

SONAE CAPITAL

**COMUNICADO DE
RESULTADOS**

30 SETEMBRO 2019



Desde 1 de Janeiro de 2019, a informação reportada pela Sonae Capital encontra-se sujeita à aplicação da IFRS 16 (utilizando a abordagem retrospectiva modificada), a norma contabilística de reconhecimento e contabilização de locações.

No sentido de permitir uma análise completa da evolução da Sonae Capital ao longo do último ano, as Demonstrações de Resultados do terceiro trimestre de 2018 e dos primeiros nove meses de 2018 são apresentadas numa lógica pró-forma (PF). Já o Balanço é apresentado na mesma lógica, com data de 31 de Dezembro de 2018.

SONAE CAPITAL



1. MENSAGEM DO CEO E PRINCIPAIS DESTAQUES

“Ao longo dos primeiros nove meses de 2019, a Sonae Capital continuou a afirmar-se como gestora activa do seu portefólio de negócios. Com a integração da Futura Energía Inversiones, passámos a deter um negócio de Energia com mais competências, mais internacional, com uma maior integração da cadeia de valor, o que constituiu um passo fundamental para o seu posicionamento como promotor de soluções integradas de Energia.

No Fitness, possuímos um negócio que opera três marcas em segmentos distintos e que crescem em simultâneo, alicerçadas num modelo de expansão cada vez mais eficiente, visível no crescimento de 3,3pp da margem EBIT, para 9,8%.

Em Hotelaria, prosseguimos o plano para inaugurar a primeira unidade em Lisboa, na Estação Ferroviária de Santa Apolónia, já no Verão de 2021. Com o objectivo de ganhar escala e, dando primazia a uma lógica de capital light, continuamos a acompanhar novas oportunidades para a instalação de unidades hoteleiras em localizações privilegiadas, em edifícios emblemáticos, nas cidades do Porto e Lisboa. Na Adira, conscientes dos desafios em curso, as acções que estamos a implementar, designadamente, a parceria com a Mitsubishi para o mercado Americano, permitirão colocar a operação em patamares superiores de rentabilidade. No negócio de Refrigeração e AVAC, considerando a sua fase de maturidade, continuamos atentos à evolução do sector, com o objectivo de identificar soluções que potenciem novas oportunidades de criação de valor.

Na Unidade de Activos Imobiliários, concluímos o mês de Setembro com vendas de activos acima de 18 milhões de euros. Em carteira, possuímos Reservas e CPCVs no valor de 40,9 milhões de euros. Em matéria de formalização de vendas, o último trimestre não manifesta o ritmo que prevíamos, mas tal não altera, em nada, as nossas perspectivas positivas para o plano de monetização de activos nos próximos trimestres.

Encerrámos os primeiros nove meses de 2019 a crescer 18,6% o Volume de Negócios das Unidades de Negócio, para 162,1 milhões de euros, ao mesmo tempo que melhorámos o EBITDA em 16,1%, para 29,8 milhões de euros e o EBIT em 21,7%, para 7,7 milhões de euros. Como corolário de uma conta de exploração cada vez mais robusta, registámos um Resultado Líquido positivo de 3,7 milhões de euros, mais de 12 milhões de euros acima do período homólogo de 2018. Mantemos uma estrutura de capital sólida, com a Dívida Financeira Líquida a atingir 143,7 milhões de euros, não obstante o investimento de 38,7 milhões de euros e a distribuição de dividendos no valor de 18,5 milhões de euros.

Os resultados que hoje comunicamos são a evidência de que, passo a passo, trimestre após trimestre, estamos no caminho certo para concretizar as nossas ambições de crescimento e criação de valor.”

Miguel Gil Mata

- Nas Unidades de Negócio, Volume de Negócios e EBITDA a crescer de forma sustentada face aos 9M18, com aumentos anuais de 18,6% e 16,1%, respectivamente:
 - Energia aumenta EBITDA em 10,6%, para 12,8M€;
 - Fitness aumenta Volume de Negócios em 17,9% nos 9M19, para 31,0M€ (ou 13,5% excluindo a aquisição do Urban Fit);
 - Hotelaria regista um desempenho robusto, impulsionado pelo 3T19, e aumenta o Volume de Negócios e EBITDA em 17,5% e 43,7%, respectivamente, face aos 9M18;
 - Operações do Troia Resort registam EBITDA de 2,3M€, 47,2% acima dos 9M18.
- Monetização de Activos Imobiliários em curso:
 - Unidades Turísticas Residenciais no Troia Resort: realização, à data, de 26 escrituras, correspondentes a 13,2M€, à qual acrescem 9 contratos em Reserva ou CPCV, no montante adicional de 4,6M€;
 - Outros Activos Imobiliários: escrituras, à data, no valor de 5,4M€, e CPCVs em carteira no valor de 36,3M€ (onde se inclui o CPCV da UNOP 3).
- Desempenho das Unidades de Negócio a garantir a crescente melhoria do Resultado Líquido das Operações Correntes (Δ de 9,0M€) e do Resultado Líquido Consolidado (Δ de 12,1M€);
- Resultado Líquido positivo no valor de 3,7M€ nos 9M19 (6,5M€ no 3T19);
- FCF Consolidado negativo em 3,7M€, não obstante o nível significativo de Capex (38,7M€). Na sequência do pagamento de dividendos (18,5M€), Dívida Financeira Líquida a registar 143,7M€ no final de Setembro de 2019 (Dívida Líquida de 208,9M€);
- Manutenção de uma estrutura de capital adequada: Dívida Financeira Líquida / EBITDA de 2,7x e LTV de 25,8%.

