

**SONAE CAPITAL**

**COMUNICADO DE  
RESULTADOS**

31 DEZEMBRO 2018



SONAE CAPITAL



## 1. MENSAGEM DO CEO

---

*“Os resultados que hoje divulgamos encerram um ano em que, graças ao esforço de todos os elementos que fazem parte do universo da Sonae Capital, lográmos concretizar vários marcos da nossa estratégia corporativa. Hoje podemos afirmar que somos uma empresa de maior dimensão e com um portefólio de negócios mais consolidado. O Volume de Negócios das nossas Unidades de Negócio continuou a crescer e concluímos o ano de 2018 com 183,5 milhões de euros, 16,3% acima de 2017, e com um EBITDA de 20,6 milhões de euros, o que corresponde a uma subida de 18,6% face ao ano transacto.*

*A unidade de Activos Imobiliários, fulcral para o financiamento da nossa estratégia corporativa, continuou a apresentar uma performance em linha com o esperado. Em 2018, destaca-se a venda, por 30 milhões de euros, de um dos activos emblemáticos do portefólio da Sonae Capital, o Loteamento EFANOR, para além dos CPCVs da Unop 3, em Tróia, e do Edifício Metrópolis, na área metropolitana do Porto. Já ao nível das Unidades Turísticas Residenciais, em Tróia, completámos, em 2018, 38 escrituras de compra e venda, no valor de 14,7 milhões de euros (às quais acrescem 5 escrituras, no valor de 2,3M€, já no início de 2019), num ritmo de vendas que não alcançávamos desde 2014.*

*Registamos com satisfação que os nossos negócios, ainda que com naturais diferenças de ritmo e de ambição, continuam numa lógica contínua de crescimento. Na Energia, 2018 foi o ano em que estabelecemos as fundações para explorar um novo mercado, o México, essencialmente por via da tecnologia de cogeração, em que detemos know-how e experiência relevantes. No Fitness, integrámos com sucesso as aquisições do Pump e Lagoas Park, ao mesmo tempo que abrimos três novos Clubes, atingindo, no final do ano, as 3 dezenas de clubes. Em Hotelaria, ganhámos a concessão para abrir uma nova unidade no icónico edifício da Estação Ferroviária de Santa Apolónia, o que permitirá iniciar a nossa actividade em Lisboa, que consideramos um destino de inegável potencial. No segmento de Refrigeração & AVAC, continuámos a melhorar a rentabilidade e sustentabilidade da operação.*

*Na Adira, o ano de 2018 foi marcado por um conjunto de profundas transformações de cariz operacional e estrutural, em todas as áreas da empresa. Não obstante o inevitável impacto na rentabilidade operacional, num horizonte de curto prazo, estas transformações visam dotar a Adira dos recursos e processos necessários para colocar a actividade em patamares muito superiores, tanto em volume como em rentabilidade, em linha com o potencial que, reafirmamos, a companhia encerra.*

*Estamos certos de que, com uma dívida líquida de 119,8 milhões de euros no final de 2018, mantemos uma estrutura de capital adequada para a tipologia de negócios e activos detidos pelo Grupo, mesmo após a distribuição de dividendos, em Maio, no valor de 15 milhões de euros e o investimento realizado, no valor de 32,6 milhões de euros – essencial para o caminho de crescimento que pretendemos trilhar.*

*Não temos dúvidas de que os desafios continuarão a ser grandes, mas também é certo que sabemos o caminho a percorrer para os superar. Ambicionamos um negócio de Energia de maior dimensão, que cresça também fora de Portugal, e um negócio de Fitness líder de mercado. Estamos confiantes de que o negócio de Hotelaria conseguirá capturar, em todas as suas localizações, o potencial que o sector oferece, e desejamos um negócio de Refrigeração & AVAC mais rentável, não deixando de referir a operação em Tróia, que pretendemos que se destaque, cada vez mais, como um destino de excelência. Por fim, estamos determinados em criar todas as condições para que a Adira demonstre o seu potencial intrínseco e possa cumprir, na plenitude, o seu papel de embrião de uma nova área de actividade da Sonae Capital.*

*Tendo em conta os resultados que comunicamos hoje, em que saliento o resultado líquido positivo das operações correntes, e as tendências de evolução que se vão evidenciando, parece-me que 2019 só pode ser encarado com optimismo.”*

Miguel Gil Mata

## 2. PRINCIPAIS DESTAQUES

---

### SONAE CAPITAL DÁ IMPORTANTES PASSOS NA IMPLEMENTAÇÃO DA ESTRATÉGIA CORPORATIVA em 2018

- Reforço da posição competitiva e robustez das Unidades de Negócio, com crescimentos assinaláveis no Volume de Negócios (+16,3%) e EBITDA (+18,6%):
  - Negócio de Energia a aumentar o Volume de Negócios e o EBITDA em 16,2% e 6,5%, respectivamente, beneficiando das operações de cogeração e renováveis;
  - Negócio de Fitness a cumprir a execução do seu plano de crescimento, a registar um aumento no Volume de Negócios de +55,4% e a mais do que duplicar o EBITDA, atingindo uma margem de 12,5%, +4,8pp acima de 2017;
  - Negócio de Hotelaria a registar um nível positivo de EBITDA (54 mil euros). De assinalar o crescimento do RevPAR de 4,5% em 2018, com o contributo positivo da totalidade das Unidade Hoteleiras em operação no Porto;
  - Negócio de Refrigeração & AVAC a registar uma margem EBITDA de 4,5%, +1,6pp acima de 2017; e
  - Negócio de Engenharia Industrial – Adira - com EBITDA negativo, de 1,8M€, consequência do processo transformacional em curso.
- Unidade de Activos Imobiliários a cumprir o papel de financiador da estratégia corporativa:
  - Troia Resort: (i) realização, em 2018, de 38 escrituras de Unidades Turísticas Residenciais, correspondentes a 14,7M€, à qual acrescem, à data de hoje, 5 escrituras, no valor de 2,3M€, e 12 contratos em Reserva ou CPCV, no montante global de 5,8M€; e, (ii) tal como previamente reportado, concretização do CPCV da UNOP 3, em Tróia, no valor de 20M€ (ainda não relevado nos resultados de 2018);
  - Outros Activos Imobiliários: CPCVs em carteira de 10,6M€, a acrescer às escrituras já realizadas, no montante de 35,7M€ (onde se inclui o Loteamento EFANOR, no valor de 30M€).
- Estrutura de Capital sob controlo e adequada à tipologia de negócios e activos detidos pelo Grupo: Dívida Líquida / EBITDA de 2,5x e LTV de 21,1%.
  - Dívida Líquida de 119,8M€, 10,4M€ acima do valor registado no final de 2017, em resultado: (i) do pagamento de dividendos, em Maio, no valor de 15M€; e (ii) do nível positivo de *Free Cash Flow (levered)* de 5M€ incluindo: (a) o pagamento, no 2T18, da última tranche relativa às aquisições realizadas em 2017 no segmento de Energia, no valor de 9M€; e, (b) o investimento realizado, no valor de 32,6M€, onde se inclui a aquisição da cadeia de Fitness *Pump*, o Clube *Lagoas Park* e o investimento em curso na central de cogeração em Mangualde, alimentada a Biomassa, no negócio de Energia.
- Melhoria operacional registada na maioria dos negócios visível ao nível do Resultado Líquido das Operações Correntes, no valor de 0,2M€ em 2018, não obstante o crescimento significativo verificada na rubrica de Amortizações.

