



# COMUNICADO DE RESULTADOS

31 MARÇO 2014



## 0. MENSAGEM DO CEO

---

Durante o ano de 2013, o Grupo Sonae Capital procedeu a uma profunda reflexão estratégica no sentido de definir o seu posicionamento actual, as linhas orientadores e as opções de futuro. Nesse sentido, conforme já tivemos oportunidade de publicar, foram definidas de forma clara a Visão e a Missão do Grupo, assentes em 4 pilares estratégicos: (i) crescer com rentabilidade; (ii) focar na expansão internacional; (iii) privilegiar estratégias *capital light* ou com *payback* curtos e receitas asseguradas; e (iv) configurar o portfólio por forma a assegurar a coexistência de diferentes estádios de negócio, em sectores distintos.

O ano de 2014 será o primeiro dedicado de forma integral à implementação e materialização da estratégia definida. Para além do crescimento dos negócios estratégicos, estaremos focados em libertar capital do actual portfólio de negócios que não sejam estratégicos, com vista a suportar novas oportunidades de investimento e potenciar o crescimento do portfólio do grupo.

Foi neste âmbito que, durante o 1T14, reforçámos de forma significativa o investimento no segmento de Energia, especificamente, de Cogeração. A compra de 10 novas operações de Cogeração, permitiu-nos aumentar a capacidade instalada em 3,0 vezes e, paralelamente, permite uma muito maior estabilidade e sustentabilidade dos níveis de rentabilidade operacional e *cash flow*.

No que aos Resultados Consolidados diz respeito, mantivemos a tendência de evolução positiva demonstrada em trimestres anteriores, com crescimentos importantes ao nível do Volume de Negócios (+52%) e do EBITDA (+61%). O segmento Turismo, alicerçado nas vendas de imobiliário em Tróia, mais do que duplicou as receitas, com um importante contributo, também, ao nível do Fitness, que voltou a registar um crescimento significativo no número de sócios activos. O negócio de Energia, apesar de se ter considerado apenas um mês das novas operações, cresceu Volume de Negócios e EBITDA em 117% e 70%, respectivamente. No que ao negócio de Refrigeração e AVAC diz respeito, é de salientar o crescimento do volume da carteira de negócios, quer em Portugal quer nas operações internacionais, perspectivando uma recuperação quer em Volume de Negócios quer em EBITDA. Mantemos o nosso foco em liquidificar os activos não estratégicos em carteira; durante o 1T14, o Volume de Negócios afecto a estes activos ascendeu a 0,95M€, o que compara com 0,8M€, numa base comparável, no 1T13.

Fruto da performance operacional alcançada no 1T14, e não obstante a aquisição das novas operações de cogeração, a Dívida Líquida reduziu-se marginalmente durante o 1T14 para 245,6M.€. Excluindo o crescimento da Dívida afecto ao negócio de Energia, a Dívida Líquida voltou a evidenciar uma tendência decrescente e demonstra o nosso empenho e foco em prosseguir com a implementação da estratégia corporativa definida no final de 2013.

Cláudia Azevedo

# 1. DESTAQUES

---

## RESULTADOS DO TRIMESTRE EVIDENCIAM A MANUTENÇÃO DA TENDÊNCIA DE EVOLUÇÃO POSITIVA DOS PRINCIPAIS INDICADORES DE NEGÓCIO E FINANCEIROS...

... **VOLUME DE NEGÓCIOS** consolidado **CRESCEU 52%**, ancorado:

- na manutenção da tendência de crescimento das vendas de imobiliário turístico no troiaresort, para níveis dos mais altos de sempre (+10,3M.€, para 12,1M.€). Durante o 1T14 foram realizadas 21 escrituras sobre unidades imobiliárias no troiaresort, a que acrescem 8 contratos promessa de compra e venda e 8 reservas;
- no crescimento do segmento Energia de 3,8M.€ para 7,09M.€, reforçado pela consolidação de apenas 1 mês das novas operações de Cogeração;
- no acréscimo de 21% no segmento Fitness, consolidando a tendência manifestada em trimestres anteriores, fruto do novo posicionamento a que correspondeu um aumento de 34% no número médio de Sócios activos;

... **EBITDA<sup>1</sup>** consolidado, excluindo Provisões do Rendimento Garantido, ascendeu a **1,31M.€**, uma melhoria significativa de 2,2M.€ face o 1T13:

- fruto da melhoria operacional dos segmentos de Turismo, excluindo Hotelaria, e do contributo crescente do negócio Energia, quer numa óptica "stand alone", quer quando incluído o contributo de 0,49M.€ relativo a apenas 1 mês das novas operações de Cogeração;
- Incluindo a Provisão constituída no 1T14 relacionada com a estimativa do valor actual dos potenciais encargos para o período do Rendimento Garantido nas vendas imobiliárias no troiaresort que, por motivos de prudência, são contabilizadas no momento da venda, o EBITDA Consolidado ascendeu a (0,35)M.€, registando uma melhoria de 61,2% ou 0,54M.€ face o 1T13.