2. DESEMPENHO GLOBAL

Demonstração de Resultados Consolidados						
Milhões de Euros	3T 2019	3T 2018 PF	Δ 19/18	9M 2019	9M 2018 PF	Δ 19/18
Volume de Negócios						
Unidades de Negócio	78.09	51.92	+50.4%	162.10	136.67	+18.6%
Energia	35.84	14.17	>100%	64.16	39.72	+61.5%
Engenharia Industrial	2.17	2.50	-13.2%	6.24	8.86	-29.5%
Fitness	10.88	8.57	+26.9%	31.02	26.31	+17.9%
Hotelaria	13.04	10.66	+22.3%	23.40	19.92	+17.5%
Refrigeração & AVAC	10.14	10.03	+1.2%	26.75	32.08	-16.6%
Troia Resort - Operações	6.03	5.98	+0.8%	10.53	9.79	+7.5%
Activos Imobiliários	9.65	9.83	-1.8%	25.74	20.51	+25.5%
Troia Resort	7.37	7.86	-6.2%	16.31	14.45	+12.9%
Outros Activos Imobiliários	2.28	1.97	+15.9%	9.42	6.06	+55.6%
Eliminações & Ajustamentos	-3.76	-3.61	-4.2%	-8.08	-6.50	-24.3%
Volume de Negócios Consolidado	83.98	58.13	+44.5%	179.76	150.68	+19.3%
Outros Proveitos Operacionais	0.36	0.60	-39.8%	1.84	2.40	-23.4%
Total Proveitos Operacionais	84.35	58.73	+43.6%	181.60	153.09	+18.6%
EBITDA						
Unidades de Negócio	15.25	12.77	+19.3%	29.76	25.64	+16.1%
Energia	4.36	4.27	+2.1%	12.83	11.60	+10.6%
Engenharia Industrial	-1.01	-0.36	<-100%	-2.62	-0.83	<-100%
Fitness	3.64	2.56	+42.3%	9.89	8.14	+21.5%
Hotelaria	5.32	3.47	+53.4%	6.51	4.53	+43.7%
Refrigeração & AVAC	0.70	0.49	+43.7%	0.90	0.67	+33.3%
Troia Resort - Operações	2.24	2.35	-4.9%	2.25	1.53	+47.2%
Activos Imobiliários	3.05	3.43	-11.3%	8.80	4.04	>100%
Troia Resort	2.14	2.45	-12.7%	3.35	1.47	>100%
Outros Activos Imobiliários	0.91	0.99	-7.8%	5.45	2.57	>100%
Eliminações & Ajustamentos	-1.98	-1.39	-42.4%	-5.65	-4.35	-29.7%
EBITDA Consolidado	16.31	14.82	+10.1%	32.92	25.33	+29.9%
Gastos de Depreciação e Amortização	8.87	8.13	+9.0%	24.64	22.70	+8.5%
Provisões e Perdas por Imparidade	-0.21	-0.02	<-100%	-0.21	0.06	-
EBIT						
Unidades de Negócio	7.25	5.90	+22.8%	7.65	6.29	+21.7%
Energia	0.94	1.25	-25.0%	3.93	3.83	+2.8%
Engenharia Industrial	-1.22	-0.62	-96.9%	-3.26	-1.57	<-100%
Fitness	1.18	0.40	>100%	3.03	1.71	+77.5%
Hotelaria	4.08	2.55	+59.9%	2.77	1.80	+54.4%
Refrigeração & AVAC	0.54	0.38	+42.3%	0.45	0.43	+3.2%
Troia Resort - Operações	1.73	1.95	-11.3%	0.73	0.11	>100%
Activos Imobiliários	1.45	1.23	+18.4%	3.76	-1.71	-
Eliminações & Ajustamentos	-1.05	-0.42	<-100%	-2.93	-2.01	-45.7%
EBIT Recorrente Consolidado	7.65	6.71	+14.0%	8.48	2.57	>100%
Gastos/Rendimentos não recorrentes (1)	-0.03	0.05	-	0.04	0.77	-94.4%
EBIT Consolidado	7.68	6.66	+15.4%	8.44	1.80	>100%
Resultados Financeiros	-1.29	-2.12	+39.2%	-5.04	-6.28	+19.8%
Resultados Investimentos e Empresas Associadas	0.17	0.08	>100%	0.65	0.30	>100%
EBT						
Impostos	0.14	0.37	-62.1%	0.31	1.03	-69.7%
Resultado Líquido - Operações Correntes	6.43	4.24	+51.7%	3.74	-5.22	-
Resultado Líquido - Operações Descontinuadas	0.12	-1.21	-	-0.08	-3.26	+97.5%
Resultado Líquido	6.54	3.03	>100%	3.66	-8.48	-
Atribuível a Accionistas da Empresa-Mãe	6.03	3.01	>100%	2.75	-8.36	-
Atribuível a Interesses sem Controlo	0.51	0.01	>100%	0.91	-0.12	-

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

- O Volume de Negócios das Unidades de Negócio situou-se em 162,1M€, registando um aumento de 18,6% em relação aos primeiros nove meses de 2018, essencialmente em virtude dos negócios de Energia, Fitness, Hotelaria e das Operações do Troia Resort, não obstante o desempenho dos segmentos de Engenharia Industrial e Refrigeração & AVAC, cujo Volume de Negócios evoluiu de forma negativa face aos 9M18. No mesmo período, o Volume de Negócios da Unidade de Activos Imobiliários aumentou 25,5%, para 25,7M€.
- O EBITDA das Unidades de Negócio aumentou para 29,8M€ nos primeiros nove meses de 2019, 16,1% acima do período homólogo de 2018, gerando uma margem de 18,4%, 0,4pp abaixo dos 9M18. O EBITDA da Unidade de Activos Imobiliários mais do que duplicou, registando 8,8M€ nos 9M19.
- O EBIT Recorrente situou-se em 8,5M€, o que representa um crescimento muito significativo face ao valor de 2,6M€ registado nos primeiros nove meses de 2018.
- O Resultado Líquido das Operações Correntes apresentou uma melhoria de 9,0M€ face aos primeiros nove meses de 2018, situando-se num valor positivo de 3,7M€ e beneficiando:
 - (i) de um aumento de 7,6M€ no EBITDA Consolidado;