### 3. DESEMPENHO GLOBAL

Demonstração de Resultados Consolidados						
Milhões de Euros	4T 2018	4T 2017	Δ 18/17	FY 2018	FY 2017	Δ 18/17
<b>Volume de Negócios</b>						
<b>Unidades de Negócio</b>	<b>46.88</b>	<b>42.39</b>	<b>+10.6%</b>	<b>183.53</b>	<b>157.85</b>	<b>+16.3%</b>
Energia	12.84	10.84	+18.5%	52.55	45.22	+16.2%
Engenharia Industrial	3.06	3.08	-0.4%	11.91	4.27	>100%
Fitness	9.81	5.96	+64.7%	36.12	23.25	+55.4%
Hotelaria	3.93	3.72	+5.5%	23.84	22.96	+3.8%
Refrigeração & AVAC	15.61	17.06	-8.5%	47.70	51.24	-6.9%
Troia Resort - Operações	1.63	1.74	-6.3%	11.41	10.92	+4.6%
<b>Activos Imobiliários</b>	<b>39.12</b>	<b>10.68</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>59.63</b>	<b>32.12</b>	<b>+85.6%</b>
Troia Resort	4.09	5.14	-20.5%	18.54	15.46	+19.9%
Outros Activos Imobiliários	35.03	5.54	>100%	41.09	16.65	>100%
Eliminações & Ajustamentos	-1.29	-1.34	+4.0%	-7.79	-7.64	-2.0%
<b>Volume de Negócios Consolidado</b>	<b>84.71</b>	<b>51.73</b>	<b>+63.7%</b>	<b>235.37</b>	<b>182.33</b>	<b>+29.1%</b>
Outros Proventos Operacionais	2.61	1.90	+37.1%	5.01	5.08	-1.5%
<b>Total Proventos Operacionais</b>	<b>87.32</b>	<b>53.64</b>	<b>+62.8%</b>	<b>240.38</b>	<b>187.42</b>	<b>+28.3%</b>
<b>EBITDA</b>						
<b>Unidades de Negócio</b>	<b>3.82</b>	<b>1.96</b>	<b>+95.3%</b>	<b>20.64</b>	<b>17.41</b>	<b>+18.6%</b>
Energia	3.92	3.24	+20.9%	15.12	14.19	+6.5%
Engenharia Industrial	-0.97	-0.34	<-100%	-1.83	-0.59	<-100%
Fitness	1.15	-0.00	-	4.50	1.79	>100%
Hotelaria	-1.23	-1.22	-0.2%	0.05	-0.26	-
Refrigeração & AVAC	1.65	1.01	+64.5%	2.15	1.48	+45.1%
Troia Resort - Operações	-0.71	-0.72	+1.0%	0.64	0.80	-19.7%
<b>Activos Imobiliários</b>	<b>4.56</b>	<b>1.54</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>8.48</b>	<b>6.52</b>	<b>+30.0%</b>
Troia Resort	-0.89	0.56	-	0.57	2.37	-75.8%
Outros Activos Imobiliários	5.45	0.98	>100%	7.91	4.16	+90.3%
Eliminações & Ajustamentos	-1.04	-0.81	-29.2%	-2.46	-3.05	+19.2%
<b>EBITDA Consolidado</b>	<b>7.34</b>	<b>2.69</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>26.66</b>	<b>20.88</b>	<b>+27.7%</b>
Gastos de Depreciação e Amortização	6.46	5.72	+12.9%	24.38	19.44	+25.4%
Provisões e Perdas por Imparidade	-2.08	0.05	-	-2.01	-0.18	<-100%
Gastos/Rendimentos não recorrentes (1)	-0.59	0.28	-	0.18	0.35	-48.8%
<b>EBIT</b>						
<b>Unidades de Negócio</b>	<b>-0.61</b>	<b>-2.04</b>	<b>+70.2%</b>	<b>3.35</b>	<b>5.55</b>	<b>-39.6%</b>
<b>Activos Imobiliários</b>	<b>5.77</b>	<b>0.09</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>5.77</b>	<b>1.03</b>	<b>&gt;100%</b>
Eliminações & Ajustamentos	-1.66	-1.41	-17.7%	-5.02	-5.31	+5.4%
<b>EBIT Consolidado</b>	<b>3.51</b>	<b>-3.36</b>	<b>-</b>	<b>4.11</b>	<b>1.26</b>	<b>&gt;100%</b>
Resultados Financeiros	-0.80	-1.07	+24.7%	-3.82	-4.25	+10.0%
Resultados Investimentos e Empresas Associadas	0.43	0.41	+3.6%	0.73	2.41	-69.8%
<b>EBT</b>	<b>3.13</b>	<b>-4.02</b>	<b>-</b>	<b>1.01</b>	<b>-0.58</b>	<b>-</b>
Impostos	0.22	-0.50	-	-0.81	-1.90	+57.7%
<b>Resultado Líquido - Operações Correntes</b>	<b>3.36</b>	<b>-4.52</b>	<b>-</b>	<b>0.21</b>	<b>-2.48</b>	<b>-</b>
Resultado Líquido - Operações Descontinuadas	-0.21	-1.37	+84.9%	-3.47	-2.92	-18.8%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>3.15</b>	<b>-5.89</b>	<b>-</b>	<b>-3.26</b>	<b>-5.40</b>	<b>+39.7%</b>
Atribuível a Accionistas da Empresa-Mãe	2.45	-6.01	-	-3.86	-6.51	+40.7%
Atribuível a Interesses sem Controlo	0.71	0.12	>100%	0.60	1.11	-45.7%

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

### 3.1 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

- O Volume de Negócios das Unidades de Negócio situou-se em 183,5M€, registando um incremento de 16,3% face ao ano de 2017. No mesmo período, o Volume de Negócios consolidado totalizou 235,4M€, o que representa um aumento de 29,1% em relação ao ano anterior. De registar que o Volume de Negócios beneficiou tanto do desempenho das Unidades de Negócio, como da Unidade de Activos Imobiliários.
- O EBITDA das Unidades de Negócio cresceu para 20,6M€, 18,6% acima de 2017, equivalente a uma margem de 11,2%. O EBITDA consolidado cresceu 27,7%, para 26,7M€, gerando uma margem de 11,3%.
- O Resultado Líquido das Operações Correntes situou-se num valor positivo de 0,2M€, representando uma melhoria de 2,8M€ face ao ano de 2017. Esta evolução beneficiou:
  - (i) do maior nível de EBITDA Consolidado, no valor de 5,8M€;
  - (ii) da reversão de imparidades relacionadas com os Activos Imobiliários da Sonae Capital. A avaliação efectuada pela Cushman & Wakefield em 2018 veio confirmar o valor intrínseco do nosso portefólio de Activos Imobiliários, pelo que foram revertidas imparidades relacionadas com os mesmos;
  - (iii) do menor nível de Custos não Recorrentes. Em 2018, foram registados Custos não Recorrentes no montante de 0,2M€, devidos a reestruturação de pessoal e uma imparidade relativa a um negócio realizado através da RACE Brasil, parcialmente compensados por proveitos não recorrentes referentes a indemnizações de seguros recebidas na Energia, pelas operações Ferreira e Alrota (anteriormente denominadas Ventos da Serra e Lusobrisa), relacionados com a paragem dos Parques, em 2018.

