SONAE CAPITAL

Comunicado de Resultados
31 de Dezembro de 2010

- **Volume de Negócios 2010: 178,6 M.€ (272,2 M.€)**

  ... com os contributos mais relevantes a serem aportados pela Selfrio (79,7 M.€), Box Lines (contributo relativo a 9 meses de 26,9 M.€), Fitness (18,5 M.€), Hotelaria (14,5 M.€) e Desenvolvimento de Resorts (14,1 M.€).

- **EBITDA 2010: 2,8 M.€ (51,5 M.€)**

  ... impulsionado pelos contributos positivos da generalidade dos negócios da Spred, pela SC Assets e pelo Fitness, tendo os negócios de Hotelaria, Desenvolvimento de Resorts e Gestão de Resorts registado EBITDA negativo.

- **Resultado Líquido 2010: -3,6 M.€ (24,4 M.€)**

  ... incluindo ganhos de 6,9 milhões de euros de resultados relativos a investimentos gerados na venda de activos não estratégicos (Box Lines: 6,6 m.€ e *Catering*: 1,0 M.€). Os resultados relativos a empresas associadas ascenderam a 5,6 milhões de euros, essencialmente imputáveis ao Fundo Imosede, TP e Norscut.

- **A gestão de tesouraria e a optimização de custos têm sido objecto de acompanhamento rigoroso, de forma a aumentar a resiliência do Grupo Sonae Capital. A alienação de activos não estratégicos mantém-se como prioridade estratégica para o ano de 2011.**

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

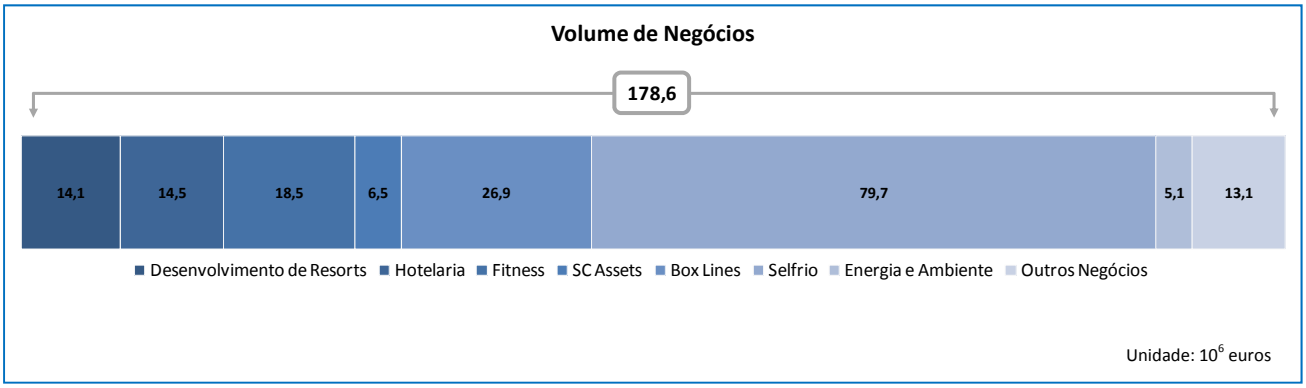
Nota Prévia:

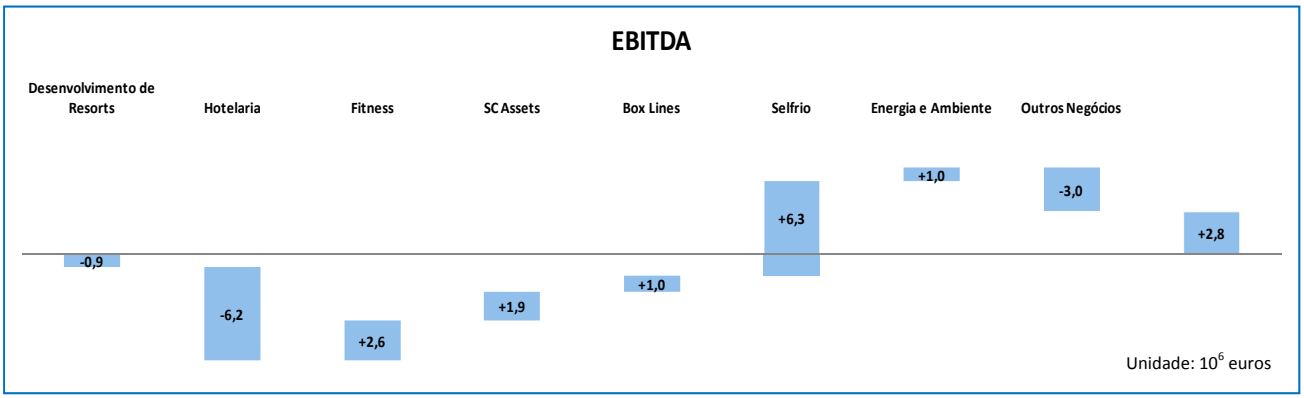
A não ser quando especificado em contrário, os valores comparativos (colocados entre parêntesis) e as variações percentuais ou absolutas apresentadas neste comunicado reportam-se ao período comparável do ano anterior, no caso dos indicadores de desempenho, e a 31 de Dezembro de 2009, nos indicadores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

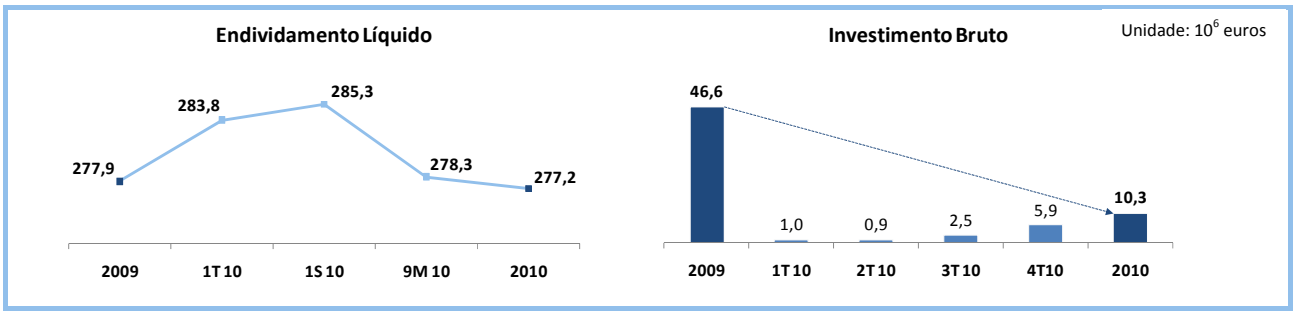
Em resultado da venda da participação na Box Lines, que produziu efeitos no dia 16 de Setembro de 2010, o contributo desta unidade de negócio para os indicadores de desempenho é apresentado como operação descontinuada em 2010 e 2009, somando aos contributos do Grupo Plysorol e da Elmo em 2009, e não contribui para os indicadores de situação financeira reportados a 31 de Dezembro de 2010. As análises efectuadas ao longo do comunicado numa base comparável reportam-se às operações continuadas, tanto em 2010 como em 2009.

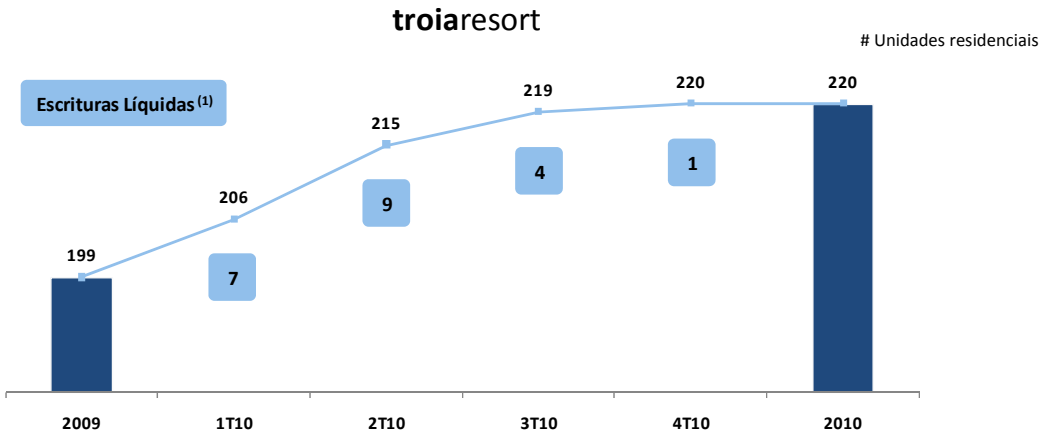
Na sequência do processo de reorganização interna levado a cabo durante o ano de 2009, a SC Assets, SGPS, SA foi autonomizada da Sonae Turismo, SGPS, SA no início de 2010, e é agora responsável pela área de investimento imobiliário e gestão da propriedade de imóveis. Os valores comparáveis relativos 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. Principais indicadores do ano









(1) Escrituras líquidas de permutas de unidades residenciais

2. Sumário Executivo

	2010	4T10
▪ Volume de Negócios	178,6 M.€ (272,2 M.€)	40,4 M.€ (52,3 M.€)
▪ EBITDA	2,8 M.€ (51,5 M.€)	-0,8 M.€ (1,1 M.€)
▪ Resultado Líquido	-3,6 M.€ (24,4 M.€)	-3,6 M.€ (-5,8 M.€)

O volume de negócios do ano ascendeu a 178,6 milhões de euros, incluindo como contributos mais relevantes os da Selfrio (79,7 milhões de euros), Box Lines (contributo relativo a 9 meses de 26,9 milhões de euros), Fitness (18,5 milhões de euros), Hotelaria (14,5 milhões de euros) e Desenvolvimento de Resorts (14,1 milhões de euros).

O cash-flow operacional consolidado (EBITDA) foi positivo em 2,8 milhões de euros no ano, tendo sido positivamente influenciado por margens operacionais positivas na generalidade dos negócios da Spred, nomeadamente Selfrio (6,3 milhões de euros), Box Lines (contributo relativo a 9 meses de 1,0 milhões de euros) e Energia e Ambiente (1,0 milhões de euros), e da SC Assets (1,9 milhões de euros). O contributo da Atlantic Ferries foi negativo em 0,3 milhões de euros. No Turismo, o Fitness contribuiu com 2,6 milhões de euros para o cash-flow operacional (EBITDA) consolidado, por contraponto aos restantes negócios, cujos contributos permaneceram negativos: -6,2 milhões de euros na Hotelaria, -1,0 milhões de euros na Gestão de Resorts e -0,9 milhões de euros no Desenvolvimento de Resorts.

O resultado líquido referente aos 12 meses foi negativo em 3,6 milhões de euros, incluindo ganhos de 6,9 milhões de euros relativos a resultados de investimentos, dos quais 6,6 milhões de euros gerados na alienação da Box Lines e 1,0 milhões de euros na venda do negócio de *catering* detido pela Sonae Turismo. Os resultados relativos a empresas associadas contribuíram com 5,6 milhões de euros positivos, essencialmente gerados no Fundo Imosede, TP e Norscut.

