

COMUNICADO DE RESULTADOS

30 JUNHO 2018



SONAE CAPITAL

COMUNICADO DE RESULTADOS

30 JUNHO 2018

1. MENSAGEM DO CEO E PRINCIPAIS DESTAQUES

“No primeiro semestre de 2018, a Sonae Capital apresentou um desempenho operacional positivo.

Mantivemo-nos focados no fortalecimento das nossas Unidades de Negócio, tanto numa vertente de crescimento, como de criação de valor, e encerrámos o semestre com uma margem EBITDA de 8,7%, cerca de 70 pontos base acima do período homólogo de 2017.

Cumprimos objectivos muito significativos ao nível da venda de activos imobiliários, em especial com a concretização do Contrato de Promessa de Compra e Venda da Unidade Operacional 3 (UNOP 3), em Tróia, pelo valor de 20M€. Ainda em Tróia, nomeadamente ao nível das Unidades Turísticas Residenciais, e no segmento de Outros Activos Imobiliários, o valor das escrituras realizadas e o montante de CPCVs já firmados continuaram a evoluir dentro das nossas expectativas.

Assim, numa perspectiva consolidada, o Volume de Negócios manteve a tendência de crescimento e alcançou 92,6M€, 27,8% acima do mesmo período de 2017, ao mesmo tempo que a rentabilidade operacional cresceu para 6,7M€, um aumento de 21,7%, fortemente impulsionada pelo crescimento da rentabilidade das Unidades de Negócio de 40,6%. Ao mesmo tempo, continuámos a investir nos nossos negócios e o CAPEX ascendeu a 19,7M€ no primeiro semestre de 2018. O cash-flow gerado pelas operações, conjugado com o nível de investimento e com os dividendos distribuídos no montante de 15M€ permitiu manter o endividamento em níveis controlados e uma estrutura de capital adequada à tipologia de negócios e activos detidos pelo Grupo, em que o rácio da Dívida Líquida face ao EBITDA se situou em 2,8x e o Loan-to-Value em 21,7%.

Neste semestre encerro a minha colaboração com a Sonae Capital enquanto Presidente da Comissão Executiva. Acredito que o percurso até agora trilhado, ancorado nos valores que fazem parte do ADN do Grupo há várias décadas, permitiu construir uma empresa com um portefólio renovado, mais forte e sempre assente na premissa de que não se pode crescer e criar valor accionista sem, simultaneamente, criar valor económico e social.”

Cláudia Azevedo

“É para mim um orgulho poder continuar a colaborar com a Sonae Capital, agora como Presidente da Comissão Executiva. Acreditamos na estratégia que tem vindo a ser implementada e vamos continuar a fazer por merecer a confiança de todos os stakeholders, sabendo que contamos com os recursos adequados para vencer os desafios que se avizinham.”

Miguel Gil Mata

PRINCIPAIS DESTAQUES DO 1S18

- Manutenção da tendência de crescimento do Volume de Negócios das **Unidades de Negócio** (+29,4%), e melhoria da rentabilidade operacional (+40,6%), com a quase totalidade dos segmentos a contribuir positivamente, sendo de destacar:
 - Negócio de **Fitness** com crescimentos expressivos ao nível do Volume de Negócios e EBITDA (54,5% e 94,6%, respectivamente), impulsionado pelo percurso de crescimento orgânico e não orgânico;
 - Negócio de **Energia** a aumentar o Volume de Negócios e a rentabilidade operacional, beneficiando com as operações adquiridas em 2017;
 - Negócio de **Hoteleria** com crescimento do RevPAR de 12,6%, no 1S18, e EBITDA de 0,5M€ no 2T18, 73,1% acima do valor registado no 2T17. Porto Palácio Hotel atinge EBITDA positivo no 1S18.
- No que respeita a **Activos Imobiliários**:
 - **Troia Resort**: (i) concretização do CPCV da UNOP 3, no valor de 20M€ (ainda não reflectido nos resultados do semestre); e, (ii) realização, à data deste reporte, de 19 escrituras de Unidades Turísticas Residenciais correspondentes a 7,1M€, à qual acrescem, na mesma data, 11 contratos em Reserva/CPCVs, no montante global de 5,2M€;
 - **Outros Activos Imobiliários**: CPCVs em carteira de 4,4M€ a crescer às escrituras realizadas no montante de 1,2M€.
- Melhoria operacional registada na maioria dos negócios ainda não visível ao nível do **Resultado Líquido**, por via de Custos não-recorrentes registados no 1S18, incluindo a estimativa de fecho da RACE Brasil, e de um aumento das Amortizações, em função das novas operações no portefólio;
- **Dívida Líquida** de 144,4M€, impactada, no 1S18: (i) pelos dividendos pagos em Maio de 2018 (no valor de 15M€); (ii) pelo pagamento de uma componente diferida no valor de 9M€, relativa às aquisições efectuadas no 2T17 no segmento de Energia; e, (iii) pelo investimento realizado (19,7M€), incluindo a aquisição da cadeia de Fitness Pump e o início do investimento na unidade de Biomassa;
- **Estrutura de Capital** sob controlo e adequada à tipologia de negócios e activos detidos pelo Grupo: Dívida Líquida / EBITDA de 2,8x e LTV de 21,7%.