Não obstante:

- (iv) o maior nível de Amortizações (+4,9M€), em função, sobretudo, das aquisições ocorridas no segmento de Energia e Fitness;
  - (v) quando comparado com o ano anterior, pelo 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 nos trimestres anteriores, o reconhecimento de um custo não recorrente de 3,5M€, fruto da estimativa mais recente sobre o montante total das potenciais contingências de fecho das operações da RACE no Brasil e Moçambique;
  - Em função do Resultado Líquido das Operações Correntes e das Operações Descontinuadas, o Resultado Líquido Consolidado registou, em 2018, uma melhoria de 2,1M€ face ao ano anterior, para um valor negativo de 3,3M€;
  - No 4T18, o Resultado Líquido foi positivo em 3,2M€, aumentando 9,0M€ face ao mesmo trimestre do ano homólogo.

### 3.2 ESTRUTURA DE CAPITAL

Investimento/Estrutura de Capitais/Rácios			
Milhões de Euros	Dez 2018	Dez 2017	Δ 18/17
<b>Capital Investido Líquido</b>	<b>387.81</b>	<b>400.74</b>	<b>-3.2%</b>
Activo Fixo	328.98	322.63	+2.0%
Investimentos Não Correntes (net)	20.12	8.64	>100%
Fundo Maneio	43.66	71.85	-39.2%
Investimento Bruto Período	32.62	61.62	-47.1%
% Activo Fixo	9.9%	19.1%	-9.2 pp
<b>Dívida Líquida</b>	<b>119.78</b>	<b>109.37</b>	<b>+9.5%</b>
% Capital Investido Líquido	30.9%	27.3%	+3.6 pp
Debt to Equity	44.7%	37.5%	+7.2 pp
<b>Rácios de Estrutura de Capital</b>			
Loan to Value (Activos Imobiliários)	21.1%	15.9%	+5.2 pp
Net Debt/EBITDA (base recorrente)	2.49x	2.67x	(0.2x)

- O Investimento Bruto de 2018 situou-se em 32,6M€, consequência, sobretudo, dos investimentos na aquisição da cadeia de Fitness *PUMP* (no valor de 8,4M€), na aquisição do Clube *Lagoas Park* (0,26M€), assim como do investimento, em curso, no projecto de desenvolvimento de uma central de cogeração alimentada a Biomassa (no valor de 13,2M€), no segmento de Energia.

## COMUNICADO DE RESULTADOS

31 DEZEMBRO 2018

- Em 2018, o *Free Cash Flow (levered)* foi positivo em 5,0M€, impactado: (i) por 21,5M€ de Cashflow das Operações das Unidades de Negócio; (ii) por recebimentos de vendas de Activos Imobiliários no montante de 36,8M€; e (iii) por investimentos de 41,7M€, incluindo, no 2T18, uma tranche final de 9M€, relativa às aquisições realizadas em 2017 no segmento de Energia e da aquisição do Pump no início do ano (8,4M€). Adicionalmente, incluindo os dividendos pagos em Maio de 2018, no valor de 15M€, a Dívida Líquida registou um incremento de 10,41M€ para 119,8M€.
- Mantivemos uma estrutura de capital adequada à tipologia de negócios e activos em posse do Grupo, com o rácio da Dívida Líquida face ao EBITDA de 2,5x e LTV de 21,1%.
- O Capital Investido Líquido diminuiu de 400,7M€, no final de 2017, para 387,8M€, no final de 2018, motivado, sobretudo, pela actividade de venda de Activos Imobiliários.
- Em resultado da evolução da Dívida Líquida e do Capital Próprio, o rácio de *Debt to Equity* atingiu 44,7%, +7,2pp acima do final do ano de 2017.

## 4. UNIDADES DE NEGÓCIO

### 4.1 ENERGIA



Demonstração Resultados Consolidados - Energia						
Milhões de Euros	4T 2018	4T 2017	Δ 18/17	FY 2018	FY 2017	Δ 18/17
<b>Total Proveitos Operacionais</b>	<b>14.78</b>	<b>11.95</b>	<b>+23.7%</b>	<b>55.14</b>	<b>46.60</b>	<b>+18.3%</b>
<b>Volume de Negócios</b>	<b>12.84</b>	<b>10.84</b>	<b>+18.5%</b>	<b>52.55</b>	<b>45.22</b>	<b>+16.2%</b>
Outros Proveitos Operacionais	1.94	1.12	+73.7%	2.59	1.38	+87.7%
<b>Total Custos Operacionais</b>	<b>-10.86</b>	<b>-8.71</b>	<b>-24.7%</b>	<b>-40.03</b>	<b>-32.41</b>	<b>-23.5%</b>
Custo das Vendas	-7.60	-5.61	-35.3%	-28.03	-23.18	-20.9%
Fornecimentos e Serviços Externos	-2.14	-1.50	-42.1%	-6.93	-5.09	-36.1%
Custos Pessoal	-0.72	-0.87	+17.6%	-2.95	-2.64	-11.9%
Outros Custos Operacionais	-0.41	-0.72	+43.9%	-2.12	-1.50	-40.9%
<b>EBITDA</b>	<b>3.92</b>	<b>3.24</b>	<b>+21.0%</b>	<b>15.12</b>	<b>14.19</b>	<b>+6.5%</b>
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	30.5%	29.9%	+0.6 pp	28.8%	31.4%	-2.6 pp
<b>EBIT</b>	<b>1.42</b>	<b>0.86</b>	<b>+65.2%</b>	<b>5.22</b>	<b>7.23</b>	<b>-27.8%</b>
Margem EBIT (% Vol. Negócios)	11.1%	7.9%	+3.1 pp	9.9%	16.0%	-6.0 pp
<b>Capex</b>	<b>4.19</b>	<b>1.79</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>15.00</b>	<b>38.99</b>	<b>-61.5%</b>
<b>EBITDA-Capex</b>	<b>-0.27</b>	<b>1.45</b>	<b>-</b>	<b>0.12</b>	<b>-24.80</b>	<b>-</b>
<b>Capacidade Total (MW)</b>	<b>69.5</b>	<b>65.5</b>	<b>+6.1%</b>	<b>69.5</b>	<b>65.5</b>	<b>+6.1%</b>
Detida & Operada	66.3	62.3	+6.4%	66.3	62.3	+6.4%
Operada (não consolidada)	3.2	3.2		3.2	3.2	

