

# COMUNICADO DE RESULTADOS

31 MARÇO 2017



**SONAE CAPITAL**

## 1. MENSAGEM DA CEO E PRINCIPAIS DESTAQUES

---

*"Durante o primeiro trimestre do ano mantivemo-nos focados em implementar a estratégia corporativa definida, nomeadamente: (i) a melhoria da posição competitiva de cada um dos nossos negócios; (ii) a procura por novos negócios geradores de valor e que se enquadrem no domínio das competências existentes no grupo; (iii) a venda de activos não estratégicos; e (iv) a manutenção de uma estrutura de capitais equilibrada em função da tipologia de negócios e activos em posse do Grupo.*

*Os nossos negócios continuaram a demonstrar progressos, visíveis ao nível do volume de negócios e respectiva rentabilidade, sendo de assinalar os crescimentos verificados nos segmentos de Fitness e Hotelaria. Também é de notar o desempenho do segmento de Energia, o melhor dos últimos 4 trimestres, ainda que as recentes aquisições, não tenham contribuído para este resultado. Fruto da dinâmica recente, continuamos a perspectivar bons desempenhos para a generalidade dos negócios, incluindo o segmento de Refrigeração e AVAC, para o qual o elevado volume de contratos em carteira é um bom indicador dos níveis de actividade para os próximos trimestres. No que diz respeito à venda de unidades residenciais em Tróia, o número de contratos em carteira deixa-nos confortáveis sobre o desempenho nos próximos trimestres, mitigando o menor número de escrituras realizadas no primeiro trimestre do ano. Adicionalmente, no que concerne às vendas de Activos Imobiliários, embora não se tenham realizado escrituras de montantes significativos neste primeiro trimestre, o valor de Contratos de Promessa de Compra e Venda em carteira fornece boas perspectivas para o ano em curso.*

*Os níveis de dívida líquida traduzem-se numa estrutura de capitais conservadora, adequada à tipologia de activos do Grupo. A recente aquisição, já em Abril, no domínio da Energia renovável não coloca em causa este objectivo e irá permitir um crescimento significativo e uma maior estabilidade dos principais indicadores financeiros do Grupo."*

*Cláudia Azevedo, CEO*

### PRINCIPAIS DESTAQUES DO 1T17

- Forte crescimento do volume de negócios dos segmentos de Fitness (+42,0%) e Hotelaria (+26,8%);
- Número e valor de Reservas/Contratos de Promessa de Compra e Venda de unidades residenciais, no Tróia Resort que ascendem a 15 contratos, correspondentes a 5,8M€;
- Contratos de Promessa de Compra e Venda em carteira de Activos Imobiliários (excluindo unidades residenciais de Tróia) ascendem a 18,85M€, a acrescer às escrituras realizadas no primeiro trimestre no montante de 0,7M€;
- Valor de obras em carteira, no segmento de Ref. & AVAC no mercado doméstico, ascende a 24,3M€, equivalente a, aproximadamente, 7 meses de volume de negócios;
- Melhoria da rentabilidade do segmento de Energia, face a trimestres anteriores, já incluindo a exploração dos dois parques solares de 1MW cada, adquiridos no final de 2016 e não incluindo, ainda, a aquisição de uma Cogeração alimentada a Biogás de aterro, de 1MW, adquirida no final do trimestre;
- Aquisição, já em Abril, de 15MW no domínio das Energias Renováveis, alargando o leque de tecnologias operadas, que irá incrementar de forma significativa o volume de negócios e a rentabilidade do segmento, conferindo uma maior estabilidade aos indicadores financeiros do grupo;
- Dívida Líquida sob controlo e adequada à tipologia de negócios e activos em posse do grupo: LTV de 10,2% e Dívida Líquida/Ebitda de 2,39x.

