

SONAE CAPITAL

**COMUNICADO DE
RESULTADOS**

31 MARÇO 2019



A informação reportada pela Sonae Capital, relativa ao primeiro trimestre de 2019, encontra-se sujeita à aplicação da IFRS 16 (utilizando a abordagem retrospectiva modificada), a norma contabilística de reconhecimento e contabilização de locações, com entrada em vigor em 1 de Janeiro de 2019.

No sentido de permitir uma análise completa da evolução da Sonae Capital ao longo do último ano, a Demonstração de Resultados de 2018 é apresentada numa lógica pró-forma (PF), por trimestre. Já o Balanço é apresentado na mesma lógica com data de 31 de Dezembro de 2018.

O Capítulo 7 deste documento inclui informação mais detalhada acerca deste tópico.

1. MENSAGEM DO CEO E PRINCIPAIS DESTAQUES

“O ano de 2019 começou com diferentes níveis de concretização nos vários negócios do portefólio da Sonae Capital. Nos negócios de Energia e Fitness, com planos de criação de valor já comprovados e em que temos mostrado resultados de forma recorrente, continuámos a crescer. Em Energia, o contributo da operação de Renováveis permitiu melhorar de forma assinalável o desempenho face ao ano anterior. No entanto, estamos igualmente satisfeitos com os resultados da operação de cogeração, a nossa tecnologia de referência. No Fitness, o crescimento dos Clubes que operamos, a par da recente aquisição de mais quatro Clubes, a integrar no segmento premium low cost – onde operamos com a marca Pump - colocamos mais perto de cumprir o objectivo de liderar o mercado em Portugal. Em Hotelaria e Refrigeração & AVAC, apesar de não espelhado nos resultados deste primeiro trimestre do ano, continuamos apostados em melhorar o perfil de rentabilidade dos negócios. Em Engenharia Industrial – na Adira – a baixa de encomendas que experienciámos no final de 2018 tem um impacto que já antecipávamos nos resultados deste trimestre, dado o processo transformacional em curso. Porém, as fundações que estamos a construir com Clientes e Agentes, nomeadamente os progressos recentes nos mercados Espanhol e da América do Norte, fazem-nos antever uma evolução favorável da actividade no médio prazo.

Em Activos Imobiliários, o plano de monetização segue de acordo com as nossas expectativas. Pela dimensão e pelo valor intrínseco do activo, a venda dos activos imobiliários que integram o Fundo WTC é um dos principais projectos que pretendemos realizar ainda este ano, desde que assegurado um preço que expresse o seu justo valor.

A dívida líquida financeira situou-se em 134,4 milhões de euros no final de Março de 2019, mantendo-se em níveis adequados e, sobretudo, sustentada por condições de financiamento cada vez mais favoráveis que, a par da liquidez gerada com a venda de Activos Imobiliários, viabilizam a concretização das nossas ambições de crescimento.

Estou convicto de que estão reunidas as condições para que a Sonae Capital continue, ao longo dos próximos trimestres, a implementar de forma bem-sucedida a sua estratégia corporativa e a entregar resultados que evidenciem o valor que estamos empenhados em criar.”

Miguel Gil Mata

- Melhoria do EBITDA das Unidade de Negócio em 7,0%, para 4,9M€, apesar da variação praticamente neutral do Volume de Negócios:
 - Energia com crescimentos expressivos em Volume de Negócios (+17,8%) e EBITDA (+9,2%);
 - Fitness a reportar um número médio de sócios activos acima de 89 mil, a crescer 7,5% face ao primeiro trimestre de 2018, impulsionado quer pela cadeia *Solinca*, quer pela cadeia *Pump*.
- Unidade de Activos Imobiliários a cumprir, com mérito, o papel de financiador da estratégia corporativa:
 - Unidades Turísticas Residenciais no Troia Resort: realização de 6 escrituras, correspondentes a 2,7M€, à qual acrescem, à data de hoje, 18 contratos em Reserva ou CPCV, no montante global de 9,8M€, assim como 2 escrituras, no valor de 0,9M€;
 - Outros Activos Imobiliários: escrituras, à data, no valor de 4,2M€ e CPCVs em carteira no valor de 28,5M€.
- Dívida Líquida Financeira de 134,4M€ no final de Março de 2019 (Dívida Líquida de 195,6M€);
- Estrutura de capital adequada: Dívida Financeira Líquida / EBITDA de 2,8x e LTV de 23,6%;
- Manutenção da tendência de evolução positiva nas Unidades de Negócio a garantir a melhoria do Resultado Líquido das Operações Correntes (Δ de 1,6M€), e do Resultado Líquido Consolidado (Δ de 3,6M€).

