

COMUNICADO DE RESULTADOS

30 SETEMBRO 2017



SONAE CAPITAL

COMUNICADO DE RESULTADOS

30 SETEMBRO 2017

1. MENSAGEM DA CEO E PRINCIPAIS DESTAQUES

"O terceiro trimestre de 2017 é marcado pela integração de um novo negócio - a Adira -, de base Portuguesa e que alavanca um dos principais activos e recursos do país, o know-how de engenharia, fortemente vocacionado para o mercado internacional. O investimento que temos vindo a realizar noutros segmentos, designadamente, no de Energia, reforça a estabilidade e a qualidade dos resultados que temos vindo a alcançar.

O reforço da posição competitiva de cada um dos nossos negócios continua a gerar resultados positivos ao nível do volume de negócios e respectiva rentabilidade, sendo de assinalar os crescimentos verificados nos segmentos de Fitness, Hotelaria e Energia. No segmento de Refrigeração e AVAC, em Portugal, o elevado volume de contratos em carteira é um bom indicador dos níveis de actividade que antecipamos para os próximos trimestres. No que diz respeito à venda de unidades residenciais em Tróia, esta continua a decorrer conforme as nossas expectativas e o número de contratos em carteira deixa-nos confortáveis em relação ao desempenho no ano. No que concerne à venda de Activos Imobiliários, este trimestre ficou marcado pela assinatura de um conjunto de escrituras de venda que, adicionadas ao valor de Contratos de Promessa de Compra e Venda em carteira, fornece boas perspectivas para o ano em curso.

Por fim, estamos certos de que o elevado valor de Investimentos realizado nos primeiros nove meses do ano - 58,6M€ - em conjugação com o continuado foco na alienação de activos imobiliários, não coloca em causa a manutenção de uma estrutura de capitais confortável e irá permitir, conforme é evidenciado nos resultados deste trimestre, um crescimento significativo e uma maior estabilidade dos principais indicadores financeiros do Grupo."

Cláudia Azevedo, CEO

PRINCIPAIS DESTAQUES

- Integração da ADIRA, um marco importante na materialização da estratégia corporativa;
- Forte crescimento do volume de negócios dos segmentos de Energia (+56,8%), Fitness (+26,3%) e Hotelaria (+11,3%);
- Número e valor de Reservas/Contratos de Promessa de Compra e Venda de unidades residenciais, no Troia Resort a totalizar 19 contratos, correspondente a 6,7M€ no final de Setembro. Durante o 3T17 foram concretizadas 8 escrituras de venda, 2 das quais, em regime de *fractional* (19 escrituras de venda nos primeiros nove meses do ano);
- Escrituras de venda de um lote diverso de Activos Imobiliários (excluindo unidades residenciais de Tróia) no montante global de 10,2M€ no trimestre (15,96M€ acumulado a Setembro), a acrescer a Contratos de Promessa de Compra e Venda em carteira que totalizam, na mesma data, 5,4M€;
- Valor de obras em carteira, no segmento de Ref. & AVAC no mercado doméstico de 32,2M€ a 30 de Setembro, equivalente a, aproximadamente, 9 meses de volume de negócios;
- Integração plena, no segmento de Energia, das operações adquiridas durante os trimestres anteriores, nomeadamente: (i) uma Cogeração alimentada a Biogás de aterro, de 1MW, adquirida no final do primeiro trimestre; e (ii) 15MW, adquiridos no 2T17, no domínio das Energias Renováveis, incrementando de forma significativa o volume de negócios (2,63M€ no 3T17) e a rentabilidade (2,4M€ no 3T17) do segmento, conferindo uma maior estabilidade ao *cash-flow* do grupo;
- Não obstante o montante elevado de Investimento (58,6M€, incluindo a aquisição da Adira) e a distribuição de Dividendos (25M€), Dívida Líquida a registar um incremento de apenas 41,4M€, fruto do *cash-flow* gerado pelas operações;
- Dívida Líquida sob controlo e adequada à tipologia de negócios e activos detidos pelo Grupo: LTV de 16,1% e *Net Debt/Ebitda* de 2,41x.