COMUNICADO DE RESULTADOS

30 JUNHO 2018

2. DESEMPENHO GLOBAL

Demonstração Resultados Consolidados						
Milhões de Euros	2T 2018	2T 2017	Δ 18/17	1S 2018	1S 2017	Δ 18/17
Volume de Negócios						
Unidades de Negócio	45,69	35,71	+27,9%	84,76	65,52	+29,4%
Energia	13,64	11,58	+17,8%	25,55	21,37	+19,5%
Engenharia Industrial	3,03	-	-	6,36	-	-
Fitness	8,80	5,60	+57,1%	17,74	11,48	+54,5%
Hotelaria	6,39	5,92	+7,9%	9,25	8,68	+6,5%
Refrigeração & AVAC	11,27	9,91	+13,8%	22,06	20,13	+9,6%
Troia Resort - Operações	2,55	2,70	-5,4%	3,81	3,86	-1,4%
Activos Imobiliários	6,14	6,46	-5,1%	10,68	9,91	+7,8%
Troia Resort	3,72	4,42	-15,9%	6,59	5,74	+14,8%
Outros Activos Imobiliários	2,42	2,04	+18,5%	4,09	4,17	-1,8%
Eliminações & Ajustamentos	-1,60	-1,73	+7,9%	-2,89	-3,03	+4,7%
Volume de Negócios Consolidado	50,23	40,44	+24,2%	92,55	72,40	+27,8%
Outros Proveitos Operacionais	1,18	1,24	-4,2%	1,81	1,90	-4,9%
Total Proveitos Operacionais	51,42	41,68	+23,4%	94,36	74,30	+27,0%
EBITDA						
Unidades de Negócio	5,35	4,34	+23,3%	7,34	5,22	+40,6%
Energia	3,89	3,58	+8,8%	7,08	5,68	+24,6%
Engenharia Industrial	-0,26	-	-	-0,47	-	-
Fitness	1,37	0,41	>100%	2,54	1,30	+94,6%
Hotelaria	0,48	0,28	+73,1%	-0,97	-1,22	+21,1%
Refrigeração & AVAC	0,16	-0,28	-	0,09	-0,01	-
Troia Resort - Operações	-0,30	0,35	-	-0,92	-0,53	-73,0%
Activos Imobiliários	-0,02	1,51	-	0,53	2,02	-73,9%
Troia Resort	-0,91	-0,38	<-100%	-0,99	-0,49	<-100%
Outros Activos Imobiliários	0,89	1,89	-52,9%	1,51	2,51	-39,8%
Eliminações & Ajustamentos	-0,69	-0,72	+3,2%	-1,16	-1,73	+33,1%
EBITDA Consolidado	4,63	5,13	-9,7%	6,71	5,51	+21,7%
Gastos de Depreciação e Amortização	5,65	4,16	+35,8%	11,47	8,23	+39,3%
Provisões e Perdas por Imparidade	-0,05	0,03	-	0,08	-0,26	-
Gastos/Rendimentos não recorrentes (1)	0,04	-0,16	-	0,72	0,08	>100%
EBIT						
Unidades de Negócio	1,51	2,33	-35,1%	-1,02	0,95	-
Activos Imobiliários	-0,87	0,60	-	-2,02	-0,66	<-100%
Eliminações & Ajustamentos	-1,65	-1,82	+9,6%	-2,53	-2,83	+10,5%
EBIT Consolidado	-1,01	1,10	-	-5,57	-2,54	<-100%
Resultados Financeiros	-0,89	-1,06	+15,9%	-2,00	-2,05	+2,6%
Resultados Investimentos e Empresas Associadas	0,02	1,93	-98,9%	0,22	2,00	-89,0%
EBT	-1,88	1,96	-	-7,35	-2,59	<-100%
Impostos	-0,29	-0,47	+38,4%	-0,66	-0,75	+11,8%
Resultado Líquido - Operações Correntes	-2,17	1,50	-	-8,00	-3,33	<-100%
Resultado Líquido - Operações Descontinuadas	-0,02	-0,58	+95,7%	-2,05	-0,60	<-100%
Resultado Líquido	-2,19	0,92	-	-10,06	-3,93	<-100%
Atribuível a Accionistas da Empresa-Mãe	-2,46	0,57	-	-9,93	-4,48	<-100%
Atribuível a Interesses sem Controlo	0,27	0,34	-21,0%	-0,13	0,55	-