Em resultado do abrandamento na actividade económica registado em 2010, e da antecipação de um cenário macroeconómico de curto prazo menos favorável, a gestão de tesouraria e o controlo de custos assumem-se como variáveis cada vez mais críticas no seio do Grupo, estando sob controlo estrito de forma a assegurar a resiliência do Grupo no futuro. O volume de investimento foi restringido. As medidas de optimização de custos, em curso ao longo dos últimos anos, continuarão a ser implementadas ao nível dos negócios e ao nível corporativo, de forma a atenuar parcialmente o acréscimo no custo da dívida que decorrerá, inevitavelmente, das condições mais restritas no acesso ao crédito e dos custos de financiamento mais elevados. Para além das poupanças ao nível dos custos operacionais, o Grupo continua focado na alienação de activos não estratégicos, uma via que poderá gerar encaixes significativos de tesouraria.

3. Análise das Demonstrações Financeiras Consolidadas

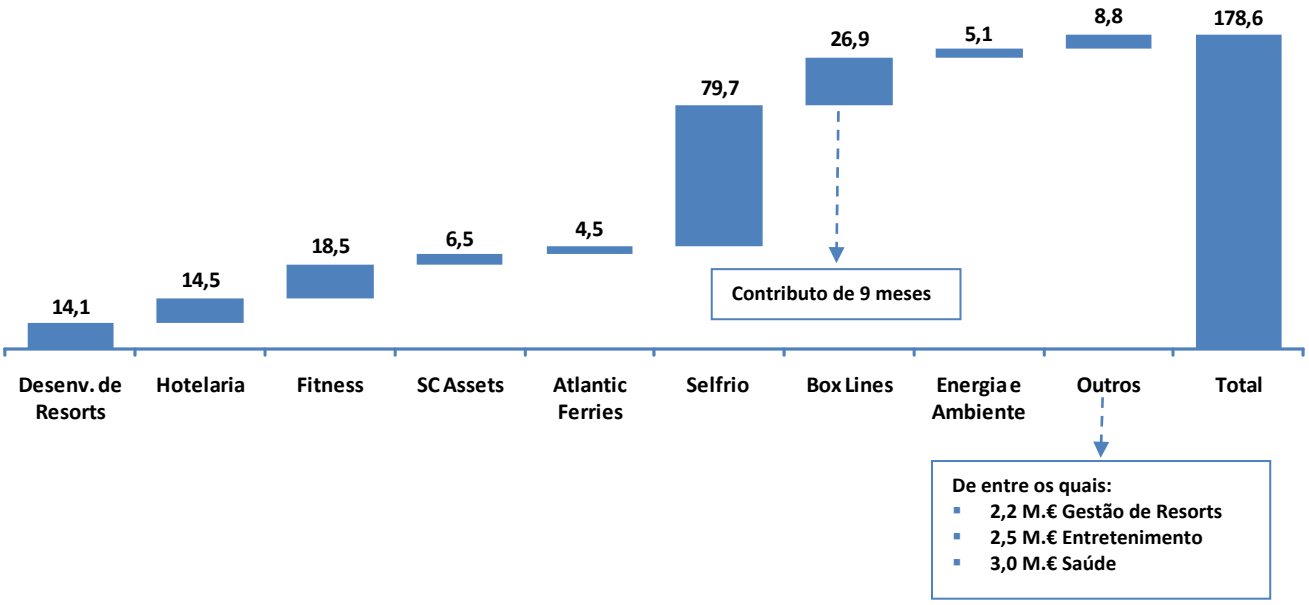
3.1. Demonstração Consolidada de Resultados

3.1.1. Demonstração Consolidada de Resultados Acumulada

Valores em 10^3 euros

	2010 Total Operações	2010 Operações Descontinuadas	2010 Operações Continuadas	2009 Total Operações	2009 Operações Descontinuadas	2009 Operações Continuadas
Volume de Negócios	178.582,2	26.713,8	151.868,4	272.237,1	38.850,3	233.386,8
Outros Proveitos Operacionais	10.540,1	94,9	10.445,3	21.685,5	269,6	21.415,8
Total de Proveitos Operacionais	**189.122,3**	**26.808,6**	**162.313,7**	**293.922,5**	**39.119,9**	**254.802,6**
Custo das Mercadorias Vendidas	-40.039,0	0,7	-40.039,7	-49.364,3	13,4	-49.377,7
Variação da Produção	-10.486,9	0,0	-10.486,9	-9.718,3	0,0	-9.718,3
Fornecimentos e Serviços Externos	-82.289,4	-24.513,4	-57.776,0	-129.459,5	-35.917,0	-93.542,4
Custos com o Pessoal	-43.525,4	-1.131,4	-42.394,0	-47.952,7	-2.178,1	-45.774,6
Outros Custos Operacionais	-6.254,9	-141,7	-6.113,2	-4.628,2	-347,7	-4.280,5
Total de Custos Operacionais	**-182.595,7**	**-25.785,9**	**-156.809,8**	**-241.123,0**	**-38.429,4**	**-202.693,5**
Cash-Flow Operacional (EBITDA)	**2.812,7**	**1.022,8**	**1.790,0**	**51.533,3**	**690,5**	**50.842,8**
Amortizações e Depreciações	-15.045,5	-160,5	-14.885,0	-13.268,6	-215,4	-13.053,1
Provisões e Perdas por Imparidade	-5.257,2	-12,2	-5.245,0	-6.898,9	-52,7	-6.846,1
Resultados Operacionais (EBIT)	**-13.776,0**	**850,1**	**-14.626,1**	**32.632,1**	**422,4**	**32.209,8**
Resultados Financeiros	-8.549,0	-9,1	-8.539,9	-9.117,1	-1.692,8	-7.424,4
Resultados relativos a Empresas Associadas	5.620,4	0,0	5.620,4	2.608,5	0,0	2.608,5
Resultados relativos a Investimentos	6.936,3	6.640,0	296,3	10.033,1	0,0	10.033,1
Resultado antes de Impostos	**-9.768,3**	**7.481,0**	**-17.249,4**	**36.156,6**	**-1.270,4**	**37.427,1**
Imposto sobre o Rendimento	6.148,1	-54,5	6.202,6	-11.735,0	218,4	-11.953,4
Resultado Líquido	**-3.620,2**	**7.426,6**	**-11.046,7**	**24.421,6**	**-1.052,1**	**25.473,7**
Atribuível a Accionistas da Empresa-Mãe	-4.420,4	7.426,6	-11.847,0	23.074,3	-1.052,1	24.126,3
Atribuível a Interesses sem Controlo	800,3	0,0	800,3	1.347,4	0,0	1.347,4

No ano de 2010, o volume de negócios consolidado foi de 178,6 milhões de euros (272,2 milhões de euros), decompondo-se nos seguintes contributos por negócio:



A Selfrio aportou o principal contributo para o volume de negócios consolidado, com 79,7 milhões de euros, uma diminuição de 6,9 milhões de euros face ao valor do ano anterior, essencialmente devido ao negócio da Refrigeração, cujo volume de negócios diminuiu 14% para 37,5 milhões de

euros. Este desempenho reflecte o abrandamento económico generalizado e o seu impacto no investimento, quer ao nível dos operadores de retalho quer ao nível do sector industrial. O negócio de AVAC sofreu também uma quebra no volume de negócios, apesar de em menor escala (cerca de 3%), cifrando-se este em 35,9 milhões de euros, ao passo que o contributo do negócio de Manutenção cresceu marginalmente, ascendendo a 6,3 milhões de euros.

O contributo do negócio de Fitness aumentou 3%, para 18,5 milhões de euros, assente no crescimento do número de sócios activos e da procura crescente de serviços de valor acrescentado (nomeadamente, *Personal Trainers* e *Day Spa*).

Em 2010, a actividade de *catering* foi descontinuada no Porto Palácio Hotel e nas unidades hoteleiras sitas em Tróia, no decurso da alienação da unidade de negócio respectiva. Em 2009, o contributo desta actividade ascendeu a 2,8 milhões de euros no Porto Palácio Hotel e a 0,4 milhões de euros em Tróia. Assim, excluindo o impacto desta unidade de negócio, o volume de negócios aumentou em todas as unidades hoteleiras no ano de 2010:

- O Porto Palácio Hotel atingiu um volume de negócios de 7,8 milhões de euros, um aumento de 5% numa base comparável, em resultado de taxas de ocupação mais elevadas (+3%) e de uma receita média diária em linha com a do ano anterior, cerca de 92,0 euros;
- O volume de negócios do Aqualuz Lagos foi de 1,7 milhões de euros, um aumento face aos 1,5 milhões de euros do ano anterior, justificado pelo crescimento de 6% na taxa de ocupação. A receita média diária foi de 75,6 euros, representando uma diminuição de 8% face ao valor do ano anterior;
- O volume de negócios das unidades hoteleiras de Tróia foi de 5,0 milhões de euros, um aumento de 4% numa base comparável, que reflecte o êxito das acções promovidas durante a época de férias com o objectivo de atrair mais visitantes à Península. Tanto a taxa de ocupação como a receita média diária evoluíram positivamente, aumentando 2% e 3%, respectivamente. A receita média diária das três unidades aumentou 3% para 99,6 euros.

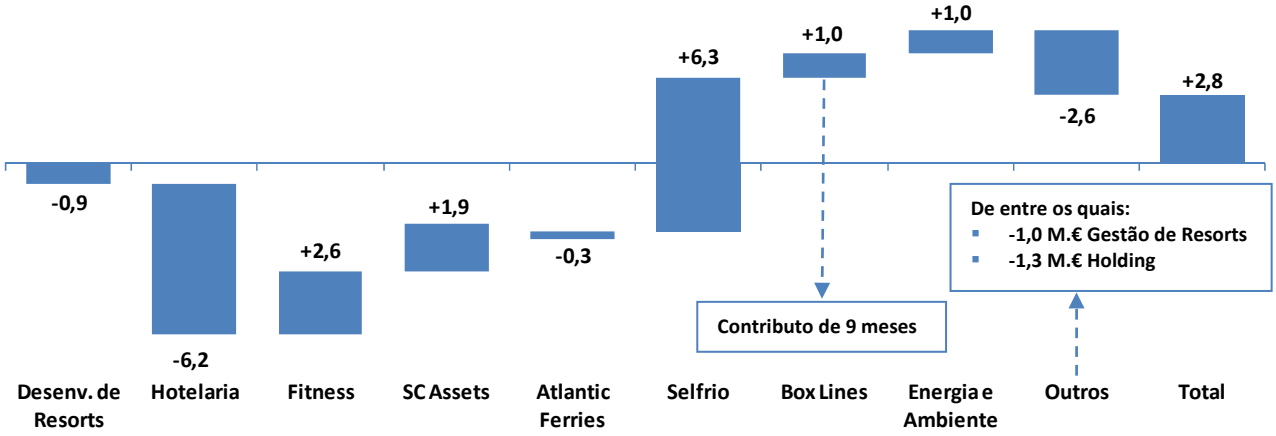
O volume de negócios do Desenvolvimento de Resorts ascendeu a 14,1 milhões de euros em 2010, incluindo 25 escrituras de venda de unidades residenciais no **troia**resort celebradas no ano, das quais 4 relativas a Apartamentos da Praia que foram objecto de permuta, durante 2010, com unidades no **troia**resort Village.