COMUNICADO DE RESULTADOS

30 SETEMBRO 2017

2. DESEMPENHO GLOBAL

Demonstração Resultados Consolidados						
Milhões de Euros	3T 2017	3T 2016	Δ 17/16	9M 2017	9M 2016	Δ 17/16
Total Projeitos Operacionais	60,93	52,71	+15,6%	138,38	133,30	+3,8%
Volume de Negócios	59,64	51,73	+15,3%	135,18	131,00	+3,2%
Troia Resort	10,45	9,33	+12,0%	20,00	20,42	-2,1%
Hotelaria	8,18	7,35	+11,3%	16,26	13,79	+17,9%
Fitness	5,81	4,60	+26,3%	17,29	13,20	+31,0%
Energia	13,01	8,29	+56,8%	34,38	29,80	+15,4%
Refrigeração & AVAC	15,49	19,74	-21,6%	38,76	47,29	-18,0%
Engenharia Industrial	1,19	0,00	-	1,19	0,00	-
Outros & Eliminações	5,51	2,42	>100%	7,29	6,51	+12,0%
Outros Projeitos Operacionais	1,29	0,97	+32,8%	3,19	2,30	+39,0%
EBITDA, excluindo Provisões do Rendimento Garantido (1)	12,19	8,20	+48,7%	18,06	13,88	+30,1%
Troia Resort	4,68	3,28	+42,6%	3,78	3,75	+0,9%
Hotelaria	1,93	1,40	+37,8%	0,62	-0,94	-
Fitness	0,48	0,78	-39,2%	1,79	1,79	-0,1%
Energia	5,27	1,73	>100%	10,95	6,03	+81,8%
Refrigeração & AVAC	-0,03	0,35	-	0,14	1,66	-91,5%
Engenharia Industrial	-0,25	0,00	-	-0,25	0,00	-
Outros & Eliminações	0,11	0,66	-82,8%	1,02	1,61	-36,5%
Provisões Rendimento Garantido	-0,04	-0,08	+49,8%	-0,21	-0,27	+20,4%
EBITDA	12,15	8,12	+49,6%	17,85	13,62	+31,1%
Gastos de Depreciação e Amortização	-5,48	-3,97	-38,2%	-13,72	-11,84	-15,9%
Provisões e Perdas por Imparidade	-0,04	0,00	-	0,22	-0,05	-
Gastos/Rendimentos não recorrentes (2)	0,01	-0,37	-	-0,07	-0,13	+47,1%
EBIT	6,64	3,79	+75,2%	4,28	1,60	>100%
Resultados Financeiros	-1,24	-1,58	+21,2%	-3,40	-4,99	+31,8%
Resultados Investimentos e Empresas Associadas	-0,01	1,81	-	1,99	18,18	-89,0%
EBT	5,39	4,02	+33,9%	2,87	14,79	-80,6%
Impostos	-0,65	-0,43	-50,7%	-1,40	-0,81	-72,5%
Resultado Líquido - Negócios Continuados	4,73	3,59	+31,9%	1,47	13,97	-89,5%
Resultado Líquido - Negócios Descontinuados	-0,31	-0,21	-51,0%	-0,98	-0,78	-26,2%
Resultado Líquido	4,42	3,38	+30,8%	0,49	13,20	-96,3%
Atribuível a Accionistas da Empresa-Mãe	3,98	3,12	+27,4%	-0,50	12,26	-
Atribuível a Interesses sem Controlo	0,44	0,26	+72,1%	0,99	0,93	+5,8%

(1) EBITDA excluindo estimativa do valor actual dos potenciais encargos para o período do Rendimento Garantido nas vendas imobiliárias no Troia Resort

(2) Gastos de reestruturação e rendimentos extraordinários nas operações continuadas

O Volume de Negócios consolidado do Grupo no 3T17 ascendeu a 59,64M€, registando um acréscimo de 15,3% face a igual período do ano anterior. Ao nível da rentabilidade, o Ebitda também apresentou uma performance positiva ao atingir 12,15M€ (+49,6%), correspondente a uma margem de 20,4%, 4,7pp acima do valor comparável verificado no trimestre homólogo, sendo de destacar:

- O segmento de Hotelaria continua a evidenciar uma performance positiva e uma melhoria dos principais indicadores, nomeadamente, Taxa de Ocupação (+6,3pp) e RevPAR (+13,0%), registando um crescimento de 11,3% e 37,8% no volume de negócios e Ebitda, respectivamente;
- Crescimento sustentado do volume de negócios do segmento de Fitness (+26,3%), fruto do continuado aumento da base de sócios activos (+29,6%). O plano de expansão que tem vindo a ser implementado (abertura de 2 clubes no trimestre; mais 4 face ao ano anterior) produziu um impacto negativo ao nível da rentabilidade, traduzindo-se num decréscimo de 39,2% do nível de Ebitda face a igual período do ano anterior, embora, em termos acumulados, se tenha mantido idêntico valor de Ebitda;
- O segmento de Energia continuou a evidenciar, no 3T17, incrementos quer em volume de negócios (+56,8%) quer, principalmente, em Ebitda (que mais do que triplicou), para 13,01M€ e 5,27M€, respectivamente. A evolução dos indexantes dos preços de energia e do gás, bem como, o contributo das operações adquiridas já em 2017, constituíram os principais contribuidores para a significativa melhoria de performance;
- O Troia Resort consolidou a evolução positiva já evidenciada no trimestre anterior, tendo registado um aumento do número de escrituras face ao período homólogo. No 3T17 registaram-se 8 escrituras de venda, duas das quais em regime de *fractional*, o que compara com 4

COMUNICADO DE RESULTADOS

30 SETEMBRO 2017

escrituras registadas em igual período do ano anterior. Consequentemente, o volume de negócios registou um acréscimo de 12,0%, com impacto igualmente positivo na rentabilidade (+44,8%). À data do presente relatório, ainda se encontram em carteira 19 contratos de promessa de compra e venda e reservas, correspondentes a 6,67M€, com previsão de concretização de escrituras no próximo trimestre para uma parte significativa deste lote de contratos;

- Relativamente ao segmento de Activos Imobiliários, realizou-se um conjunto de escrituras de venda relativas a diversos activos, no montante global de 10,2M€. Assinala-se que ainda se encontram em carteira CPCVs sobre um lote diverso de activos imobiliários, no montante global de 5,4M€;
- O segmento de Ref. & AVAC registou uma esperada diminuição de 21,6% no volume de negócios, (durante 2016, com particular incidência no 3T, registou-se a entrega de um importante projecto internacional), notando-se no entanto, uma clara recuperação face aos trimestres anteriores. Também ao nível do Ebitda, particularmente na operação doméstica, começou a notar-se uma recuperação que poderá vir a acentuar-se nos próximos trimestres dado o volume de contratos em carteira, em Portugal, de 32,2M€.