... **RESULTADO LÍQUIDO** consolidado (-5,23M.€) regista uma melhoria expressiva de 1,2M.€ face o 1T13.

... **CASH FLOW POSITIVO EM 0,36M.€** no 1T14, mesmo considerando a aquisição das novas operações de Energia (impacto líquido de 4,2M.€).

... **MANUTENÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA SOB CONTROLO**, diminuindo para **245,6M.€** não obstante a aquisição das operações de cogeração ou, particularmente relevante quando excluído o impacto das operações de energia, diminuindo para **226,4M.€** (uma redução de 3,7M.€), conforme compromisso assumido pelo Grupo de proceder a uma redução do seu nível de alavancagem financeira.

---

<sup>1</sup> EBITDA excluindo o valor actual dos potenciais encargos para a totalidade do período do Rendimento Garantido nas vendas imobiliárias no troiaresort.

## 2. DESEMPENHO GLOBAL

O desempenho financeiro e operacional durante o 1T14 foi globalmente positivo, apresentando crescimentos em todos os principais indicadores financeiros, nomeadamente, de 52,3% no Volume de Negócios, 61,2% no EBITDA e de 18,7% no Resultado Líquido. Também ao nível da Dívida, a performance foi positiva e, não obstante as aquisições das novas operações de Energia que impactaram o FCF em 4,2M.€, diminuiu 0,4M.€ no trimestre (3,7M.€ excluindo o segmento de Energia).

### 2.1. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

| Demonstração Resultados Consolidados<br>Milhões de euros    |              |              |               |
|---|--------------|--------------|---------------|
|   | 3M 2014      | 3M 2013      | Δ 14/13       |
| <b>Total Proveitos Operacionais</b>                         | <b>38,45</b> | <b>26,25</b> | <b>+46,5%</b> |
| <b>Volume de Negócios</b>                                   | <b>37,41</b> | <b>24,57</b> | <b>+52,3%</b> |
| Turismo   | 16,92        | 6,32         | >100%         |
| Resorts   | 12,09        | 1,77         | >100%         |
| Hotelaria   | 1,46         | 1,76         | -17,1%        |
| Fitness   | 3,37         | 2,79         | +20,8%        |
| Energia   | 7,09         | 3,27         | >100%         |
| Refrigeração & AVAC   | 12,42        | 13,39        | -7,2%         |
| Outros & Eliminações  | 0,98         | 1,59         | -38,4%        |
| Outros Proveitos Operacionais                               | 1,04         | 1,68         | -38,1%        |
| <b>EBITDA, excluindo Provisões do Rendimento Garantido*</b> | <b>1,31</b>  | <b>-0,89</b> | <b>-</b>      |
| Turismo   | -0,03        | -2,56        | +98,8%        |
| Resorts   | 2,17         | -0,37        | -             |
| Hotelaria   | -2,45        | -2,36        | -3,9%         |
| Fitness   | 0,31         | 0,15         | >100%         |
| Energia   | 1,45         | 0,85         | +69,6%        |
| Refrigeração & AVAC   | -0,48        | 0,11         | -             |
| Outros & Eliminações  | 0,37         | 0,70         | -47,5%        |
| Provisões Rendimento Garantido                              | -1,65        | 0,00         | -             |
| <b>EBITDA</b>   | <b>-0,35</b> | <b>-0,89</b> | <b>+61,2%</b> |
| Gastos de depreciação e de amortização                      | -3,28        | -3,38        | +3,0%         |
| Provisões e perdas por imparidade                           | -0,01        | -0,07        | +78,5%        |
| <b>EBIT</b>   | <b>-3,64</b> | <b>-4,13</b> | <b>+11,8%</b> |
| Resultados Financeiros                                      | -2,91        | -2,45        | -18,6%        |
| Resultados Inves. e Empresas Associadas                     | 1,73         | 1,58         | +9,6%         |
| <b>EBT</b>  | <b>-4,82</b> | <b>-5,00</b> | <b>+3,7%</b>  |
| Impostos  | -0,41        | -1,43        | +71,3%        |
| <b>Resultado Líquido</b>                                    | <b>-5,23</b> | <b>-6,43</b> | <b>+18,7%</b> |
| Atribuível a accionistas da Empresa-Mãe                     | -5,00        | -6,25        | +20,1%        |
| Atribuível a Interesses sem Controlo                        | -0,23        | -0,18        | -25,8%        |

\* EBITDA excluindo estimativa do valor actual dos potenciais encargos para o período do Rendimento Garantido nas vendas imobiliárias no trote resort

O volume de negócios consolidado ascendeu a 37,4M.€, evidenciando um crescimento de 52,3% face ao ano anterior, com contributos significativos da venda de imobiliário turístico mas, também, com um importante contributo do segmento Fitness (+20,8%) e do negócio de Energia. O negócio de Refrigeração, AVAC e Manutenção, apesar do aumento do volume de negócios em carteira ter crescido 15% quando comparado com o final do ano de 2013, registou um decréscimo de 7,2% por via do menor volume de negócios nos mercados internacionais e pelo atraso no arranque de algumas obras. No que ao segmento Outros diz respeito, a variação negativa de 38,4% corresponde ao contributo dos negócios entretanto descontinuados (principalmente, os relacionados com a saúde). Excluindo esse efeito, numa base comparável, esse segmento teria crescido 18,0%.