2. DESEMPENHO GLOBAL

Demonstração de Resultados Consolidados				
Milhões de Euros	1T 2019	1T 2018 PF	Δ 19/18	1T 2018
Volume de Negócios				
Unidades de Negócio	39.14	39.06	+0.2%	39.06
Energia	14.02	11.90	+17.8%	11.90
Engenharia Industrial	2.58	3.32	-22.4%	3.32
Fitness	10.02	8.94	+12.1%	8.94
Hotelaria	3.02	2.86	+5.4%	2.86
Refrigeração & AVAC	7.96	10.79	-26.2%	10.79
Troia Resort - Operações	1.54	1.25	+22.6%	1.25
Activos Imobiliários	4.63	4.54	+1.9%	4.54
Troia Resort	3.15	2.87	+9.9%	2.87
Outros Activos Imobiliários	1.47	1.67	-11.7%	1.67
Eliminações & Ajustamentos	-1.87	-1.29	-45.2%	-1.29
Volume de Negócios Consolidado	41.90	42.32	-1.0%	42.32
Outros Proventos Operacionais	0.77	0.62	+22.9%	0.62
Total Proventos Operacionais	42.66	42.94	-0.6%	42.94
EBITDA				
Unidades de Negócio	4.91	4.60	+6.7%	1.99
Energia	3.60	3.30	+9.2%	3.18
Engenharia Industrial	-0.66	-0.22	<-100%	-0.22
Fitness	3.22	2.61	+23.6%	1.17
Hotelaria	-0.86	-0.47	-80.9%	-1.45
Refrigeração & AVAC	-0.07	-0.03	<-100%	-0.07
Troia Resort - Operações	-0.33	-0.59	+43.6%	-0.63
Activos Imobiliários	0.83	0.59	+40.2%	0.55
Troia Resort	0.03	-0.07	-	-0.07
Outros Activos Imobiliários	0.80	0.66	+21.8%	0.62
Eliminações & Ajustamentos	-1.82	-1.31	-39.7%	-0.47
EBITDA Consolidado	3.91	3.88	+0.7%	2.08
Gastos de Depreciação e Amortização	7.47	7.35	+1.7%	5.81
Provisões e Perdas por Imparidade	-0.01	0.14	-	0.14
EBIT				
Unidades de Negócio	-1.71	-1.80	+4.6%	-2.15
Energia	1.29	0.85	+51.6%	0.84
Engenharia Industrial	-0.88	-0.46	-92.7%	-0.45
Fitness	1.03	0.35	>100%	0.17
Hotelaria	-2.10	-1.38	-52.4%	-1.55
Refrigeração & AVAC	-0.21	-0.09	<-100%	-0.09
Troia Resort - Operações	-0.84	-1.07	+21.4%	-1.07
Activos Imobiliários	-0.88	-1.14	+23.1%	-1.16
Eliminações & Ajustamentos	-0.96	-0.67	-42.9%	-0.57
EBIT Recorrente Consolidado	-3.55	-3.61	+1.6%	-3.88
Gastos/Rendimentos não recorrentes (1)	0.02	0.68	-96.6%	0.68
EBIT Consolidado	-3.57	-4.28	+16.6%	-4.55
Resultados Financeiros	-2.06	-2.19	+5.8%	-1.11
Resultados Investimentos e Empresas Associadas	0.47	0.20	>100%	0.20
EBT	-5.17	-6.28	+17.7%	-5.46
Impostos	-0.14	0.37	-	0.37
Resultado Líquido - Operações Correntes	-5.03	-6.65	+24.3%	-5.83
Resultado Líquido - Operações Descontinuadas	-0.04	-2.03	+98.2%	-2.03
Resultado Líquido	-5.07	-8.67	+41.6%	-7.86
Atribuível a Accionistas da Empresa-Mãe	-5.27	-8.28	+36.4%	-7.47
Atribuível a Interesses sem Controlo	0.20	-0.40	-	-0.40

(1) Gastos de reestruturação e rendimentos extraordinários nas operações continuadas.

- O Volume de Negócios das Unidades de Negócio situou-se em 39,1M€, registando um incremento de 0,2% face ao primeiro trimestre de 2018, impulsionado pelos negócios de Energia, Fitness, Hotelaria e pelas Operações do Troia Resort. No mesmo período, o Volume de Negócios da Unidade de Activos Imobiliários aumentou 1,9%, para 4,6M€.
- O EBITDA das Unidades de Negócio cresceu para 4,9M€ no primeiro trimestre de 2019, 7,0% acima do período homólogo de 2018, gerando uma margem de 12,5%. O EBITDA consolidado cresceu 0,7%, para 3,9M€, gerando uma margem de 9,3%.
- O Resultado Líquido das Operações Correntes apresentou uma melhoria de 1,6M€ face ao primeiro trimestre de 2018, situando-se num valor negativo de 5,0M€. Esta evolução beneficiou:
 - (i) de um aumento de 0,7% no EBITDA Consolidado;
 - (ii) do menor nível de Custos não Recorrentes; e
 - (iii) do impacto positivo da rubrica de Impostos, em virtude de movimentos na rubrica de Impostos diferidos activos.
 - (iv) não obstante o nível ligeiramente superior de gastos de Depreciação e Amortização, fruto do maior número de contratos reconhecidos ao abrigo da IFRS 16 (+0,24M€).
- Fruto da evolução do Resultado Líquido das Operações Correntes e das Operações Descontinuadas, o Resultado Líquido Consolidado registou uma melhoria de 3,6M€ no 1T19, totalizando um valor negativo de 5,1M€.

2.1 ESTRUTURA DE CAPITAL

Investimento/Estrutura de Capitais/Rácios				
Milhões de Euros	Mar 2019	Dez 2018 PF	Δ 19/18	Dez 2018
Capital Investido Líquido	447.67	438.74	+2.0%	387.81
Activo Fixo	385.14	379.91	+1.4%	328.98
o.w. Direitos de Uso (IFRS16)	50.03	50.93	-1.8%	0.00
Investimentos Não Correntes (net)	15.33	15.17	+1.1%	15.17
Fundo Maneio	47.20	43.66	+8.1%	43.66
Investimento Bruto Período	11.89	32.62	-63.6%	32.62
% Activo Fixo	8.9%	8.6%	+0.3 pp	9.9%
Investimento Bruto Período / Amortizações	2.09x	1.34x	0.75x	1.34x
Dívida Líquida				
Dívida Líquida Financeira	134.44	119.78	+12.2%	119.78
Dívida Líquida Total	195.60	181.67	+7.7%	119.78
% Capital Investido Líquido	43.7%	41.4%	+2.3 pp	30.9%
Debt to Equity	77.6%	70.7%	+6.9 pp	44.7%
Rácios de Estrutura de Capital				
Loan to Value (Activos Imobiliários)	23.6%	21.1%	+2.5 pp	21.1%
Net Debt/EBITDA (base recorrente sem IFRS16)	2.77x	2.49x	+0.28x	2.49x
Net Debt/EBITDA (base recorrente com IFRS16)	3.61x	3.49x	+0.12x	-

- O Investimento Bruto no primeiro trimestre de 2019 situou-se em 11,9M€, consequência, sobretudo, dos investimentos em curso no negócio de Energia, no projecto de desenvolvimento de uma central de cogeração alimentada a Biomassa (no valor de 9,8M€);
- A Dívida Líquida situou-se em 195,6M€ no final de Março de 2019. A Dívida Financeira Líquida ascendeu a 134,4M€ no mesmo período, registando um aumento de 14,7M€ face ao final de 2018, uma evolução usual no primeiro trimestre do ano, ainda assim menor do que o aumento verificado há um ano atrás (no valor de 15,9M€);
- Mantivemos uma estrutura de capital adequada à tipologia de negócios e activos em posse do Grupo, com o rácio da Dívida Líquida face ao EBITDA (excluindo o impacto da IFRS 16) de 2,8x e LTV de 23,6%, ambos ligeiramente acima do valor reportado no final de 2018.