- O negócio de Energia encerrou o ano de 2018 com um Volume de Negócios de 52,6M€, 16,2% acima de 2017. As operações adquiridas em 2017 continuaram a ser bastante relevantes para o desempenho deste segmento, com um contributo de 10,6M€ no ano de 2018 (+5,5M€ acima de 2017) que, apesar de positivo, se situou aquém do que seria um valor normalizado destas operações, em virtude da menor disponibilidade do recurso (solar e eólico) no ano de 2018.
- O EBITDA totalizou 15,1M€, registando um crescimento de 6,5% e beneficiando do contributo das operações adquiridas, no valor de 6,7M€ (+2,7M€ acima de 2017). A margem EBITDA situou-se em 28,8%, diminuindo face à margem de 31,4% verificada em 2017, devido: (i) à operação de cogeração, em virtude da subida significativa dos preços das licenças de CO2; e, (ii) à operação de renováveis, em consequência da menor disponibilidade dos recurso solar e eólico no período.
- O EBIT registou um decréscimo de 27,8%, para 5,2M€. Tal foi resultado de um aumento no nível de Amortizações e Depreciações de 48,6%, em função, principalmente, das operações adquiridas durante 2017, acrescido do impacto acima referido, relacionado com a menor disponibilidade do recurso.
- O CAPEX ascendeu a 15,0M€, motivado, sobretudo, pelo desenvolvimento em curso da nova central termoelétrica de cogeração alimentada a biomassa florestal, no valor de 13,2M€. Tal como anunciado, a entrada em operação desta central de cogeração encontra-se prevista para o início de 2020.
- À data, a quase 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.



## 4.2 ENGENHARIA INDUSTRIAL



Demonstração Resultados Consolidados - Engenharia Industrial						
Milhões de Euros	4T 2018	4T 2017	Δ 18/17	FY 2018	FY 2017	Δ 18/17
<b>Total Proveitos Operacionais</b>	<b>3.40</b>	<b>3.13</b>	<b>+8.6%</b>	<b>12.65</b>	<b>4.37</b>	-
<b>Volume de Negócios</b>	<b>3.06</b>	<b>3.08</b>	<b>-0.6%</b>	<b>11.91</b>	<b>4.27</b>	-
Outros Proveitos Operacionais	0.34	0.05	>100%	0.74	0.10	-
<b>Total Custos Operacionais</b>	<b>-4.37</b>	<b>-3.47</b>	<b>-25.8%</b>	<b>-14.48</b>	<b>-4.96</b>	-
Custo das Vendas	-2.34	-2.13	-9.9%	-8.18	-2.90	-
Fornecimentos e Serviços Externos	-0.62	-0.37	-67.3%	-1.86	-0.69	-
Custos Pessoal	-0.91	-0.90	-1.7%	-3.67	-1.24	-
Outros Custos Operacionais	-0.49	-0.07	<-100%	-0.76	-0.13	-
<b>EBITDA</b>	<b>-0.97</b>	<b>-0.34</b>	<b>&lt;-100%</b>	<b>-1.83</b>	<b>-0.59</b>	-
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	-31.8%	-11.2%	-20.6 pp	-15.3%	-13.8%	-1.5 pp
<b>EBIT</b>	<b>-1.52</b>	<b>-0.59</b>	<b>&lt;-100%</b>	<b>-3.09</b>	<b>-0.99</b>	-
Margem EBIT (% Vol. Negócios)	-49.6%	-19.1%	-30.5 pp	-25.9%	-23.2%	-2.7 pp
<b>Capex</b>	<b>0.44</b>	<b>0.03</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>1.10</b>	<b>16.20</b>	-
<b>EBITDA-Capex</b>	<b>-1.41</b>	<b>-0.37</b>	<b>&lt;-100%</b>	<b>-2.92</b>	<b>-16.79</b>	-

- O segmento de Engenharia Industrial integra a Adira, cuja aquisição foi formalizada em Julho de 2017. Ao longo do ano de 2018, o nosso principal objectivo tem sido ao nível da concepção e construção de uma estrutura de recursos adequados e suficientes para a concretização da estratégia de crescimento desenhada. Este processo tem sido mais moroso do que inicialmente previsto, estando, neste momento, a ser relançado um processo transformacional da área comercial, de pós-venda e acompanhamento de satisfação dos clientes.
- Os resultados de 2018 encontram-se, tal como antecipado, impactados pelo processo de reestruturação em curso, contribuindo para os resultados consolidados com 11,9M€, ao nível do Volume de Negócios, e 1,8M€ negativos, ao nível do EBITDA.
- Numa vertente mais operacional, e ainda não visível ao nível do resultado, o número de máquinas produzidas continuou a evoluir positivamente, totalizando 157 em 2018, contando com um contributo de 36 máquinas no 4T18. Verifica-se também um melhor acompanhamento de um conjunto de indicadores operacionais, como o prazo de entrega das máquinas, o tempo de resposta a clientes de assistência pós-venda, ou o número de não conformidades do produto.

## 4.3 FITNESS



Demonstração Resultados Consolidados - Fitness						
Milhões de Euros	4T 2018	4T 2017	Δ 18/17	FY 2018	FY 2017	Δ 18/17
<b>Total Proveitos Operacionais</b>	<b>9.65</b>	<b>6.17</b>	<b>+56.2%</b>	<b>36.42</b>	<b>23.62</b>	<b>+54.2%</b>
<b>Volume de Negócios</b>	<b>9.81</b>	<b>5.96</b>	<b>+64.7%</b>	<b>36.12</b>	<b>23.25</b>	<b>+55.4%</b>
Outros Proveitos Operacionais	-0.16	0.22	-	0.30	0.38	-19.9%
<b>Total Custos Operacionais</b>	<b>-8.49</b>	<b>-6.18</b>	<b>-37.5%</b>	<b>-31.92</b>	<b>-21.84</b>	<b>-46.2%</b>
Custo das Vendas	-0.08	-0.03	<-100%	-0.25	-0.14	-76.6%
Fornecimentos e Serviços Externos	-4.96	-3.58	-38.6%	-18.89	-13.12	-44.0%
Custos Pessoal	-2.81	-2.08	-35.2%	-11.03	-7.34	-50.3%
Outros Custos Operacionais	-0.64	-0.49	-31.7%	-1.74	-1.24	-40.8%
<b>EBITDA</b>	<b>1.15</b>	<b>-0.00</b>	<b>-</b>	<b>4.50</b>	<b>1.79</b>	<b>&gt;100%</b>
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	11.7%	0.0%	+11.8 pp	12.5%	7.7%	+4.8 pp
<b>EBIT</b>	<b>0.35</b>	<b>-0.53</b>	<b>-</b>	<b>1.04</b>	<b>0.06</b>	<b>&gt;100%</b>
Margem EBIT (% Vol. Negócios)	3.6%	-9.0%	+12.6 pp	2.9%	0.2%	+2.6 pp
<b>Capex</b>	<b>0.87</b>	<b>1.70</b>	<b>-48.9%</b>	<b>12.62</b>	<b>3.23</b>	<b>&gt;100%</b>
<b>EBITDA-Capex</b>	<b>0.28</b>	<b>-1.71</b>	<b>-</b>	<b>-8.12</b>	<b>-1.45</b>	<b>&lt;-100%</b>
<b># Clubes em Operação</b>	<b>30</b>	<b>19</b>	<b>+11</b>	<b>30</b>	<b>19</b>	<b>+11</b>