# COMUNICADO DE RESULTADOS

31 MARÇO 2017

## 2. DESEMPENHO GLOBAL

Demonstração Resultados Consolidados			
Milhões de Euros	1T 2017	1T 2016	Δ 17/16
<b>Total Proveitos Operacionais</b>	<b>34.31</b>	<b>37.59</b>	<b>-8.7%</b>
<b>Volume de Negócios</b>	<b>33.64</b>	<b>36.86</b>	<b>-8.7%</b>
Troia Resort	2.39	3.88	-38.3%
Hotelaria	2.67	2.10	+26.8%
Fitness	5.88	4.14	+42.0%
Energia	9.79	11.74	-16.6%
Refrigeração & AVAC	11.91	13.71	-13.1%
Outros & Eliminações	1.00	1.28	-21.9%
Outros Proveitos Operacionais	0.66	0.73	-9.6%
<b>EBITDA, excluindo Prov. Rend. Garantido (1)</b>	<b>0.59</b>	<b>1.47</b>	<b>-60.0%</b>
Troia Resort	-0.99	0.01	-
Hotelaria	-1.54	-1.76	+12.0%
Fitness	0.90	0.38	>100%
Energia	2.10	2.36	-10.9%
Refrigeração & AVAC	0.42	0.69	-40.1%
Outros & Eliminações	-0.30	-0.21	-38.5%
Provisões Rendimento Garantido	-0.06	-0.07	+19.7%
<b>EBITDA</b>	<b>0.53</b>	<b>1.40</b>	<b>-62.1%</b>
Gastos de Depreciação e Amortização	-4.07	-3.90	-4.4%
Provisões e Perdas por Imparidade	0.29	-0.01	-
Gastos/Rendimentos não recorrentes (2)	-0.24	-0.38	+36.5%
<b>EBIT</b>	<b>-3.49</b>	<b>-2.89</b>	<b>-20.6%</b>
Resultados Financeiros	-1.00	-1.73	+42.0%
Resultados Investimentos e Empresas Associadas	0.07	1.05	-92.9%
<b>EBT</b>	<b>-4.42</b>	<b>-3.57</b>	<b>-23.7%</b>
Impostos	-0.28	0.16	-
<b>Resultado Líquido - Negócios Continuados</b>	<b>-4.70</b>	<b>-3.41</b>	<b>-37.8%</b>
<b>Resultado Líquido - Negócios Descontinuados</b>	<b>-0.15</b>	<b>-0.47</b>	<b>+67.9%</b>
<b>Resultado Líquido</b>	<b>-4.85</b>	<b>-3.88</b>	<b>-24.9%</b>
Atribuível a Accionistas da Empresa-Mãe	-5.05	-4.19	-20.4%
Atribuível a Interesses sem Controlo	0.20	0.31	-35.5%

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

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

No entanto, o montante de contratos em carteira, no final do trimestre, indicia boas perspectivas para os próximos trimestres. O menor nível de actividade, face ao ano anterior, também associado ao término de uma importante obra internacional executada ao longo de 2016, implicou uma natural redução do nível de Ebitda em 40,1%;

- O Troia Resort, em virtude do desfasamento temporal da Páscoa, por um lado (no 1T em 2016 e no 2T em 2017), e da menor concretização de escrituras de venda, por outro, registou um decréscimo do volume de negócios de 38,3%, com um importante impacto na respectiva rentabilidade. Durante o 1T17 realizaram-se 2 escrituras de venda de unidades imobiliárias no Troia Resort, comparativamente às 6 realizadas no ano anterior, parcialmente mitigado por um valor médio de venda mais elevado em 6,6%. No entanto, no 1T17 concretizaram-se 10 vendas e, à data deste relatório, ainda se encontram em carteira 15 contratos de promessa de compra e venda e reservas, correspondentes a 5,8M€, com previsão de concretização de escrituras no próximo trimestre para uma parte significativa deste lote de contratos;
- Menor número de vendas de Activos Imobiliários (apenas se realizaram escrituras no montante de 0,7M€), fruto sobretudo do excelente ano de 2016 em termos de vendas de apartamentos City Flats que praticamente esgotou o stock disponível para venda. Assinala-se que ainda se encontram em carteira, CPCVs sobre um lote diverso de activos imobiliários, no montante global de 18,85M€, indiciando, mais uma vez, um desempenho positivo para os próximos trimestres.

O Resultado Líquido consolidado, no trimestre, foi negativo em 4,85M€, representando uma redução de 0,97M€ face ao trimestre homólogo, em virtude de: (i) a já assinalada redução do Ebitda, de 0,87M€; (ii) da esperada redução dos Resultados de Investimentos, em função da venda das participações em concessionárias rodoviárias, em 2016, de 0,98M€; (iii) maiores custos com Impostos, fruto do mix de resultados antes de impostos das diferentes unidades societárias do Grupo; e (iv) parcialmente mitigada pela melhoria significativa dos Resultados Financeiros (+0,73M€), fruto do menor nível de dívida líquida e de menores custos de financiamento.