3. UNIDADES DE NEGÓCIO

3.1 ENERGIA



Desempenho Operacional e Financeiro - Energia				
Milhões de Euros	1T 2019	1T 2018 PF	Δ 19/18	1T 2018
Total Proveitos Operacionais	14.03	12.11	+15.8%	12.11
Volume de Negócios	14.02	11.90	+17.8%	11.90
Outros Proveitos Operacionais	0.01	0.21	-95.7%	0.21
Total Custos Operacionais	10.43	8.82	+18.3%	8.93
Custo das Vendas	7.76	6.23	+24.6%	6.23
Fornecimentos e Serviços Externos	1.54	1.40	+9.6%	1.52
Custos Pessoal	0.86	0.77	+12.5%	0.77
Outros Custos Operacionais	0.27	0.42	-35.7%	0.42
EBITDA	3.60	3.30	+9.2%	3.18
<i>Margem EBITDA (% Vol. Negócios)</i>	25.7%	27.7%	-2.0 pp	26.7%
Amortizações IFRS16	0.12	0.10	+15.0%	0.00
Amortizações	2.20	2.35	-6.3%	2.35
Perdas por Imparidade	0.00	0.00	-	0.00
EBIT Recorrente	1.29	0.85	+51.6%	0.84
<i>Margem EBIT Recorrente (% Vol. Negócios)</i>	9.2%	7.1%	+2.0 pp	7.0%
Capex	10.36	5.58	+85.7%	5.58
EBITDA-Capex	-6.76	-2.28	<-100%	-2.40
Capacidade Total (MW)	77.7	76.5	+1.6%	76.5
Detida (e operada)	63.9	62.3	-	62.3
Operada (não consolidada)	3.2	3.2	-	3.2
Projectos em desenvolvimento (MW)	10.6	11.0		11.0

- O negócio de Energia registou um Volume de Negócios de 14,0M€ no primeiro trimestre de 2019, 17,8% acima do período homólogo de 2018, devido ao desempenho da operação de Renováveis em Solar, superior ao registado em igual período de 2018, em resultado da maior disponibilidade do recurso em todos os projectos, e à operação de Cogeração, onde a tendência de evolução foi igualmente positiva, quer em volume quer em preço.
- O EBITDA registou 3,6M€, evidenciando um crescimento de 9,2% face ao primeiro trimestre de 2018. A margem EBITDA situou-se em 25,7%, diminuindo 2,0pp face à margem verificada no período homólogo.
- O EBIT Recorrente registou um aumento de 51,6%, para 1,3M€, evoluindo em linha com o nível de EBITDA, uma vez que as Depreciações e Amortizações permaneceram relativamente estáveis entre os dois períodos em análise.
- O CAPEX ascendeu a 10,4M€, motivado, sobretudo, pelo desenvolvimento em curso da nova central termoelétrica de cogeração alimentada a biomassa florestal, no valor de 9,8M€, que se encontra a evoluir de acordo com o planeado. Este projecto, cuja operação terá início em 2020, irá garantir um fluxo considerável e estável de *cashflow* ao longo de 25 anos (período da *feed-in tariff*) e constitui, atualmente, o projeto mais significativo da CapWatt em termos de investimento.
- À data, a quase totalidade de projectos em exploração do segmento de Energia opera em regime de mercado regulado. O primeiro projecto a transitar para regime de mercado livre corresponde a 10MW (energia solar), o que deverá ocorrer no início do segundo semestre de 2021.
- À data, a CapWatt possui projectos em desenvolvimento com capacidade de 10,6MW, 10MW referentes à central termoelétrica de cogeração alimentada a biomassa florestal e 0,6MW em Renováveis, nomeadamente em UPACs (Unidades de Produção em Autoconsumo) fotovoltaicas.

3.2 ENGENHARIA INDUSTRIAL



Desempenho Operacional e Financeiro - Engenharia Industrial				
Milhões de Euros	1T 2019	1T 2018 PF	Δ 19/18	1T 2018
Total Proveitos Operacionais	2.77	3.45	-19.8%	3.45
Volume de Negócios	2.58	3.32	-22.4%	3.32
Outros Proveitos Operacionais	0.19	0.12	+51.0%	0.12
Total Custos Operacionais	3.43	3.66	-6.5%	3.67
Custo das Vendas	1.65	2.19	-25.0%	2.19
Fornecimentos e Serviços Externos	0.55	0.37	+49.4%	0.37
Custos Pessoal	1.00	0.95	+4.7%	0.95
Outros Custos Operacionais	0.23	0.15	+57.0%	0.15
EBITDA	-0.66	-0.22	<-100%	-0.22
<i>Margem EBITDA (% Vol. Negócios)</i>	<i>-25.7%</i>	<i>-6.5%</i>	<i>-19.1 pp</i>	<i>-6.6%</i>
Amortizações IFRS16	0.01	0.01	+4.5%	0.00
Amortizações	0.20	0.23	-10.4%	0.23
Perdas por Imparidade	0.00	0.00	-	0.00
EBIT Recorrente	-0.88	-0.46	-92.7%	-0.45
<i>Margem EBIT Recorrente (% Vol. Negócios)</i>	<i>-34.0%</i>	<i>-13.7%</i>	<i>-20.3 pp</i>	<i>-13.5%</i>
Capex	0.21	0.25	-14.3%	0.25
EBITDA-Capex	-0.87	-0.46	-88.8%	-0.46

- O segmento de Engenharia Industrial integra a Adira, cuja aquisição foi formalizada em Julho de 2017. Os resultados do primeiro trimestre de 2019 reflectem, ainda, o processo de reestruturação em curso desde 2018, muito assente numa nova abordagem comercial, de pós-venda e acompanhamento e satisfação de cliente.
- No 1T19, fruto de um nível de encomendas aquém do potencial da empresa, particularmente no 4T18, mas que se espera vir a recuperar, a Adira registou um Volume de Negócios de 2,6M€ e um valor negativo de 0,7M€ no EBITDA.
- Ao longo do primeiro trimestre de 2019, a Adira veio a registar uma melhoria consistente em indicadores de desempenho de cariz operacional, como o *on time delivery* e o *lead time*. Ao mesmo tempo, foram desenvolvidas acções para promoção da marca Adira em Espanha, um mercado de enorme potencial que já representou uma parte importante das vendas da companhia e que se pretende recuperar. De especial relevância, a Adira assinou um contrato com a Mitsubishi para o fornecimento, em exclusividade bilateral, de máquinas quinadoras e guilhotinas nos mercados dos Estados Unidos da América, Canadá e México que, em velocidade de cruzeiro, garantirá um incremento significativo no número de máquinas produzidas.