- (ii) do menor nível de Custos não Recorrentes (visto que o ano de 2018 foi impactado pelo reconhecimento de Custos não Recorrentes referentes à RACE Brasil); e
 - (iii) de uma melhoria de 1,2M€ nos Resultados Financeiros, incluindo o montante referente à capitalização dos juros incorridos no desenvolvimento da central de cogeração alimentada a Biomassa no segmento de Energia (no valor de 0,5M€);
 - (iv) não obstante o maior nível de gastos de Depreciação e Amortização, no valor de 1,9M€ (0,7M€ relacionados com Amortizações IFRS 16 e 1,2M€ decorrentes do plano de investimentos implementado, nomeadamente no segmento de Energia).
- Fruto da evolução do Resultado Líquido das Operações Correntes e das Operações Descontinuadas, o Resultado Líquido Consolidado registou uma melhoria de 12,1M€ nos 9M19, para 3,7M€.
 - Numa perspectiva trimestral, o Resultado Líquido das Operações Correntes foi positivo em 6,4M€, 2,2M€ acima do 3T18, e o Resultado Líquido foi igualmente positivo em 6,5M€, 3,5M€ acima do 3T18.

2.1 ESTRUTURA DE CAPITAL

Investimento/Estrutura de Capitais/Rácios			
Milhões de Euros	Set 2019	Dez 2018 PF	Δ 19/18
Capital Investido Líquido	450.82	438.74	+2.8%
Activo Fixo	397.16	379.91	+4.5%
o.w. Direitos de Uso (IFRS16)	52.45	50.93	+3.0%
Investimentos Não Correntes (net)	14.07	15.17	-7.3%
Fundo Maneio	38.37	43.66	-12.1%
Investimento Bruto Período	38.71	32.62	+18.7%
% Activo Fixo	11.7%	8.6%	+3.1 pp
Investimento Bruto Período / Amortizações	2.03x	1.34x	0.69x
Dívida Líquida			
Dívida Líquida Financeira	143.67	119.78	+19.9%
Dívida Líquida Total	208.85	181.67	+15.0%
% Capital Investido Líquido	46.3%	41.4%	+4.9 pp
Debt to Equity	86.3%	70.7%	+15.6 pp
Rácios de Estrutura de Capital			
Loan to Value (Activos Imobiliários)	25.8%	21.1%	+4.7 pp
Net Debt/EBITDA (base recorrente sem IFRS16)	2.73x	2.49x	+0.24x
Net Debt/EBITDA (base recorrente com IFRS16)	3.35x	3.49x	(0.1x)

- O Investimento Bruto situou-se em 38,7M€ nos 9M19, consequência dos investimentos em curso no segmento de Energia, nomeadamente no projecto de desenvolvimento da central de cogeração alimentada a Biomassa (no valor de 20,5M€) e na aquisição da Futura Energía Inversiones, assim como do investimento realizado no segmento de Fitness, que inclui a aquisição da cadeia *Urban Fit*.
- A Dívida Líquida situou-se em 208,9M€ no final de Setembro de 2019. A Dívida Financeira Líquida ascendeu a 143,7M€ no mesmo período, registando um aumento de 23,9M€ face ao final de 2018. De destacar o efeito da distribuição de dividendos, no valor de 18,5M€, no mês de Maio de 2019.
- 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 2,7x e o LTV de 25,8%, ambos ligeiramente acima dos valores registados no final de 2018.

3. UNIDADES DE NEGÓCIO

3.1 ENERGIA



Desempenho Operacional e Financeiro - Energia						
Million euro	3T 2019	3T 2018 PF	Δ 19/18	9M 2019	9M 2018 PF	Δ 19/18
Total Proveditos Operacionais	35.86	14.20	>100%	64.26	40.37	+59.2%
Volume de Negócios	35.84	14.17	>100%	64.16	39.72	+61.5%
Power	14.13	14.17	-0.3%	42.45	39.72	+6.9%
Retail & Trade	21.87	-	-	21.87	-	-
Outros Proveitos Operacionais	0.03	0.03	-13.8%	0.10	0.65	-84.3%
Total Custos Operacionais	31.50	9.93	>100%	51.44	28.78	+78.7%
Custo das Vendas	28.35	7.08	>100%	42.89	20.43	>100%
Fornecimentos e Serviços Externos	1.84	1.56	+17.9%	4.92	4.40	+11.6%
Custos Pessoal	1.00	0.72	+39.7%	2.81	2.23	+25.9%
Outros Custos Operacionais	0.30	0.57	-47.8%	0.82	1.71	-52.0%
EBITDA	4.36	4.27	+2.1%	12.83	11.60	+10.6%
Power	4.23	4.27	-1.0%	12.69	11.60	+9.5%
Retail & Trade	0.13	-	-	0.13	-	-
Margem EBITDA (% Vol. Negócios) - [Power]	29.9%	30.1%	-0.2 pp	29.9%	29.2%	+0.7 pp
Amortizações IFRS16	0.14	0.11	+30.2%	0.38	0.31	+20.0%
Amortizações	3.29	2.92	+12.7%	8.52	7.46	+14.2%
Perdas por Imparidade	0.00	0.00	-	0.00	0.00	-
EBIT Recorrente	0.94	1.25	-25.0%	3.93	3.83	+2.8%
Power	0.82	1.25	-34.4%	3.82	3.83	-
Retail & Trade	0.12	-	-	0.12	-	-
Margem EBIT Recorrente (% Vol. Negócios) - [Power]	5.8%	8.8%	-3.0 pp	9.0%	9.6%	-0.6 pp
Capex	15.28	3.65	>100%	27.65	10.81	>100%
EBITDA-Capex	-10.92	0.62	-	-14.82	0.79	-
Capacidade Total (MW)	80.1	76.5	+4.7%	80.1	76.5	+4.7%
Detida (e operada)	64.2	62.3	3.0%	64.2	62.3	+3.0%
Operada (não consolidada)	3.2	3.2	0.0%	3.2	3.2	+0.0%
Projectos em desenvolvimento (MW)	12.7	11.0	15.5%	12.7	11.0	+15.5%