O Resultado Líquido consolidado (operações continuadas), no trimestre, foi positivo em 4,73M€, representando um crescimento de 31,9% face ao trimestre homólogo impactado, sobretudo, pela (i) já assinalada performance ao nível do Ebitda, (+4,03M€); e (ii) melhoria dos Resultados Financeiros (+0,34M€), fruto do menor nível de dívida líquida e de menores custos de financiamento; não obstante (iii) a redução em Resultados de Investimentos de 1,82M€ (face à venda, em 2016, das concessões Rodoviárias).

Investimento/Estrutura de Capitais/Rácios			
Milhões de Euros	Set 2017	Dez 2016	Δ 17/16
Capital Investido Líquido	403,7	386,4	+4,5%
Activo Fixo	320,6	284,1	+12,8%
Investimentos Não Correntes (net)	5,1	4,7	+10,1%
Fundo Maneio	78,6	98,2	-20,0%
Investimento Bruto Período	58,6	12,7	>100%
% Activo Fixo	18,3%	4,5%	+13,8 pp
Dívida Líquida	107,3	66,0	+62,5%
% Capital Investido Líquido	26,6%	17,1%	+9,5 pp
Debt to Equity	36,2%	20,6%	+15,6 pp
Dívida Líquida excluindo Energia	54,5	48,9	+11,3%
Rácios de Estrutura de Capital			
Loan to Value (Activos Imobiliários)	16,1%	8,6%	
Net Debt/EBITDA (base recorrente)	2,41x	2,38x	

- O Investimento Bruto nos primeiros nove meses do ano ascendeu a 58,6M€ (incluindo 16,1M€ relativos à aquisição da Adira), registando um aumento significativo de 45,9M€ face ao ano anterior fruto, sobretudo, dos investimentos na aquisição de novos negócios, especialmente, no segmento de Energia.

- O *Free Cash Flow* (levered), no final de Setembro, excluindo dividendos, registou 16,0M€ negativos, em função, dos investimentos acima mencionados, não obstante a melhoria registada no *cash-flow* libertado pelas operações.

Balanço Consolidado			
Milhões de Euros	Set 2017	Dez 2016	Δ 17/16
Total Activo	523,6	500,4	+4,6%
Activos Fixos Tangíveis e Intangíveis	272,9	246,3	+10,8%
Goodwill	47,7	37,8	+26,0%
Investimentos Não Correntes	1,8	1,7	+7,2%
Outros Activos Não Correntes	30,8	29,4	+4,6%
Inventários	103,0	103,2	-0,2%
Clientes e Outros Activos Correntes	63,4	49,4	+28,2%
Caixa e Equivalentes de Caixa	5,2	32,2	-83,7%
Activos detidos para venda	0,1	0,2	-77,3%
Total Capital Próprio	296,4	320,4	-7,5%
Capital Próprio atribuível a Accionistas da Empresa-Mãe	286,4	310,4	-7,7%
Capital Próprio atribuível a interesses sem controlo	10,0	9,9	+0,5%
Total Passivo	228,4	180,0	+26,9%
Total Passivo Não Corrente	112,6	120,7	-6,7%
Empréstimos Não Correntes	85,1	94,3	-9,7%
Passivos por Impostos Diferidos	21,4	19,6	+9,1%
Outros Passivos Não Correntes	6,0	6,8	-11,5%
Total Passivo Corrente	115,8	59,3	+95,4%
Empréstimos Correntes	27,5	4,0	>100%
Fornecedores e Outros Passivos Correntes	87,8	54,5	+61,1%
Passivos associados a Activos detidos para venda	0,6	0,8	-30,8%
Total Capital Próprio e Passivo	524,8	500,4	+4,9%

- Fruto dos investimentos referidos, a Dívida Líquida registou um incremento face ao final do ano, para 107,3M€, mantendo, contudo, uma estrutura de capitais adequada à tipologia de negócios em posse do Grupo: *Loan To Value* (LTV) de 16,1% e *Net Debt/Ebitda* dos negócios não Imobiliários de 2,41x.
- O Capital Investido Líquido aumentou 4,5% face ao final de 2016, para 403,7M€ motivado pelo aumento dos Activos Fixos em Gestão.
- Em função do referido aumento da dívida líquida, o rácio de *Debt to Equity* subiu para 36,2%, +15,6pp face ao final de 2016.