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

2.1. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

- O Volume de Negócios das Unidades de Negócio situou-se, no 1S18, em 84,8M€ registando um incremento de 29,4% face ao período homólogo do ano anterior. No mesmo período, o Volume de Negócios consolidado ascendeu a 92,6M€, o que representa um aumento de 27,8% face ao 1S17, uma evolução positiva tanto devido ao desempenho das Unidades de Negócio como dos Activos Imobiliários.
- No 1S18, o EBITDA das Unidades de Negócio cresceu para 7,3M€, 40,6% acima do 1S17, equivalente a uma margem de 8,7%, 0,7pp acima da margem registada no 1S17. Já o EBITDA consolidado cresceu 21,7%, para 6,7M€, gerando uma margem de 7,2%, 0,4pp abaixo do 1S17, devido, maioritariamente, ao desempenho dos Activos Imobiliários.
- O Resultado Líquido Consolidado (operações continuadas) foi negativo em 8,0M€, representando um decréscimo de 4,7M€ face ao período homólogo. Apesar da melhoria evidenciada ao nível do EBITDA (+1,2M€), o Resultado Líquido foi impactado, principalmente: (i) pelo maior nível de Amortizações (+3,2M€), fruto sobretudo das aquisições ocorridas no segmento de Energia e Fitness; (ii) por Custos não Recorrentes no montante de 0,7M€, devidos, sobretudo, a reestruturação de pessoal e uma imparidade relativa a um negócio realizado através da RACE Brasil, tal como divulgado no 1T18; e, (iii) quando comparado com o ano anterior, pelo

COMUNICADO DE RESULTADOS

30 JUNHO 2018

reconhecimento, no 1S17, de *Badwill* no valor de 1,8M€ relativo às operações adquiridas no segmento de Energia.

- Em operações descontinuadas, salienta-se, tal como divulgado no 1T18, o reconhecimento de custos relacionados com a descontinuação da operação da RACE no Brasil, no montante de 2,0M€.
- Em função do descrito acima, o Resultado Líquido Consolidado, no 1S18, registou um valor negativo de 10,1M€.

2.2. ESTRUTURA DE CAPITAL

Investimento/Estrutura de Capitais/Rácios			
Milhões de Euros	Jun 2018	Dez 2017	Δ 18/17
Capital Investido Líquido	406,5	400,7	+1,4%
Activo Fixo	328,8	322,6	+1,9%
Investimentos Não Correntes (net)	6,1	8,6	-29,3%
Fundo Maneio	75,1	71,8	+4,5%
Investimento Bruto Período	19,7	61,6	-68,1%
% Activo Fixo	6,0%	19,1%	-13,1pp
Dívida Líquida	144,4	109,4	+32,0%
% Capital Investido Líquido	35,5%	27,3%	+8,2pp
Debt to Equity	55,1%	37,5%	+17,6pp
Rácios de Estrutura de Capital			
Loan to Value (Activos Imobiliários)	21,7%	15,9%	+5,8pp
Net Debt/EBITDA (base recorrente)	2,84x	2,57x	+10,5%

- O Investimento Bruto no 1S18 ascendeu a 19,7M€, consequência, sobretudo, dos investimentos na aquisição da cadeia de Fitness PUMP (8,4M€) e ao início do processo de investimento no projecto de desenvolvimento de uma cogeração alimentada a Biomassa (6,4M€), no segmento de Energia.

- O *Free Cash Flow (levered)*, no final de Junho de 2018, registou 20,3M€ negativos (antes do pagamento de Dividendos), em função, principalmente, dos investimentos acima mencionados e do pagamento de uma componente diferida (9M€) relativa às aquisições realizadas no 2T17, no segmento de Energia.
- Em virtude do nível de Investimento Bruto (19,7M€), do pagamento de dividendos no montante de 15M€, em Maio de 2018, assim como do pagamento da tranche de 9M€ referida no ponto anterior, a Dívida Líquida registou um incremento face ao final de 2017, totalizando 144,4M€. Mantém-se, contudo, uma estrutura de capital adequada à tipologia de negócios e activos em posse do Grupo: rácio da Dívida Líquida face ao EBITDA de 2,8x e LTV de 21,7%.
- O Capital Investido Líquido aumentou 1,4% face ao final de 2017, para 406,5M€, motivado pelo aumento dos Activos Fixos em Gestão, assim como pela evolução do Fundo de Maneio.
- Em resultado da evolução na Dívida Líquida e do Capital Próprio, o rácio de *Debt to Equity* atingiu 55,1%, +17,6pp face ao final de 2017.