- Em Agosto de 2019, a CapWatt formalizou a aquisição de 100% do capital social da Sociedade Futura Energía Inversiones, sediada em Espanha. Esta aquisição enquadra-se na estratégia de crescimento do segmento de Energia e tem como objectivo complementar a sua actividade e posicioná-lo como um promotor de soluções integradas de Energia, melhorando a sua capacidade ao nível do *sourcing* de gás natural e de licenças de emissão de CO₂ e, em especial, na comercialização a entidades terceiras de energia eléctrica produzida em cenários pós *feed-in-tariffs*. Assim, o segmento de Energia consolida, desde 1 de Agosto de 2019, dois negócios distintos, quer na sua natureza, quer no padrão de receitas e rentabilidade: o negócio de *Power*, onde se incluem as operações de cogeração e renováveis (incluindo a estrutura do segmento), e o negócio de *Retail & Trade*, onde se inclui a operação desenvolvida pela Futura Energía Inversiones.
- No negócio de *Power*, o Volume de Negócios aumentou 6,9% face aos 9M18, para 42,5M€, beneficiando quer da operação de Cogeração, quer da operação de Renováveis: em Cogeração, os contributos de Energia Eléctrica e Energia Térmica evoluíram de forma positiva, assim como a disponibilidade dos recursos solar e eólico em Renováveis. A Central de Cogeração Tagol (com uma potência eléctrica de 7,3MW) registou uma paragem técnica para manutenção programada de todo o complexo industrial em que se insere durante o 3T19, o que impactou o desempenho da operação de Cogeração nesse trimestre quando comparada com o período homólogo do ano anterior. Numa lógica trimestral, destacamos que, no 3T19, a disponibilidade do recurso solar evoluiu desfavoravelmente face ao 3T18. Já o recurso eólico evoluiu favoravelmente. O EBITDA registou 12,7M€, evidenciando um crescimento de 9,5% em relação aos 9M18. A margem EBITDA situou-se em 29,9%, registando um aumento de 0,7pp face à margem verificada no período homólogo. De notar que, na operação de Cogeração, o EBITDA continua a ser negativamente impactado pela subida dos preços das licenças de CO₂ face ao ano de 2018.
- O negócio de *Retail & Trade*, cuja actividade assenta, principalmente, na comercialização de gás natural, na comercialização de energia eléctrica e *trading* de direitos de emissão de carbono, teve um contributo de 21,9M€ e de 0,13M€ para o Volume de Negócios e EBITDA do segmento de Energia no 3T19, respectivamente.
- O CAPEX do segmento de Energia ascendeu a 27,7M€, motivado, sobretudo, pelo desenvolvimento em curso da nova central termoeléctrica de cogeração alimentada a biomassa florestal, no total de 20,5M€, que prossegue 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, actualmente, o projeto mais significativo da CapWatt em termos de investimento.

3.2 ENGENHARIA INDUSTRIAL



Desempenho Operacional e Financeiro - Engenharia Industrial						
Milhões de Euros	3T 2019	3T 2018 PF	Δ 19/18	9M 2019	9M 2018 PF	Δ 19/18
Total Proveitos Operacionais	2.30	2.63	-12.4%	6.76	9.25	-26.9%
Volume de Negócios	2.17	2.50	-13.2%	6.24	8.86	-29.5%
Outros Proveitos Operacionais	0.13	0.13	+2.5%	0.52	0.40	+31.0%
Total Custos Operacionais	3.31	2.99	+10.9%	9.38	10.09	-7.0%
Custo das Vendas	1.39	1.71	-18.7%	4.13	5.84	-29.3%
Fornecimentos e Serviços Externos	0.50	0.41	+21.9%	1.69	1.22	+37.8%
Custos Pessoal	1.21	0.86	+40.9%	3.06	2.75	+11.0%
Outros Custos Operacionais	0.21	0.01	>100%	0.51	0.27	+89.4%
EBITDA	-1.01	-0.36	<-100%	-2.62	-0.83	<-100%
<i>Margem EBITDA (% Vol. Negócios)</i>	-46.5%	-14.3%	-32.2 pp	-42.0%	-9.4%	-32.5 pp
Amortizações IFRS16	0.01	0.01	+14.2%	0.03	0.03	+3.5%
Amortizações	0.20	0.25	-21.2%	0.61	0.71	-14.8%
Perdas por Imparidade	0.00	0.00	-	0.00	0.00	-
EBIT Recorrente	-1.22	-0.62	-96.9%	-3.26	-1.57	<-100%
<i>Margem EBIT Recorrente (% Vol. Negócios)</i>	-56.2%	-24.8%	-31.4 pp	-52.2%	-17.8%	-34.4 pp
Capex	0.42	0.22	+90.9%	0.86	0.66	+30.3%
EBITDA-Capex	-1.43	-0.58	<-100%	-3.48	-1.49	<-100%