COMUNICADO DE RESULTADOS

30 SETEMBRO 2017

3. DESEMPENHO POR SEGMENTOS

3.1. TROIA RESORT



Demonstração Resultados Consolidados - Troia Resort						
Milhões de Euros	3T 2017	3T 2016	Δ 17/16	9M 2017	9M 2016	Δ 17/16
Total Proveitos Operacionais	11,52	9,82	+17,3%	21,83	21,86	-0,1%
Volume de Negócios	10,45	9,33	+12,0%	20,00	20,42	-2,1%
Outros Proveitos Operacionais	1,07	0,49	>100%	1,83	1,43	+27,3%
Total Custos Operacionais	-6,90	-6,53	-5,7%	-18,11	-18,11	-0,0%
Custo das Mercadorias Vendidas	-1,72	-1,29	-33,1%	-4,20	-3,05	-37,6%
Variação da Produção	-0,72	-0,84	+14,2%	-1,90	-3,82	+50,3%
Fornecimentos e Serviços Externos	-2,88	-2,76	-4,6%	-7,08	-6,84	-3,5%
Custos Pessoal	-1,16	-1,13	-3,0%	-3,21	-2,94	-9,3%
Outros Custos Operacionais	-0,43	-0,53	+18,9%	-1,72	-1,46	-17,8%
EBITDA, excluindo Provisões do Rendimento Garantido (1)	4,68	3,28	+42,6%	3,78	3,75	+0,9%
Provisões Rendimento Garantido	-0,04	-0,08	+49,8%	-0,21	-0,27	+20,4%
EBITDA	4,64	3,20	+44,8%	3,57	3,48	+2,6%
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	44,4%	34,4%	+10,1 pp	17,8%	17,0%	+0,8 pp
Capex	0,47	0,70	-33,9%	1,23	0,97	+26,6%
EBITDA-Capex	4,18	2,50	+66,9%	2,33	2,50	-6,8%

(1) EBITDA excluindo estimativa do valor actual dos potenciais encargos para o período do Rendimento Garantido nas vendas imobiliárias no Troia Resort

- Durante o 3T17 foram realizadas 8 escrituras de unidades residenciais no Troia Resort (19 nos 9M17) - duas das quais em regime de *fractional* - um aumento face às 4 concretizadas no 3T16. Fruto do bom desempenho ao nível das vendas concretizadas, encontram-se ainda em carteira 19 contratos de promessa de compra e venda e reservas efectuadas, no montante global de 6,67M€.
- À data de 30 de Setembro 2017 encontram-se já realizadas 394 escrituras de venda sobre unidades residenciais do complexo Troia Resort.
- O volume de negócios nos primeiros nove meses do ano ascendeu a 20,0M€, menos 2,1% face aos 9M16 mas, no trimestre, 12,0% acima do período homólogo, evidenciando uma forte recuperação nos valores médios por escritura, associada às performances bastante positivas apresentadas pelos negócios que suportam o Resort.
- O investimento nos 9M17 manteve-se em níveis controlados, se excluirmos a retoma, já referida em comunicados anteriores, de um activo no valor de 0,37M€ (relativo a uma escritura de permuta não considerada nos números acima).
- De notar que, no âmbito do processo de venda de activos não *core*, uma das empresas que concorre para o perímetro do Troia Resort alienou um activo imobiliário por 1 milhão de euros, gerando uma margem de 0,5M€, encontrando-se registado em Outros Proveitos Operacionais.

3.2. FITNESS



- Manutenção da performance positiva e de reforço da posição competitiva reflectidas, sobretudo, no aumento do número de sócios activos (+29,6%), tendo as mensalidades médias permanecido em linha com o período homólogo. Consequentemente, o volume de negócios, nos primeiros nove meses do ano, registou um aumento significativo de 31,0% face ao período homólogo do ano anterior.
- A performance verificada ao nível do volume de negócios permite colmatar, em parte, o esforço das novas aberturas (duas no trimestre) que, no trimestre, enquanto os clubes não atingem um valor normalizado de clientes, impactou a performance ao nível do Ebitda. No entanto, a diminuição registada no 3T17 face ao período homólogo não se reflecte nos nove meses, demonstrando a resiliência que o negócio já apresenta face ao impacto negativo das aberturas.

COMUNICADO DE RESULTADOS

30 SETEMBRO 2017

Demonstração Resultados Consolidados - Fitness

Milhões de Euros	3T 2017	3T 2016	Δ 17/16	9M 2017	9M 2016	Δ 17/16
Total Proveitos Operacionais	5,85	4,68	+25,2%	17,45	13,36	+30,6%
Volume de Negócios	5,81	4,60	+26,3%	17,29	13,20	+31,0%
Outros Proveitos Operacionais	0,04	0,07	-43,6%	0,16	0,17	-4,9%
Total Custos Operacionais	-5,38	-3,89	-38,2%	-15,66	-11,57	-35,3%
Custo das Mercadorias Vendidas	-0,02	-0,01	<-100%	-0,11	-0,05	<-100%
Fornecimentos e Serviços Externos	-3,27	-2,38	-37,8%	-9,54	-7,00	-36,2%
Custos Pessoal	-1,82	-1,35	-34,6%	-5,25	-3,86	-36,2%
Outros Custos Operacionais	-0,26	-0,16	-66,4%	-0,76	-0,66	-15,2%
EBITDA	0,48	0,78	-39,2%	1,79	1,79	-0,1%
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	8,2%	17,0%	-8,8 pp	10,3%	13,6%	-3,2 pp
Capex	0,55	0,50	+9,7%	1,53	1,13	+35,9%
EBITDA-Capex	-0,08	0,28	-	0,26	0,66	-61,1%
# Clubes em Operação	19	15	+ 4	19	15	+ 4

- Durante o ano manteremos o foco na melhoria da posição competitiva, procurando oportunidades de expansão do número de clubes em exploração. Com efeito, os últimos trimestres já apresentam um claro aumento do investimento face aos períodos homólogos. O investimento na abertura de novos clubes, seguindo uma lógica de *capital light*, tem ocorrido a um ritmo acelerado, constatando-se que, no final do período a Solinca operava 19 clubes (2 novas aberturas no 3T17: Constituição - Porto, e Rio Tinto).