**COMUNICADO DE RESULTADOS**  
31 DEZEMBRO 2018

- No segmento de Fitness, o ano de 2018 destacou-se tanto numa vertente operacional como financeira. O número médio de sócios activos continuou a evoluir positivamente e ascendeu a 85.637. Face ao ano de 2017, o número médio de sócios activos aumentou 69% (ao qual corresponde um aumento de 16% se considerarmos o universo Solinca). No mesmo período, o Volume de Negócios cresceu 55,4%, para 36,1M€, beneficiando do contributo do *Pump*, no valor de 7,2M€. Relativamente às mensalidades médias, é de destacar que estas aumentaram 7% numa base comparável.
- O negócio de Fitness encerrou o ano de 2018 com 30 Clubes em operação: 20 Clubes *Solinca*, 9 Clubes *Pump* e 1 Clube *One*. Com o objectivo de cumprir uma estratégia multi-segmento, pretendemos, ao longo dos próximos exercícios, dar continuidade ao plano de expansão em curso, aumentando o número de Clubes em cada segmento.
- O EBITDA situou-se em 4,5M€, mais do que duplicando face ao valor de 1,8M€ registado no ano de 2017. A margem EBITDA totalizou 12,5%, 4,8pp acima do período homólogo.
- O EBIT totalizou 1,0M€, um valor que compara com 0,1M€ no ano de 2017. Tal como referido anteriormente, o EBIT do negócio de Fitness encontra-se, em 2018, 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.

#### 4.4 HOTELARIA



Demonstração Resultados Consolidados - Hotelaria						
Milhões de Euros	4T 2018	4T 2017	Δ 18/17	FY 2018	FY 2017	Δ 18/17
<b>Total Proveitos Operacionais</b>	<b>3.80</b>	<b>3.87</b>	<b>-1.7%</b>	<b>24.28</b>	<b>23.52</b>	<b>+3.2%</b>
<b>Volume de Negócios</b>	<b>3.93</b>	<b>3.72</b>	<b>+5.5%</b>	<b>23.84</b>	<b>22.96</b>	<b>+3.8%</b>
Outros Proveitos Operacionais	-0.12	0.15	-	0.44	0.56	-20.1%
<b>Total Custos Operacionais</b>	<b>-5.03</b>	<b>-5.10</b>	<b>+1.4%</b>	<b>-24.22</b>	<b>-23.78</b>	<b>-1.8%</b>
Custo das Vendas	-0.57	-0.56	-3.1%	-3.26	-3.02	-7.9%
Fornecimentos e Serviços Externos	-2.44	-2.70	+9.7%	-13.17	-13.27	+0.8%
Custos Pessoal	-1.81	-1.61	-12.7%	-7.08	-6.70	-5.7%
Outros Custos Operacionais	-0.21	-0.23	+11.7%	-0.71	-0.79	+9.8%
<b>EBITDA</b>	<b>-1.23</b>	<b>-1.22</b>	<b>-0.2%</b>	<b>0.05</b>	<b>-0.26</b>	<b>-</b>
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	-31.2%	-32.9%	+1.7 pp	0.2%	-1.2%	+1.4 pp
<b>EBIT</b>	<b>-1.36</b>	<b>-1.33</b>	<b>-2.7%</b>	<b>-0.39</b>	<b>-0.65</b>	<b>+39.2%</b>
Margem EBIT (% Vol. Negócios)	-34.7%	-35.7%	+1.0 pp	-1.6%	-2.8%	+1.2 pp
<b>Capex</b>	<b>0.26</b>	<b>0.05</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>1.28</b>	<b>0.80</b>	<b>+60.9%</b>
<b>EBITDA-Capex</b>	<b>-1.49</b>	<b>-1.27</b>	<b>-17.4%</b>	<b>-1.23</b>	<b>-1.06</b>	<b>-15.8%</b>
<b># Unidades/Operações</b>	<b>5</b>	<b>5</b>		<b>5</b>	<b>5</b>	

- No segmento de Hotelaria, em 2018, o RevPar consolidado aumentou 4,5%, beneficiando do contributo positivo da totalidade das unidades hoteleiras no Porto (Porto Palácio Hotel, The Artist e The House Ribeira) e do Aqualuz Tróia. Em particular, o desempenho do Porto Palácio Hotel evoluiu de forma significativa, o que se traduziu num aumento do RevPar próximo de 15% em 2018, situando-se acima dos principais referenciais de mercado.
- O Volume de Negócios aumentou 3,8% face ao ano de 2017, totalizando 23,8M€. No mesmo período, o EBITDA evoluiu para um nível positivo, perfazendo 54 mil euros, um marco histórico para o negócio. De salientar que todas as operações na cidade do Porto registaram EBITDA positivo, estando o principal desafio de rentabilidade centrado no Aqualuz Tróia.
- O EBITDAR do segmento de Hotelaria ascendeu a 6,8M€, o que representa uma melhoria de 5,0% face ao valor registado no período homólogo do ano anterior, registando uma margem EBITDAR de 28,5%, um crescimento de 0,4pp face a 2017.
- O CAPEX totalizou 1,3M€ em 2018, o que representa uma subida face ao valor de 0,8M€ registado em 2017, devido, essencialmente, ao projecto de renovação do Porto Palácio Hotel.