3.3 FITNESS



Desempenho Operacional e Financeiro - Fitness				
Milhões de Euros	1T 2019	1T 2018 PF	Δ 19/18	1T 2018
Total Proveitos Operacionais	10.09	8.99	+12.2%	8.99
Volume de Negócios	10.02	8.94	+12.1%	8.94
Outros Proveitos Operacionais	0.07	0.05	+25.8%	0.05
Total Custos Operacionais	6.87	6.39	+7.6%	7.82
Custo das Vendas	0.05	0.06	-13.5%	0.06
Fornecimentos e Serviços Externos	3.28	3.17	+3.2%	4.61
Custos Pessoal	3.02	2.72	+11.1%	2.72
Outros Custos Operacionais	0.53	0.44	+20.0%	0.44
EBITDA	3.22	2.61	+23.6%	1.17
<i>Margem EBITDA (% Vol. Negócios)</i>	<i>32.1%</i>	<i>29.2%</i>	<i>+3.0 pp</i>	<i>13.1%</i>
Amortizações IFRS16	1.37	1.26	+9.2%	0.00
Amortizações	0.82	0.74	+10.9%	0.74
Perdas por Imparidade	0.00	0.26	-	0.26
EBIT Recorrente	1.03	0.35	>100%	0.17
<i>Margem EBIT Recorrente (% Vol. Negócios)</i>	<i>10.3%</i>	<i>3.9%</i>	<i>+6.4 pp</i>	<i>1.9%</i>
Capex	0.10	9.58	-99.0%	9.58
EBITDA-Capex	3.12	-6.97	-	-8.40
# Médio Sócios Activos	89 113	82 891	7.5%	82 891
# Clubes em Operação	30	28	+2	28

COMUNICADO DE RESULTADOS

31 MARÇO 2019

- No primeiro trimestre de 2019, o segmento de Fitness continuou o seu percurso de crescimento. O número médio de sócios activos ascendeu a 89.113, impulsionado quer pela cadeia *Solinca*, quer pela cadeia *Pump*, representando um crescimento de 7,5% face ao primeiro trimestre de 2018. No mesmo período, o Volume de Negócios cresceu 12,1%, para 10,0M€, beneficiando de crescimentos assinaláveis nas cadeias *Solinca* e *Pump*. Relativamente às mensalidades médias, é de destacar que estas aumentaram 3% numa base comparável.
- No final do 1T19, o número total de Clubes situava-se em 30, tendo aumentado para 35 Clubes à data deste reporte. Este valor inclui a abertura, em 9 de Maio de 2019, do Clube *Pump*, no Seixal, assim como, o anúncio da aquisição da cadeia *Urban Fit* (que detém 4 Clubes), em 15 de Maio de 2019 e que se espera venha a ser efectiva, em Junho de 2019. Assim que concluído o *rebranding* da Cadeia *Urban Fit*, para *Pump*, o segmento de Fitness será constituído por 20 Clubes *Solinca* (segmento *Value for money*), 14 Clubes *Pump* (segmento *Premium low cost*) e 1 Clube *ONE* (segmento *Premium*). Com o objectivo de cumprir uma estratégia multi-segmento, pretendemos, ao longo dos próximos exercícios, dar continuidade ao plano de expansão em curso, aumentando o número de Clubes em cada segmento.
- O EBITDA situou-se em 3,2M€, o que compara com 2,6M€ no 1T18, representando um crescimento de 23,6%. A margem EBITDA totalizou 32,1%, 3,0pp acima do período homólogo, evidenciando a crescente maturidade do universo de Clubes.
- O EBIT Recorrente totalizou 1,0M€, um valor que compara com 0,4M€ no período homólogo de 2018, registando uma melhoria de cerca de 3 vezes. A margem de EBIT Recorrente situou-se em 10,3%, 6,4pp acima do 1T18.

3.4 HOTELARIA



Desempenho Operacional e Financeiro - Hotelaria				
Milhões de Euros	1T 2019	1T 2018 PF	Δ 19/18	1T 2018
Total Proveitos Operacionais	3.11	2.98	+4.2%	2.98
Volume de Negócios	3.02	2.86	+5.4%	2.86
Outros Proveitos Operacionais	0.09	0.12	-24.6%	0.12
Total Custos Operacionais	3.97	3.47	+14.3%	4.43
Custo das Vendas	0.42	0.50	-16.1%	0.50
Fornecimentos e Serviços Externos	1.65	1.41	+17.4%	2.37
Custos Pessoal	1.65	1.39	+19.2%	1.39
Outros Custos Operacionais	0.24	0.17	+38.5%	0.17
EBITDA	-0.86	-0.48	-76.8%	-1.45
<i>Margem EBITDA (% Vol. Negócios)</i>	-28.4%	-16.9%	-11.5 pp	-50.6%
Amortizações IFRS16	1.08	0.80	+35.8%	0.00
Amortizações	0.16	0.10	+61.2%	0.10
Perdas por Imparidade	0.00	0.00	-	0.00
EBIT Recorrente	-2.10	-1.38	-52.0%	-1.55
<i>Margem EBIT Recorrente (% Vol. Negócios)</i>	-69.7%	-48.3%	-21.4 pp	-54.1%
Capex	0.11	0.22	-50.0%	0.22
EBITDA-Capex	-0.97	-0.70	-37.2%	-1.67
# Unidades / Operações	6	5	+1	5