Excluindo o impacto do Fundo Imosede (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 6,5 milhões de euros. A venda de activos imobiliários ascendeu a 2,8 milhões de euros, respeitando os restantes 3,7 milhões de euros a proveitos de rendas e outros serviços prestados. As vendas de City Flats aumentaram face ao ano anterior (6 escrituras celebradas em 2010 versus 3 em 2009), e um dos apartamentos foi objecto de permuta com um apartamento de outro condomínio residencial da SC Assets.

O volume de negócios da Energia e Ambiente aumentou 4,6 milhões de euros, para 5,1 milhões de euros, impulsionado essencialmente pela unidade de cogeração adquirida em Setembro de 2009.

O decréscimo de 7% no volume de negócios da Atlantic Ferries, para 4,5 milhões de euros, decorre do menor volume de tráfego de veículos registado em 2010 (decréscimo de 15%). O tráfego de passageiros aumentou 10% durante o ano, permanecendo, a partir de Junho e numa base mensal, consistentemente acima dos valores registados no ano anterior.

O cash-flow operacional (EBITDA) do ano foi positivo em 2,8 milhões de euros, incluindo os seguintes contributos por negócio:



As áreas de negócio definidas como estratégicas no universo Spred, Selfrio e Energia e Ambiente, contribuíram positivamente para o cash-flow operacional (EBITDA) consolidado, apesar de terem evidenciado tendências de evolução distintas comparativamente com o ano anterior:

- O cash-flow operacional (EBITDA) da Selfrio diminuiu 1,5 milhões de euros para 6,3 milhões de euros, atendendo a que os negócios de Refrigeração e AVAC experimentaram uma diminuição nas margens operacionais, reflectindo as condições económicas e comerciais menos favoráveis. Os contributos destes negócios ascenderam a 2,1 milhões de euros e 3,4 milhões de euros no período, respectivamente. Seguindo a tendência de evolução do volume de negócios, o negócio de Manutenção aumentou o seu cash-flow operacional (EBITDA) em 0,3 milhões de euros, para 0,4 milhões de euros, em resultado da das medidas de optimização de custos implementadas no ano;

- O negócio de Energia e Ambiente alcançou um cash-flow operacional (EBITDA) de 1,0 milhões de euros (0,0 milhões de euros), correspondente a uma margem significativa de 18,8% no ano, essencialmente devido ao negócio de cogeração.

No Turismo, o contributo do Fitness para o cash-flow operacional (EBITDA) consolidado foi de 2,6 milhões de euros, um ligeiro decréscimo de 0,1 milhões de euros face ao período homólogo do ano anterior, reflectindo custos de reorganização interna e de manutenção.

O Desenvolvimento de Resorts gerou um cash-flow operacional (EBITDA) negativo de 0,9 milhões de euros, incluindo a margem gerada na venda de 21 unidades residenciais durante o ano (líquida de permutas entre unidades residenciais que ocorreram no período) e custos fixos relativos à manutenção e operação do **troia**resort (o contributo de 41,1 milhões de euros alcançado em 2009 inclui essencialmente a margem gerada pelas 147 escrituras de venda celebradas, que compensou largamente os custos fixos).

O contributo anual da Hotelaria para o cash-flow operacional (EBITDA) foi de 6,2 milhões de euros negativos, representando uma diminuição de 0,6 milhões de euros face ao ano anterior, apesar da melhoria no desempenho operacional extensível a todas as unidades hoteleiras. Os custos não recorrentes relativos a reorganização interna tiveram um impacto negativo ao nível dos contributos de cada hotel, que se cifraram em:

- Porto Palácio Hotel: 1,9 milhões de euros negativos, uma diminuição de 0,2 milhões de euros;

- Aqualuz Lagos: 1,2 milhões de euros negativos, uma diminuição de 0,1 milhões de euros;

- Aqualuz **troia**resort: 3,0 milhões de euros, uma diminuição de 0,3 milhões de euros.

Excluindo o impacto do Fundo Imosede (contabilizado pelo método da equivalência patrimonial desde Junho de 2009), o contributo da SC Assets para o cash-flow operacional (EBITDA) consolidado diminuiu 1,2 milhões de euros, ascendendo a 1,9 milhões de euros no ano.

O cash-flow operacional (EBITDA) da Atlantic Ferries foi negativo em 0,3 milhões de euros, diminuindo 0,1 milhões de euros na sequência da queda no tráfego de veículos em 2010.

O resultado operacional (EBIT) foi de 13,8 milhões de euros, uma diminuição de 46,4 milhões de euros explicada principalmente pela quebra no desempenho operacional no ano, a que acresce:

- Aumento das amortizações e depreciações em 1,8 milhões de euros, para 15,0 milhões de euros, em resultado do maior contributo da Atlantic Ferries (os dois catamarans começaram a operar no final de Julho de 2009), da Energia e Ambiente (unidade de cogeração adquirida em Setembro de 2009) e dos Hotéis em Tróia (que começaram a funcionar em Janeiro e Março de 2009);

- Decréscimo de 1,6 milhões de euros nas provisões e perdas por imparidade, que 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 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 sido já registadas perdas por imparidade em anos anteriores (custo reconhecido no ano de 2010 associado à venda de 21 unidades residenciais) e 1,0 milhões de euros relativos a activos para os quais foram constituídas perdas de imparidade pela primeira vez (custo reconhecido no ano associado à venda de 220 unidades residenciais até ao final 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 foi negativo em 8,5 milhões de euros, uma melhoria de 0,6 milhões de euros assente na diminuição do custo médio da dívida em 2010, decorrente da queda das taxas de juro de mercado.

Os resultados relativos a empresas associadas aumentaram 3,0 milhões de euros, sendo o crescimento imputável ao Fundo Imosede, TP e Norscut.

O resultado relativo a investimentos do ano, num total de 6,9 milhões de euros, inclui o impacto positivo da mais-valia de 6,6 milhões de euros gerada na alienação da Box Lines e o ganho de 1,0 milhões de euros gerado na alienação do negócio de *catering* detido pela Sonae Turismo. O montante de 10 milhões de euros registado no ano anterior incluía a mais-valia de 8,7 milhões de euros decorrente da alienação da totalidade da participação detida na Sonae Indústria.

Em consequência dos efeitos supra mencionados, o resultado líquido do ano foi negativo em 3,6 milhões de euros, comparativamente com um resultado líquido positivo de 24,4 milhões de euros em 2009, incluindo um menor nível de imposto corrente e impostos diferidos activos mais elevados, estes últimos gerados pelas perdas por imparidade e pelos prejuízos fiscais reportáveis.

3.1.2. Demonstração Consolidada de Resultados Trimestral

Valores em 10^3 euros

	4T 10 Total Operações	4T 10 Operações Descontinuadas	4T 10 Operações Continuadas	4T 09 Total Operações	4T 09 Operações Descontinuadas	4T 09 Operações Continuadas
Volume de Negócios	40.439,3	0,0	40.439,3	52.318,9	9.929,7	42.389,2
Outros Proveitos Operacionais	3.059,9	0,9	3.058,9	5.113,5	51,3	5.062,2
Total de Proveitos Operacionais	**43.499,2**	**0,9**	**43.498,2**	**57.432,5**	**9.981,0**	**47.451,4**
Custo das Mercadorias Vendidas	-12.215,5	-0,9	-12.214,6	-11.941,2	2,9	-11.944,1
Variação da Produção	-2.396,4	0,0	-2.396,4	-145,3	0,0	-145,3
Fornecimentos e Serviços Externos	-16.152,0	0,0	-16.152,0	-28.638,6	-9.066,6	-19.572,0
Custos com o Pessoal	-10.953,1	0,0	-10.953,1	-12.076,2	-400,0	-11.676,2
Outros Custos Operacionais	-1.762,4	0,0	-1.762,4	-1.872,1	-198,3	-1.673,8
Total de Custos Operacionais	**-43.479,5**	**-0,9**	**-43.478,6**	**-54.673,4**	**-9.662,0**	**-45.011,4**
Cash-Flow Operacional (EBITDA)	**-759,4**	**0,0**	**-759,4**	**-1.922,7**	**319,0**	**-2.241,7**
Amortizações e Depreciações	-4.781,9	0,0	-4.781,9	-4.213,9	-57,2	-4.156,6
Provisões e Perdas por Imparidade	-1.709,4	0,0	-1.709,4	-3.079,7	-8,6	-3.071,1
Resultados Operacionais (EBIT)	**-6.471,7**	**0,0**	**-6.471,7**	**-4.534,4**	**253,2**	**-4.787,7**
Resultados Financeiros	-2.661,7	0,0	-2.661,7	-648,3	-369,7	-278,7
Resultados relativos a Empresas Associadas	3.237,9	0,0	3.237,9	894,8	0,0	894,8
Resultados relativos a Investimentos	1.193,4	0,0	1.193,4	-148,2	0,0	-148,2
Resultado antes de Impostos	**-4.702,1**	**0,0**	**-4.702,1**	**-4.436,2**	**-116,5**	**-4.319,8**
Imposto sobre o Rendimento	1.092,5	0,0	1.092,5	-1.352,6	63,8	-1.416,4
Resultado Líquido	**-3.609,6**	**0,0**	**-3.609,6**	**-5.788,8**	**-52,6**	**-5.736,2**
Atribuível a Accionistas da Empresa-Mãe	-4.019,7	0,0	-4.019,7	-5.962,4	-52,6	-5.909,7
Atribuível a Interesses sem Controlo	410,1	0,0	410,1	173,5	0,0	173,5

No quarto trimestre de 2010, o volume de negócios das operações continuadas diminuiu 1,9 milhões de euros, essencialmente devido ao menor número de escrituras de venda de unidades residenciais no **troia**resort (4 em 2010 versus 6 em 2009, números que incluem, em ambos os casos, 2 unidades residenciais que foram objecto de permuta por outras unidades residenciais no resort), que justificam cerca de 0,7 milhões de euros do decréscimo, e à alienação da Essences Fines no primeiro trimestre de 2010, negócio que havia contribuído com 1,3 milhões de euros para o volume de negócios do quarto trimestre de 2009.