## 4.5 REFRIGERAÇÃO & AVAC



Demonstração Resultados Consolidados - Refrigeração & AVAC						
Milhões de Euros	4T 2018	4T 2017	Δ 18/17	FY 2018	FY 2017	Δ 18/17
<b>Total Proveitos Operacionais</b>	<b>15.70</b>	<b>17.16</b>	<b>-8.5%</b>	<b>47.88</b>	<b>51.36</b>	<b>-6.8%</b>
<b>Volume de Negócios</b>	15.61	17.06	-8.5%	47.70	51.24	-6.9%
Outros Proveitos Operacionais	0.09	0.10	-4.0%	0.18	0.12	+51.2%
<b>Total Custos Operacionais</b>	<b>-14.05</b>	<b>-16.15</b>	<b>+13.0%</b>	<b>-45.72</b>	<b>-49.88</b>	<b>+8.3%</b>
Custo das Vendas	-10.29	-12.08	+14.8%	-31.51	-34.81	+9.5%
Fornecimentos e Serviços Externos	-1.30	-1.43	+9.4%	-4.94	-5.41	+8.7%
Custos Pessoal	-2.35	-2.11	-11.5%	-8.89	-8.43	-5.5%
Outros Custos Operacionais	-0.10	-0.53	+80.2%	-0.39	-1.23	+68.5%
<b>EBITDA</b>	<b>1.65</b>	<b>1.01</b>	<b>+64.5%</b>	<b>2.15</b>	<b>1.48</b>	<b>+45.1%</b>
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	10.6%	5.9%	+4.7 pp	4.5%	2.9%	+1.6 pp
<b>EBIT</b>	<b>1.62</b>	<b>0.70</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>1.64</b>	<b>0.89</b>	<b>+83.7%</b>
Margem EBIT (% Vol. Negócios)	10.4%	4.1%	+6.3 pp	3.4%	1.7%	+1.7 pp
<b>Capex</b>	<b>0.04</b>	<b>0.00</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>0.14</b>	<b>0.10</b>	<b>+40.8%</b>
<b>EBITDA-Capex</b>	<b>1.61</b>	<b>1.00</b>	<b>+60.7%</b>	<b>2.01</b>	<b>1.38</b>	<b>+45.4%</b>

- O Volume de Negócios do negócio de Refrigeração & AVAC registou 47,7M€ em 2018, 6,9% abaixo do ano anterior. Tal é resultado de uma menor actividade de AVAC e, em menor escala, de Refrigeração, em virtude da recalendarização de algumas obras para 2019. A redução da actividade de AVAC é resultado da nossa estratégia para o negócio, que se consubstancia em privilegiar obras de maior valor e complexidade, onde o aporte de valor do nosso *know how* é melhor percebido.
- O EBITDA situou-se em 2,2M€ em 2018, um aumento de 45,1% face a 2017, impulsionado por um crescimento de 64,5% no 4T18, característico desta área de negócio. Esta evolução é resultado de um maior enfoque em Refrigeração, beneficiado, ainda, de uma melhoria em AVAC, relacionada com uma exposição superior a obras de maior rentibilidade.
- De notar que o volume de contratos em carteira, no final de Dezembro de 2018, totalizava 18,0M€, fazendo antever níveis de actividade favoráveis para os primeiros meses de 2019.
- O EBIT situou-se em 1,6M€, 83,7% acima de 2017, em virtude do registo de uma imparidade relativa a um negócio realizado através da RACE Brasil, tal como divulgado no 1T18.

## 4.6 TROIA RESORT - OPERAÇÕES



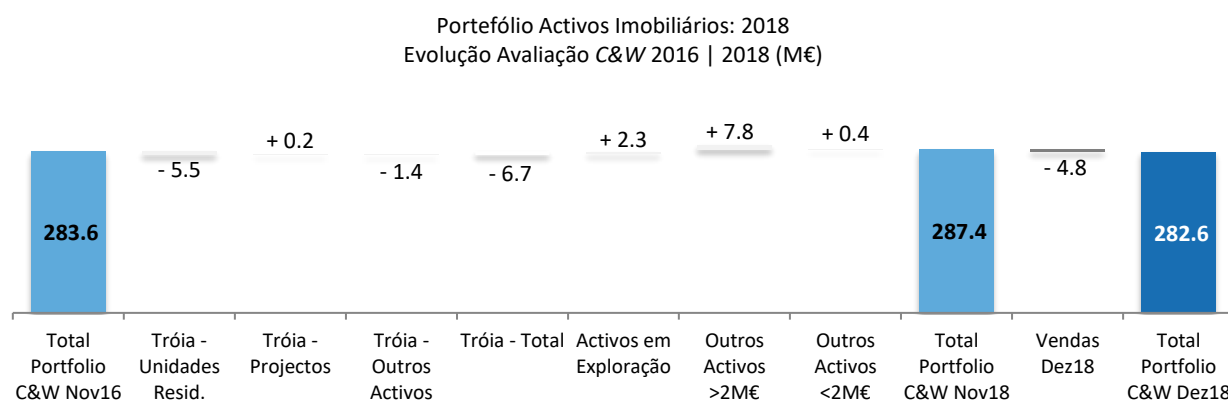
Demonstração Resultados Consolidados - Troia Resort - Operações						
Milhões de Euros	4T 2018	4T 2017	Δ 18/17	FY 2018	FY 2017	Δ 18/17
<b>Total Proveitos Operacionais</b>	<b>1.88</b>	<b>1.83</b>	<b>+3.0%</b>	<b>12.27</b>	<b>11.70</b>	<b>+4.9%</b>
<b>Volume de Negócios</b>	<b>1.63</b>	<b>1.74</b>	<b>-6.3%</b>	<b>11.41</b>	<b>10.92</b>	<b>+4.6%</b>
Outros Proveitos Operacionais	0.25	0.08	>100%	0.85	0.78	+9.1%
<b>Total Custos Operacionais</b>	<b>-2.62</b>	<b>-2.55</b>	<b>-2.9%</b>	<b>-11.66</b>	<b>-10.90</b>	<b>-7.0%</b>
Custo das Vendas	-0.16	-0.12	-32.7%	-1.56	-1.44	-8.0%
Fornecimentos e Serviços Externos	-1.37	-1.14	-20.4%	-5.86	-4.93	-18.9%
Custos Pessoal	-0.89	-0.86	-3.5%	-3.47	-3.65	+5.1%
Outros Custos Operacionais	-0.20	-0.43	+53.3%	-0.78	-0.88	+11.7%
<b>EBITDA</b>	<b>-0.71</b>	<b>-0.72</b>	<b>+1.0%</b>	<b>0.64</b>	<b>0.80</b>	<b>-19.7%</b>
Margem EBITDA (% Vol. Negócios)	-43.5%	-41.2%	-2.3 pp	5.6%	7.3%	-1.7 pp
<b>EBIT</b>	<b>-1.12</b>	<b>-1.16</b>	<b>+3.2%</b>	<b>-1.07</b>	<b>-0.99</b>	<b>-8.6%</b>
Margem EBIT (% Vol. Negócios)	-68.8%	-66.6%	-2.2 pp	-9.4%	-9.1%	-0.3 pp
<b>Capex</b>	<b>0.03</b>	<b>0.24</b>	<b>-85.2%</b>	<b>0.38</b>	<b>0.62</b>	<b>-39.2%</b>
<b>EBITDA-Capex</b>	<b>-0.75</b>	<b>-0.95</b>	<b>+21.7%</b>	<b>0.26</b>	<b>0.18</b>	<b>+48.9%</b>

- 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 totalizou 11,4M€ em 2018, 4,6% acima do ano anterior. O EBITDA situou-se em 0,6M€, descendo face ao valor de 0,8M€ registado em 2017 decorrente de custos com estudos relacionados com o reposicionamento de Tróia que, acreditamos, conduzirão a níveis de rentabilidade para patamares superiores e, acima de tudo, elevará a experiência de cliente, no Resort, para níveis de excelência.
- O CAPEX manteve-se em níveis controlados, devendo-se, em essência, a investimentos de renovação e melhorias na operação do transporte fluvial e da Marina de Tróia.