O Volume de Negócios consolidado do Grupo no 1T17 ascendeu a 33,6M€, registando um decréscimo de 8,7% face ao ano anterior, com impacto, também, ao nível do Ebitda (-62,1%), destacando-se:

- Crescimento sustentado do volume de negócios do segmento de Fitness (+42,0%), fruto do continuado aumento da base de sócios activos (+27%) e das mensalidades médias (+6%), traduzindo-se num incremento de Ebitda de 2,4x;
- Melhoria dos principais indicadores do segmento de Hotelaria, nomeadamente, Taxa de Ocupação (+3pp) e RevPar, (+18,5%) registando um crescimento de 26,8% e 12,0% no volume de negócios e Ebitda, respectivamente;
- Energia: diminuição esperada do volume de negócios em 16,6% fruto da descontinuação de uma operação de cogeração no 1T16. Contudo, este foi o melhor dos últimos quatro trimestres quer em vol. de negócios, quer em rentabilidade;
- Ref. & AVAC: registou uma esperada diminuição de 13,1%, no volume de negócios, face ao menor nível de actividade em virtude da entrega, no final do ano anterior, de um importante volume de encomendas;

# COMUNICADO DE RESULTADOS

31 MARÇO 2017

Investimento/Estrutura de Capitais/Rácios			
Milhões de Euros	Mar 2017	Dez 2016	Δ 17/16
<b>Capital Investido Líquido</b>	<b>389.0</b>	<b>386.4</b>	<b>+0.7%</b>
Activo Fixo	284.1	284.1	-0.0%
Investimentos Não Correntes (net)	5.9	4.7	+26.2%
Fundo Maneio	99.8	98.2	+1.7%
Investimento Bruto Período	5.2	12.7	-58.8%
% Activo Fixo	1.8%	4.5%	
<b>Dívida Líquida</b>	<b>73.1</b>	<b>66.0</b>	<b>+10.7%</b>
% Capital Investido Líquido	18.8%	17.1%	+1.7pp
Debt to Equity	23.2%	20.6%	+2.5pp
Dívida Líquida excluindo Energia	48.9	44.0	+11.3%
<b>Rácios de Estrutura de Capital</b>			
Loan to Value (Activos Imobiliários)	10.2%	8.6%	+1.6pp
Net Debt/EBITDA (base recorrente)	2,39x	2,38x	+0.01x

Balanco Consolidado			
Milhões de Euros	Mar 2017	Dez 2016	Δ 17/16
<b>Total Activo</b>	<b>479.3</b>	<b>500.4</b>	<b>-4.2%</b>
Activos Fixos Tangíveis e Intangíveis	244.6	246.3	-0.7%
Goodwill	39.4	37.8	+4.2%
Investimentos Não Correntes	1.8	1.7	+3.7%
Outros Activos Não Correntes	29.8	29.4	+1.4%
Inventários	102.9	103.2	-0.3%
Cientes e Outros Activos Correntes	54.0	49.4	+9.3%
Caixa e Equivalentes de Caixa	6.7	32.2	-79.2%
Activos detidos para venda	0.0	0.2	-98.3%
<b>Total Capital Próprio</b>	<b>315.8</b>	<b>320.4</b>	<b>-1.4%</b>
Capital Próprio - Accionistas da Empresa-Mãe	305.7	310.4	-1.5%
Capital Próprio - interesses sem controlo	10.1	9.9	+1.8%
<b>Total Passivo</b>	<b>163.5</b>	<b>180.0</b>	<b>-9.2%</b>
<b>Total Passivo Não Corrente</b>	<b>99.5</b>	<b>120.7</b>	<b>-17.6%</b>
Empréstimos Não Correntes	73.8	94.3	-21.7%
Passivos por Impostos Diferidos	19.7	19.6	+0.4%
Outros Passivos Não Correntes	6.0	6.8	-12.2%
<b>Total Passivo Corrente</b>	<b>64.0</b>	<b>59.3</b>	<b>+7.9%</b>
Empréstimos Correntes	6.0	4.0	+51.9%
Fornecedores e Outros Passivos Correntes	57.1	54.5	+4.9%
Passivos associados a Activos detidos para venda	0.8	0.8	-1.3%
<b>Total Capital Próprio e Passivo</b>	<b>479.3</b>	<b>500.4</b>	<b>-4.2%</b>