No que respeita ao cash-flow operacional (EBITDA) das operações continuadas, os principais contributos positivos foram gerados pela Selfrio (aumento de 0,4 milhões de euros para 2,7 milhões de euros), Energia e Ambiente (aumento de 0,1 milhões de euros para 0,4 milhões de euros) e SC Assets (em linha com o quarto trimestre de 2009 com 0,8 milhões de euros). O desempenho trimestral da Selfrio é essencialmente explicado por projectos de investimento que haviam sido adiados durante o ano e que foram apenas concluídos no quarto trimestre do ano. O cash-flow operacional (EBITDA) consolidado ascendeu a 0,8 milhões de euros negativos, uma diminuição de 2,7 milhões de euros, principalmente decorrente do desempenho do Desenvolvimento de Resorts

(decréscimo de 1,9 milhões de euros), Hotelaria (decréscimo de 0,8 milhões de euros) e Fitness (decréscimo de 0,8 milhões de euros). A diminuição no contributo trimestral da Hotelaria deriva principalmente do desempenho das unidades hoteleiras no **troia**resort, na sequência de reestruturação interna ao nível das equipas ligadas à estrutura hoteleira. O contributo trimestral do Fitness reflecte os custos associados ao atraso na abertura da nova unidade (que apenas ocorreu em Fevereiro de 2011), bem como a obras de remodelação em algumas das unidades já em operação.

Os resultados relativos a empresas associadas ascenderam a 3,2 milhões de euros no trimestre (0,9 milhões de euros), aumentando na Norscut (aumento de 1,7 milhões de euros comparativamente com contributo nulo no período comparável do ano anterior) e na TP (acréscimo de 0,5 milhões de euros para 0,9 milhões de euros).

O resultado relativo a investimentos de 1,2 milhões de euros (-0,1 milhões de euros) é na sua quase totalidade explicado pela mais-valia de 1,0 milhões de euros registada no período no seguimento da alienação do negócio de *catering* da Sonae Turismo.

4. Balanço Consolidado

Valores em 10^3 euros

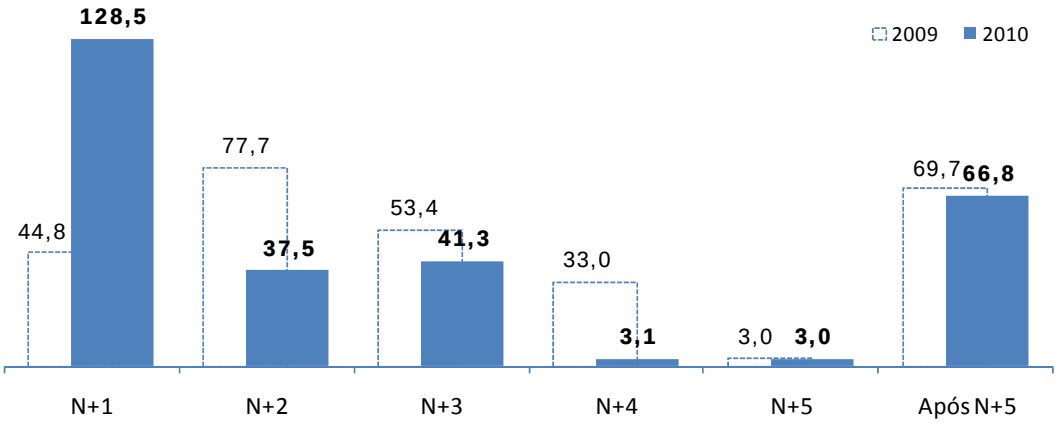
	31.12.2010	31.12.2009 Total Operações	31.12.2009 Operações Continuadas
Activos Fixos Tangíveis e Intangíveis	264.939,8	291.421,5	290.905,0
Diferenças de Consolidação	61.133,3	61.350,0	61.133,3
Investimentos Não Correntes	73.517,4	71.837,9	71.837,9
Outros Activos Não Correntes	36.897,2	36.243,0	36.236,9
Existências	229.782,6	227.548,6	227.548,6
Clientes e Outros Activos Correntes	61.697,0	78.560,6	78.518,1
Caixa e Equivalentes de Caixa	3.199,3	2.805,3	2.571,7
Total do Activo	**731.166,7**	**769.766,7**	**768.751,5**
Capital Próprio atribuível a Accionistas da Empresa Mãe	326.914,8	333.620,1	340.046,7
Capital Próprio atribuível a Interesses sem Controlo	12.454,8	11.319,2	11.319,2
Total do Capital Próprio	**339.369,6**	**344.939,4**	**351.365,9**
Empréstimos Não Correntes	151.893,4	235.922,5	235.922,5
Passivos por Impostos Diferidos	3.616,0	3.143,0	3.141,1
Outros Passivos Não Correntes	39.827,7	40.815,6	40.815,6
Total de Passivos Não Correntes	**195.337,1**	**279.881,1**	**279.879,3**
Empréstimos Correntes	128.515,5	44.800,6	44.800,6
Fornecedores e Outros Passivos Correntes	65.239,5	97.766,6	90.326,8
Provisões	2.704,9	2.379,0	2.379,0
Total de Passivos Correntes	**196.460,0**	**144.946,2**	**137.506,3**
Total do Passivo	**391.797,1**	**424.827,3**	**417.385,6**
Total do Capital Próprio e do Passivo	**731.166,7**	**769.766,7**	**768.751,5**

O investimento bruto no período ascendeu a 10,3 milhões de euros, tendo sido restringido aos investimentos classificados como críticos para o desempenho dos negócios. O **troia**resort justifica 5,2 milhões de euros do investimento bruto consolidado e, ainda no Turismo, o Fitness explica 1,1 milhão de euros. O contributo da Spred ascendeu a 2,8 milhões de euros, dos quais 2,0 milhões de euros respeitam ao negócio da Energia e Ambiente.

O investimento, registado como variação de produção, relativo aos projectos imobiliários em desenvolvimento, ascendeu a 2,0 milhões de euros (1,6 no **troia**resort e 0,4 na Efanor). A conclusão do Edifício Ácala e trabalhos menores nas unidades do **troia**resort Village representam as parcelas mais significativas no ano.

A 31 de Dezembro de 2010, a dívida líquida ascendeu a 277,2 milhões de euros, uma diminuição de 0,7 milhões de euros face a 31 de Dezembro de 2009 e de 1,1 milhões de euros face a 30 de Setembro de 2010.

O plano de reembolsos do valor nominal dos empréstimos (em milhões de euros), a 31 de Dezembro de 2010 era o seguinte:



N: Data de Reporte

O rácio de *Gearing* foi de 81,7% (80,6% em 31 de Dezembro de 2009) e a cobertura de juros anualizada foi de 0,4 (5,6 em 31 de Dezembro de 2009).

5. Informação de Negócio

5.1. Contributos por Área de Negócio

Valores em 10^3 euros

Volume de Negócios	4T 10	4T 09	Δ	2010	2009	Δ
Operações Turísticas	11.297,9	12.163,3	-7,1%	51.829,4	121.515,5	-57,3%
Desenvolvimento de Resorts	2.724,8	3.396,5	-19,8%	14.112,0	82.055,4	-82,8%
Gestão de Resorts (Golfe, Marina e Supermercado)	228,4	269,8	-15,3%	2.158,6	2.134,3	+1,1%
Hotéis	3.140,5	3.424,5	-8,3%	14.541,1	16.888,3	-13,9%
Fitness	4.591,1	4.483,7	+2,4%	18.526,3	18.011,3	+2,9%
Entretenimento	613,2	588,8	+4,2%	2.491,4	2.426,2	+2,7%
Outras	-1,4	0,3	-	0,2	8,0	-97,4%
Contributo da Sonae Turismo	**11.296,5**	**12.163,6**	-7,1%	**51.829,6**	**121.523,5**	-57,4%
Promoção de Empreendimentos Residenciais	136,6	243,1	-43,8%	1.777,5	902,3	+97,0%
Efanor	0,0	40,0	-	106,7	145,4	-26,6%
City Flats	57,6	42,0	+37,2%	957,2	413,6	>100%
Outros	79,0	161,1	-51,0%	713,6	343,3	>100%
Outros Activos Imobiliários	889,5	819,5	+8,5%	4.763,7	3.612,7	+31,9%
Outros	0,0	0,0	-	0,0	2.736,5	-
Contributo da SC Assets	**1.026,1**	**1.062,6**	-3,4%	**6.541,2**	**7.251,5**	-9,8%
Atlantic Ferries	605,3	654,8	-7,6%	4.466,5	4.781,3	-6,6%
Box Lines	0,0	10.021,1	N.C.	26.864,6	39.159,5	N.C.
Selfrio	25.435,6	25.263,1	+0,7%	79.739,5	86.674,6	-8,0%
Energia e Ambiente	1.354,8	252,4	>100%	5.127,9	545,6	>100%
Outros	697,3	2.823,7	N.C.	3.894,2	12.057,8	N.C.
Contributo da Spred	**28.092,9**	**39.015,0**	-28,0%	**120.092,6**	**143.218,7**	-16,1%

N.C.- Não Comparável

Valores em 10^3 euros

Cash-Flow Operacional (EBITDA)	4T 10	4T 09	Δ	2010	2009	Δ
Operações Turísticas	-3.385,7	318,2	-	-5.399,1	37.321,9	-
Desenvolvimento de Resorts	-540,7	1.363,8	-	-889,2	41.126,5	-
Gestão de Resorts (Golfe, Marina e Supermercado)	-420,6	-357,0	-17,8%	-993,3	-1.058,1	+6,1%
Hotéis	-2.382,7	-1.547,6	-54,0%	-6.203,8	-5.557,7	-11,6%
Fitness	18,7	820,2	-97,7%	2.621,1	2.763,9	-5,2%
Entretenimento	-60,5	38,7	-	66,1	47,3	+39,8%
Outras	-512,0	292,0	-	-606,3	265,2	-
Contributo da Sonae Turismo	**-3.897,8**	**610,2**	-	**-6.005,4**	**37.587,1**	-
Promoção de Empreendimentos Residenciais	-466,0	-195,0	<-100%	-1.211,3	-1.047,1	-15,7%
Efanor	-177,2	64,1	-	-629,9	-116,0	<-100%
City Flats	12,0	-4,8	-	230,4	7,0	>100%
Outros	-300,8	-254,3	-18,3%	-811,8	-938,0	+13,5%
Outros Activos Imobiliários	1.298,8	1.052,5	+23,4%	4.044,2	7.841,0	-48,4%
Outros	-12,4	-9,4	-31,5%	-886,6	2.385,5	-
Contributo da SC Assets	**820,4**	**848,1**	-3,3%	**1.946,2**	**9.179,4**	-78,8%
Atlantic Ferries	-657,4	-407,8	-61,2%	-306,9	-242,4	-26,6%
Box Lines	0,0	321,0	N.C.	1.022,8	696,9	N.C.
Selfrio	2.663,3	2.258,8	+17,9%	6.332,8	7.835,6	-19,2%
Energia e Ambiente	360,6	222,2	+62,2%	964,0	-1,5	-
Outros	284,0	-760,2	N.C.	133,9	-1.502,3	N.C.
Contributo da Spred	**2.650,5**	**1.634,0**	+62,2%	**8.146,6**	**6.786,4**	+20,0%

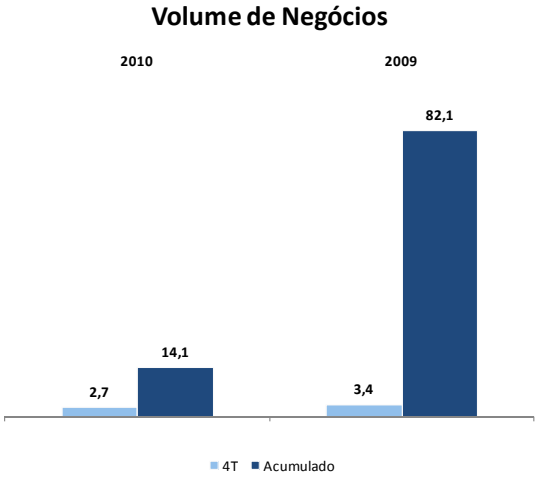
N.C.- Não Comparável

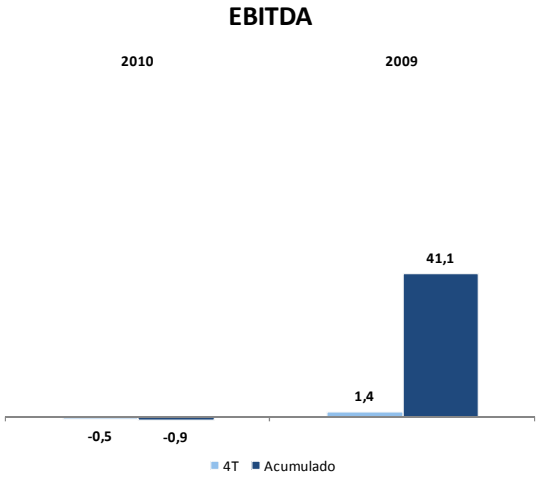
5.2. Informação Operacional e Financeira

5.2.1. Desenvolvimento de Resorts

O **troia**resort é o projecto de referência da Sonae Turismo na área de desenvolvimento e gestão de resorts turísticos.