- Desde 1 de Janeiro de 2019, o negócio de Hotelaria inclui o contributo da operação do Aqualuz Lagos. A operação do Aqualuz Lagos registou, no 1T19, um Volume de Negócios de 153 mil euros e um valor negativo de EBITDA, de 263 mil euros, indicadores que reflectem a sazonalidade natural do negócio, nesta geografia em particular.
- No primeiro trimestre de 2019, o RevPar consolidado diminuiu 16,6% face ao 1T18. Esta variação é justificada, por um lado, pela existência de um contrato significativo, em vigor há um ano atrás, que beneficiou o desempenho do Porto Palácio Hotel no 1T18 e, por outro lado, pelo efeito positivo da Páscoa no 1T18, nomeadamente nas operações do Aqualuz Tróia e Aqualuz Lagos.
- Excluindo o impacto do Aqualuz Lagos, o Volume de Negócios manter-se-ia em linha com o valor registado no 1T18. Já o EBITDA registaria uma diminuição, já esperada, de 22,5%, para um valor negativo de 0,6M€, uma tendência de evolução que antecipamos reverter ao longo dos próximos trimestres.
- O CAPEX totalizou 0,1M€ no 1T19, devido ao projecto de renovação do Porto Palácio Hotel, assim como ao início do projecto da Estação Ferroviária de Santa Apolónia, em Lisboa.

3.5 REFRIGERAÇÃO & AVAC



Desempenho Operacional e Financeiro - Refrigeração & AVAC				
Milhões de Euros	1T 2019	1T 2018 PF	Δ 19/18	1T 2018
Total Proveitos Operacionais	8.00	10.81	-26.0%	10.81
Volume de Negócios	7.96	10.79	-26.2%	10.79
Outros Proveitos Operacionais	0.04	0.02	+62.0%	0.02
Total Custos Operacionais	8.07	10.84	-25.6%	10.88
Custo das Vendas	3.40	5.17	-34.2%	5.17
Fornecimentos e Serviços Externos	2.32	3.43	-32.2%	3.47
Custos Pessoal	2.20	2.10	+4.7%	2.10
Outros Custos Operacionais	0.14	0.13	+4.5%	0.13
EBITDA	-0.07	-0.03	<-100%	-0.07
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	-0.8%	-0.2%	-0.6 pp	-0.7%
Amortizações IFRS16	0.13	0.05	>100%	0.00
Amortizações	0.02	0.01	+14.0%	0.01
Perdas por Imparidade	0.00	0.00	-	0.00
EBIT Recorrente	-0.21	-0.09	<-100%	-0.09
Margem EBIT Recorrente (% Vol. Negócios)	-2.6%	-0.8%	-1.8 pp	-0.8%
Capex	0.07	0.10	-30.0%	0.10
EBITDA-Capex	-0.14	-0.13	-7.8%	-0.17
Valor obras em carteira	18.2	19.2	-5.2%	19.2

- O Volume de Negócios do negócio de Refrigeração & AVAC registou 8,0M€ no 1T19, 26,2% abaixo do primeiro trimestre de 2018. Tal é resultado do atraso na realização de algumas obras de Refrigeração, assim como da redução da actividade em AVAC, resultado da nossa estratégia para o negócio, que se consubstancia em privilegiar obras de maior valor e complexidade, onde o aporte de valor do nosso *know how* é melhor percebido.
- O EBITDA situou-se num valor negativo de 66 mil euros, o que compara com um valor negativo de 26 mil euros no 1T18. Esta evolução é explicada pelo menor Volume de Negócios, não obstante o maior enfoque em Refrigeração e uma melhoria em AVAC, relacionada com uma exposição superior a obras de maior rentabilidade.
- De notar que o volume de contratos em carteira, no final de Março de 2019, totalizava 18,2M€, equivalente a cerca de 4,6 meses de faturação.
- O EBIT Recorrente situou-se num valor negativo de 0,2M€, o que compara com -0,1M€ no mesmo período de 2018.