- O Investimento Bruto do período ascendeu a 5,2M€, registando um aumento significativo de 4,2M€ face ao ano anterior, fruto, sobretudo, dos investimentos no segmento de Energia, concretamente, a aquisição da operação de cogeração alimentada a biogás de aterro.
- O Free Cash Flow (líquido de custos de financiamento) registou 6,1M€ negativos, em função do investimento em Fundo de Maneio, principalmente, no segmento de Ref. & AVAC, dos montantes de investimento e da ausência de vendas de activos imobiliários em montante significativo.
- Fruto da performance de FCF, a Dívida Líquida registou um incremento face ao final do ano, para 73,1M€, mantendo uma estrutura de capitais adequada à tipologia de negócios em posse do Grupo.
- Manutenção de uma estrutura de Capital equilibrada:
  - O Capital Investido Líquido aumentou 0,7% face ao final de 2016, para 389,0M€ motivado pelo aumento de investimento em Fundo de Maneio de 1,7%;
  - Em função do referido aumento da dívida líquida, o rácio de "Debt to Equity" subiu para 23,2%, +2,5pp face ao final de 2016;
  - Loan To Value (LTV) e Net Debt/Ebitda dos negócios não Imobiliários, de 10,2%, e 2,39x, respectivamente.

# COMUNICADO DE RESULTADOS

31 MARÇO 2017

## 3. DESEMPENHO POR SEGMENTOS

### 3.1. TROIA RESORT



#### Demonstração Resultados Consolidados - Resorts

Milhões de Euros	1T 2017	1T 2016	Δ 17/16
<b>Total Projeitos Operacionais</b>	<b>2.72</b>	<b>4.57</b>	<b>-40.5%</b>
<b>Volume de Negócios</b>	<b>2.39</b>	<b>3.88</b>	<b>-38.3%</b>
Outros Projeitos Operacionais	0.32	0.69	-52.9%
<b>Total Custos Operacionais</b>	<b>-3.71</b>	<b>-4.57</b>	<b>+18.8%</b>
Custo das Mercadorias Vendidas	-0.37	-1.22	+70.1%
Varição da Produção	-0.19	-0.47	+58.6%
Fornecimentos e Serviços Externos	-1.80	-1.72	-4.6%
Custos Pessoal	-0.94	-0.85	-10.3%
Outros Custos Operacionais	-0.41	-0.30	-35.6%
<b>EBITDA, excluindo Prov. do Rend. Garantido (1)</b>	<b>-0.99</b>	<b>0.01</b>	<b>-</b>
Provisões Rendimento Garantido	-0.06	-0.07	+19.7%
<b>EBITDA</b>	<b>-1.05</b>	<b>-0.07</b>	<b>&lt;-100%</b>
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	-43.8%	-1.7%	-42.1 pp
<b>Capex</b>	<b>0.16</b>	<b>0.16</b>	<b>+3.2%</b>
<b>EBITDA-Capex</b>	<b>-1.21</b>	<b>-0.22</b>	<b>&lt;-100%</b>

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

- Durante o 1T17 foram realizadas 2 escrituras de unidades residenciais no Troia Resort, uma redução face às 6 concretizadas no 1T16. No entanto, fruto do bom desempenho no trimestre, ao nível das vendas concretizadas, encontram-se em carteira 15 contratos de promessa de compra e venda e reservas efectuadas, no montante global de 5,8M€.
  - À data de 31 de Março 2017 já se realizaram 377 escrituras de venda sobre unidades residenciais do complexo Troia Resort.
- Fruto do menor número de escrituras e pelo efeito Páscoa, que em 2017 se celebrou no 2T, o volume de negócios ascendeu a 2,39M€, menos 38,3% face ao 1T16. Consequentemente, o EBITDA registou um valor negativo de 1,05M€.
  - O investimento manteve-se em níveis idênticos ao ano anterior pelo que a redução do indicador EBITDA-Capex se deve sobretudo à performance operacional.

### 3.2. FITNESS



#### Demonstração Resultados Consolidados - Fitness

Milhões de Euros	1T 2017	1T 2016	Δ 17/16
<b>Total Projeitos Operacionais</b>	<b>5.95</b>	<b>4.19</b>	<b>+42.1%</b>
<b>Volume de Negócios</b>	<b>5.88</b>	<b>4.14</b>	<b>+42.0%</b>
Outros Projeitos Operacionais	0.07	0.04	+55.2%
<b>Total Custos Operacionais</b>	<b>-5.05</b>	<b>-3.80</b>	<b>-32.7%</b>
Custo das Mercadorias Vendidas	-0.05	-0.02	<-100%
Fornecimentos e Serviços Externos	-2.97	-2.28	-30.5%
Custos Pessoal	-1.72	-1.23	-39.9%
Outros Custos Operacionais	-0.31	-0.28	-11.9%
<b>EBITDA</b>	<b>0.90</b>	<b>0.38</b>	<b>&gt;100%</b>
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	15.3%	9.2%	+6.1 pp
<b>Capex</b>	<b>0.53</b>	<b>0.26</b>	<b>&gt;100%</b>
<b>EBITDA-Capex</b>	<b>0.37</b>	<b>0.13</b>	<b>&gt;100%</b>
<b># Clubes em Operação</b>	<b>17</b>	<b>13</b>	