O site, localizado na Península de Tróia, a 45 minutos do aeroporto internacional de Lisboa, foi oficialmente inaugurado no dia 18 de Setembro de 2008, incluindo um conjunto de plataformas turísticas e unidades residenciais para venda na primeira fase de investimento. No final de 2009, todas as plataformas estavam em operação plena e a construção das unidades residenciais havia já sido concluída.





Contributos para o consolidado

Unidade: 10^6 Euros

Em 2010, foram lançadas as novas páginas na internet relativas às vertentes institucional e comercial do **troia**resort (www.troiaresort.net e www.estates.troiaresort.pt, respectivamente), incluindo o novo filme institucional.

Até 31 de Dezembro de 2010, o investimento total no **troia**resort ascendeu a 263,9 milhões de euros (incluindo IVA), apresentando a seguinte decomposição:

Valores em 10^6 euros

	Montantes investidos
Projectos Imobiliários construídos e para venda	129,4
Projectos Imobiliários disponíveis para venda ou promoção conjunta	6,7
Outros projectos (aparthoteis, marina e parques de estacionamento)	76,9
Infraestruturas (infraestruturas gerais e especificas de cada UNOP e custos de licenciamento relativos aos Planos de Pormenor)	50,9
Total	**263,9**

Os projectos imobiliários disponíveis para venda ou promoção conjunta no **troia**resort, incluem:

- Os apartamentos da Lagoa, inseridos na área Central do resort, compostos por 275 apartamentos e uma ABC de 47.000 m^2, cujos planos de pormenor e de arquitectura estão concluídos;
- O Eco-Resort, inserido na UNOP 4, constituído por um aldeamento turístico de 125 pequenos núcleos habitacionais sobrelevados em relação ao solo. A decisão de impacto ambiental favorável foi já obtida e a discussão pública do plano de pormenor para a UNOP 4 foi concluída;
- O Hotel Resort, inserido na UNOP 3, um estabelecimento hoteleiro de 5 estrelas com 600 camas e 34.400 m^2 de ABC acima do solo.

O investimento nos apartamentos da Lagoa foi suspenso, já que o enfoque actual está centrado na venda das unidades residenciais na península que se encontram já disponíveis e concluídas, antes de arrancar com uma nova fase de investimento. O Eco-Resort e o Hotel Resort são actualmente considerados como projectos disponíveis para venda a ou para promoção conjunta com outros investidores.

O estado actual dos projectos já concluídos e disponíveis para venda, à data deste comunicado é o seguinte:

Dados de vendas Informação de vendas no **troia**resort reportada a 1 de Março de 2011

	CPCV			Escrituras			# Total de Unidades (Escrituras + CPCV)	% do Total
	#[1]	Área[2]	Preço[3]	#	Área[2]	Preço[3]		
Apartamentos da Praia [211 unidades]	1	119,9	4.337	136	125,6	4.078	137	65%
Apartamentos da Marina [78 unidades]	0	0,0	0	46	82,1	3.955	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 **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	6	158,8	3.794	6	15%
Edifício Ácala [71 unidades]	1	116,9	2.823	0	0,0	0	1	3%

[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 última data de reporte (16 de Novembro de 2010), até 1 de Março de 2011, o número de unidades comercializadas aumentou em três. Quatro apartamentos da Praia já vendidos foram objecto de permuta com quatro unidades no **troia**resort Village, foi celebrada uma escritura de venda para uma unidade no **troia**resort Village e outra para um apartamento da Marina e foi assinado um CPCV relativo a um apartamento no edifício Ácala.

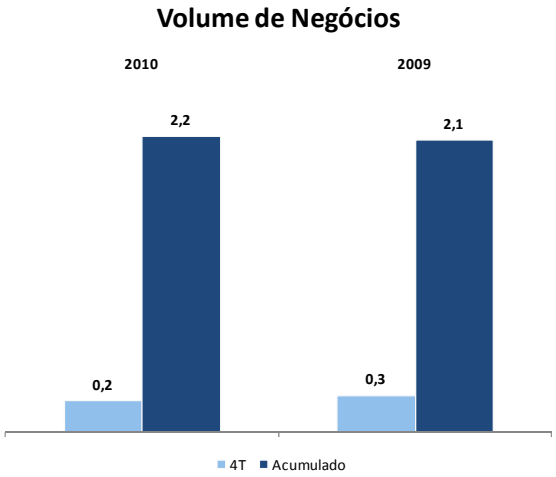
Em 1 de Março de 2011, estavam em aberto 2 reservas de unidades residenciais no **troia**resort, uma de apartamento no edifício Ácala e outra de uma unidade no **troia**resort Village.

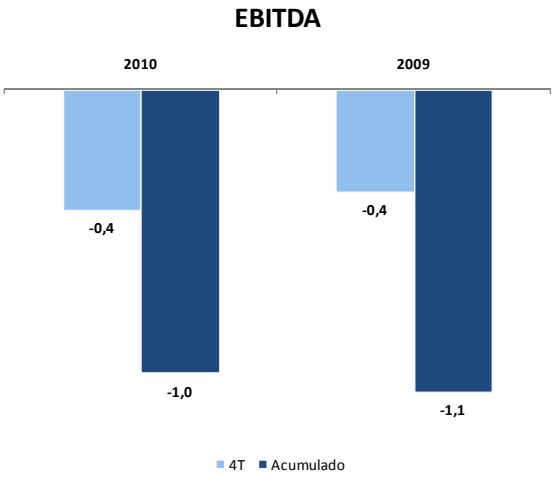
As perspectivas para 2011 permanecem prudentes, em face do abrandamento esperado na procura e das contínuas dificuldades no acesso ao crédito bancário.

5.2.2. Gestão de Resorts

A gestão de resorts compreende um conjunto de serviços auxiliares no único resort do Grupo em operação, **troia**resort, entre os quais se destacam:

- **troia**marina, abrangendo uma área de 2,7 hectares, com 184 postos de amarração para embarcações turísticas;
- **troia**golf, um campo de 18 buracos, concebido por Robert Trent Jones Senior, e classificado como o 20º melhor campo de golfe da Europa (*Golf World, 2009*);
- **troia**market, um supermercado localizado na Área Central do Resort;
- **troia**shopping, incluindo uma vasta oferta de lojas, restaurantes e esplanadas no centro do resort.





Contributos para o consolidado

Unidade: 10^6 Euros

Tanto o volume de negócios como o cash-flow operacional (EBITDA) melhoraram em 2010 comparativamente com o ano anterior, essencialmente impulsionados pela **troia**marina (que evidenciou um acréscimo nas taxas de ocupação) e pelo **troia**market (através do aumento do cabaz médio por cliente).

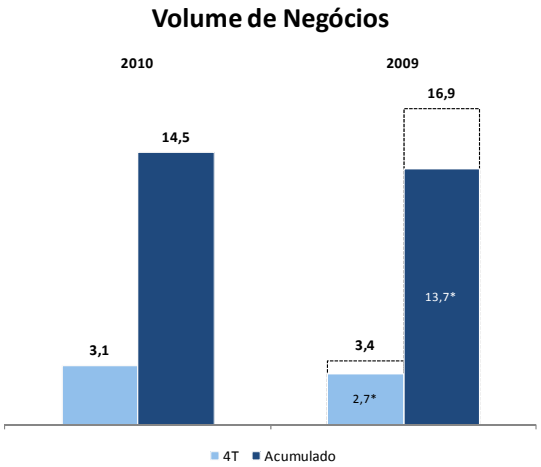
Em 2011, serão lançadas novas iniciativas de marketing de forma a aumentar a visibilidade do **troia**resort nos mercados externos, nomeadamente na Alemanha, Reino Unido, Espanha, Holanda e Escandinávia. A decisão sobre a localização da edição de 2018 da Ryder Cup poderá também aumentar o conhecimento do Litoral Alentejano, área de implantação do **troia**resort.

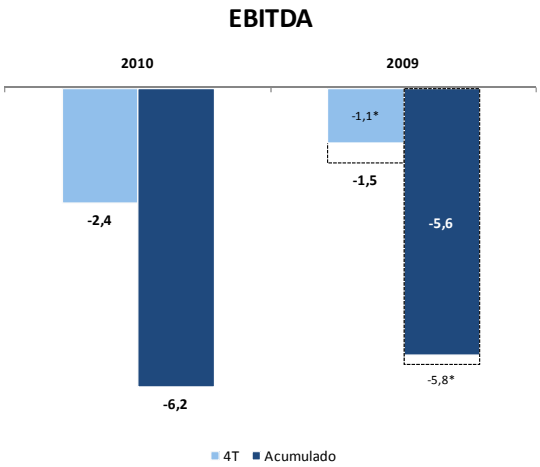
5.2.3. Hotelaria

A Sonae Turismo gere 5 unidades hoteleiras, com uma oferta integrada de serviços (SPA, Centro de Congressos e *food court*), incluindo:

- Porto Palácio Hotel, um hotel de 5 estrelas com 251 quartos, localizado no Porto e orientado para os segmentos de turismo de negócios e de lazer. Membro do "The Leading Hotels of the World";
- Aqualuz Lagos Suite Hotel Apartamentos, aparthotel de 4 estrelas com 163 apartamentos, localizado em Lagos (Algarve);
- Aqualuz **troia**mar, **troia**rio e **troia**lagoa Suite Hotel Apartamentos, três hotéis de 4 estrelas, com um total de 301 apartamentos e suites, localizados na área Central do **troia**resort.