3.3. HOTELARIA

PORTO PALÁCIO
CONGRESS HOTEL & SPA

QUALUZ
HOTEL MANAGEMENT
Tróia

THE ARTIST
PORTO HOTEL
& BISTRO

THE HOUSE
RIBEIRA HOTEL

Demonstração Resultados Consolidados - Hotelaria

Milhões de Euros	3T 2017	3T 2016	Δ 17/16	9M 2017	9M 2016	Δ 17/16
Total Proveitos Operacionais	8,36	7,54	+10,9%	16,68	14,21	+17,4%
Volume de Negócios	8,18	7,35	+11,3%	16,26	13,79	+17,9%
Outros Proveitos Operacionais	0,18	0,19	-6,1%	0,42	0,42	-1,1%
Total Custos Operacionais	-6,43	-6,14	-4,7%	-16,05	-15,15	-5,9%
Custo das Mercadorias Vendidas	-0,66	-0,65	-1,6%	-1,43	-1,37	-4,0%
Fornecimentos e Serviços Externos	-3,57	-3,53	-1,2%	-9,10	-8,73	-4,3%
Custos Pessoal	-2,00	-1,72	-16,5%	-4,96	-4,60	-7,8%
Outros Custos Operacionais	-0,19	-0,24	+18,3%	-0,57	-0,46	-24,1%
EBITDA	1,93	1,40	+37,8%	0,62	-0,94	-
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	23,6%	19,1%	+4,5 pp	3,8%	-6,8%	+10,7 pp
Capex	0,26	0,04	>100%	0,75	1,23	-39,1%
EBITDA-Capex	1,67	1,36	+22,8%	-0,13	-2,18	+94,1%
# Unidades	4	4		4	4	

- No seguimento da tendência já evidenciada em comunicados anteriores, os principais indicadores operacionais continuam a apresentar evoluções favoráveis, com uma melhoria da receita média por quarto e RevPAR, nos 9M17, de 6,1% e 18,8%, respectivamente. É de assinalar que todas as operações apresentam RevPAR superior ao período homólogo, atestando a dinâmica positiva do sector, em geral, e do segmento, em particular.
- De assinalar a performance positiva alcançada no 3T17, tanto ao nível do volume de negócios como do Ebitda, a apresentarem crescimentos de 11,3% e 37,8%, respectivamente.
- Consequentemente, nos primeiros nove meses do ano, tanto o volume de negócios (+17,9%) como o Ebitda (+1,56M€) apresentam taxas de crescimento consideráveis. Com efeito, cumpre assinalar que, no final dos nove meses de 2017, contrariamente ao que tem sucedido nos últimos anos, se registou um valor de Ebitda positivo (0,62M€).

COMUNICADO DE RESULTADOS

30 SETEMBRO 2017

- Excluindo o valor das rendas, importa relevar que o EBITDAR do segmento de Hotelaria ascendeu, nos primeiros nove meses de 2017, a 4,2M€, uma melhoria de 57,4% face ao registado no período homólogo do ano anterior.
- O valor de Capex manteve-se em níveis reduzidos e, nos primeiros nove meses do ano, ascendeu a 0,75M€, 39,1% inferior ao registado nos 9M16, permitindo uma melhoria, em conjunto com a performance de Ebitda, de 94,1% ao nível do Ebitda-Capex.

3.4. ENERGIA



Demonstração Resultados Consolidados - Energia						
Milhões de Euros	3T 2017	3T 2016	Δ 17/16	9M 2017	9M 2016	Δ 17/16
Total Proveitos Operacionais	13,05	8,42	+55,0%	34,65	30,04	+15,3%
Volume de Negócios	13,01	8,29	+56,8%	34,38	29,80	+15,4%
Outros Proveitos Operacionais	0,05	0,13	-64,7%	0,27	0,24	+8,7%
Total Custos Operacionais	-7,78	-6,69	-16,3%	-23,69	-24,02	+1,3%
Custo das Mercadorias Vendidas	-5,75	-4,95	-16,2%	-17,56	-18,61	+5,7%
Fornecimentos e Serviços Externos	-1,16	-1,11	-5,0%	-3,59	-3,29	-9,0%
Custos Pessoal	-0,60	-0,53	-13,6%	-1,77	-1,79	+1,5%
Outros Custos Operacionais	-0,27	-0,11	<-100%	-0,78	-0,32	<-100%
EBITDA	5,27	1,73	>100%	10,95	6,03	+81,8%
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	40,5%	20,9%	+19,6 pp	31,9%	20,2%	+11,6 pp
Capex	1,24	0,11	>100%	37,20	0,31	>100%
EBITDA-Capex	4,03	1,63	>100%	-26,25	5,72	-
Capacidade Total (MW)	72,5	62,8	+15,4%	72,5	62,8	+15,4%
Detida & Operada	62,3	52,6	+18,4%	62,3	52,6	+18,4%
Operada (não consolidada)	10,2	10,2		10,2	10,2	