- Manutenção da performance positiva e de reforço da posição competitiva, reflectidas no aumento do número de sócios activos (+27%), bem como, da evolução positiva das mensalidades médias (+6%). Consequentemente, o volume de negócios registou um aumento significativo de 42% face ao período homólogo do ano anterior.
  - A performance verificada ao nível do volume de negócios também se reflecte no desempenho ao nível do EBITDA que, mais do que duplicou face ao 1T16, para 0,90M€.
- Durante o ano manteremos o foco na melhoria da posição competitiva, procurando oportunidades de expansão do número de clubes em exploração. Tal já se comprova, neste trimestre, num aumento do investimento, face ao período homólogo, embora o valor de Ebitda-Capex continue a apresentar uma melhoria considerável.
  - Com efeito, 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 17 clubes, mais 4 clubes que igual período do ano anterior, fruto da abertura de 5 novos clubes (Guimarães, Maia Jardim, Foz, Ermesinde e Laranjeiras) e da alienação de um outro (Lagos).

# COMUNICADO DE RESULTADOS

31 MARÇO 2017

## 3.3. HOTELARIA

PORTO PALÁCIO  
CONGRESS HOTEL & SPA  
\*\*\*\*\*

AQUALUZ  
HOTEL & SPA  
Tróia

THE ARTIST  
PORTO HOTEL  
& BISTRO

THE HOUSE  
RIBEIRA HOTEL  
\*\*\*\*\*

Demonstração Resultados Consolidados - Hotelaria			
Milhões de Euros	1T 2017	1T 2016	Δ 17/16
<b>Total Projeitos Operacionais</b>	<b>2.79</b>	<b>2.22</b>	<b>+25.4%</b>
<b>Volume de Negócios</b>	<b>2.67</b>	<b>2.10</b>	<b>+26.8%</b>
Outros Projeitos Operacionais	0.12	0.12	+0.3%
<b>Total Custos Operacionais</b>	<b>-4.33</b>	<b>-3.98</b>	<b>-8.9%</b>
Custo das Mercadorias Vendidas	-0.28	-0.24	-14.8%
Fornecimentos e Serviços Externos	-2.54	-2.33	-9.0%
Custos Pessoal	-1.32	-1.30	-2.0%
Outros Custos Operacionais	-0.19	-0.11	-72.9%
<b>EBITDA</b>	<b>-1.54</b>	<b>-1.76</b>	<b>+12.0%</b>
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	-57.9%	-83.4%	+25.6 pp
<b>Capex</b>	<b>0.22</b>	<b>0.18</b>	<b>+19.1%</b>
<b>EBITDA-Capex</b>	<b>-1.76</b>	<b>-1.94</b>	<b>+9.1%</b>
<b># Unidades</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	

- Excluindo o valor das rendas, importa relevar que o valor do EBITDAR do segmento Hotelaria ascendeu, no 1T17, a negativos 0,41M€, registando uma melhoria de 35,8% face ao verificado no 1T16. Importa salientar que, fruto da sazonalidade verificada ao nível do volume de negócios, em Tróia, o primeiro e o quarto trimestres são, habitualmente, de EBITDAR negativo que são mais do que compensados pelo positivo verificado, habitualmente, no segundo e, principalmente, no terceiro trimestres.
- O valor de Capex, não obstante os investimentos que têm sido realizados na melhoria das infraestruturas existentes, nomeadamente, na operação de Tróia, tem-se mantido em níveis controlados, permitindo uma melhoria de 9,1% ao nível do Ebitda-Capex.

- Os principais indicadores operacionais continuam a apresentar evoluções favoráveis, com uma melhoria da taxa de ocupação global e RevPar de 3pp e 18,5%, 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.
- Consequentemente, tanto o volume de negócios (+26,8%) como o EBITDA (+12%) apresentam taxas de crescimento consideráveis.