O ano de 2010 foi o primeiro ano de operação plena das cinco unidades hoteleiras da Sonae Turismo, depois de profundas obras de remodelação levadas a cabo nos últimos anos, o que se traduziu nos seguintes indicadores financeiros:





Contributos para o consolidado

Unidade: 10^6 Euros

* Contributo excluindo o impacto da actividade de *catering*

Excluindo o impacto do negócio de *catering*, descontinuado em 2010, o desempenho por unidade hoteleira foi como segue:

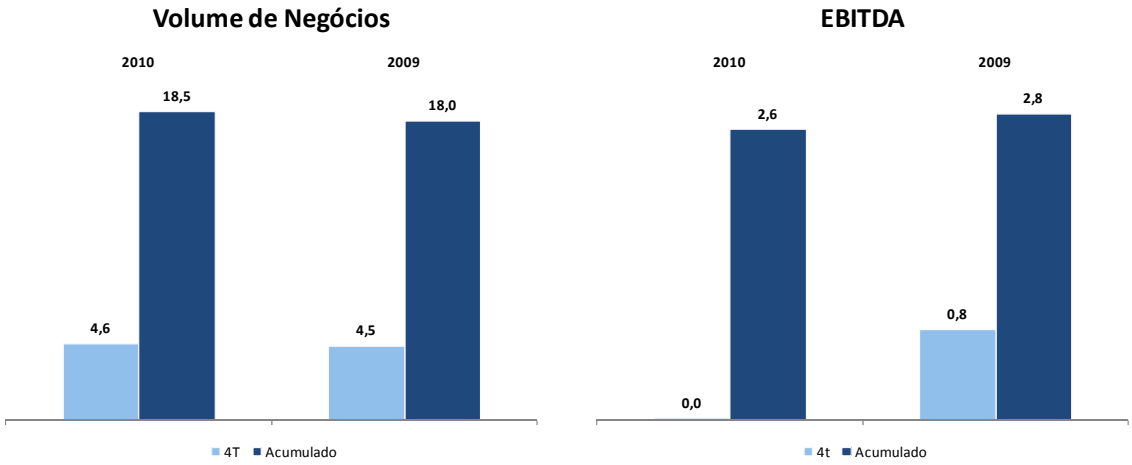
- O Porto Palácio Hotel aumentou o seu volume de negócios em 6%, para 7,8 milhões de euros e melhorou o seu cash-flow operacional (EBITDA) em 0,9 milhões de euros. O RevPar aumentou 8% comparativamente com o ano anterior, para 36,8 euros, fruto do crescimento nas taxas de ocupação. A receita média diária foi de 91,8 euros, diminuindo face aos 94,0 euros de 2009;
- O Aqualuz Lagos aumentou o seu volume de negócios em 12%, para 1,7 milhões de euros, tendo o cash-flow operacional (EBITDA) diminuído em 0,1 milhões de euros. O RevPar cresceu 12% para 24,4 euros e a receita média diária desceu 6,2 euros para 75,6 euros;
- O volume de negócios das unidades Aqualuz **troia**resort aumentou 5%, para 5,0 milhões de euros, enquanto que o cash-flow operacional (EBITDA) diminuiu 0,3 milhões de euros. O RevPar aumentou 10% para 30,6 euros e a receita média diária cresceu cerca de 3% para 99,6 euros.

Em 2011 serão implementadas políticas de marketing que permitam reduzir a sazonalidade e atrair eventos que poderão mesmo vir a ser organizados em Tróia. A abertura do Casino deverá também contribuir para aumentar a visibilidade do **troia**resort.

5.2.4. Fitness

Em 2010, a Solinca Health & Fitness continuou o seu plano de expansão, abrindo no inicio de 2011 uma nova unidade com cerca de 2.300 m^2 em Vila Nova de Gaia.

O volume de negócios aumentou 3% para 18,5 milhões de euros, consequência do aumento do número médio de sócios activos (28.518 em 2010 face a 28.146 em 2009) e do aumento nas receitas associadas a serviços de valor acrescentado (*personal trainer*, *Day SPA*, entre outros).



Contributos para o consolidado

Unidade: 10^6 Euros

O negócio do fitness será afectado negativamente pelo cenário macroeconómico global para 2011, nomeadamente devido à redução no consumo e ao aumento do IVA, relativamente ao qual estão em curso discussões sobre a sua aplicabilidade no que respeita à utilização das instalações e do equipamento.

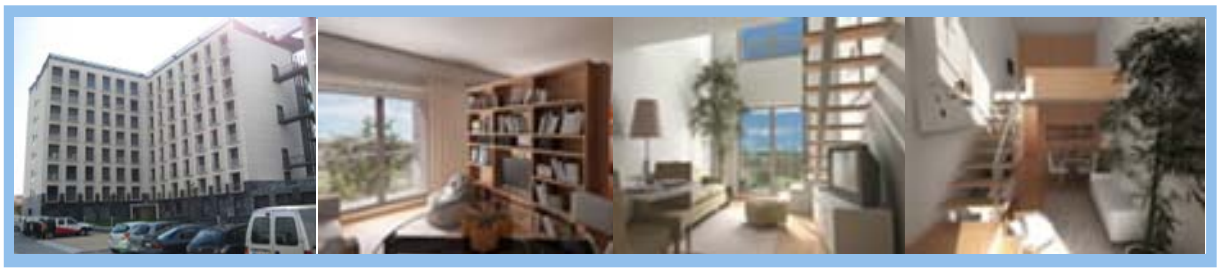
5.2.5. SC Assets

- **Promoção de Empreendimentos Residenciais**

A primeira fase de construção do Condomínio Residencial Efanor, incluindo a estrutura e paredes exteriores do primeiro edifício, *Delfim Pereira da Costa*, foi concluída em 2009. Este edifício compreende 40 apartamentos e uma área bruta de construção de cerca de 12.600 m^2.

O apartamento modelo foi inaugurado em 26 de Novembro de 2009, o que permitiu dar a conhecer à imprensa especializada e potenciais compradores as características diferenciadoras do projecto.

Atendendo à envolvente macroeconómica adversa, que provocou o adiamento das decisões de investimento de potenciais compradores, às dificuldades acrescidas no acesso ao financiamento bancário e ao excesso de oferta neste segmento na região do Grande Porto, a empresa está actualmente a avaliar alternativas que permitam avançar para a segunda fase dos trabalhos de construção (acabamentos), já que o número de pré-reservas que havia sido definido como necessário para suprir as necessidades de investimento não foi alcançado durante 2010.



O empreendimento City Flats consiste num complexo residencial composto por 212 apartamentos localizado na Quinta das Sedas, Matosinhos, cuja construção ficou concluída no 4º trimestre de 2007. Este empreendimento inclui:

- City Flats – apartamentos com um piso, com zona de circulação reduzida e cozinha integrada no espaço da sala.
- City Lofts – apartamentos com 2 pisos, tendo a sala elevado pé-direito e a zona de dormir em *mezzanine* sobre a sala.

Este projecto já se encontra em comercialização.

À data deste comunicado, o estado actual destes projectos é o seguinte:

Dados de vendas Vendas de Empreendimentos Residenciais com referência a 1 de Março de 2011

	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	34
Efanor - Edifício *Delfim Pereira da Costa* [40 unidades]	0	0	0	n.a.

[1] 99 apartamentos já escriturados.
[2] Inclui área de habitação e áreas de varandas e terraços.
[3] 9 destes contratos de arrendamento têm opção de compra.
n.a. - não aplicável.

Desde a última data de reporte (16 de Novembro de 2010), até 1 de Março de 2011, o número de unidades comercializadas não variou, e o número de apartamentos arrendados cresceu em cinco unidades.

- **Gestão de Activos Imobiliários**

A área de gestão de activos imobiliários é responsável pela detenção e gestão da propriedade, *procurement*, comercialização, gestão técnica de edifícios e gestão de condomínios dos activos imobiliários detidos pela Sonae Capital.

Em 31 de Dezembro de 2010, o portfolio da Gestão de Activos Imobiliários inclui um conjunto de activos, que pode ser classificado nas seguintes categorias:

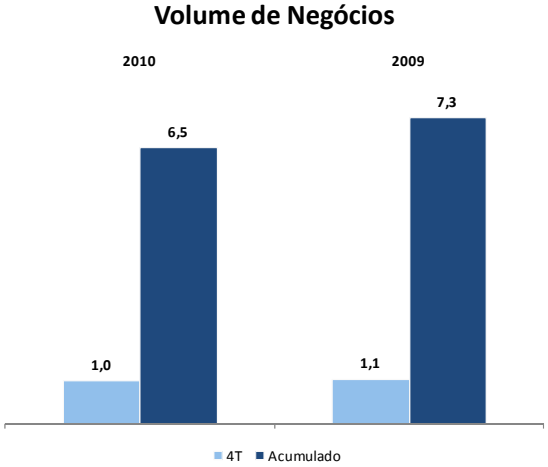
Activos em Operação	Parque de Negócios de Empresas Sonae	Projectos em desenvolvimento e para venda	Terrenos sem capacidade construtiva aprovada	Outros Activos Arrendados e para Venda
▪ **Pólo da Boavista:** Hotel Porto Palácio e Centro de Congressos com ABC de 23.266 m² e 2 Edifícios destinados a comércio e serviços, *Health Club*, SPA, Restaurantes e Parque de estacionamento com ABC de 23.157 m²; ▪ **Complexo de Lagos:** Aqualuz Lagos Suite Hotel Apartamentos, *Health Club* e terreno adjacente com ABC de 30.567 m²; ▪ **Aparthotéis troia**resort **Aqualuz: troia**mar, **troia**rio, **troia**lagoa e estrutura comum de apoio com recepção, bar, sala de estar, piscina coberta e SPA com ABC de 33.739 m²; ▪ **troia**shopping**:** 33 espaços comerciais Edifícios Marina e Ácala com ABL = 4.114 m².	▪ O Parque de Negócios da Maia (detido pelo Fundo de Investimento Imobiliário Imosede) é composto por áreas de escritórios e serviços, indústria e logística de retalho. No conjunto o complexo situa-se num terreno de 326 mil m², com ABC de 193 mil m², dos quais 126 mil m² já estão construídos.	**Projectos em fase de concepção e licenciamento:** ▪ Projecto residencial D. João V, em Lisboa (ABC de 34.300 m²); ▪ Projecto de Loteamento da antiga Fábrica do Cobre, no Porto (ABC de 44.613 m²); ▪ Quarteirão Duque de Loulé, em Lisboa (ABC de 9.398 m²); ▪ Projecto de Empreendimento Residencial e Comercial, em Lagos (ABC de 3.815 m²). **Projectos para venda:** ▪ Lotes de terreno infra-estruturados para habitação no Marco de Canaveses com ABC de 47.448 m²; ▪ 16 lotes de terreno em Santarém com ABC de 26.010 m²; ▪ 9 lotes de terreno em São João da Madeira com ABC de 30.840 m²; ▪ 3 lotes de terreno em Matosinhos, com ABC de 33.717 m² para futura construção de um edifício de escritórios e de hotéis.	▪ **Herdade Monsanto S. João:** Lote de terreno em Beja, com 529 hectares, actualmente sem viabilidade de construção; ▪ **Terreno em Mourão:** Lote de terreno na região do Alqueva, com 195,2 hectares, para futuro desenvolvimento de projectos imobiliários.	▪ Habitações, escritórios, estabelecimentos comerciais, edifícios industriais e lugares de estacionamento.