- Os resultados da Adira continuam a traduzir o processo de reestruturação em curso desde 2018, muito assente na implementação de uma nova abordagem comercial, de pós-venda e acompanhamento e satisfação de clientes.
- Nos 9M19, o Volume de Negócios de Engenharia Industrial situou-se em 6,2M€, 29,5% abaixo dos 9M18. No mesmo período, o EBITDA registou um valor negativo de 2,6M€. Não obstante o desempenho desfavorável, muito devido a uma evolução do número de encomendas abaixo das expectativas no final de 2018 e também no início de 2019, destacamos que o mesmo tem vindo a melhorar, o que virá a reflectir-se no Volume de Negócios, no curto-prazo.
- Tal como referido anteriormente, a Adira assinou um contrato com a Mitsubishi para o fornecimento, em exclusividade, de máquinas quinadoras e guilhotinas nos mercados dos Estados Unidos da América, Canadá e México. Em velocidade de cruzeiro, este contrato garantirá um incremento significativo no número de máquinas produzidas. As primeiras encontram-se já em produção e prevemos que, até ao final de 2019, a produção no âmbito deste contrato seja de 15 unidades.

3.3 FITNESS



Desempenho Operacional e Financeiro - Fitness						
Milhões de Euros	3T 2019	3T 2018 PF	Δ 19/18	9M 2019	9M 2018 PF	Δ 19/18
Total Proveitos Operacionais	11.03	8.63	+27.9%	31.35	26.78	+17.1%
Volume de Negócios	10.88	8.57	+26.9%	31.02	26.31	+17.9%
Outros Proveitos Operacionais	0.16	0.06	>100%	0.33	0.47	-29.2%
Total Custos Operacionais	7.39	6.07	+21.8%	21.46	18.64	+15.2%
Custo das Vendas	0.07	0.08	-10.6%	0.16	0.17	-6.0%
Fornecimentos e Serviços Externos	3.45	2.95	+16.8%	10.13	9.15	+10.8%
Custos Pessoal	3.33	2.70	+23.3%	9.42	8.22	+14.7%
Outros Custos Operacionais	0.54	0.34	+60.7%	1.75	1.10	+58.8%
EBITDA	3.64	2.56	+42.3%	9.89	8.14	+21.5%
<i>Margem EBITDA (% Vol. Negócios)</i>	33.5%	29.8%	+3.6 pp	31.9%	30.9%	+0.9 pp
Amortizações IFRS16	1.53	1.34	+14.3%	4.29	3.86	+11.1%
Amortizações	0.93	0.83	+12.4%	2.57	2.31	+11.3%
Perdas por Imparidade	0.00	0.00	-	0.00	0.26	-
EBIT Recorrente	1.18	0.40	>100%	3.03	1.71	+77.5%
<i>Margem EBIT Recorrente (% Vol. Negócios)</i>	10.9%	4.6%	+6.3 pp	9.8%	6.5%	+3.3 pp
Capex	0.24	0.92	-73.9%	5.61	11.75	-52.3%
EBITDA-Capex	3.40	1.64	>100%	4.28	-3.61	-
# Médio Sócios Activos	103 464	85 741	20.7%	103 464	85 741	20.7%
# Clubes em Operação	35	29	+6	35	29	+6

COMUNICADO DE RESULTADOS

30 SETEMBRO 2019

- O negócio de Fitness encerrou o mês de Setembro de 2019 com 35 Clubes em operação: 20 Clubes *Solinca*, 14 Clubes *Pump* e 1 Clube *ONE*. Os últimos meses foram dedicados ao processo de integração e *rebranding* dos Clubes *Urban Fit* adquiridos em Junho de 2019, processo este que se encontra já terminado. Dando continuidade à estratégia de expansão do negócio, prevemos encerrar o ano de 2019 com mais 2 Clubes em operação.
- O número médio de sócios activos situou-se em aproximadamente 103 mil sócios, o que representa um crescimento de 20,7% face a igual período do ano anterior. Para além do contributo da Cadeia *Urban Fit*, recentemente adquirida, o número médio de sócios activos beneficiou da evolução positiva, quer da cadeia *Solinca*, quer da cadeia *Pump*.
- Nos 9M19, o Volume de Negócios aumentou 17,9%, para 31,0M€ (ou 13,5%, numa base comparável, excluindo a contribuição da cadeia *Urban Fit*) maioritariamente devido ao número superior de sócios activos, mas devido, também, ao crescimento das mensalidades médias, que sofreram um aumento de 7% numa base comparável.
- O EBITDA consolidado situou-se em 9,9M€ nos 9M19, o que compara com 8,1M€ nos 9M18, um crescimento de 21,5%.
- O EBIT Recorrente totalizou 3,0M€, um valor que compara com 1,7M€ no período homólogo de 2018, registando uma melhoria de 77,5%. De destacar, em especial, a margem de EBIT Recorrente de 9,8% nos 9M19, 3,3pp acima do período homólogo de 2018.
- O Capex registado nos 9M19 foi de 5,6M€, impactado pelo investimento relativo à aquisição da cadeia *Urban Fit* (no valor de 3,4M€). Este valor compara com 11,8M€, nos 9M18, onde se inclui o montante da aquisição da cadeia *Pump* (no valor de 8,4M€).