## 3.4. ENERGIA

capWatt  
powering your business

Demonstração Resultados Consolidados - Energia			
Milhões de Euros	1T 2017	1T 2016	Δ 17/16
<b>Total Projeitos Operacionais</b>	<b>9.93</b>	<b>11.75</b>	<b>-15.5%</b>
<b>Volume de Negócios</b>	<b>9.79</b>	<b>11.74</b>	<b>-16.6%</b>
Outros Projeitos Operacionais	0.14	0.01	>100%
<b>Total Custos Operacionais</b>	<b>-7.83</b>	<b>-9.39</b>	<b>+16.6%</b>
Custo das Mercadorias Vendidas	-5.73	-7.47	+23.4%
Fornecimentos e Serviços Externos	-1.32	-1.06	-24.5%
Custos Pessoal	-0.59	-0.67	+12.3%
Outros Custos Operacionais	-0.20	-0.19	-5.5%
<b>EBITDA</b>	<b>2.10</b>	<b>2.36</b>	<b>-10.9%</b>
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	21.5%	20.1%	+1.4 pp
<b>Capex</b>	<b>3.53</b>	<b>0.22</b>	<b>&gt;100%</b>
<b>EBITDA-Capex</b>	<b>-1.43</b>	<b>2.14</b>	<b>-</b>
<b>Capacidade Total (MW)</b>	<b>57.6</b>	<b>62.8</b>	<b>-8.3%</b>
Detida & Operada	47.4	52.6	-9.9%
Operada (não consolidada)	10.2	10.2	

- Face ao período homólogo, há ainda a considerar, a descontinuação de uma central de Cogeração, de 8MW, no 1T16, não se perspectivando quaisquer outras descontinuações durante os próximos 10 trimestres (4T19).
- Fruto do mix de entradas/saídas, o volume de negócios registou uma diminuição de 16,6% e o EBITDA reduziu 10,9% para 2,1M€. De notar que este trimestre apresenta a melhor performance dos últimos 4 trimestres em cadeia, revelando a melhoria e sustentabilidade da tendência de recuperação.
- O Capex ascendeu a 3,53M€ fruto, sobretudo, da aquisição, no trimestre, da referida operação de cogeração.

- No 1T17 já estão considerados os contributos de dois parques solares, de 1MW cada, adquiridos no final de 2016, mas ainda não é consolidado o contributo da aquisição, no final do trimestre, de uma operação de Cogeração, alimentada a biogás de aterro. Adicionalmente, a aquisição dos activos Renováveis, de 15MW, ocorrida no final de Abril, traduz-se, actualmente, numa capacidade detida ou operada de 73MW.

# COMUNICADO DE RESULTADOS

31 MARÇO 2017



## 3.5. REFRIGERAÇÃO & AVAC

### Demonstração Resultados Consolidados - Ref. & AVAC

Milhões de Euros	1T 2017	1T 2016	Δ 17/16
<b>Total Projeitos Operacionais</b>	<b>12.14</b>	<b>13.86</b>	<b>-12.4%</b>
<b>Volume de Negócios</b>	<b>11.91</b>	<b>13.71</b>	<b>-13.1%</b>
Outros Projeitos Operacionais	0.23	0.15	+51.0%
<b>Total Custos Operacionais</b>	<b>-11.73</b>	<b>-13.17</b>	<b>+11.0%</b>
Custo das Mercadorias Vendidas	-4.98	-5.71	+12.8%
Varição Produção	0.46	0.97	-53.1%
Fornecimentos e Serviços Externos	-4.01	-5.64	+28.9%
Custos Pessoal	-3.01	-2.59	-16.3%
Outros Custos Operacionais	-0.18	-0.20	+11.8%
<b>EBITDA</b>	<b>0.42</b>	<b>0.69</b>	<b>-40.1%</b>
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	3.5%	5.1%	-1.6 pp
<b>Capex</b>	<b>0.06</b>	<b>0.05</b>	<b>+8.3%</b>
<b>EBITDA-Capex</b>	<b>0.36</b>	<b>0.64</b>	<b>-44.0%</b>

- De assinalar que o volume de negócios em carteira, na operação Portuguesa, no final do trimestre, ascendeu a, aproximadamente, 24,3M€, representando, aproximadamente, 7 meses do volume de negócios, indiciando uma recuperação dos níveis de actividade, particularmente no segmento de Refrigeração, nos próximos trimestres.
- Consequência do desempenho ao nível do Top Line, o EBITDA ascendeu a 0,42M€, registando um natural decréscimo face ao 1T16 de 40,1% e alcançando uma margem de 3,5%, 1,6pp abaixo do 1T16.
- O EBITDA registado na operação doméstica ascendeu a 0,3M€ no 1T17, correspondente a uma margem de 2,9% (face à margem de 5,5% atingida no ano de 2016).