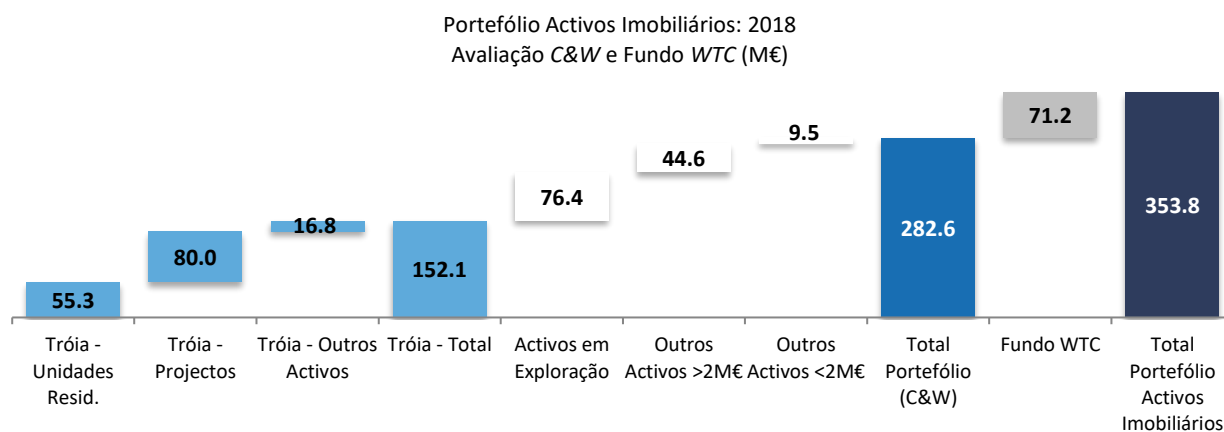
## 5. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

A Sonae Capital detém um portefólio de activos imobiliários que compreende 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 elevada dispersão geográfica.

De acordo com o nosso compromisso em fornecer ao mercado informação financeira completa e fidedigna, procedemos, de dois em dois anos, à actualização da avaliação do património imobiliário com o apoio da entidade de referência *Cushman & Wakefield*. De acordo com a avaliação efectuada em 30 de Novembro de 2018, o valor global do portefólio ascendia a 287,4M€, o que compara com 283,6M€, em 30 de Novembro de 2016.



Em 31 de Dezembro de 2018, o bloco de activos imobiliários do Grupo Sonae Capital ascendia a 353,8M€, incluindo, não só, uma parcela de activos avaliada pela *Cushman & Wakefield* em 282,6M€, mas também, os activos em posse do Fundo WTC, cujo valor de mercado se situava, na mesma data, em 71,2M€. A 31 de Dezembro de 2018, o capital empregue neste bloco de activos imobiliários, excluindo Unidades Turísticas Residenciais em Tróia e o Fundo WTC, ascendia a 145,6M€.



## 5.1 TROIA RESORT



Este segmento inclui, na Península de Tróia, Unidades Turísticas Residenciais já desenvolvidas e, ainda, lotes para construção. Do total de 546 Unidades Turísticas Residenciais desenvolvidas, o número de unidades disponíveis para venda à data deste reporte era de 84 (descontando as reservas e CPCVs em carteira).

Em 2018, o Volume de Negócios registado ascendeu a 18,5M€, 19,9% acima do ano anterior, fruto dos seguintes contributos:

- Realização de 38 escrituras de Unidades Turísticas Residenciais, correspondentes a 14,7M€, o que compara com 29 escrituras em 2017, no valor de 11,7M€. Das 38 escrituras realizadas, 19 foram ao abrigo do produto com rendimento garantido.
- Rendas relativas à exploração dos activos detidos (Hotéis, Tróia Shopping, Parques de estacionamento, Unidades Turísticas em exploração), no valor de 2,7M€, mantendo-se em linha com o valor registado no ano anterior.

Até à data deste relatório, foram realizadas 5 escrituras adicionais (no valor global de 2,3M€), encontrando-se, ainda, em stock 12 contratos de Promessa de Compra e Venda e Reservas, no montante total de 5,8M€. De notar que o Contrato de Promessa de Compra e Venda da Unidade Operacional 3 (UNOP 3), assinado no 2T18, no valor de 20M€, não se encontra, ainda, reflectido nos resultados, sendo expectável que tal deva ocorrer nos próximos meses.

## 5.2 OUTROS ACTIVOS

A Unidade de Outros Activos Imobiliários registou um Volume de Negócios de 41,1M€. Este valor inclui a remuneração dos Activos sob exploração e, ainda, o valor de escrituras realizadas em 2018, no montante global de 35,7M€. Neste bloco, inclui-se a escritura do Loteamento EFANOR, em Matosinhos, um dos activos de maior valor no portefólio e, ainda, o Lote 11, na Quinta das Sedas, em Matosinhos.

Em carteira, à data deste relatório, existem ainda CPCVs assinados sobre um conjunto de activos, no montante global de 10,6M€, fornecendo boas perspectivas assim que as respectivas escrituras se concretizem. Neste conjunto de activos, destaca-se o CPCV do Edifício Metrópolis, em Matosinhos.

## 6. PERSPECTIVAS E DIVIDENDOS

---

No decorrer do ano de 2019, daremos continuidade ao plano de monetização de Activos Imobiliários da Sonae Capital, um dos aspectos fundamentais para a efectiva implementação da Estratégia Corporativa.

No negócio de Energia, continuaremos focados num percurso de crescimento, o que implicará reforçar a nossa operação de cogeração, quer explorando eventuais oportunidades no mercado Português, quer explorando novas geografias, nomeadamente o México. Pretendemos, em 2019, concluir o investimento em curso na central de cogeração alimentada a biomassa, em Mangualde, que, em velocidade cruzeiro, irá garantir um fluxo considerável e estável de cashflow.

No negócio de Fitness, e focados no objectivo de liderar o mercado, daremos continuidade ao nosso plano de expansão, seguindo uma estratégia multi-segmento através das marcas *Pump*, *Solinca* e *ONE*. Para tal, pretendemos não só abrir novos Clubes, como explorar novas oportunidades de aquisição.