3. UNIDADES DE NEGÓCIO

3.1. ENERGIA



Demonstração Resultados Consolidados - Energia						
Milhões de Euros	2T 2018	2T 2017	Δ 18/17	1S 2018	1S 2017	Δ 17/16
Total Proveitos Operacionais	14,06	11,66	+20,6%	26,17	21,59	+21,2%
Volume de Negócios	13,64	11,58	+17,8%	25,55	21,37	+19,5%
Outros Proveitos Operacionais	0,41	0,08	>100%	0,62	0,22	>100%
Total Custos Operacionais	-10,16	-8,08	-25,8%	-19,09	-15,91	-20,0%
Custo das Vendas	-7,12	-6,09	-17,0%	-13,35	-11,81	-13,0%
Fornecimentos e Serviços Externos	-1,58	-1,11	-42,4%	-3,09	-2,43	-27,4%
Custos Pessoal	-0,75	-0,58	-29,1%	-1,51	-1,17	-29,8%
Outros Custos Operacionais	-0,72	-0,31	<-100%	-1,14	-0,51	<-100%
EBITDA	3,89	3,58	+8,8%	7,08	5,68	+24,6%
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	28,5%	30,9%	-2,4pp	27,7%	26,6%	+1,1pp
EBIT	1,70	2,40	-29,4%	2,58	3,46	-25,4%
Margem EBIT (% Vol. Negócios)	12,4%	20,8%	-8,3pp	10,1%	16,2%	-6,1pp
Capex	1,57	34,88	-95,5%	7,15	38,41	-81,4%
EBITDA-Capex	2,32	-31,30	-	-0,08	-32,73	+99,8%
Capacidade Total (MW)	65,5	72,5	-9,7%	65,5	72,5	-9,7%
Detida & Operada	62,3	62,3	-0,1%	62,3	62,3	-0,1%
Operada (não consolidada)	3,2	10,2	-68,6%	3,2	10,2	-68,6%

- No primeiro semestre de 2018, o Volume de Negócios do segmento de Energia totalizou 25,6M€, 19,5% acima do período homólogo de 2017, muito devido ao impacto das operações adquiridas em 2017, cujo contributo perfez cerca de 5,4M€ no 1S18 (+4,3M€ vs o 1S17).
- O EBITDA ascendeu a 7,1M€, registando um crescimento de 24,6% face ao ano anterior, equivalente a uma margem EBITDA de 27,7%, +1,1pp acima da margem obtida no 1S17. De destacar que a rentabilidade operacional manteve a tendência de evolução positiva, não obstante o impacto dos preços de CO2 e o menor recurso solar no período. O contributo para EBITDA das operações adquiridas foi fundamental na prossecução dos resultados do semestre, representando 3,0M€ (+2,0M€ vs o 1S17).
- O EBIT registou um decréscimo de 25,4%, motivado pelo nível de Amortizações e Depreciações, em função, principalmente, das operações adquiridas durante 2017.
- O CAPEX ascendeu a 7,2M€, motivado, sobretudo, pelo início do desenvolvimento da nova central termoelectrica de cogeração alimentada a biomassa florestal, anunciada no último trimestre de 2017, que se espera vir a operar no segundo semestre de 2019.
- À data, a totalidade de projectos em exploração do segmento de Energia opera em regime de mercado regulado. O primeiro projecto a transitar para regime de mercado livre corresponde a 10MW (energia solar), o que ocorrerá no início do segundo semestre de 2021.

3.2. ENGENHARIA INDUSTRIAL



Demonstração Resultados Consolidados - Engenharia Industrial

Milhões de Euros	2T 2018	2T 2017	Δ 18/17	1S 2018	1S 2017	Δ 18/17
Total Proveitos Operacionais	3,17	-	-	6,62	-	-
Volume de Negócios	3,03	-	-	6,36	-	-
Outros Proveitos Operacionais	0,14	-	-	0,27	-	-
Total Custos Operacionais	-3,43	-	-	-7,10	-	-
Custo das Vendas	-1,82	-	-	-4,01	-	-
Fornecimentos e Serviços Externos	-0,56	-	-	-0,93	-	-
Custos Pessoal	-0,94	-	-	-1,90	-	-
Outros Custos Operacionais	-0,11	-	-	-0,26	-	-
EBITDA	-0,26	-	-	-0,47	-	-
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	-8,4%	-	-	-7,5%	-	-
EBIT	-0,49	-	-	-0,94	-	-
Margem EBIT (% Vol. Negócios)	-16,1%	-	-	-14,7%	-	-
Capex	0,19	-	-	0,44	-	-
EBITDA-Capex	-0,45	-	-	-0,91	-	-

- O segmento de Engenharia Industrial integra a Adira, cuja aquisição foi formalizada em Julho de 2017 e, durante o 1S18, manteve-se o foco ao nível do investimento numa estrutura de recursos adequados e suficientes à concretização bem-sucedida da estratégia de crescimento desenhada, com avanços significativos nas áreas de cariz mais operacional.
- Consequentemente, os resultados deste semestre ainda estão influenciados pelo processo de reestruturação em curso, designadamente ao nível da adequação aos processos do Grupo.
- Com efeito, embora não visível ao nível do resultado, o número de máquinas produzidas continuou a evoluir positivamente, totalizando 88 no 1S18 (42 máquinas no 1T18 e 46 máquinas no 2T18, respectivamente) sendo de assinalar, também, a evolução positiva registada na carteira de encomendas.
- O contributo do segmento de Engenharia Industrial para os resultados consolidados situou-se, no 1S18, em 6,4M€ ao nível do Volume de Negócios e em 0,5M€ negativos ao nível do EBITDA.