3.4 HOTELARIA



Desempenho Operacional e Financeiro - Hotelaria						
Milhões de Euros	3T 2019	3T 2018 PF	Δ 19/18	9M 2019	9M 2018 PF	Δ 19/18
Total Proveitos Operacionais	13.08	10.99	+19.1%	23.56	20.48	+15.0%
Volume de Negócios	13.04	10.66	+22.3%	23.40	19.91	+17.5%
Outros Proveitos Operacionais	0.04	0.32	-88.5%	0.15	0.57	-73.1%
Total Custos Operacionais	7.76	7.52	+3.2%	17.05	15.95	+6.9%
Custo das Vendas	1.37	1.98	-30.6%	2.67	2.69	-0.8%
Fornecimentos e Serviços Externos	3.85	3.29	+17.0%	7.70	7.46	+3.2%
Custos Pessoal	2.36	2.08	+13.5%	5.98	5.27	+13.6%
Outros Custos Operacionais	0.18	0.17	+4.4%	0.70	0.54	+29.2%
EBITDA	5.32	3.47	+53.4%	6.51	4.53	+43.7%
<i>Margem EBITDA (% Vol. Negócios)</i>	40.8%	32.5%	+8.3 pp	27.8%	22.7%	+5.1 pp
Amortizações IFRS16	1.09	0.80	+35.5%	3.26	2.41	+35.1%
Amortizações	0.16	0.11	+36.1%	0.48	0.32	+48.2%
Perdas por Imparidade	0.00	0.00	-	0.00	0.00	-
EBIT Recorrente	4.08	2.55	+59.9%	2.77	1.80	+54.4%
<i>Margem EBIT Recorrente (% Vol. Negócios)</i>	31.2%	23.9%	+7.3 pp	11.8%	9.0%	+2.8 pp
Capex	0.31	0.37	-16.1%	0.81	0.52	+56.5%
EBITDA-Capex	5.01	3.10	+61.8%	5.70	4.02	+42.0%
# Unidades / Operações	6	5	+1	6	5	+1

- O segmento de Hotelaria inclui, desde 1 de Janeiro de 2019, o contributo da operação do Aqualuz Lagos, contando com a exploração de seis Unidades Hoteleiras.
- Nos 9M19, os principais indicadores operacionais do segmento de Hotelaria, ocupação e preço, registaram um desempenho favorável, também fomentado pelo contributo do terceiro trimestre do ano, que possui um efeito de sazonalidade preponderante. Neste âmbito, o RevPar aumentou 1,0% nos primeiros nove meses de 2019, o que inclui um aumento de 2,5% no terceiro trimestre.
- O Volume de Negócios aumentou 17,5% face aos 9M18, totalizando 23,4M€.
- O EBITDA totalizou 6,5M€, crescendo 43,7% face aos 9M18 e traduzindo a melhoria da rentabilidade em todas as operações. O EBIT situou-se em 2,8M€, 54,4% acima dos 9M18 e a margem EBIT aumentou 2,8pp, para 11,8%.
- De destacar que, numa base comparável, ou seja, excluindo o impacto do Aqualuz Lagos, tanto o Volume de Negócios como o EBITDA do segmento de Hotelaria teriam evoluído de forma positiva.
- O CAPEX situou-se em aproximadamente 810 mil euros nos 9M19 devido, essencialmente, ao projecto de renovação do Porto Palácio Hotel e ao início do projecto da Estação de Santa Apolónia, em Lisboa.

3.5 REFRIGERAÇÃO & AVAC



Desempenho Operacional e Financeiro - Refrigeração & AVAC						
Milhões de Euros	3T 2019	3T 2018 PF	Δ 19/18	9M 2019	9M 2018 PF	Δ 19/18
Total Proveitos Operacionais	9.99	10.04	-0.5%	26.65	32.17	-17.2%
Volume de Negócios	10.14	10.03	+1.2%	26.75	32.08	-16.6%
Outros Proveitos Operacionais	-0.15	0.02	-	-0.09	0.09	-
Total Custos Operacionais	9.29	9.56	-2.8%	25.76	31.50	-18.2%
Custo das Vendas	4.67	4.59	+1.8%	12.12	16.28	-25.6%
Fornecimentos e Serviços Externos	2.50	2.65	-5.6%	6.87	8.40	-18.2%
Custos Pessoal	2.02	2.19	-7.9%	6.44	6.54	-1.5%
Outros Custos Operacionais	0.10	0.12	-21.9%	0.33	0.28	+15.3%
EBITDA	0.70	0.49	+43.7%	0.90	0.67	+33.3%
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	6.9%	4.9%	+2.0 pp	3.4%	2.1%	+1.3 pp
Amortizações IFRS16	0.14	0.09	+54.6%	0.40	0.19	>100%
Amortizações	0.02	0.02	+19.6%	0.05	0.05	+12.8%
Perdas por Imparidade	0.00	0.00	-	0.00	0.00	-
EBIT Recorrente	0.54	0.38	+42.3%	0.45	0.43	+3.2%
Margem EBIT Recorrente (% Vol. Negócios)	5.3%	3.8%	+1.5 pp	1.7%	1.3%	+0.3 pp
Capex	0.02	0.01	>100%	0.15	0.10	+53.2%
EBITDA-Capex	0.68	0.48	+42.5%	0.75	0.57	+29.8%
Valor obras em carteira (EoP)	16.9	27.1	-37.6%	16.9	27.1	-37.6%

- O Volume de Negócios do segmento de Refrigeração & AVAC registou 26,8M€ nos 9M19, 16,6% abaixo do período homólogo de 2018. Tal deveu-se ao atraso na realização de algumas obras de Refrigeração, assim como à 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 totalizou 0,9M€, registando um aumento de 33,3% face aos 9M18. Apesar da diminuição verificada no Volume de Negócios, a melhoria do EBITDA decorre de melhorias significativas na área de Pós-Venda, assim como na operação de AVAC, relacionada com uma exposição superior a obras de maior rentabilidade.
- O EBIT Recorrente situou-se em 0,5M€, o que compara com 0,4M€ no mesmo período de 2018.
- O volume de contratos em carteira totalizou 16,9M€ no final de Setembro de 2019, equivalente a cerca de 4,3 meses de faturação. Este valor, adicionado ao valor das obras que prevemos adjudicar nas próximas semanas, oferece perspectivas positivas para a evolução da operação ao longo dos próximos trimestres.