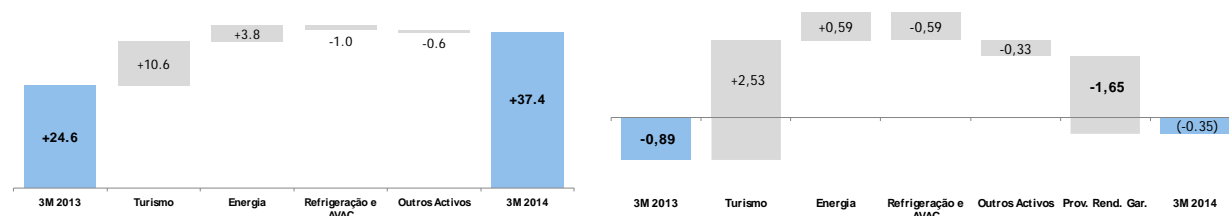
O **EBITDA Consolidado** do 1T14, excluindo as Provisões do Rendimento Garantido, ascendeu a 1,31M.€, registando um crescimento significativo de 2,2M.€, com crescimentos importantes ao nível dos diferentes segmentos: (i) o segmento Turismo apresentou um EBITDA praticamente neutro, fruto dos importantes e crescentes contributos dos segmentos de Resorts (+2,54M.€) e Fitness (+0,16M.€), não obstante, a evolução negativa do segmento Hotelaria, penalizado pelo calendário da Páscoa que, em 2014, ocorreu já no segundo trimestre; (ii) o negócio de Energia registou um EBITDA de 1,45M.€, alcançando um crescimento de 69,6% incluindo, apenas, um mês de consolidação das novas operações de Cogeração. Excluindo esse impacto, o EBITDA do segmento Energia teria sido de

0,96M.€, registando um crescimento de 13% face o ano anterior; e (iii) o negócio de Refrigeração e AVAC, em linha com o decréscimo do Volume de Negócios, registou uma quebra de EBITDA para negativos 0,48M.€.

O **EBITDA Consolidado** do 1T14 já incluindo, por motivos de prudência e natural conservadorismo, o valor actual da estimativa de potenciais encargos para a totalidade do período do Rendimento Garantido das venda imobiliárias no troiaresort, ascendeu a 0,35M.€ negativos, registando, de qualquer forma, um crescimento significativo de 61,2% face o ano anterior.

Volume de Negócios (M.€)

EBITDA (M.€)



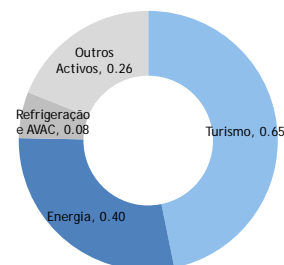
O **resultado líquido** no 1T14 foi negativo em 5,23M.€, 18,7% ou 1,2M.€ acima do registado no 1T13. A melhoria do EBITDA e dos resultados de investimentos e empresas associadas (incluindo as novas operações de cogeração que não consolidadas integralmente) mais do que compensou o decréscimo dos resultados financeiros que, ainda assim, apresentam uma melhor performance do que o verificado nos dois últimos trimestres, fruto da diminuição continuada da Dívida Líquida.

De entre os contributos para o resultado líquido é de destacar o crescimento de 9,6% ao nível dos resultados relativos a empresas associadas / investimentos, essencialmente justificado pelo contributo da Norscut e pelas duas das dez novas operações de Cogeração onde o Grupo não detém a maioria do capital.

## 2.2. INVESTIMENTO

O **investimento bruto** (excluindo a aquisição das novas operações de Cogeração) ascendeu a 1,39M.€ no 1T14, correspondente a uma percentagem do volume de negócios de 3,7%, abaixo dos 5,0% registados no ano de 2013 (ou dos 4,8% registados no 1T13). Os principais contributos de Capex registaram-se ao nível dos resorts e, no segmento Hotelaria, com o investimento necessário à abertura do novo *concept* Hotel no Porto, em parceria com a Escola de Gestão Hoteleira e Turismo do Porto. Ao nível da energia, o investimento realizado deveu-se na sua maioria ao lançamento da operação de Martim Longo (Parque Fotovoltaico - 2MW).