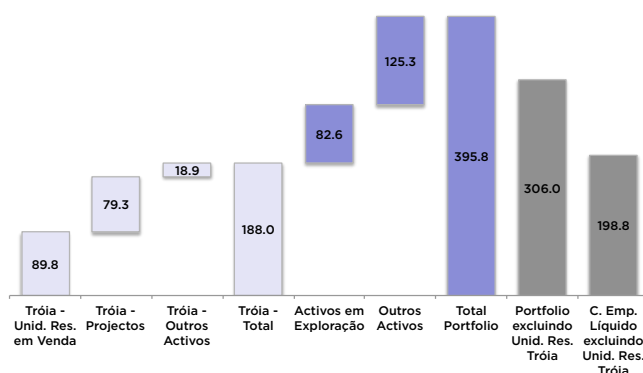
- O volume de negócios, no 1T17, registou um decréscimo de 13,1% face ao período homólogo do ano anterior, em virtude de: (i) uma esperada diminuição da actividade de Refrigeração face ao volume de entregas no final do ano anterior; e (ii) à entrega, durante 2016, de uma importante obra internacional que influenciou positivamente o ano anterior.
- De notar que a quebra face ao ano anterior está concentrada na operação doméstica, uma vez que a operação no Brasil apresenta um crescimento de 77%.

## 3.6. 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 ou 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 Troia Resort, e os activos em posse do fundo WTC.

Portfolio Activos Imobiliários :: 1T17  
Avaliação Cushman & Wakefield (M€)



- A 31 de Março de 2017, o CE neste bloco de activos imobiliários ascendia a 198,8M€, e a valorização realizada no final do ano anterior, pela entidade de referência Cushman & Wakefield, avaliava estes mesmos activos em 306,0M€;
- Durante o 1T17 foram realizadas escrituras no montante global de 0,7M€ (1 city flat e 1 lote de terreno, em Ramalde - Porto); e
- Em carteira, existem CPCVs assinados sobre um conjunto de activos, no montante global de 18,85M€, fornecendo boas perspectivas de concretização das respectivas escrituras nos próximos trimestres.

# COMUNICADO DE RESULTADOS

31 MARÇO 2017

## 4. INFORMAÇÃO CORPORATIVA

---

### 4.1. INFORMAÇÃO CORPORATIVA 1T17

---

Não se registaram quaisquer eventos corporativos a assinalar.

### 4.2. EVENTOS CORPORATIVOS SUBSEQUENTES

---

- Em 27 de Abril de 2017, a Sonae Capital, SGPS, SA celebrou, um contrato de compra e venda relativo à aquisição da totalidade do capital e direitos de voto da sociedade Ventos da Serra - Produção de Energia, S.A., detentora e exploradora de um parque fotovoltaico com potência instalada de 10MW, situado em Ferreira do Alentejo, por um preço global de 29,1 milhões de euros. A concretização desta transacção está sujeita a notificação prévia à Autoridade da Concorrência.  
  
Adicionalmente, a sociedade adquiriu um parque eólico situado em Loures e Arruda dos Vinhos, com potência instalada de 5MW, pelo montante de 5,4 milhões de euros.  
  
Consequentemente, o portfólio de unidades de cogeração e produção de energia através de fontes renováveis (solar e eólico) da Sonae Capital é ampliado em duas novas unidades, passando a capacidade eléctrica instalada detida ou operada pelo Grupo para 73MW.
- Em 28 de Abril de 2017 teve lugar na sede da sociedade a Assembleia Geral de Accionistas da Sonae Capital, SGPS, SA, tendo sido aprovado, entre outras propostas, a distribuição aos accionistas de um dividendo ilíquido de 0,10 euros por acção.