- O volume de negócios do segmento de Energia no 3T17 ascendeu a 13,01M€, registando um acréscimo de 56,8% face ao período homólogo do ano anterior, em virtude de: (i) aumento dos preços de venda de energia eléctrica; e (ii) maior número de instalações de cogeração em operação e do aumento do parque de activos renováveis. No 3T17 já estão considerados os contributos das aquisições de uma operação de Cogeração, alimentada a biogás de aterro, no final do 1T17, e dos activos Renováveis, de 15MW, ocorrida no 2T17, traduzindo-se, actualmente, numa capacidade detida ou operada de 73MW.
- Consequência do desempenho positivo ao nível do volume de negócios, o Ebitda no trimestre ascendeu a 5,27M€, registando um acréscimo de 3,5M€ face ao 3T16 e alcançando uma margem de 40,5%, um aumento de 19,6pp, reforçando a contínua melhoria da performance dos últimos trimestres em cadeia e revelando boas perspectivas para o final do ano. De notar que, no trimestre, o contributo das operações adquiridas durante o ano, ascendeu a 2,63M€ e 2,42M€, ao nível do volume de negócios e Ebitda, respectivamente.
- Em termos acumulados e quando comparado com igual período do ano anterior, o volume de negócios registou um aumento de 15,4% para 34,4M€ consubstanciado, também, no aumento de 81,8% para 10,9M€ evidenciado ao nível do Ebitda.
- O Capex ascendeu a 37,2M€ fruto, sobretudo, das aquisições referidas no âmbito das Energias Renováveis.

3.5. REFRIGERAÇÃO & AVAC



- O volume de negócios, nos primeiros nove meses do ano, registou um decréscimo já esperado de 18,0% para 38,8M€, face ao período homólogo do ano anterior, em virtude da: (i) não

COMUNICADO DE RESULTADOS

30 SETEMBRO 2017

conclusão de um conjunto de projectos no segmento de Refrigeração que se espera venham a ser reconhecidos nos próximos trimestres; e (ii) à entrega ao longo do ano de 2016 de uma importante obra internacional que influenciou positivamente o ano anterior.

Demonstração Resultados Consolidados - Refrigeração & AVAC						
Milhões de Euros	3T 2017	3T 2016	Δ 17/16	9M 2017	9M 2016	Δ 17/16
Total Proveitos Operacionais	15,59	19,98	-22,0%	38,80	48,00	-19,2%
Volume de Negócios	15,49	19,74	-21,6%	38,76	47,29	-18,0%
Outros Proveitos Operacionais	0,10	0,24	-56,4%	0,04	0,72	-94,6%
Total Custos Operacionais	-15,63	-19,64	+20,4%	-38,66	-46,35	+16,6%
Custo das Mercadorias Vendidas	-9,17	-6,78	-35,3%	-19,71	-19,95	+1,2%
Variação Produção	1,08	-0,87	-	2,78	2,75	+1,1%
Fornecimentos e Serviços Externos	-4,54	-9,08	+50,0%	-12,47	-20,49	+39,1%
Custos Pessoal	-2,78	-2,80	+0,8%	-8,52	-8,13	-4,8%
Outros Custos Operacionais	-0,21	-0,10	<-100%	-0,74	-0,53	-39,0%
EBITDA	-0,03	0,35	-	0,14	1,66	-91,5%
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	-0,2%	1,8%	-2,0 pp	0,4%	3,5%	-3,1 pp
Capex	0,01	0,00	>100%	0,10	0,06	+65,0%
EBITDA-Capex	-0,04	0,35	-	0,04	1,60	-97,4%

- De assinalar que o volume de negócios em carteira, na operação Portuguesa, no final do período, ascende a 32,2M€, representando, aproximadamente, 9 meses do volume de negócios, indiciando uma continuada recuperação dos níveis de actividade no próximo trimestre, particularmente no segmento de Refrigeração.
- O Ebitda nos 9M17 registou uma diminuição de 91,5% para 0,14M€ a que corresponde uma margem de 0,4%, 3,1pp abaixo, quando comparado com idêntico período do ano anterior, fruto dos factores referidos que impactaram negativamente o volume de negócios. No entanto, perspectiva-se uma recuperação nos próximos meses fruto do volume de contratos em carteira, em Portugal.

3.6. ENGENHARIA INDUSTRIAL



No seguimento do seu propósito estratégico, a Sonae Capital criou o segmento de engenharia industrial, com a intenção de desenvolver um *cluster* de empresas de base tecnológica e avançadas nas competências da engenharia portuguesa, com forte vocação exportadora.

Durante o 3T17, materializou-se o primeiro movimento neste âmbito, com a aquisição da ADIRA.