3.3. FITNESS



Demonstração Resultados Consolidados - Fitness

Milhões de Euros	2T 2018	2T 2017	Δ 18/17	1S 2018	1S 2017	Δ 18/17
Total Proveitos Operacionais	9,15	5,65	+62,0%	18,15	11,60	+56,5%
Volume de Negócios	8,80	5,60	+57,1%	17,74	11,48	+54,5%
Outros Proveitos Operacionais	0,36	0,05	>100%	0,41	0,12	>100%
Total Custos Operacionais	-7,78	-5,24	-48,5%	-15,61	-10,29	-51,7%
Custo das Vendas	-0,03	-0,04	+27,1%	-0,09	-0,09	-5,3%
Fornecimentos e Serviços Externos	-4,63	-3,30	-40,4%	-9,24	-6,27	-47,3%
Custos Pessoal	-2,80	-1,71	-63,4%	-5,52	-3,44	-60,5%
Outros Custos Operacionais	-0,33	-0,19	-70,7%	-0,76	-0,50	-52,9%
EBITDA	1,37	0,41	>100%	2,54	1,30	+94,6%
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	15,5%	7,3%	+8,3pp	14,3%	11,4%	+2,9pp
EBIT	0,62	0,13	>100%	0,71	0,57	+25,1%
Margem EBIT (% Vol. Negócios)	7,1%	2,2%	+4,9pp	4,0%	4,9%	-0,9pp
Capex	1,25	0,45	>100%	10,83	0,98	>100%
EBITDA-Capex	0,12	-0,04	-	-8,29	0,33	-
# Clubes em Operação	29	17	+12	29	17	+12

- O segmento de Fitness reforçou, mais uma vez, a sua posição competitiva, continuando a destacar-se tanto em termos operacionais como financeiros: no final do 1S18, a conjugação das operações dos Clubes *Solinca* e do *Pump* elevou o número médio de sócios activos para 84.722, mais de 70% face ao período homólogo de 2017 e, no mesmo período, o Volume de Negócios

COMUNICADO DE RESULTADOS

30 JUNHO 2018

creceu 54,5%, beneficiando com o contributo do *Pump*, no valor de 3,7M€. De referir que as mensalidades médias cresceram 1% numa base comparável.

- O 1S18 encerrou com 29 clubes em operação: 20 Clubes *Solinca* e 9 Clubes *Pump*. Nos próximos trimestres, dar-se-á continuidade ao objectivo de ampliar a posição no mercado de Fitness, em ambos os posicionamentos.
- No segmento de Fitness como um todo, o EBITDA ascendeu a 2,5M€, 94,6% acima do mesmo período de 2017, gerando uma margem de 14,3%, mais 2,9pp face ao 1S17.
- O EBIT totalizou 0,7M€, um valor que compara com 0,6M€ no mesmo período de 2017. Tal como referido anteriormente, o EBIT do 1S18 foi negativamente impactado pelo registo de uma imparidade de aproximadamente 0,3M€, relativa à descontinuação da operação de *Crossfit*, em Cascais, cuja rentabilidade não estava a corresponder às expectativas.

3.4. HOTELARIA



Demonstração Resultados Consolidados - Hotelaria

Milhões de Euros	2T 2018	2T 2017	Δ 18/17	1S 2018	1S 2017	Δ 18/17
Total Proveitos Operacionais	6,52	6,04	+7,9%	9,50	8,91	+6,6%
Volume de Negócios	6,39	5,92	+7,9%	9,25	8,68	+6,5%
Outros Proveitos Operacionais	0,13	0,12	+8,6%	0,25	0,23	+7,9%
Total Custos Operacionais	-6,04	-5,77	-4,6%	-10,46	-10,14	-3,2%
Custo das Vendas	-0,20	-0,33	+37,5%	-0,71	-0,77	+7,7%
Fornecimentos e Serviços Externos	-3,84	-3,58	-7,2%	-6,20	-5,96	-4,0%
Custos Pessoal	-1,80	-1,68	-7,0%	-3,18	-3,04	-4,9%
Outros Custos Operacionais	-0,20	-0,19	-6,5%	-0,37	-0,37	+0,2%
EBITDA	0,48	0,28	+73,1%	-0,97	-1,22	+21,1%
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	7,6%	4,7%	+2,8pp	-10,4%	-14,1%	+3,7pp
EBIT	0,38	0,18	>100%	-1,17	-1,41	+16,6%
Margem EBIT (% Vol. Negócios)	5,9%	3,1%	+2,8pp	-12,7%	-16,2%	+3,5pp
Capex	0,37	0,27	+36,3%	0,52	0,49	+6,1%
EBITDA-Capex	0,11	0,01	>100%	-1,48	-1,71	+13,4%
# Unidades	5	5		5	5	