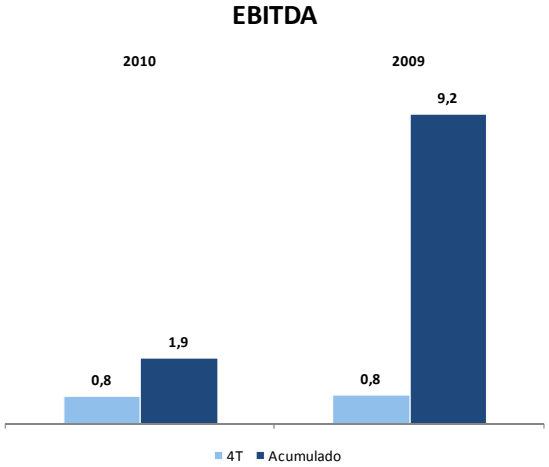
***Yields* das rendas**	31 Dezembro 2010
	Yield
Armazéns	5,5%
Escritórios	12,5%
Estabelecimentos Comerciais	6,0%
Estacionamentos	0,6%
Habitação*	7,0%
Hotelaria	5,2%

Capital empregue em Outros Activos Imobiliários (M.€)	31 Dezembro 2010
	Capital empregue
Activos em comercialização	29,3
Activos em exploração	196,7
Projectos imobiliários	125,0
Outros Activos	32,5
Total	383,5

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

Informação financeira





Contributos para o consolidado

Unidade: 10^6 Euro

Excluindo o contributo do Fundo Imosede (contabilizado pelo método da equivalência patrimonial desde Junho de 2009), o volume de negócios da SC Assets aumentou 2,0 milhões de euros, para 6,5 milhões de euros, e o cash-flow operacional (EBITDA) diminuiu 1,2 milhões de euros. O volume de negócios do ano pode ser analisado da seguinte forma:

Volume de Negócios por Tipo	2010		2009		Δ
	Valor	Peso	Valor	Peso	
Vendas de Imóveis	2.804.512	43%	1.114.150	15%	+152%
Rendas (1)	2.259.561	35%	4.883.237	67%	-54%
Parques de Estacionamento	299.426	5%	324.507	4%	-8%
Gestão de Condomínios	915.466	14%	811.195	11%	+13%
Serviços de Gestão	262.206	4%	118.383	2%	>100%
Total	**6.541.170**	**100%**	**7.251.472**	**100%**	-10%

(1) Em 2009 as rendas do Fundo Imosede totalizaram 2,7 M.€. Atendendo a que o Fundo Imosede é contabilizado pelo método da equivalência patrimonial desde Junho de 2009, as rendas em 2010 não incluem as rendas debitadas pelo Fundo. Sem estas rendas, o total desta rubrica em 2009 seria de 2,2 M.€, correspondendo a um nível similar ao de 2010.

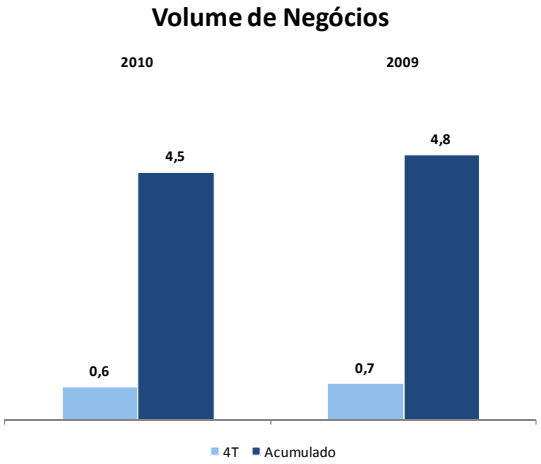
Durante 2010, a SC Assets permaneceu focada na alienação de activos imobiliários não estratégicos, promovendo actividades de forma a testar o mercado e a estabelecer bases para vendas futuras de activos.

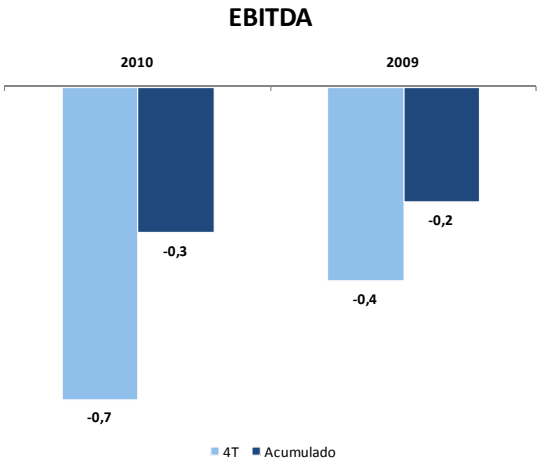
Em 2010, não foi efectuada qualquer avaliação independente aos activos, na medida em que a gestão considera que a avaliação efectuada em 2009, abrangendo a totalidade dos activos imobiliários do Grupo, incorporava já o impacto do cenário macroeconómico mais adverso.

Durante 2011, serão lançadas novas iniciativas promocionais tendentes à venda de activos não estratégicos, e continuaremos a evoluir no processo de obtenção de licenças de construção, uma das vias para aumentar o valor das propriedades para promoção ou venda.

5.2.6. Atlantic Ferries

Em 14 de Fevereiro de 2005, a Atlantic Ferries garantiu a concessão do transporte público fluvial de passageiros, veículos ligeiros e pesados, entre Setúbal e a Península de Tróia, na sequência do concurso público lançado, com esse propósito, pela APSS – Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra, SA. O contrato de concessão tem a duração de 15 anos e é renovável por dois períodos sucessivos de 5 anos. O serviço de transporte teve início em 8 de Outubro de 2007, na altura com quatro ferries fretados propriedade da APSS. Actualmente o transporte é assegurado por 2 ferries, em operação desde 14 de Julho de 2008, com capacidade para 60 veículos ligeiros e 500 passageiros cada, e 2 catamarans, em operação desde 28 de Julho de 2009, com capacidade para 350 passageiros cada.



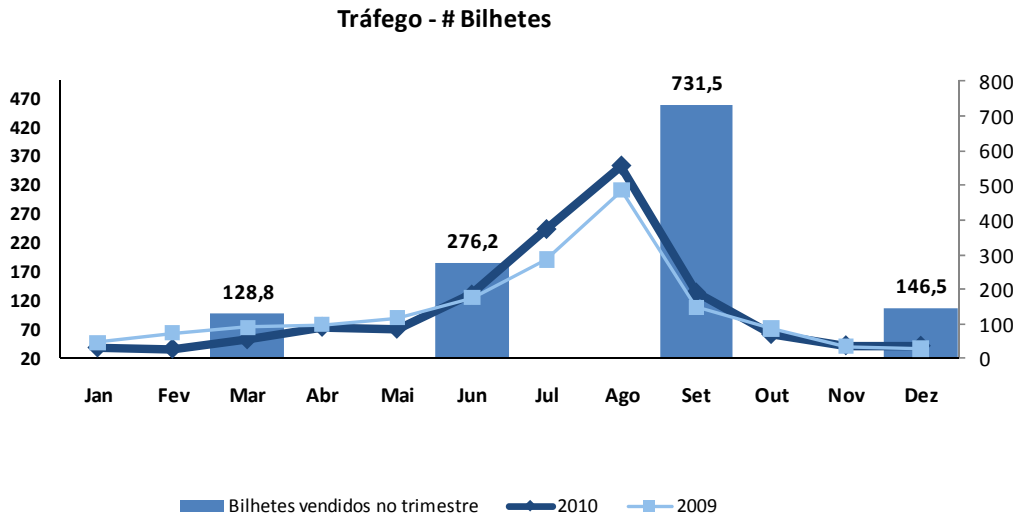


Contributos para o consolidado

Unidade: 10^6 Euros

Em 2010, o nível total de tráfego, medido pelo número de bilhetes vendidos, aumentou 3% face a igual período do ano passado.

Em 2010, venderam-se 1.283.000 bilhetes, com a seguinte distribuição trimestral:



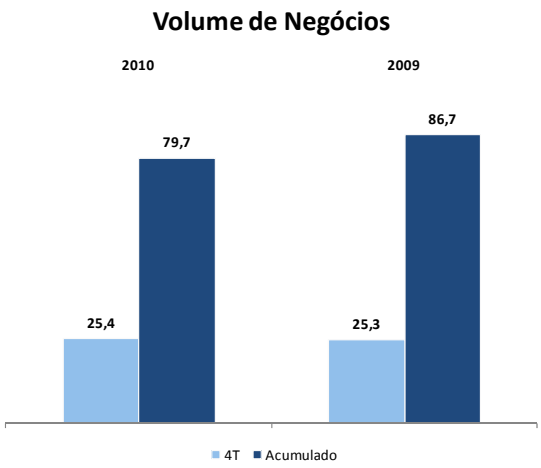
O desempenho operacional em 2010 reflecte o primeiro ano completo de operação dos dois catamarans. No entanto, as taxas de ocupação verificadas foram inferiores às esperadas, com o cash-flow operacional (EBITDA) a manter-se negativo em 0,3 milhões de euros. O aumento contínuo do preço dos combustíveis durante 2010 foi um dos principais factores que justificam o fraco desempenho, não obstante o aumento de 3% no número de bilhetes vendidos.

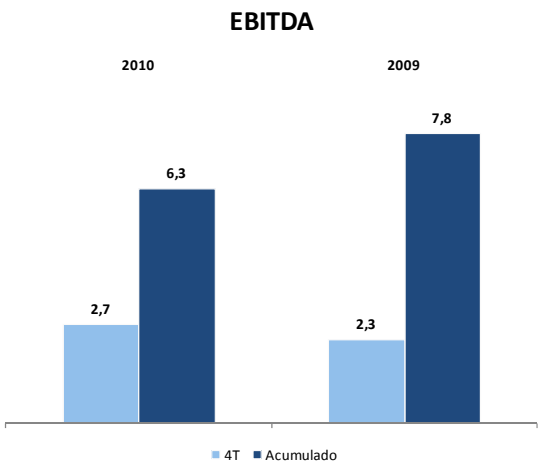
A Atlantic Ferries irá continuar em 2011 a implementar medidas, tais como a adequação dos horários das carreiras, que permitam racionalizar a operação à procura efectiva dos seus serviços e assegurar a sustentabilidade do serviço público prestado. A abertura do Casino também deverá ter um impacto positivo no desempenho da Atlantic Ferries.