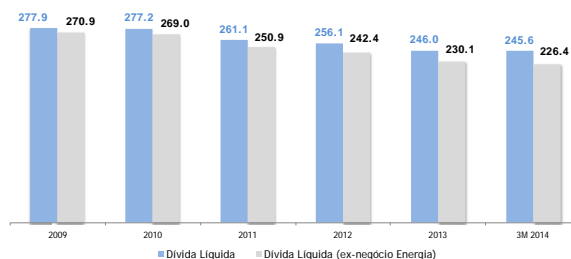
|                     | 1T13 (M€)   | Investimento/VN<br>(1T13) | 1T14 (M€)   | Investimento/VN<br>(1T14) |
|---------------------|-------------|---------------------------|-------------|---------------------------|
| Turismo             | 0,12        | 2,0%                      | 0,65        | 3,9%                      |
| Energia             | 0,87        | 26,7%                     | 0,40        | 5,6%                      |
| Refrigeração e AVAC | 0,07        | 0,5%                      | 0,08        | 0,6%                      |
| Outros Activos      | 0,11        |                           | 0,26        |                           |
| <b>Investimento</b> | <b>1,18</b> | <b>4,8%</b>               | <b>1,39</b> | <b>3,7%</b>               |



## 2.3. ESTRUTURA DE CAPITAL

| Balanço Consolidado<br>Milhões de euros                 | 3M 2014      | 2013         | Δ<br>Mar14/Dez13 |
|---|--------------|--------------|------------------|
| <b>Total Activo</b>                                     | <b>648,5</b> | <b>633,4</b> | <b>+2,4%</b>     |
| Activos Fixos Tangíveis e Intangíveis                   | 249,3        | 246,3        | +1,2%            |
| Goodwill  | 61,0         | 61,0         | +0,0%            |
| Investimentos Não Correntes                             | 54,1         | 52,0         | +4,1%            |
| Outros Activos Não Correntes                            | 46,6         | 45,8         | +1,9%            |
| Inventários   | 172,0        | 178,9        | -3,9%            |
| Clientes e Outros Activos Correntes                     | 52,0         | 46,5         | +12,0%           |
| Caixa e Equivalentes de Caixa                           | 13,4         | 3,0          | >100%            |
| <b>Total Capital Próprio</b>                            | <b>308,0</b> | <b>313,2</b> | <b>-1,7%</b>     |
| Capital Próprio atribuível a accionistas da Empresa Mãe | 298,5        | 304,3        | -1,9%            |
| Capital Próprio atribuível a interesses sem controlo    | 9,5          | 8,9          | +7,2%            |
| <b>Total Passivo</b>                                    | <b>340,6</b> | <b>320,3</b> | <b>+6,3%</b>     |
| <b>Total Passivo Não Corrente</b>                       | <b>182,9</b> | <b>171,9</b> | <b>+6,4%</b>     |
| Empréstimos Não Correntes                               | 163,9        | 153,0        | +7,2%            |
| Passivos Por Impostos Diferidos                         | 12,8         | 12,6         | +2,0%            |
| Outros Passivos Não Correntes                           | 6,2          | 6,3          | -2,2%            |
| <b>Total Passivo Corrente</b>                           | <b>157,6</b> | <b>148,4</b> | <b>+6,2%</b>     |
| Empréstimos Correntes                                   | 95,1         | 96,1         | -0,9%            |
| Fornecedores e Outros Passivos Correntes                | 62,5         | 52,3         | +19,4%           |
| <b>Total Capital Próprio e Passivo</b>                  | <b>648,5</b> | <b>633,4</b> | <b>+2,4%</b>     |

| Capitais Empregues Líquidos<br>Milhões de euros | 3M 2014      | 2013         | 2012         |
|---|--------------|--------------|--------------|
| <b>Capital Investido Líquido</b>                | <b>553,6</b> | <b>559,2</b> | <b>580,0</b> |
| Investimento Bruto Período                      | 1,4          | 1,2          | 12,1         |
| Fundo Maneio                                    | 161,6        | 173,1        | 183,2        |
| <b>Capital próprio</b>                          | <b>308,0</b> | <b>313,2</b> | <b>324,0</b> |
| <b>Dívida Líquida</b>                           | <b>245,6</b> | <b>246,0</b> | <b>256,1</b> |
| Dívida Líquida / Capital Investido              | 44,37%       | 44,00%       | 44,15%       |
| Gearing   | 79,76%       | 78,56%       | 79,04%       |



No final do 1T14, a Dívida Líquida ascendia a 245,6M.€, ligeiramente abaixo do valor do final do ano anterior, não obstante a aquisição das novas operações de Cogeração. Excluindo o negócio de Energia, a Dívida Líquida ascende a 226,4M.€ e registou um decréscimo de 3,7M.€ face ao final de 2013, ressaltando o esforço de redução do nível de endividamento estrutural e o compromisso com a orientação de desalavancagem.