3.6 TROIA RESORT – OPERAÇÕES

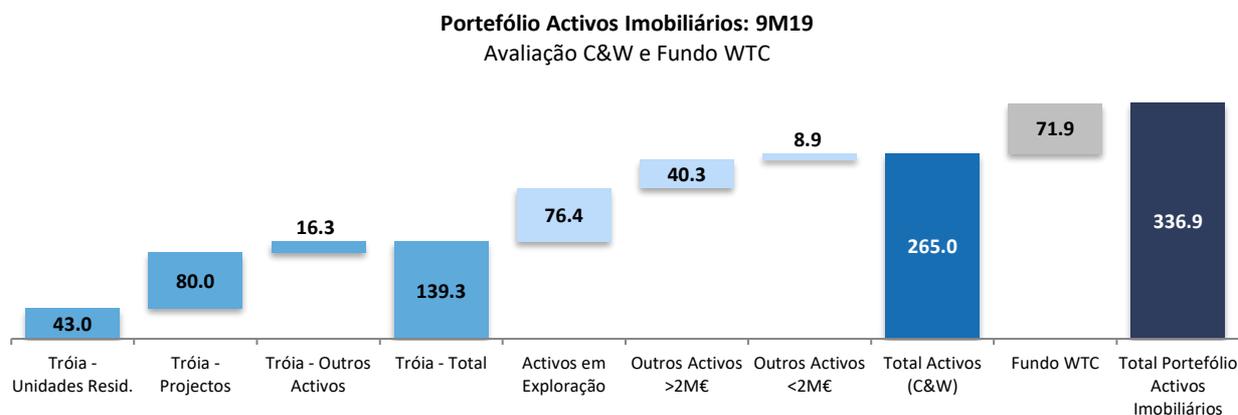


Desempenho Operacional e Financeiro - Operações Troia Resort						
Milhões de Euros	3T 2019	3T 2018 PF	Δ 19/18	9M 2019	9M 2018 PF	Δ 19/18
Total Proveitos Operacionais	6.20	6.38	-2.9%	11.03	10.38	+6.2%
Volume de Negócios	6.03	5.98	+0.8%	10.53	9.78	+7.6%
Outros Proveitos Operacionais	0.17	0.40	-57.6%	0.50	0.60	-16.3%
Total Custos Operacionais	3.96	4.03	-1.7%	8.77	8.85	-0.9%
Custo das Vendas	1.00	1.07	-5.8%	1.41	1.39	+1.4%
Fornecimentos e Serviços Externos	1.71	1.82	-6.3%	4.04	4.31	-6.3%
Custos Pessoal	1.10	0.98	+12.5%	2.87	2.58	+11.3%
Outros Custos Operacionais	0.15	0.17	-8.0%	0.45	0.57	-20.9%
EBITDA	2.24	2.35	-4.9%	2.25	1.53	+47.2%
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	37.1%	39.3%	-2.2 pp	21.4%	15.7%	+5.8 pp
Amortizações IFRS16	0.05	0.04	+5.5%	0.14	0.13	+5.6%
Amortizações	0.46	0.35	+30.8%	1.39	1.30	+6.7%
Perdas por Imparidade	-0.00	0.00	-	0.00	-0.00	-
EBIT Recorrente	1.73	1.95	-11.3%	0.73	0.11	>100%
Margem EBIT Recorrente (% Vol. Negócios)	28.7%	32.6%	-3.9 pp	6.9%	1.1%	+5.9 pp
Capex	0.45	0.09	>100%	1.13	0.34	>100%
EBITDA-Capex	1.79	2.26	-21.0%	1.13	1.19	-5.6%

- As operações do Troia Resort incluem, para além do transporte fluvial Atlantic Ferries, operações como a Marina de Tróia, o Tróia Market, as Ruínas Romanas e o Golfe.
- O Volume de Negócios das operações do Troia Resort totalizou 10,5M€ nos primeiros nove meses de 2019, 7,6% acima do período homólogo de 2018. O EBITDA situou-se em 2,3M€, registando uma melhoria significativa face a igual período do ano anterior, onde o EBITDA totalizou 1,5M€. Desde o início de 2019 que o desempenho da Atlantic Ferries tem sido um dos principais catalizadores dos resultados, registando um maior número de passageiros e tráfego de viaturas.
- Nos 9M19, o CAPEX totalizou 1,1M€, em resultado de investimentos realizados na operação da Atlantic Ferries, assim como em algumas obras de reabilitação da Marina de Tróia e das Praias.

4. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 30 de Setembro de 2019, o bloco de activos imobiliários do Grupo Sonae Capital ascendia a 336,9M€, incluindo, não só, uma parcela de activos avaliada pela *Cushman & Wakefield (C&W)*, no valor de 265,0M€, mas também, os activos em posse do Fundo *WTC*, cujo valor de mercado se situava, na mesma data, em 71,9M€.



A 30 de Setembro de 2019, o capital empregue neste bloco de activos imobiliários, excluindo Unidades Turísticas Residenciais em Tróia e o Fundo *WTC*, ascendia a 145,7M€, um valor que compara com uma avaliação da C&W no valor de 222,0M€.

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 66 (descontando as reservas e CPCVs em carteira).