# COMUNICADO DE RESULTADOS

31 MARÇO 2017

## 5. NOTAS METODOLÓGICAS

---

A informação financeira trimestral 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.
- 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.
- Dívida Líquida = Empréstimos Não Correntes + Empréstimos Correntes - Caixa e Equivalentes de Caixa - Investimentos Correntes.
- Investimento Bruto = Investimento em Activos Fixos Tangíveis e Intangíveis.
- Rácio de Gearing: Debt to Equity = Endividamento Líquido / Capitais Próprios.
- Loan to Value = Endividamento Líquido dos Activos Imobiliários / Valorização dos Activos Imobiliários

# COMUNICADO DE RESULTADOS

31 MARÇO 2017

## ANEXO

### Demonstração Resultados Consolidados

Milhões de Euros	1T 2016	2T 2016	3T 2016	4T 2016	1T 2017
<b>Total Proveitos Operacionais</b>	<b>37.59</b>	<b>43.00</b>	<b>52.71</b>	<b>97.25</b>	<b>34.31</b>
<b>Volume de Negócios</b>	<b>36.86</b>	<b>42.41</b>	<b>51.73</b>	<b>59.58</b>	<b>33.64</b>
Troia Resort	3.88	7.21	9.33	10.70	2.39
Hotelaria	2.10	4.34	7.35	3.21	2.67
Fitness	4.14	4.45	4.60	4.89	5.88
Energia	11.74	9.77	8.29	8.43	9.79
Refrigeração & AVAC	13.71	13.83	21.45	15.84	11.91
Outros & Eliminações	1.28	2.81	0.72	16.51	1.00
Outros Proveitos Operacionais	0.73	0.59	0.97	37.67	0.66
<b>EBITDA, excluindo Prov. Rend. Garantido (1)</b>	<b>1.47</b>	<b>4.46</b>	<b>8.20</b>	<b>18.00</b>	<b>0.59</b>
Troia Resort	0.01	0.70	3.28	15.05	-0.99
Hotelaria	-1.76	-0.59	1.40	-1.36	-1.54
Fitness	0.38	0.62	0.78	0.37	0.90
Energia	2.36	1.93	1.73	1.78	2.10
Refrigeração & AVAC	0.69	0.62	0.36	0.58	0.42
Outros & Eliminações	-0.21	1.17	0.64	1.58	-0.30
Provisões Rendimento Garantido	-0.07	-0.36	-0.08	-1.31	-0.06
<b>EBITDA</b>	<b>1.40</b>	<b>4.09</b>	<b>8.12</b>	<b>16.69</b>	<b>0.53</b>
Gastos de Depreciação e Amortização	-3.90	-3.97	-3.97	-3.96	-4.07
Provisões e Perdas por Imparidade	-0.01	-0.05	0.00	0.42	0.29
Gastos/Rendimentos não recorrentes (2)	-0.38	0.62	-0.37	0.21	-0.24
<b>EBIT</b>	<b>-2.89</b>	<b>0.70</b>	<b>3.79</b>	<b>13.36</b>	<b>-3.49</b>
Resultados Financeiros	-1.73	-1.68	-1.58	-1.15	-1.00
Resultados Investimentos e Empresas Associadas	1.05	15.32	1.81	-1.50	0.07
<b>EBT</b>	<b>-3.57</b>	<b>14.34</b>	<b>4.02</b>	<b>10.71</b>	<b>-4.42</b>
Impostos	0.16	-0.54	-0.43	-4.99	-0.28
<b>Resultado Líquido - Negócios Continuados</b>	<b>-3.41</b>	<b>13.80</b>	<b>3.59</b>	<b>5.72</b>	<b>-4.70</b>
<b>Resultado Líquido - Negócios Descontinuados</b>	<b>-0.47</b>	<b>-0.10</b>	<b>-0.21</b>	<b>-0.23</b>	<b>-0.15</b>
<b>Resultado Líquido</b>	<b>-3.88</b>	<b>13.70</b>	<b>3.38</b>	<b>5.50</b>	<b>-4.85</b>
Atribuível a Accionistas da Empresa-Mãe	-4.19	13.33	3.12	5.33	-5.05
Atribuível a Interesses sem Controlo	0.31	0.37	0.26	0.16	0.20

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

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

# COMUNICADO DE RESULTADOS

31 MARÇO 2017

## CONTACTOS

---

### **Anabela Nogueira de Matos**

Representante para as Relações com o Mercado de Capitais

E-mail: [anm@sonaecapital.pt](mailto:anm@sonaecapital.pt)

Tel.: +351 220129528

Fax: +351 220107900

### **Nuno Parreiro**

Responsável para as Relações com Investidores

E-mail: [ir@sonaecapital.pt](mailto:ir@sonaecapital.pt)

Tel.: +351 220107903

Fax: +351 220107935

### **Sonae Capital, SGPS, SA**

**Lugar do Espido, Via Norte**

**Apartado 3053**

**4471 - 907 Maia**

**Portugal**

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