- No segmento de Hotelaria, os principais indicadores operacionais continuam a apresentar uma tendência de evolução positiva. No 1S18, destaca-se, em particular, o crescimento de 12,6% no RevPAR consolidado, com o contributo positivo da totalidade das unidades hoteleiras no Porto (Porto Palácio Hotel, The Artist e The House).
- De assinalar o nível de execução das unidades hoteleiras em exploração no Porto durante o 2T18, tanto via taxas de ocupação como via receitas de alojamento. Já a operação em Tróia viu a procura negativamente afectada pelas condições climáticas menos favoráveis do trimestre, marcado pelo elevado nível de pluviosidade, com impacto, em particular, no desempenho do mês de Junho (o mês mais importante do trimestre).
- O Volume de Negócios aumentou 6,5% face ao 1S17, para 9,3M€. No mesmo período, o EBITDA melhorou 21,1%, para 1,0M€ negativo. Importa salientar que o EBITDA registado no 2T18 foi positivo em 0,5M€, 73,1% acima do valor verificado no trimestre homólogo de 2017 (em que se registou, pela primeira vez, um nível positivo de EBITDA durante o segundo trimestre do ano). O EBITDAR do segmento de Hotelaria ascendeu a 1,5M€, o que representa uma melhoria de 21,6% face ao valor registado no período homólogo do ano anterior.
- O CAPEX manteve-se em níveis reduzidos e totalizou 0,5M€ no 1S18, 6,1% acima do ano anterior.

3.5. REFRIGERAÇÃO & AVAC

Demonstração Resultados Consolidados - Refrigeração & AVAC						
Milhões de Euros	2T 2018	2T 2017	Δ 18/17	1S 2018	1S 2017	Δ 18/17
Total Proveitos Operacionais	11,32	9,61	+17,8%	22,13	20,06	+10,3%
Volume de Negócios	11,27	9,91	+13,8%	22,06	20,13	+9,6%
Outros Proveitos Operacionais	0,05	-0,30	-	0,07	-0,07	-
Total Custos Operacionais	-11,16	-9,89	-12,8%	-22,04	-20,07	-9,8%
Custo das Vendas	-6,29	-4,51	-39,5%	-11,46	-9,04	-26,8%
Fornecimentos e Serviços Externos	-2,61	-3,01	+13,5%	-6,08	-6,27	+3,1%
Custos Pessoal	-2,24	-2,04	-9,9%	-4,34	-4,24	-2,3%
Outros Custos Operacionais	-0,02	-0,33	+92,8%	-0,16	-0,51	+68,8%
EBITDA	0,16	-0,28	-	0,09	-0,01	-
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	1,4%	-2,8%	+4,2pp	0,4%	-0,1%	+0,4pp
EBIT	0,10	-0,30	-	-0,33	-0,29	-13,2%
Margem EBIT (% Vol. Negócios)	0,9%	-3,1%	+3,9pp	-1,5%	-1,4%	-0,0pp
Capex	-0,01	0,03	-	0,09	0,09	+4,5%
EBITDA-Capex	0,17	-0,32	-	-0,01	-0,10	+92,3%

- O Volume de Negócios, no 1S18, registou um aumento de 9,6% face ao 1S17, para 22,1M€. O volume de contratos em carteira, no final do período, ascende a 21,1M€, representando, cerca de 5 meses do volume de actividade.
- O EBITDA no 1S18 aumentou para 0,1M€, o que representa uma subida relevante face ao mesmo período de 2017, fruto, sobretudo, de um maior enfoque em Refrigeração, não obstante o efeito negativo da deterioração da margem operacional em algumas obras específicas de AVAC, que não decorreram conforme o planeado, tal como assinalado no trimestre anterior. De destacar que o desempenho positivo da RACE no 1S18 se deveu, na totalidade, ao desempenho registado no 2T18.
- O EBIT situou-se em 0,3M€ negativos, o que representa uma diminuição de 13,2% face ao 1S17, impactada pelo reconhecimento de Custos não Recorrentes no montante de 0,4M€, devidos a uma imparidade relativa a um negócio realizado através da RACE Brasil, tal como divulgado no 1T18.

3.6. TROIA RESORT - OPERAÇÕES



Demonstração Resultados Consolidados - Troia Resort: Operações						
Milhões de Euros	2T 2018	2T 2017	Δ 18/17	1S 2018	1S 2017	Δ 18/17
Total Proveitos Operacionais	2,65	2,99	-11,4%	4,01	4,29	-6,6%
Volume de Negócios	2,55	2,70	-5,4%	3,81	3,86	-1,4%
Outros Proveitos Operacionais	0,09	0,29	-67,2%	0,20	0,43	-53,4%
Total Custos Operacionais	-2,95	-2,64	-11,8%	-4,93	-4,83	-2,2%
Custo das Vendas	-0,25	-0,28	+10,3%	-0,33	-0,36	+10,0%
Fornecimentos e Serviços Externos	-1,61	-1,28	-25,7%	-2,60	-2,40	-8,3%
Custos Pessoal	-0,85	-0,97	+12,3%	-1,60	-1,77	+9,5%
Outros Custos Operacionais	-0,23	-0,10	<-100%	-0,40	-0,29	-37,6%
EBITDA	-0,30	0,35	-	-0,92	-0,53	-73,0%
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	-11,7%	13,0%	-24,7pp	-24,3%	-13,8%	-10,4pp
EBIT	-0,80	-0,08	<-100%	-1,87	-1,38	-35,8%
Margem EBIT (% Vol. Negócios)	-31,2%	-3,0%	-28,3pp	-49,2%	-35,7%	-13,5pp
Capex	0,21	0,12	+78,9%	0,25	0,15	+65,2%
EBITDA-Capex	-0,51	0,24	-	-1,17	-0,68	-71,3%