## 3. DESEMPENHO POR SEGMENTOS

### 3.1. TURISMO

| Demonstração Resultados Consolidados<br>Milhões de euros    |               |              |                 |
|---|---------------|--------------|-----------------|
| Turismo   | 3M 2014       | 3M 2013      | Δ 14/13         |
| <b>Total Proveitos Operacionais</b>                         | <b>15,38</b>  | <b>5,26</b>  | <b>&gt;100%</b> |
| <b>Volume de Negócios</b>                                   | <b>16,92</b>  | <b>6,32</b>  | <b>&gt;100%</b> |
| Resorts   | 12,09         | 1,77         | >100%           |
| Hotelaria   | 1,46          | 1,76         | -17,1%          |
| Fitness   | 3,37          | 2,79         | +20,8%          |
| Outros Proveitos Operacionais                               | -1,54         | -1,07        | -45,0%          |
| <b>Total Custos Operacionais</b>                            | <b>-15,41</b> | <b>-7,81</b> | <b>-97,2%</b>   |
| Custo das Mercadorias Vendidas                              | -0,32         | -0,29        | -11,6%          |
| Varição Produção  | -5,96         | -0,61        | <-100%          |
| Fornecimentos e Serviços Externos                           | -5,91         | -3,73        | -58,5%          |
| Custos Pessoal  | -2,87         | -2,83        | -1,3%           |
| Outros Custos Operacionais                                  | -0,34         | -0,35        | +2,5%           |
| <b>EBITDA, excluindo Provisões do Rendimento Garantido*</b> | <b>-0,03</b>  | <b>-2,56</b> | <b>+98,8%</b>   |
| Resorts   | 2,17          | -0,37        | -               |
| Hotelaria   | -2,45         | -2,36        | -3,9%           |
| Fitness   | 0,31          | 0,15         | >100%           |
| Provisões Rendimento Garantido                              | -1,65         | 0,00         | -               |
| <b>EBITDA</b>   | <b>-1,68</b>  | <b>-2,56</b> | <b>+34,1%</b>   |
| <b>Capex</b>  | <b>0,65</b>   | <b>0,12</b>  | <b>&gt;100%</b> |
| <b>EBITDA-Capex</b>   | <b>-2,34</b>  | <b>-2,68</b> | <b>+12,9%</b>   |

\* EBITDA excluindo estimativa do valor actual dos potenciais encargos para o período do Rendimento Garantido nas vendas imobiliárias no troiaresort

O **volume de negócios** da Sonae Turismo ascendeu a 16,92M.€ no 1T14, evidenciando um crescimento significativo de 168% face ao 1T13, com um contributo muito expressivo das escrituras sobre activos imobiliários do troiaresort e ao crescimento de 21% no segmento Fitness.

O **EBITDA**, excluindo as provisões do Rendimento Garantido, foi praticamente nulo, registando um crescimento de 2,59M.€ quando comparado com o 1T13, evidenciando uma evolução positiva em todos os segmentos de negócio com excepção da Hotelaria, fruto da sazonalidade entre o 1T e o 2T do calendário da Páscoa. O **EBITDA** total ascendeu a negativos 1,68M.€, tendo registado um acréscimo de 34%.

O Investimento, apesar de superior ao registado no 1T13, manteve-se em níveis reduzidos, contribuindo para a melhoria do *Cash Flow* Operacional (EBITDA-Capex).

#### A. RESORTS

O 1T14 manteve um dinamismo idêntico ao do final de 2013, tendo sido celebradas 21 escrituras de unidades residenciais no troiaresort (comparado às 2 no 1T13, 16 no 4T13 e as 39 durante todo o ano de 2013), e 8 contratos promessa de compra e venda, encontrando-se por formalizar reservas efectuadas (com pagamento de sinal) sobre 8 unidades. À data de 31 de Março de 2014, já se celebraram 288 escrituras de venda sobre unidades residenciais do complexo troiaresort.

Fruto do elevado número de escrituras, o **volume de negócios** atingiu os 12,09M.€, 6,8 vezes superior ao verificado no 1T13 e, em consequência, o **EBITDA**, excluindo as provisões do Rendimento Garantido, atingiu os 2,17M.€, registando um crescimento de 2,54M.€.

Por motivos de prudência e seguindo o tradicional conservadorismo que devem reger os princípios contabilísticos estamos a contabilizar, em Provisões, no momento da venda, o valor actual dos potenciais encargos para o período do Rendimento Garantido nas vendas imobiliárias no troiaresort (pela diferença entre a taxa do rendimento garantido e a expectativa de exploração comercial). Fruto das vendas registadas no 1T14, esse valor ascendeu a 1,65M.€, repercutindo-se num nível de **EBITDA** de 0,52M.€, 0,88M.€ acima do verificado no ano anterior.

## B. FITNESS

O dinamismo e a tendência de melhoria do volume de negócios e da rentabilidade manteve-se durante o 1T14, com o número médio de sócios activos a registar um crescimento de 34% quando comparado com o 1T13.