A ADIRA, uma empresa de base portuguesa, é um *player* de referência no sector do "Metal Forming", que se dedica ao desenvolvimento, concepção, fabrico, produção e comercialização de máquinas-ferramentas, com mais de 60 anos de história e com a maioria da sua actividade destinada ao mercado externo. É, ainda, uma empresa tecnologicamente dinâmica e com marca reconhecida, associada ao investimento recorrente em Investigação e Desenvolvimento, que se tem traduzido, designadamente, em vários prémios e distinções a nível nacional e internacional.

A aquisição da ADIRA materializou-se no 3T17 e apenas contribuiu, para os resultados consolidados do Grupo, nos meses de Agosto e Setembro.

Nesta fase inicial, o principal foco da Equipa de Gestão tem estado centrada ao nível da integração dos principais processos corporativos do Grupo, não perdendo de vista, uma clara visão sobre o plano de transformação que urge implementar.

No 3T17, o contributo deste segmento para os resultados consolidados do Grupo foi de 1,2M€ ao nível do Top Line e de -0,2M€ em Ebitda que inclui, para além da actividade regular da Adira, os custos relativos ao processo de aquisição. De notar que, tal como era prática na empresa antes da aquisição, a fábrica esteve encerrada no mês de Agosto.

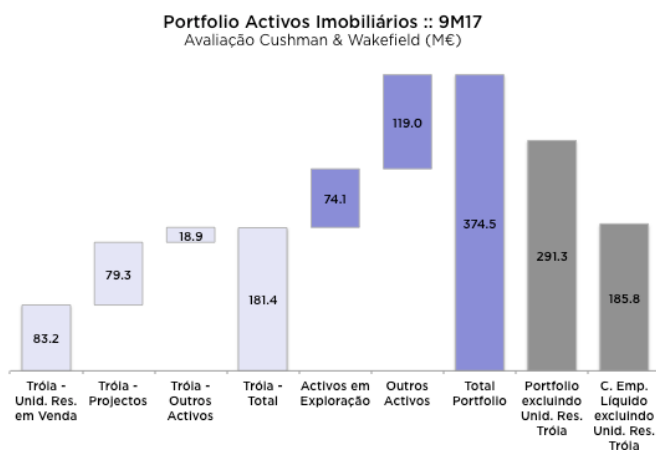
COMUNICADO DE RESULTADOS

30 SETEMBRO 2017

3.7. OUTROS ACTIVOS

No âmbito do actual *portfolio* imobiliário do Grupo, existem activos em diferentes estádios de licenciamento e construção, incluindo lotes de terreno com e sem viabilidade construtiva, unidades residenciais, projectos de construção residenciais, turísticos e comerciais, escritórios, edifícios fabris e espaços comerciais, com grande dispersão geográfica.

Neste bloco estão considerados a totalidade dos activos imobiliários do Grupo Sonae Capital, com excepção das unidades já desenvolvidas e em comercialização, no Tróia Resort, e os activos em posse do fundo WTC.



- A 30 de Setembro de 2017, o capital empregue neste bloco de activos imobiliários ascendia a 185,8M€, e a valorização realizada no final do ano anterior, pela entidade de referência *Cushman & Wakefield*, avaliava estes mesmos activos em 291,3M€;
- Durante o 3T17 foram realizadas escrituras no montante global de 10,2M€, sendo de assinalar as referentes ao HC de Braga, Fábrica do Cobre e uma das fracções do activo "Tarik" (relevado no segmento Troia Resort); e

em carteira, ainda existem CPCVs assinados sobre um conjunto de activos, no montante global de 5,4M€, fornecendo boas perspectivas de concretização das respectivas escrituras nos próximos trimestres.

4. INFORMAÇÃO CORPORATIVA

4.1. INFORMAÇÃO CORPORATIVA 3T17

- Em 25 de Julho de 2017 a Sonae Capital, SGPS, SA, no seguimento da decisão de não oposição da Autoridade da Concorrência, anunciou a formalização da aquisição da Sociedade ADIRA - Metal Forming Solutions, SA e da sua participada Guimadira.

4.2. EVENTOS CORPORATIVOS SUBSEQUENTES

- Em 12 de Outubro de 2017, a Sonae Capital, SGPS, SA, através da participada CapWatt, SGPS, SA, celebrou, com a Sonae Arauco, SA, um contrato de compra e venda relativo à aquisição de acções representativas de 90% do capital social e direitos de voto da Sociedade de Iniciativa de Aproveitamentos Florestais - Energia, SA (SIAF-Energia), por um preço global de, aproximadamente, 0,9 milhões de euros. Esta sociedade detém e opera a central de cogeração instalada na unidade industrial da Sonae Arauco em Mangualde e detém, ainda, uma licença para o desenvolvimento e exploração de uma nova central termoelétrica de cogeração alimentada a biomassa com potência instalada de 10MW, cujo investimento, no montante global de 45 milhões de euros, será realizado pela CapWatt.

COMUNICADO DE RESULTADOS

30 SETEMBRO 2017

5. 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 (Angola e Moçambique) do segmento de Refrigeração & AVAC, passam a ser consideradas como activos detidos para venda e, portanto, o seu contributo para os resultados consolidados é relevado como operações descontinuadas. Por forma a manter a comparabilidade da informação, informamos em anexo os valores de 2016 à luz desta nova realidade.