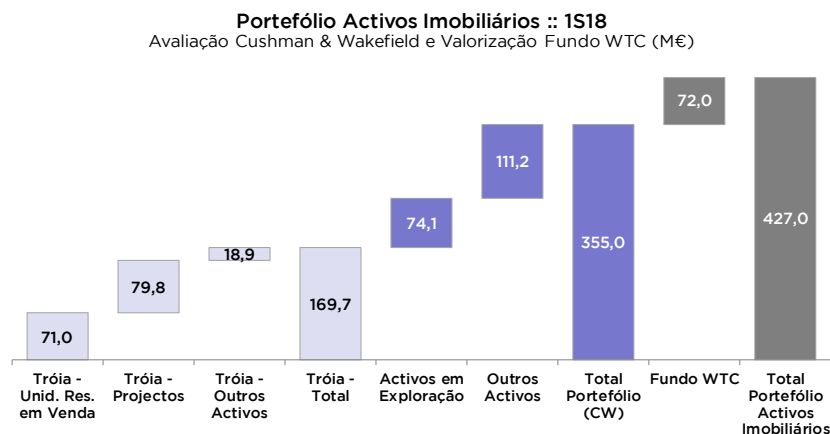
- As operações do Troia Resort incluem, para além do transporte fluvial Atlantic Ferries, operações como a Marina de Tróia e o Tróia Market.
- O Volume de Negócios das operações do Troia Resort ascendeu, no 1S18, a 3,8M€, 1,4% abaixo do 1S17. Esta evolução foi causada pela ligeira diminuição da actividade turística no Resort, em virtude, em especial, das condições climatéricas desfavoráveis.

COMUNICADO DE RESULTADOS

30 JUNHO 2018

- O investimento manteve-se em níveis controlados, devendo-se, em essencial, a investimentos de renovação e melhorias na operação do transporte fluvial e da Marina de Tróia.

4. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS



No âmbito do actual portefólio 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 residencial, turísticos e comerciais, escritórios, edifícios fabris e espaços comerciais, com grande dispersão geográfica.

Neste bloco está considerada a totalidade dos activos imobiliários do Grupo Sonae Capital, onde se inclui, igualmente, os activos em posse do Fundo WTC.

- A 30 de Junho de 2018, o capital empregue neste bloco de activos imobiliários, excluindo Unidades Turísticas Residenciais em Tróia e o fundo WTC, ascendia a 176,3M€, e a valorização realizada no final de 2016, pela entidade de referência *Cushman & Wakefield*, avaliava estes mesmos activos em 284,0M€.
- A totalidade do portefólio de activos imobiliários da Sonae Capital (valorização *Cushman & Wakefield*), incluindo a valorização do Fundo WTC (no final do 1S18), ascende a 427,0M€.

4.1. TROIA RESORT



Neste trimestre, ainda que não reflectida nos resultados, a concretização do contrato de Promessa de Compra e Venda da UNOP 3 constituiu um dos destaques mais significativos da unidade de Activos Imobiliários do Troia Resort. No 1S18, o Volume de Negócios registado foi de 6,6M€, fruto dos seguintes contributos:

- Realização, no 1S18, de 14 escrituras de Unidades Turísticas Residenciais, correspondentes a 5,4M€, o que compara com 11 escrituras no período homólogo de 2017, no valor de 4,1€. Das 14 escrituras realizadas, 9 foram ao abrigo do produto com rendimento garantido.
- De notar que, já no 3T18 e até à data deste relatório, foram realizadas 5 escrituras adicionais (no valor global de 1,7M€) e ainda se encontram em stock 11 contratos de Promessa de Compra e Venda e Reservas, no montante total de 5,2M€.
- As Rendas relativas à exploração dos activos detidos (Hotéis, Tróia Shopping, Parques de estacionamento, Unidades Turísticas em exploração), ascenderam a 1,2M€, em linha com o valor registado no ano anterior.

COMUNICADO DE RESULTADOS

30 JUNHO 2018

4.2. OUTROS ACTIVOS

A Unidade de Outros Activos Imobiliários registou um Volume de Negócios de 4,1M€, fruto dos seguintes contributos:

- Realização, no 1S18, de escrituras no montante global de 1,2M€, referentes a diversos activos imobiliários.
- Em carteira, à data deste relatório, existem ainda CPCVs assinados sobre um conjunto de activos, no montante global de 4,4M€, fornecendo boas perspectivas de concretização das respectivas escrituras nos próximos trimestres.