3.6 TROIA RESORT - OPERAÇÕES

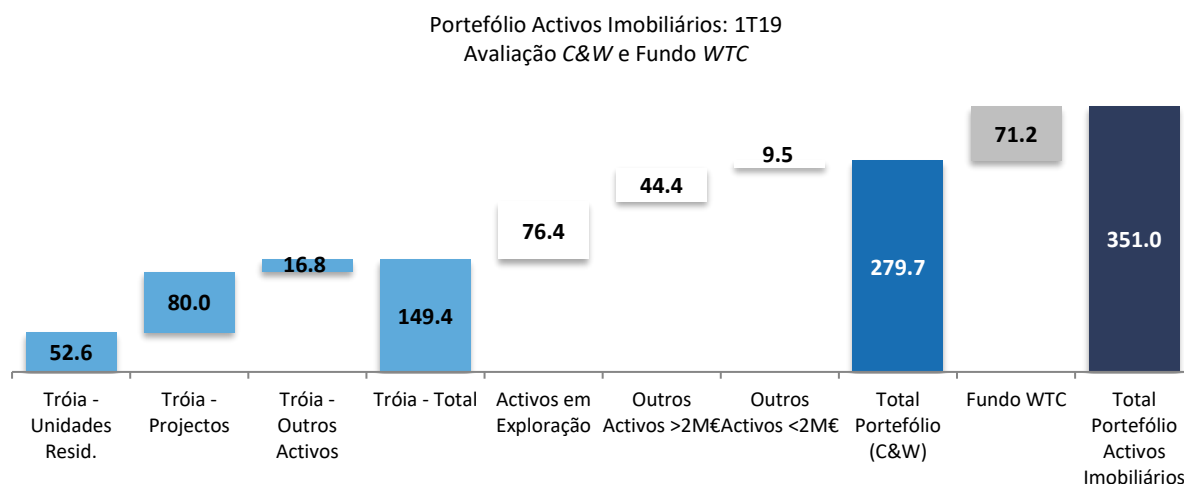


Desempenho Operacional e Financeiro - Troia Resort - Operações				
Milhões de Euros	1T 2019	1T 2018 PF	Δ 19/18	1T 2018
Total Proveitos Operacionais	1.70	1.36	+25.0%	1.36
Volume de Negócios	1.54	1.25	+22.6%	1.25
Outros Proveitos Operacionais	0.17	0.11	+53.3%	0.11
Total Custos Operacionais	2.03	1.95	+4.2%	1.99
Custo das Vendas	0.09	0.08	+18.1%	0.08
Fornecimentos e Serviços Externos	0.98	0.95	+2.9%	0.99
Custos Pessoal	0.80	0.75	+6.1%	0.75
Outros Custos Operacionais	0.17	0.17	-2.3%	0.17
EBITDA	-0.33	-0.59	+43.6%	-0.63
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	-21.7%	-47.1%	+25.4 pp	-50.5%
Amortizações IFRS16	0.05	0.04	+3.3%	0.00
Amortizações	0.46	0.45	+3.6%	0.45
Perdas por Imparidade	0.00	-0.01	-	-0.01
EBIT Recorrente	-0.84	-1.07	+21.4%	-1.07
Margem EBIT Recorrente (% Vol. Negócios)	-54.9%	-85.6%	+30.7 pp	-85.5%
Capex	0.09	0.04	>100%	0.04
EBITDA-Capex	-0.42	-0.63	+32.9%	-0.67

- As operações do Troia Resort incluem, para além do transporte fluvial Atlantic Ferries, operações como a Marina de Tróia, o Tróia Market e o Golfe.
- O Volume de Negócios das operações do Troia Resort totalizou 1,5M€ no primeiro trimestre de 2019, 22,6% acima do período homólogo de 2018. O EBITDA situou-se num valor negativo de 0,3M€, uma melhoria de 43,6% face ao valor verificado no mesmo período de 2018. O desempenho da Atlantic Ferries, que registou um maior número de passageiros e tráfego de viaturas, constituiu um dos principais catalizadores dos resultados do trimestre.
- O CAPEX manteve-se em níveis reduzidos, totalizando 0,1M€ no 1T19.

4. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Março de 2019, o bloco de activos imobiliários do Grupo Sonae Capital ascendia a 351,0M€, incluindo, não só, uma parcela de activos avaliada pela *Cushman & Wakefield (C&W)*, no valor de 279,7M€, mas também, os activos em posse do Fundo *WTC*, cujo valor de mercado se situava, na mesma data, em 71,2M€. A 31 de Março de 2019, o capital empregue neste bloco de activos imobiliários, excluindo Unidades Turísticas Residenciais em Tróia e o Fundo *WTC*, ascendia a 148,1M€.



4.1 TROIA RESORT



Este segmento inclui, na Península de Tróia, Unidades Turísticas Residenciais já desenvolvidas e, ainda, lotes para construção. Do total de 546 Unidades Turísticas Residenciais desenvolvidas, o número de unidades disponíveis para venda à data deste reporte era de 76 (descontando as reservas e CPCVs em carteira).

No primeiro trimestre de 2019, o Volume de Negócios registado ascendeu a 3,2M€, 9,9% acima do período homólogo de 2018, fruto dos seguintes contributos:

- Realização de 6 escrituras de Unidades Turísticas Residenciais, correspondentes a 2,7M€, o que compara com 6 escrituras em igual período do ano anterior, no valor de 2,4M€. Das 6 escrituras realizadas, 5 foram ao abrigo do produto com rendimento garantido.
- Rendas relativas à exploração dos activos detidos (Hotéis, Tróia Shopping, Parques de estacionamento, Unidades Turísticas em exploração), no valor de 0,5M€, mantendo-se em linha com o valor registado no ano anterior.

Até à data deste relatório, foram realizadas 2 escrituras adicionais (no valor global de 0,9M€), encontrando-se, ainda em stock, 18 contratos de Promessa de Compra e Venda e Reservas, no montante total de 9,8M€. De notar que o Contrato de Promessa de Compra e Venda da Unidade Operacional 3 (UNOP 3), assinado no 2T18, no valor de 20M€, não se encontra, ainda, reflectido nos resultados, sendo expectável que tal deva ocorrer até ao final do corrente ano.

4.2 OUTROS ACTIVOS

A Unidade de Outros Activos Imobiliários registou um Volume de Negócios de 1,5M€. Este valor inclui a remuneração dos Activos sob exploração e, ainda, o valor de escrituras realizadas no primeiro trimestre do ano, no montante global de 123 mil euros. À data, o valor global de escrituras realizadas situa-se em 4,2M€ (incluindo o Projecto da Crotália, no valor de 4M€). Adicionalmente, em carteira e à data deste relatório, existem ainda CPCVs assinados sobre um conjunto de activos, no montante global de 8,5M€, destacando-se o Edifício Metrópolis (6,3M€) e o Loteamento de Santarém (1,5M€).

5. BALANÇO CONSOLIDADO

Balanço Consolidado				
Milhões de Euros	Mar 2019	Dez 2018 PF	Δ 19/18	Dez 2018
Total Activo	552.93	552.86	+0.0%	501.93
Activos Fixos Tangíveis e Intangíveis	333.12	327.89	+1.6%	276.96
o.w. Direitos de Uso (IFRS16)	50.03	50.93	-1.8%	0.00
Goodwill	52.02	52.02	+0.0%	52.02
Investimentos Não Correntes	2.17	2.29	-5.5%	2.29
Outros Activos Não Correntes	35.17	35.20	-0.1%	35.20
Inventários	60.97	63.26	-3.6%	63.26
Clientes e Outros Activos Correntes	60.79	63.96	-5.0%	63.96
Caixa e Equivalentes de Caixa	7.23	7.56	-4.4%	7.56
Activos detidos para venda	1.45	0.67	>100%	0.67
Total Capital Próprio	252.07	257.06	-1.9%	268.03
Capital Próprio atribuível a Accionistas da Empresa-Mãe	241.87	247.62	-2.3%	258.59
Capital Próprio atribuível a interesses sem controlo	10.21	9.44	+8.1%	9.44
Total Passivo	300.85	295.79	+1.7%	233.90
Total Passivo Não Corrente	128.62	127.20	+1.1%	76.80
Empréstimos Não Correntes	61.92	59.43	+4.2%	59.43
Empréstimos Não Correntes - IFRS16	49.55	50.39		0.00
Passivos por Impostos Diferidos	12.90	12.98	-0.6%	12.98
Outros Passivos Não Correntes	4.25	4.39	-3.2%	4.39
Total Passivo Corrente	172.23	168.60	+2.2%	157.10
Empréstimos Correntes	79.74	67.91	+17.4%	67.91
Empréstimos Correntes - IFRS16	11.62	11.50		0.00
Fornecedores e Outros Passivos Correntes	74.56	83.57	-10.8%	83.57
Passivos associados a Activos detidos para venda	6.31	5.62	+12.3%	5.62
Total Capital Próprio e Passivo	552.93	552.86	+0.0%	501.93