GLOSSÁRIO

- AVAC = Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado.
- Cash Flow Operacional = EBITDA - Investimento Bruto (Capex).
- CPCV = Contrato de Promessa de Compra e Venda.
- Dívida Líquida = Empréstimos Não Correntes + Empréstimos Correntes - Caixa e Equivalentes de Caixa - Investimentos Correntes.
- 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).
- EBITDA, excluindo provisões do Rendimento Garantido = EBITDA + Provisões relativas à estimativa do valor actual dos potenciais encargos para a totalidade do período do Rendimento Garantido nas vendas imobiliárias no Troia Resort.
- EBITDAR = EBITDA + Rendas de Edifícios.
- Investimento Bruto = Investimento em Activos Fixos Tangíveis e Intangíveis.
- Loan to Value = Endividamento Líquido dos Activos Imobiliários / Valorização dos Activos Imobiliários.
- Rácio de Gearing: Debt to Equity = Endividamento Líquido / Capitais Próprios.
- RevPAR = Receita por Quarto Disponível.

COMUNICADO DE RESULTADOS

30 SETEMBRO 2017

ANEXO

Demonstração Resultados Consolidados							
Milhões de Euros	1T 2016	2T 2016	3T 2016	4T 2016	1T 2017	2T 2017	3T 2017
Total Proveitos Operacionais	37,59	43,00	52,71	97,25	34,31	43,14	60,93
Volume de Negócios	36,86	42,41	51,73	59,58	33,64	41,90	59,64
Troia Resort	3,88	7,21	9,33	10,70	2,39	7,16	10,45
Hotelaria	2,10	4,34	7,35	3,21	2,67	5,41	8,18
Fitness	4,14	4,45	4,60	4,89	5,88	5,60	5,81
Energia	11,74	9,77	8,29	8,43	9,79	11,58	13,01
Refrigeração & AVAC	13,71	13,83	21,45	15,84	11,91	11,36	15,49
Engenharia Industrial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,19
Outros & Eliminações	1,28	2,81	0,72	16,51	1,00	0,78	5,51
Outros Proveitos Operacionais	0,73	0,59	0,97	37,67	0,66	1,24	1,29
EBITDA, excluindo Provisões do Rendimento Garantido (1)	1,47	4,21	8,20	16,78	0,59	5,28	12,19
Troia Resort	0,01	0,46	3,28	13,82	-0,99	0,09	4,68
Hotelaria	-1,76	-0,59	1,40	-1,36	-1,54	0,24	1,93
Fitness	0,38	0,62	0,78	0,37	0,90	0,41	0,48
Energia	2,36	1,93	1,73	1,78	2,10	3,58	5,27
Refrigeração & AVAC	0,69	0,62	0,36	0,58	0,42	-0,24	-0,03
Engenharia Industrial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,25
Outros & Eliminações	-0,21	1,17	0,64	1,58	-0,30	1,21	0,11
Provisões Rendimento Garantido	-0,07	-0,12	-0,08	-0,09	-0,06	-0,11	-0,04
EBITDA	1,40	4,09	8,12	16,69	0,53	5,16	12,15
Gastos de Depreciação e Amortização	-3,90	-3,97	-3,97	-3,96	-4,07	-4,17	-5,48
Provisões e Perdas por Imparidade	-0,01	-0,05	0,00	0,42	0,29	-0,03	-0,04
Gastos/Rendimentos não recorrentes (2)	-0,38	0,62	-0,37	0,21	-0,24	0,16	0,01
EBIT	-2,89	0,70	3,79	13,36	-3,49	1,13	6,64
Resultados Financeiros	-1,73	-1,68	-1,58	-1,15	-1,00	-1,16	-1,24
Resultados Investimentos e Empresas Associadas	1,05	15,32	1,81	-1,50	0,07	1,93	-0,01
EBT	-3,57	14,34	4,02	10,71	-4,42	1,90	5,39
Impostos	0,16	-0,54	-0,43	-4,99	-0,28	-0,47	-0,65
Resultado Líquido - Negócios Continuados	-3,41	13,80	3,59	5,72	-4,70	1,44	4,73
Resultado Líquido - Negócios Descontinuados	-0,47	-0,10	-0,21	-0,23	-0,15	-0,52	-0,31
Resultado Líquido	-3,88	13,70	3,38	5,50	-4,85	0,92	4,42
Atribuível a Accionistas da Empresa-Mãe	-4,19	13,33	3,12	5,33	-5,05	0,57	3,98
Atribuível a Interesses sem Controlo	0,31	0,37	0,26	0,16	0,20	0,34	0,44

(1) EBITDA excluindo estimativa do valor actual dos potenciais encargos para o período do Rendimento Garantido nas vendas imobiliárias no Troia Resort

(2) Gastos de reestruturação e rendimentos extraordinários nas operações continuadas

COMUNICADO DE RESULTADOS

30 SETEMBRO 2017

CONTACTOS

Anabela Nogueira de Matos

Representante para as Relações com o Mercado de Capitais

E-mail: anm@sonaecapital.pt

Tel.: +351 220129528

Fax: +351 220107900

Nuno Parreiro

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