5.2.7. Selfrio

A actividade do Grupo Selfrio (detido a 70% pela Sonae Capital) divide-se em quatro áreas de negócio:

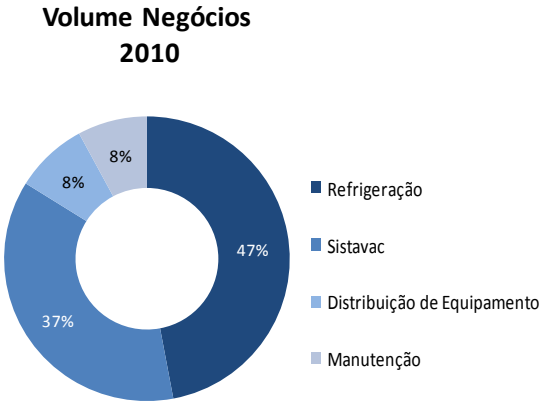
- **Selfrio** – Projectos de engenharia e soluções para as áreas de refrigeração comercial, industrial e hotelaria;
- **Sistavac** - Concepção, projecto e construção de instalações de ar condicionado, ventilação e sistemas de gestão e controlo das instalações;
- **SMP** – Serviço de manutenção e assistência técnica;
- **SKK** – Distribuição de equipamentos de refrigeração, ar condicionado e aquecimento.

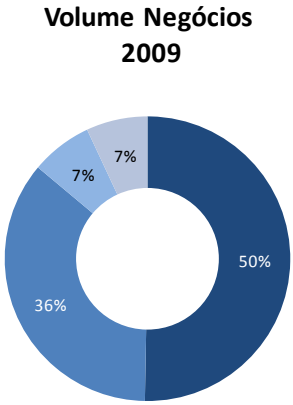




Contributos para o consolidado

Unidade: 10^6 Euros





O Grupo Selfrio aportou o contributo mais significativo para o volume de negócios consolidado de 2010, com 79,7 milhões de euros, 8% abaixo do período homólogo. Esta diminuição deve-se essencialmente ao negócio da Refrigeração, cujo volume de negócios diminuiu 6,1 milhões de euros para 37,5 milhões de euros. O volume de negócios do negócio de AVAC foi de 35,9 milhões de euros, representando uma diminuição de 3%, enquanto que o volume de negócios dos serviços de Manutenção cresceu 4% para 6,3 milhões de euros.

O abrandamento económico generalizado e os seus efeitos sobre as despesas de investimento e o aumento da pressão concorrencial, extensível aos operadores de retalho e ao sector industrial, explicam a evolução dos negócios da Selfrio no período. Estes factores resultaram numa diminuição de 1,5 milhões de euros no cash-flow operacional (EBITDA), para 6,3 milhões de euros, justificada pelos negócios de Refrigeração e AVAC.

A área de manutenção e assistência técnica, SMP, registou uma melhoria de rentabilidade em 2010 fruto, em particular, da reorganização e consolidação do Centro Telefónico de Atendimento Técnico, da melhoria dos processos e sistemas e do foco exclusivo no negócio da manutenção.

Depois da abertura da sua primeira loja em Espanha (Vigo) em 2009, a SKK iniciou a cobertura de espaços geográficos contíguos, potenciando as economias de escala com a sua rede de 4 lojas instaladas em Portugal, apesar das condições de mercado adversas em Espanha. Em 2010, o volume de negócios cresceu 12% para 5,9 milhões de euros (5,3 milhões de euros).

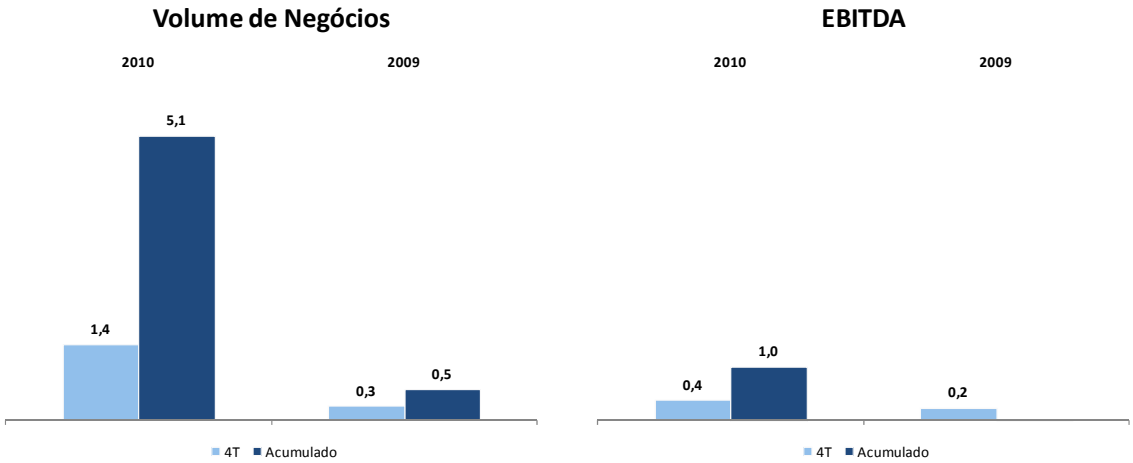
As operações internacionais aumentaram o seu contributo para o volume de negócios consolidado. Em Espanha, a Sopair cresceu 46% para 5,8 milhões de euros (4,0 milhões de euros), impulsionada pelo negócio de ar condicionado, e no Brasil, o volume de negócios da Friengineering aumentou 60% para 2,3 milhões de euros (1,4 milhões de euros), depois da reavaliação de mercado feita em 2009, da qual decorreu o crescimento do negócio de ar condicionado compensando o abrandamento no crescimento do negócio de refrigeração. A expansão da operação internacional está em curso e em 2011 deverá ser possível obter margens EBITDA melhores.

5.2.8. Energia e Ambiente

A área de negócio de Energia e Ambiente é constituída por:

- produção de energia como detentora e operadora de centrais de cogeração, tendo adquirido uma central de cogeração em 2009 e assinado em 2010 um acordo para converter a central de cogeração a fuelóleo já existente no Centro Comercial Colombo numa central de cogeração a gás natural;
- concepção de edifícios sustentáveis, focando a sua actividade na utilização de ferramentas de mérito ambiental, certificação energética e *Project Management*.

O ano de 2010 foi o primeiro ano completo de contributo da área de negócio de Energia e Ambiente para os resultados consolidados do Grupo, tendo o volume de negócios totalizado 5,1 milhões de euros e o cash-flow operacional (EBITDA) 1,0 milhões de euros.



Contributos para o consolidado

Unidade: 10^6 Euros

A Ecociclo II, que detém a central de cogeração adquirida em Setembro de 2009, contribuiu com 4,2 milhões de euros para o volume de negócios consolidado e com 1,0 milhões de euros para o cash-flow operacional (EBITDA) consolidado.

Durante o ano de 2010, o negócio de Energia e Ambiente, assinou com a Sonae Sierra um acordo para a reconversão da central de cogeração a fuelóleo instalada no Centro Comercial Colombo, em Lisboa, numa central de cogeração a gás natural em ciclo Otto, num investimento que ascenderá a cerca de 6 milhões de euros. Findo o período de investimento, a Integrum Colombo, sociedade detida pela Sonae Capital, ficará responsável pela gestão da central de cogeração por um período de 15 anos, cujo início se prevê para Janeiro de 2012.

5.2.9. Participações Financeiras

(Empresas consolidadas pelo método da equivalência patrimonial)

- **TP**

A Sonae Capital detém 50% da TP – Sociedade Térmica Portuguesa, sociedade que se dedica à promoção de projectos de produção descentralizada de energia eléctrica, centrada fundamentalmente nos negócios de produção de energia por cogeração e eólica.

Actualmente a TP gere directamente 13 centrais de cogeração e 2 parques eólicos, com uma capacidade de produção de 92 MW, 62 dos quais através de processos de cogeração e 30 através da energia eólica.

O negócio da cogeração é desenvolvido através de parcerias com diversas empresas industriais, nas instalações das quais se situam as centrais de cogeração.

No negócio da produção de energia eólica, a TP tem as seguintes participações:

- Participação de 50% no Parque Eólico da Serra da Capucha (concelho de Torres Vedras), com potência total instalada de 10 MW e em operação desde 2005;
- Participação de 52% no Parque Eólico da Serra do Sicó (concelhos de Pombal e Soure), com potência total instalada de 20 MW e em operação desde 5 de Junho de 2009;
- Participação de 20% no Consórcio Eólicas de Portugal (ENEOP), com licença atribuída pelo Estado Português para instalação de 49 parques eólicos com capacidade para injectar 1.200 MW no Sistema Eléctrico Português.

Valores em 10^3 euros

	2010	2009
Volume de Negócios	34.841,2	29.239,9
Cash-Flow Operacional (EBITDA)	10.138,7	8.503,7
Resultado Operacional (EBIT)	5.857,0	5.168,3
Resultado Líquido	4.701,2	3.480,9

O desempenho operacional da TP em 2010 foi positivo, com um aumento de 19% no volume de negócios, para 34,8 milhões de euros, e também um aumento de 19% no cash-flow operacional (EBITDA), para 10,1 milhões de euros.

O resultado líquido do grupo não inclui os resultados da actividade de três centrais de cogeração (cerca de 14 MW) nem da actividade do parque eólico da Serra da Capucha, uma vez que são consolidados pelo método de equivalência patrimonial.

- **Norscut**

A Sonae Capital detém uma participação de 36% na Norscut, que em 2000 venceu a concessão em regime DFBOT por um período de 30 anos da auto-estrada A24. A auto-estrada liga as cidades de Viseu e Chaves com uma extensão total de 156,4 km.

A extensão total da auto-estrada entrou em funcionamento efectivo em Setembro de 2007, e de acordo com o actual contrato de concessão, desde esse momento até ao final do período de concessão, as receitas da concessão dependerão do tráfego efectivo dos veículos nos diferentes troços da auto-estrada.

Valores em 10^3 euros

	2010	2009
Volume de Negócios	90.562,7	93.128,2
Cash-Flow Operacional (EBITDA)	83.158,3	84.700,8
Amortizações	33.746,8	35.229,9
Resultado Financeiro	42.833,1	47.433,6
Resultado Líquido	4.796,2	1.526,6

Durante o ano de 2010, o tráfego na A24 aumentou 18% em comparação com o ano anterior. Este aumento foi sentido em todas as categorias de veículos e é justificado pelo maior conhecimento da existência da auto-estrada, pela abertura em 2010 da ligação ao sistema de auto-estradas espanhol e pela abertura das áreas de serviço. O volume de negócios, no entanto, não reflectiu o aumento do tráfego, uma vez que o valor das portagens diminuiu em conformidade com o acordado com o Governo português quando a concessão foi atribuída.

O contrato da concessão poderá ser sujeito a alterações, uma vez que estão a decorrer negociações a pedido do Governo português. O Governo pretende alterar o modelo de concessão para que as receitas passem a depender da disponibilidade das infra-estruturas em vez do tráfego efectivo de veículos. Estas alterações contratuais ainda não foram acordadas e podem alterar significativamente a actividade da Norscut.

Maia, 2 de Março de 2011

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.
- DFBOT = *Design, Finance, Build, Operate and Transfer*.
- 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