O **volume de negócios** cresceu 21% para 3,37M.€, fruto do referido aumento da base de sócios activos, não obstante as menores mensalidades médias praticadas no mercado. Consequência do aumento do volume de negócios, por um lado, e das medidas de optimização e racionalização de custos, por outro, o **EBITDA** duplicou face o 1T13 para 0,31M.€, registando uma margem de 9% (+3,8pp acima do ano anterior).

## C. HOTELARIA

O **volume de negócios** do segmento de Hotelaria, penalizado pelo facto da Páscoa ter ocorrido no segundo trimestre em 2014 apresentou, face o 1T13, um decréscimo de 17% para 1,46M.€ em consequência de uma descida da taxa de ocupação de 4pp. No 1T14 face o 1T13 o número de noites vendidas desceu 19% no total das unidades hoteleiras do Grupo.

Apesar do decréscimo de 17% no volume de negócios, fruto das medidas de optimização e racionalização de custos implementadas ao longo dos últimos anos, o **EBITDA** apenas desceu 4%, mantendo-se em níveis negativos de 2,45M.€.

Excluindo o valor das rendas (uma vez que se tratam de movimentos intragrupo e sujeitas a alteração após conclusão da avaliação dos activos por parte de uma entidade externa), importa relevar que o valor de EBITDAR do segmento Hotelaria ascendeu a negativos 0,29M.€, uma melhoria de 0,85M.€ quando comparado com o valor negativo de 1,14M.€ verificado no 1T13.

Já em Abril (e, portanto, ainda não considerado nos resultados do 1T14), foi inaugurado um novo Hotel, numa lógica de investimento capital light, em parceria com a Escola de Hotelaria e Turismo do Porto. Trata-se de uma unidade com 17 quartos, restaurante, bar e sala de reunião, onde alunos da Escola de Hotelaria e Turismo do Porto vão poder aplicar na prática os seus conhecimentos. Inspirado nas artes e no gosto pela beleza, o The Artist Porto Hotel & Bistrô apresenta um ambiente contemporâneo e confortável, onde cada detalhe nos transporta para a atmosfera criativa e original, com uma forte carga motivacional, inspirando e ajudando a crescer (pessoal e profissionalmente) os alunos da Escola de Hotelaria e Turismo do Porto.



## 3.2. ENERGIA

| Demonstração Resultados Consolidados<br>Milhões de euros |              |              |                  |
|--|--------------|--------------|------------------|
| Energia  | 3M 2014      | 3M 2013      | Δ 14/13          |
| <b>Total Proveitos Operacionais</b>                      | <b>7,08</b>  | <b>3,30</b>  | <b>&gt;100%</b>  |
| <b>Volume de Negócios</b>                                | <b>7,09</b>  | <b>3,27</b>  | <b>&gt;100%</b>  |
| Outros Proveitos Operacionais                            | 0,00         | 0,03         | -                |
| <b>Total Custos Operacionais</b>                         | <b>-5,64</b> | <b>-2,45</b> | <b>&lt;-100%</b> |
| Custo das Mercadorias Vendidas                           | -4,70        | -1,91        | <-100%           |
| Variação Produção  | 0,00         | 0,00         | -                |
| Fornecimentos e Serviços Externos                        | -0,58        | -0,34        | -68,0%           |
| Custos Pessoal   | -0,36        | -0,20        | -84,8%           |
| Outros Custos Operacionais                               | 0,00         | 0,00         | -95,8%           |
| <b>EBITDA</b>  | <b>1,45</b>  | <b>0,85</b>  | <b>+69,6%</b>    |
| Margem EBITDA  | 20,4%        | 26,1%        |                  |
| <b>Capex</b>   | <b>0,40</b>  | <b>0,87</b>  | <b>-54,4%</b>    |
| <b>EBITDA-Capex</b>                                      | <b>1,05</b>  | <b>-0,02</b> | <b>-</b>         |

Durante o 1T14 foi anunciada a aquisição de um conjunto de participações e interesses detidos por subsidiárias da Enel Green Power, S.p.A. em centrais de cogeração localizadas em Portugal. Esta aquisição de 44 MW (10 unidades, 8 detidas maioritariamente) faz parte integrante do plano de expansão do segmento Energia, um dos pilares estratégicos de crescimento e desenvolvimento do portfólio de crescimento e desenvolvimento do portfólio do Grupo e enquadra-se no racional de: (i) acelerar o crescimento planeado do portfólio em Portugal; (ii) internalizar uma carteira de projectos em Portugal passíveis de repowering; e (iii) reforçar a equipa do segmento Energia com elementos experientes e de grande valia, necessários à implementação da estratégia de desenvolvimento delineada.

Esta aquisição é extremamente importante para a sustentabilidade dos resultados do Grupo já que, pela especificidade do negócio, denota um evidente padrão de regularidade ao nível dos contributos para o volume de negócios e EBITDA do respectivo portfólio de activos.

A evolução dos indicadores do negócio no 1T14, comparativamente com o ano anterior, é integralmente explicado pelas aquisições acima referidas e pelo contributo da central de cogeração em Vale de Cambra, que iniciou operação no decorrer do segundo semestre de 2013.