6. INFORMAÇÃO CORPORATIVA

6.1 INFORMAÇÃO CORPORATIVA 1T19

Em 21 de Janeiro de 2019, a Sonae Capital informou sobre a adjudicação, à sua participada The House Ribeira Hotel – Exploração Hoteleira, S.A., da subconcessão para instalação e exploração de uma Unidade Hoteleira no Edifício da Estação Ferroviária de Santa Apolónia, em Lisboa, no âmbito do concurso lançado pelo IP Património – Administração e Gestão Imobiliária, S.A. O período da subconcessão ascende a trinta e cinco anos, encontrando-se os dois primeiros anos isentos do pagamento de rendas. A abertura desta unidade está prevista para o primeiro semestre de 2021.

Em 6 de Fevereiro de 2019, a Sonae Capital informou que, na sequência da manifestação de intenção de venda pela sociedade Efanor Investimentos, SGPS, S.A., adquiriu, pelo valor de 1 euro, a sociedade Aqualuz – Turismo e Lazer, Lda, à sociedade Efanor Investimentos, SGPS, S.A.. A sociedade Aqualuz – Turismo e Lazer, Lda detém a exploração do Hotel “Aqualuz Suite Hotel Lagos”. Esta transacção teve efeitos a partir de 1 de Janeiro de 2019.

6.2 EVENTOS CORPORATIVOS SUBSEQUENTES

Em 8 de Abril de 2019, a Sonae Capital informou sobre a participação qualificada da FundPartner Solutions, no total de 5,6% do seu capital social.

Em 22 de Abril de 2019, a Sonae Capital efectuou a escritura de venda do Projecto da Crotália, pelo valor de 4,0 milhões de euros, gerando uma margem de 2,9M€.

Em 29 de Abril de 2019, foi realizada a Assembleia Geral Anual de Accionistas da Sonae Capital, na qual os Senhores Accionistas deliberaram aprovar a totalidade das Propostas constantes da Ordem de Trabalhos, onde se inclui, em particular, o alargamento do número de elementos do Conselho de Administração para o mandato em curso, de sete para nove, integrando a senhora Eng.ª Isabel Maria Pereira Aníbal Vaz e o senhor Dr. Pedro Manuel Martins Bruno. O Conselho de Administração deliberou, no mesmo dia, eleger para a Comissão Executiva, o Dr. Pedro Manuel Martins Bruno.

Em 6 de Maio de 2019, tornou-se público que, a partir do dia 27 de Maio de 2019, serão colocados à disposição dos Senhores Accionistas os Dividendos relativos aos Resultados de 2018 da Sonae Capital. A Proposta de Aplicação de Resultados da Sonae Capital, aprovada em Assembleia Geral Anual de Accionistas, contempla a distribuição de um dividendo líquido de 0,0740 euros por acção.

Em 15 de Maio de 2019, no âmbito da estratégia de expansão do número de Clubes do negócio de Fitness, a Sonae Capital chegou a acordo para a aquisição da cadeia *Urban Fit*, que detém 4 Clubes, com localizações em Vila Nova de Gaia, Maia, Porto (Foz) e Ermesinde. Espera-se que as condições precedentes estejam verificadas até ao final do corrente mês, devendo a integração na cadeia *Pump*, incluindo o respectivo *rebranding*, ocorrer no mês de Junho.

7. IFRS 16 E PERSPECTIVA TRIMESTRAL DE 2018

A informação reportada pela Sonae Capital, relativa ao primeiro trimestre de 2019, encontra-se sujeita à aplicação da IFRS 16 (utilizando a abordagem retrospectiva modificada), a norma contabilística de reconhecimento e contabilização de locações, com entrada em vigor em 1 de Janeiro de 2019.

No sentido de permitir uma análise completa da evolução da Sonae Capital ao longo do último ano, a Demonstração de Resultados de 2018 é apresentada numa lógica pró-forma (PF), por trimestre. Já o Balanço é apresentado na mesma lógica com data de 31 de Dezembro de 2018. Embora não sendo obrigatória a reexpressão de contas quando adoptada a abordagem retrospectiva modificada, considerámos que a apresentação do exercício de 2018 numa lógica pró-forma se afigura como necessária devido, em particular, à relevância do valor dos contratos de locação nos negócios de Hotelaria e Fitness.

Ao permitir que os activos locados se assemelhem aos activos detidos, a IFRS 16 pretende estabelecer um critério de contabilização mais uniforme, que visa aumentar a comparabilidade entre diferentes opções de financiamento, enquanto fornece uma visão mais realista dos compromissos de médio-longo prazo assumidos nos contratos de locação, nomeadamente locações operacionais, aluguer de equipamentos e contratos de arrendamento.