Nos primeiros nove meses de 2019, o Volume de Negócios ascendeu a 25,7M€, 25,5% acima do período homólogo de 2018, fruto dos seguintes contributos:

- Realização de 25 escrituras de Unidades Turísticas Residenciais, correspondentes a 12,8M€, o que compara com 30 escrituras em igual período do ano anterior, no valor de 11,3M€. Das 25 escrituras realizadas, 11 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 2,6M€.

Até à data deste relatório, completámos mais uma escritura, no valor de 0,4M€. Adicionalmente, encontram-se em stock 9 contratos de Promessa de Compra e Venda e Reservas, no montante total de 4,6M€. 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, incluído nos resultados.

4.2 OUTROS ACTIVOS

A Unidade de Outros Activos Imobiliários registou um Volume de Negócios de 9,4M€. Este valor inclui a remuneração dos Activos sob exploração e, ainda, o valor de escrituras realizadas nos primeiros nove meses do ano, no montante global de 5,4M€. Adicionalmente, em carteira e à data deste relatório, existem ainda CPCVs assinados sobre um conjunto de activos, no montante global de 16,3M€, destacando-se o Edifício Metrópolis (6,3M€), o Loteamento de Santarém (1,5M€), já divulgados no 1T19, e o *Country Club* da Maia (8,0M€), cujo CPCV ocorreu no 3T19.

5. BALANÇO CONSOLIDADO

Balanço Consolidado			
Milhões de Euros	Set 2019	Dez 2018 PF	Δ 19/18
Total Activo	626.83	552.86	+13.4%
Activos Fixos Tangíveis e Intangíveis	336.12	327.89	+2.5%
o.w. Direitos de Uso (IFRS16)	52.45	50.93	+3.0%
Goodwill	61.05	52.02	+17.3%
Investimentos Não Correntes	2.13	2.29	-7.2%
Outros Activos Não Correntes	32.87	35.20	-6.6%
Inventários	58.62	63.26	-7.3%
Clientes e Outros Activos Correntes	86.25	63.96	+34.8%
Instrumentos Financeiros	40.74	0.00	-
Caixa e Equivalentes de Caixa	8.51	7.56	+12.6%
Activos detidos para venda	0.56	0.67	-16.9%
Total Capital Próprio	241.98	257.06	-5.9%
Capital Próprio atribuível a Accionistas da Empresa-Mãe	232.21	247.62	-6.2%
Capital Próprio atribuível a interesses sem controlo	9.77	9.44	+3.5%
Total Passivo	384.85	295.79	+30.1%
Total Passivo Não Corrente	167.81	127.20	+31.9%
Empréstimos Não Correntes	97.17	59.43	+63.5%
Empréstimos Não Correntes - IFRS16	50.34	50.39	-0.1%
Passivos por Impostos Diferidos	12.60	12.98	-2.9%
Outros Passivos Não Correntes	7.69	4.39	+75.1%
Total Passivo Corrente	217.05	168.60	+28.7%
Empréstimos Correntes	55.01	67.91	-19.0%
Empréstimos Correntes - IFRS16	14.84	11.50	+28.9%
Fornecedores e Outros Passivos Correntes	106.50	83.57	+27.4%
Instrumentos Financeiros	39.51	0.00	-
Passivos associados a Activos detidos para venda	1.19	5.62	-78.8%
Total Capital Próprio e Passivo	626.83	552.86	+13.4%

Nota: As rubricas de Clientes e Outros Activos Correntes e Fornecedores e Outros Passivos Correntes incluem um saldo de 25,6M€ e 14,6M€, respectivamente, relativo à consolidação da Futura Energía Inversiones. A rubrica de Instrumentos Financeiros refere-se à valorização dos *swaps* e opções das posições em aberto, nas participadas da Futura Energía Inversiones, à data da conclusão do exercício. Estas posições são relativas à cobertura de riscos nos correspondentes activos subjacentes, sendo que a política da Futura Energía Inversiones é de uma gestão de activos e passivos conducentes à cobertura quase integral dos riscos envolvidos.

6. INFORMAÇÃO CORPORATIVA

6.1 INFORMAÇÃO CORPORATIVA 3T19

Em 1 de Julho de 2019, a Sonae Capital informou sobre a oferta vinculativa para a aquisição, pela sua participada CapWatt, SGPS, S.A., de 100% do capital social da sociedade Futura Energía Inversiones, S.L. e suas participadas (“Grupo Futura”), aceite pelos actuais accionistas do Grupo Futura. Esta aquisição enquadra-se na estratégia de crescimento do segmento de Energia da Sonae Capital, melhorando a sua capacidade de: (i) *sourcing* de gás natural e de licenças de emissão, e (ii) colocação da energia eléctrica por si produzida num cenário pós *feed-in-tariffs*.

Na sequência da aprovação, por parte das Autoridades da Concorrência competentes, assim como das restantes condições a que as partes concordaram subordinar a operação, a mesma foi concluída em 9 de Agosto de 2019.

6.2 EVENTOS CORPORATIVOS SUBSEQUENTES

Em 4 de Novembro de 2019, a Sonae Capital procedeu à divulgação do Aviso Convocatório para a Assembleia Geral Extraordinária de Accionistas, a realizar em 4 de Dezembro de 2019. A ordem de Trabalhos inclui a alteração da redacção do n.º 1 do Artigo 9 dos Estatutos da Sociedade, no sentido de alargar o número de membros do Conselho de Administração da Sonae Capital e eleger o Sr. Eng.º Ângelo Ribeirinho Paupério até ao termo do mandato em curso: 2018-2020.

7. 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, a 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

COMUNICADO DE RESULTADOS
30 SETEMBRO 2019

Página intencionalmente deixada em branco.

SONAE CAPITAL