No negócio de Hotelaria, e com a integração da exploração do Aqualuz Suite Hotel Lagos, arrancamos o ano de 2019 com seis unidades hoteleiras em exploração. Detemos, ainda, a concessão para uma nova unidade na Estação Ferroviária de Santa Apolónia, em Lisboa, cuja obra terá início em 2019 e que consideramos possuir um potencial extremamente elevado. Estamos a criar um portefólio mais equilibrado e, sobretudo, com mais escala, para encarar os próximos exercícios com níveis de rentabilidade sustentadamente em terreno positivo. Continuaremos a acompanhar as dinâmicas próprias deste mercado, tanto ao nível das variáveis de preço e procura, como de potenciais movimentos de consolidação.

No negócio de Refrigeração & AVAC, com a devida adequação à natureza e maturidade do negócio, focar-nos-emos em melhorar o perfil de rentabilidade, mantendo sempre atenção na evolução do sector.

Por fim, no negócio de Engenharia Industrial, a Adira deverá concluir, ao longo do ano, o processo transformacional em curso, muito alavancado na definição e implementação de uma estratégia comercial adequada, condição necessária para a obtenção de resultados em linha com as nossas ambições. É nossa expectativa que 2020 possa já ser um ano em velocidade de cruzeiro, com a empresa totalmente redesenhada.

No futuro, dando seguimento à nossa Estratégia Corporativa, continuaremos a investir na criação de um *cluster* de empresas de base tecnológica, com forte vocação exportadora e alavancadas nas competências da engenharia portuguesa.

Na sequência dos resultados obtidos e, em particular, da actividade realizada em 2018 pela Unidade de Activos Imobiliários, e garantida a manutenção de uma estrutura de capital adequada à tipologia de negócios e de activos em posse do Grupo, o Conselho de Administração irá propor, em Assembleia Geral Anual de Accionistas, a distribuição de dividendos no valor de 18,5 milhões de euros, equivalentes a um dividendo ilíquido de 0,074 euros por acção. Este dividendo corresponde a um *dividend yield* de 8,7% relativamente à cotação de fecho do dia 31 de Dezembro de 2018 (que se fixou em 0,849 euros).

## 7. ANEXO - BALANÇO

Balanco Consolidado			
Milhões de Euros	Dez 2018	Dez 2017	Δ 18/17
<b>Total Activo</b>	<b>501.93</b>	<b>516.13</b>	<b>-2.8%</b>
Activos Fixos Tangíveis e Intangíveis	276.96	275.25	+0.6%
Goodwill	52.02	47.38	+9.8%
Investimentos Não Correntes	2.29	2.00	+14.9%
Outros Activos Não Correntes	35.20	34.38	+2.4%
Inventários	63.26	94.40	-33.0%
Clientes e Outros Activos Correntes	63.96	53.00	+20.7%
Caixa e Equivalentes de Caixa	7.56	7.31	+3.4%
Activos detidos para venda	0.67	2.42	-72.3%
<b>Total Capital Próprio</b>	<b>268.03</b>	<b>291.37</b>	<b>-8.0%</b>
Capital Próprio atribuível a Accionistas da Empresa-Mãe	258.59	280.45	-7.8%
Capital Próprio atribuível a interesses sem controlo	9.44	10.92	-13.5%
<b>Total Passivo</b>	<b>233.90</b>	<b>224.76</b>	<b>+4.1%</b>
<b>Total Passivo Não Corrente</b>	<b>76.80</b>	<b>116.20</b>	<b>-33.9%</b>
Empréstimos Não Correntes	59.43	88.47	-32.8%
Passivos por Impostos Diferidos	12.98	21.64	-40.0%
Outros Passivos Não Correntes	4.39	6.10	-27.9%
<b>Total Passivo Corrente</b>	<b>157.10</b>	<b>108.55</b>	<b>+44.7%</b>
Empréstimos Correntes	67.91	28.21	>100%
Fornecedores e Outros Passivos Correntes	83.57	75.55	+10.6%
Passivos associados a Activos detidos para venda	5.62	4.79	+17.2%
<b>Total Capital Próprio e Passivo</b>	<b>501.93</b>	<b>516.13</b>	<b>-2.8%</b>

## 8. INFORMAÇÃO CORPORATIVA

---

### 8.1 INFORMAÇÃO CORPORATIVA 4T18

---

Em 15 de Novembro de 2018, a Sonae Capital informou que, através da sua participada SC ASSETS, SGPS, S.A., celebrou com a sociedade Grandavenue72 – Sociedade Imobiliária, S.A. um Contrato nos termos do qual alienou, pelo valor de 30 milhões de euros, a totalidade do capital e direitos de voto da sociedade Prédios Privados - Imobiliária, S.A.. Esta sociedade detém o Loteamento EFANOR, localizado em Matosinhos, na área metropolitana do Porto. O valor de 30 milhões de euros será pago em três tranches de 10 milhões de euros. A primeira tranche foi paga à data da celebração do Contrato, a segunda e terceira tranches, de igual montante, serão pagas até ao primeiro e segundo aniversários da transacção, respectivamente.

### 8.2 EVENTOS CORPORATIVOS SUBSEQUENTES

---

Em 21 de Janeiro de 2019, a Sonae Capital informou sobre a adjudicação, à sua participada The House Ribeira Hotel – Exploração Hoteleira, S.A., a subconcessão para instalação e exploração de uma Unidade Hoteleira no Edifício da Estação Ferroviária de Santa Apolónia, em Lisboa, no âmbito do concurso lançado pelo IP Património – Administração e Gestão Imobiliária, S.A.. O período da subconcessão ascende a trinta e cinco anos, encontrando-se os dois primeiros anos isentos do pagamento de rendas. A abertura desta unidade encontra-se prevista para o primeiro semestre de 2021.

Em 6 de Fevereiro de 2019, a Sonae Capital informou que, na sequência da manifestação de intenção de venda pela sociedade Efanor Investimentos, SGPS, S.A., adquiriu, pelo valor de 1 euro, a sociedade Aqualuz – Turismo e Lazer, Lda, à sociedade Efanor Investimentos, SGPS, S.A.. A sociedade Aqualuz – Turismo e Lazer, Lda detém a exploração do Hotel “Aqualuz Suite Hotel Lagos”. Esta transacção teve efeitos a partir de 1 de Janeiro de 2019.



## 9. NOTAS METODOLÓGICAS

---

A informação consolidada contida neste comunicado é 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
<i>Cash Flow</i> 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)
EBITDAR	EBITDA + Rendas de Edifícios
Investimento Bruto	Investimento em Activos Fixos Tangíveis e Intangíveis
<i>Loan to Value</i>	Endividamento Líquido dos Activos Imobiliários / Valorização dos Activos Imobiliários
Rácio de <i>Gearing</i> : <i>Debt to Equity</i>	Endividamento Líquido / Capitais Próprios
RevPAR	Receita por Quarto Disponível

**COMUNICADO DE RESULTADOS**  
31 DEZEMBRO 2018

Página intencionalmente deixada em branco.

## 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 22 012 9528

Fax: +351 22 010 7900

**Nuno Parreiro**

Responsável para as Relações com Investidores

E-mail: [ir@sonaecapital.pt](mailto: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](http://www.sonaecapital.pt)**

SONAE CAPITAL