Os principais impactos da aplicação da IFRS 16 nos Resultados Consolidados da Sonae Capital, no ano de 2018, encontram-se resumidos na tabela seguinte:

Demonstração de Resultados (em M€)	1T18	2T18	3T18	4T18	2018
Varição face aos valores reportados					
Volume de Negócios	-	-	-	-	-
EBITDA	1,80	2,00	2,16	2,05	8,03
D&A	1,54	1,57	1,67	1,75	6,53
EBIT	0,27	0,43	0,49	0,30	1,50
Resultados Financeiros	-1,08	-1,08	-1,10	-1,10	-4,36
EBT	-0,82	-0,65	-0,61	-0,80	-2,86
Resultado Líquido	-0,82	-0,65	-0,61	-0,80	-2,86

Balanço (em M€)	2018
Activos Fixos Tangíveis e Intangíveis	50,9
Capital Próprio	-11,0
Passivo / Dívida	61,5

COMUNICADO DE RESULTADOS
31 MARÇO 2019

Demonstração de Resultados Consolidados				
Milhões de Euros	1T 2018 PF	2T 2018 PF	3T 2018 PF	4T 2018 PF
Volume de Negócios				
Unidades de Negócio	39.06	45.68	51.90	46.88
Energia	11.90	13.64	14.17	12.84
Engenharia Industrial	3.32	3.03	2.50	3.06
Fitness	8.94	8.80	8.57	9.81
Hotelaria	2.86	6.39	10.66	3.93
Refrigeração & AVAC	10.79	11.27	10.03	15.61
Troia Resort - Operações	1.25	2.55	5.98	1.63
Activos Imobiliários	4.54	3.73	7.86	3.69
Troia Resort	2.87	3.72	7.86	4.09
Outros Activos Imobiliários	1.67	0.01	0.00	-0.41
Eliminações & Ajustamentos	-1.29	0.83	-1.63	34.14
Volume de Negócios Consolidado	42.32	50.23	58.13	84.71
Outros Proveitos Operacionais	0.62	1.18	0.60	2.60
Total Proveitos Operacionais	42.94	51.41	58.74	87.31
EBITDA				
Unidades de Negócio	4.60	8.27	12.77	6.77
Energia	3.30	4.03	4.27	4.03
Engenharia Industrial	-0.22	-0.26	-0.36	-0.96
Fitness	2.61	2.97	2.56	2.80
Hotelaria	-0.47	1.54	3.47	-0.25
Refrigeração & AVAC	-0.03	0.21	0.49	1.79
Troia Resort - Operações	-0.59	-0.23	2.35	-0.64
Activos Imobiliários	0.59	-0.91	2.47	-0.74
Troia Resort	-0.07	-0.91	2.45	-0.90
Outros Activos Imobiliários	0.66	0.00	0.02	0.17
Eliminações & Ajustamentos	-1.31	-0.73	-0.43	3.32
EBITDA Consolidado	3.88	6.63	14.82	9.36
Gastos de Depreciação e Amortização	7.35	7.22	8.13	8.21
Provisões e Perdas por Imparidade	0.14	-0.05	-0.02	-2.16
EBIT Recorrente				
Unidades de Negócio	-1.80	2.18	5.90	-0.60
Energia	0.85	1.73	1.25	1.03
Engenharia Industrial	-0.46	-0.50	-0.62	-1.55
Fitness	0.35	0.96	0.40	0.58
Hotelaria	-1.38	0.63	2.55	-1.19
Refrigeração & AVAC	-0.09	0.14	0.38	1.65
Troia Resort - Operações	-1.07	-0.77	1.95	-1.11
Activos Imobiliários	-1.14	-1.77	0.99	-1.65
Eliminações & Ajustamentos	-0.67	-0.94	-0.18	5.56
EBIT Recorrente Consolidado	-3.61	-0.53	6.71	3.31
Gastos/Rendimentos não recorrentes (1)	0.68	0.04	0.05	-0.59
EBIT Consolidado	-4.28	-0.58	6.66	3.90
Resultados Financeiros	-2.19	-1.97	-2.12	-1.90
Resultados Investimentos e Empresas Associadas	0.20	0.02	0.08	0.43
EBT	-6.28	-2.53	4.61	2.42
Impostos	0.37	0.29	0.37	-0.23
Resultado Líquido - Operações Correntes	-6.65	-2.81	4.24	2.65
Resultado Líquido - Operações Descontinuadas	-2.03	-0.02	-1.21	-0.21
Resultado Líquido	-8.67	-2.84	3.03	2.44
Atribuível a Accionistas da Empresa-Mãe	-8.28	-3.09	3.01	1.73
Atribuível a Interesses sem Controlo	-0.40	0.27	0.01	0.71

(1) Gastos de reestruturação e rendimentos extraordinários nas operações continuadas.

8. NOTAS METODOLÓGICAS

A informação consolidada contida neste comunicado é não auditada e está baseada em Demonstrações Financeiras preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro ("IAS/IFRS"), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ("IASB"), tal como adoptadas pela União Europeia.

Com o objectivo de continuar a fornecer a melhor informação financeira relativa, não só, ao Consolidado Sonae Capital, como também, de cada um dos segmentos de negócio, e alinhando com as melhores práticas de mercado, as operações internacionais (Moçambique e Brasil) do segmento de Refrigeração & AVAC, são consideradas como activos detidos para venda e, portanto, o seu contributo para os resultados consolidados é relevado como operações descontinuadas.

GLOSSÁRIO

AVAC	Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado
<i>Cash Flow</i> Operacional	EBITDA - Investimento Bruto (CAPEX)
CPCV	Contrato de Promessa de Compra e Venda
Dívida Líquida Financeira	Empréstimos Não Correntes + Empréstimos Correntes – Caixa e Equivalentes de Caixa – Investimentos Correntes
Dívida Líquida	Dívida Líquida Financeira + Impacto IFRS 16
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)
EBITDAR	EBITDA + Rendas de Edifícios
Investimento Bruto	Investimento em Activos Fixos Tangíveis e Intangíveis
<i>Loan to Value</i>	Endividamento Líquido dos Activos Imobiliários / Valorização dos Activos Imobiliários
Rácio de <i>Gearing</i> : <i>Debt to Equity</i>	Endividamento Líquido / Capitais Próprios
RevPAR	Receita por Quarto Disponível

CONTACTOS

Anabela Nogueira de Matos

Representante para as Relações com o Mercado de Capitais

E-mail: anm@sonaecapital.pt

Tel.: +351 22 012 9528

Fax: +351 22 010 7900

Nuno Parreiro

Responsável para as Relações com Investidores

E-mail: ir@sonaecapital.pt

Tel.: +351 22 010 7903

Fax: +351 22 010 7935

Sonae Capital, SGPS, SA

Lugar do Espido, Via Norte

Apartado 3053

4471 – 907 Maia

Portugal

www.sonaecapital.pt

SONAE CAPITAL