5. ANEXO - BALANÇO CONSOLIDADO

Balanço Consolidado			
Milhões de Euros	Jun 2018	Dez 2017	Δ 18/17
Total Activo	522,3	516,1	+1,2%
Activos Fixos Tangíveis e Intangíveis	276,1	275,3	+0,3%
Goodwill	52,7	47,4	+11,3%
Investimentos Não Correntes	2,2	2,0	+8,9%
Outros Activos Não Correntes	29,9	34,4	-12,9%
Inventários	91,4	94,4	-3,1%
Clientes e Outros Activos Correntes	58,6	53,0	+10,6%
Caixa e Equivalentes de Caixa	9,1	7,3	+24,7%
Activos detidos para venda	2,1	2,4	-12,7%
Total Capital Próprio	262,1	291,4	-10,0%
Capital Próprio - Accionistas da Empresa-Mãe	252,6	280,5	-9,9%
Capital Próprio - interesses sem controlo	9,5	10,9	-12,9%
Total Passivo	260,2	224,8	+15,7%
Total Passivo Não Corrente	96,6	116,2	-16,9%
Empréstimos Não Correntes	70,6	88,5	-20,2%
Passivos por Impostos Diferidos	21,7	21,6	+0,1%
Outros Passivos Não Correntes	4,3	6,1	-28,9%
Total Passivo Corrente	163,5	108,6	+50,7%
Empréstimos Correntes	82,9	28,2	>100%
Fornecedores e Outros Passivos Correntes	75,0	75,5	-0,7%
Passivos associados a Activos detidos para venda	5,6	4,8	+16,8%
Total Capital Próprio e Passivo	522,3	516,1	+1,2%

6. INFORMAÇÃO CORPORATIVA

6.1. INFORMAÇÃO CORPORATIVA 2T18

Em **3 de Maio de 2018**, teve lugar na sede da sociedade, a Assembleia Geral de Accionistas da Sonae Capital, tendo sido aprovada, entre outras propostas, a distribuição aos accionistas de um dividendo ilíquido de 0,06 euros por acção.

Em **15 de Maio de 2018**, a Sonae Capital informou sobre o pagamento, em 30 de Maio de 2018, de dividendos aos accionistas no valor global de 15M€.

Em **28 de Junho de 2018**, a Sonae Capital informou sobre a celebração de um Contrato de Promessa de Compra e Venda, através da sua subsidiária S.L.I. - SOBERANA - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A., nos termos do qual prometeu alienar a parcela definida no Plano de Pormenor de Tróia como UNOP 3, pelo valor global de 20M€, à sociedade LAGUNE TROIA S.A.. A celebração do contrato definitivo de compra e venda e a fixação das respectivas condições está dependente da verificação de um conjunto de condições precedentes ainda não ocorridas na presente data.

6.2. EVENTOS CORPORATIVOS SUBSEQUENTES

Em **17 de Julho de 2018**, a Efanor Investimentos informou sobre a intenção de fazer eleger para o cargo de Presidente da Comissão Executiva da Sonae, com efeitos a partir do termo do corrente mandato, a Dr.ª Cláudia Azevedo. Como consequência, a Dr.ª Cláudia Azevedo apresentou, ao Conselho de Administração da Sonae Capital, o pedido de dispensa do cargo de Presidente da Comissão Executiva. O Conselho de Administração aceitou e agradeceu todo o contributo e o valor aportado pela Dr.ª Cláudia Azevedo enquanto Presidente da Comissão Executiva da Sonae Capital. Adicionalmente, este Conselho acordou eleger o Eng.º Miguel Gil Mata para Presidente da Comissão Executiva da Sonae Capital. A Dr.ª Cláudia Azevedo manterá o seu lugar de Administradora da Sonae Capital, assumindo funções Não-Executivas.

COMUNICADO DE RESULTADOS

30 JUNHO 2018

7. NOTAS METODOLÓGICAS

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

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

GLOSSÁRIO

- AVAC = Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado.
- 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 JUNHO 2018

Página intencionalmente deixada em branco.

COMUNICADO DE RESULTADOS

30 JUNHO 2018

CONTACTOS

Anabela Nogueira de Matos

Representante para as Relações com o Mercado de Capitais

E-mail: anm@sonaecapital.pt

Tel.: +351 22 012 9528

Fax: +351 22 010 7900

Nuno Parreiro

Responsável para as Relações com Investidores

E-mail: ir@sonaecapital.pt

Tel.: +351 22 010 7903

Fax: +351 22 010 7935

Sonae Capital, SGPS, SA

Lugar do Espido, Via Norte

Apartado 3053

4471 - 907 Maia

Portugal

www.sonaecapital.pt