Da confrontação do parque de activos sob gestão e da já representativa expressão para o EBITDA consolidado do Grupo (aportando o maior contributo), resulta evidente o impacto significativo de qualquer esforço de crescimento neste segmento de negócio.

Com o arranque pleno da operação do parque fotovoltaico, a potência sob gestão ascenderá a 53 MW ou 62,3 MW, considerando as operações não detidas maioritariamente, um crescimento de 3,0 vezes quando comparado com o final do ano 2013.

O **volume de negócios** do segmento de Energia cresceu 117% para 7,09M.€, considerando apenas um mês das novas operações de cogeração. Excluindo esse efeito (3,6M.€ no 1T14), o volume de negócios teria crescido 6%. O **EBITDA** também apresentou um crescimento significativo de 69,6% para 1,45M.€, registando uma margem de EBITDA de 20%. Excluindo o contributo das novas operações, o EBITDA teria crescido 13% (7pp acima do crescimento do volume de negócios).

O Investimento (excluindo as aquisições das novas operações de Cogeração) manteve-se a níveis controlados, e contribuiu, para além do EBITDA, para a melhoria do *cash flow* operacional.

### 3.3. REFRIGERAÇÃO, AVAC E MANUTENÇÃO

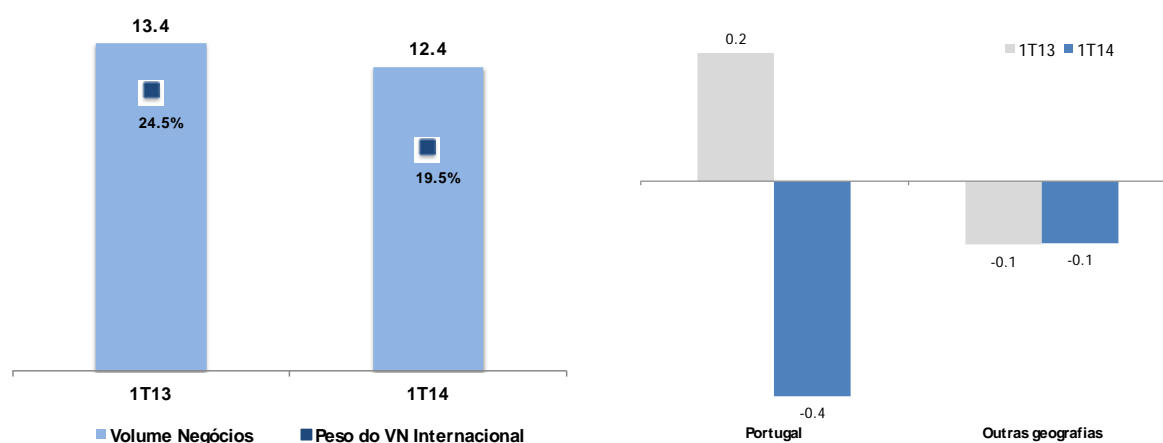
| Demonstração Resultados Consolidados |               |               |               |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Milhões de euros                     |               |               |               |
| Refrigeração & AVAC                  | 3M 2014       | 3M 2013       | Δ 14/13       |
| <b>Total Proveitos Operacionais</b>  | <b>12,42</b>  | <b>13,45</b>  | <b>-7,6%</b>  |
| <b>Volume de Negócios</b>            | <b>12,42</b>  | <b>13,39</b>  | <b>-7,2%</b>  |
| Outros Proveitos Operacionais        | -0,01         | 0,06          | -             |
| <b>Total Custos Operacionais</b>     | <b>-12,89</b> | <b>-13,34</b> | <b>+3,3%</b>  |
| Custo das Mercadorias Vendidas       | -4,81         | -5,07         | +5,2%         |
| Variação Produção                    | -0,33         | 0,32          | -             |
| Fornecimentos e Serviços Externos    | -3,67         | -3,94         | +6,7%         |
| Custos Pessoal                       | -3,96         | -4,55         | +13,0%        |
| Outros Custos Operacionais           | -0,12         | -0,10         | -22,6%        |
| <b>EBITDA</b>                        | <b>-0,48</b>  | <b>0,11</b>   | <b>-</b>      |
| <b>Capex</b>                         | <b>0,08</b>   | <b>0,07</b>   | <b>+14,0%</b> |
| <b>EBITDA-Capex</b>                  | <b>-0,56</b>  | <b>0,04</b>   | <b>-</b>      |

O **volume de negócios** no 1T14 ascendeu a 12,42M.€, um decréscimo de 7,2% face ao 1T13, em virtude de alguns atrasos em importantes obras em carteira quer em Portugal quer nas operações internacionais. O volume de negócios em carteira cresceu 15,3% face o trimestre anterior e representa, aproximadamente, 6 meses de volume de negócios.

O **volume de negócios** internacional do negócio de Refrigeração, AVAC e Manutenção (consolidando exportações com origem em Portugal e vendas directas no estrangeiro) em virtude da menor actividade internacional na sequência de alguns atrasos no início de algumas obras em carteira, reduziu-se para 12,4M.€, representando 19,5% do volume de negócios consolidado.

Não obstante a continuada implementação de medidas conducentes a racionalizar e flexibilizar a estrutura de custos por via de ajuste das estruturas de negócio ao novo referencial de mercado, o **EBITDA consolidado** foi negativo 0,48M.€.

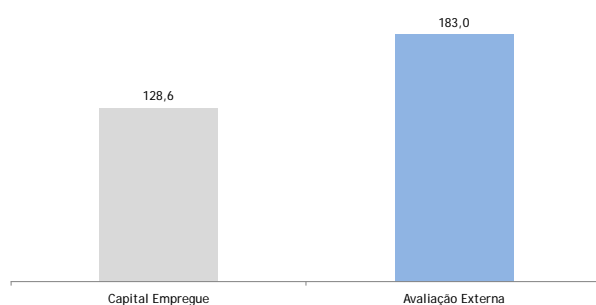
O investimento manteve-se em níveis idênticos aos do ano anterior e todo o decréscimo do *cash flow* Operacional resulta da variação de EBITDA.



### 3.4. OUTROS ACTIVOS

Dentro da tipificação de activos não estratégicos, e nesse sentido disponíveis para venda, o Grupo Sonae Capital inclui:

#### A. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS (excluindo Sonae Turismo)



(nota: avaliação externa reportada a 31 de Dezembro de 2011- Cushman & Wakefield)

O portfolio imobiliário enquadrável neste segmento compreende activos muito diversos, com diferentes estádios de licenciamento e construção, incluindo lotes de terreno com e sem viabilidade construtiva, unidades residenciais, projectos de construção, escritórios, edifícios fabris e espaços comerciais, com grande dispersão geográfica. A orientação do Grupo vai no sentido da alienação deste conjunto de activos, sem fit estratégico com as actuais apostas de crescimento e planos de desenvolvimento a médio prazo.

Dando resposta às actuais tendências de mercado e características da procura para o tipo de activo em questão foram, durante o 1T14, celebrados 4 contratos de arrendamento e 1 escritura de venda sobre apartamentos City Flats (permanecendo 26 apartamentos disponíveis para venda / arrendamento).

À data de 31 de Março, o capital empregue neste bloco de activos ascendia a 128,6M.€.

#### B. PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS

Principais activos visados:

| Activo        | % Participação |
|---------------|----------------|
| Norscut       | 36,00%         |
| Fundo Imosede | 25,85%         |

No período de reporte, não se registaram quaisquer operações materiais relativamente a este conjunto de activos.

## 4. INFORMAÇÃO CORPORATIVA

---

### 4.1. INFORMAÇÃO CORPORATIVA 1T14

A 6 de Março de 2014 a Sonae Capital, SGPS, SA (Sonae Capital) informou que a aquisição feita directamente ou através de sociedade por si detida de um conjunto de participações e interesses detidos por subsidiárias da Enel Green Power S.p.A. (Enel), em centrais de cogeração localizadas em Portugal, se tornou definitiva.

Após ajustamentos contratuais, o preço de aquisição foi fixado em 9,6 milhões de euros, traduzindo-se, em virtude das disponibilidades líquidas de cada unidade adquirida, num investimento líquido de 4,2 milhões de euros.

Esta aquisição faz parte integrante do plano de expansão do segmento Energia, um dos pilares estratégicos de crescimento e desenvolvimento do portfolio da Sonae Capital, permitindo ao Grupo: (i) Acelerar o crescimento planeado do portfolio em Portugal; (ii) Internalizar uma carteira de projectos em Portugal passíveis de repowering; e (iii) Reforçar a equipa do segmento Energia com elementos experientes e de grande valia, necessários à implementação da estratégia de desenvolvimento delineada.

### 4.2. EVENTOS CORPORATIVOS SUBSEQUENTES

Não se registaram quaisquer eventos corporativos subsequentes a assinalar.

## 5. NOTAS METODOLÓGICAS

---

A informação financeira consolidada contida neste reporte 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.

No 1T14 procedemos a uma alteração no formato de reporte da Dívida Líquida do segmento de Energia. Uma vez que o crescimento deste segmento se está a efectuar, primordialmente, através de Dívida Intragrupo, decidiu-se passar a reportar a Dívida do segmento pelo total da Dívida e não pelo seu contributo para o Grupo Sonae Capital como até aqui era prática. Estamos em crer que esta alteração contribui para aumentar a qualidade e transparência da informação reportada ao mercado.

### GLOSSÁRIO

- AVAC = Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado.
- Cash Flow Operacional = EBITDA - Investimento Bruto (Capex).
- 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 troiaresort
- 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 = Endividamento Líquido / Capitais Próprios



## 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)