APRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL

SONAE CAPITAL
RESULTADOS FY 2018

Maia | Março, 2019

SONAE CAPITAL

NOTA PRÉVIA

Esta apresentação contém informações sobre a Sonae Capital, SGPS, SA, e foi preparada com o intuito de ser divulgada em apresentações da sociedade.

Para obter detalhes adicionais sobre a Sonae Capital, SGPS, SA, deverá consultar a informação pública disponibilizada na página da Internet da sociedade: www.sonaecapital.pt.

Algumas declarações constantes desta apresentação são ou podem ser previsionais e, nesse sentido, envolvem riscos e incertezas.

Qualquer referência ao desempenho passado da Sonae Capital, SGPS, SA não deverá ser tomada como indicação do desempenho futuro.

Esta apresentação não constitui uma oferta ou solicitação de compra ou subscrição de quaisquer acções ou outros títulos, e nenhum excerto deverá servir de base ou ser considerado em relação com qualquer contrato ou compromisso.

AGENDA

01 *OVERVIEW* SONAE CAPITAL

02 PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

03 ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

04 PERFORMANCE RECENTE

05 PRINCIPAIS MENSAGENS

ANEXOS

AGENDA

01 *OVERVIEW* SONAE CAPITAL

SONAE CAPITAL

01. *OVERVIEW* SONAE CAPITAL

PRINCIPAIS ACONTECIMENTOS

2007

14 Dez. – Constituição da Sonae Capital, SGPS, SA (Sonae Capital), através da operação de cisão simples da totalidade do capital social e direitos de voto da sociedade SC, SGPS, SA detida integralmente pela Sonae, SGPS, SA.

2008

3 Jan. – Alienação da Contacto – Sociedade de Construções, SA à Soares da Costa. A transacção só produz efeitos em 21 Fev., na sequência da declaração de não oposição da Autoridade da Concorrência.

28 Jan. – Admissão à negociação da Sonae Capital no Euronext Lisbon (capital social composto por 250.000.000 acções).

1 Abr. – Alienação da Choice Car, SGPS, SA à Salvador Caetano Auto, SGPS, SA. Conclusão da operação em 2 Set. 2008.

30 Set. – Contacto Concessões, sociedade integralmente detida pela Sonae Capital, adquire à Eiffage, SA, 11% do capital social da Norscut, aumentando a participação de 25% para 36%.

2009

13 Ago. – Alienação da totalidade da participação no capital social da Sonae Indústria, SGPS, SA.

16 Set. – Aquisição de 100% do capital social da Ecociclo II, sociedade detentora da Central de Cogeração do Parque Negócios das Empresas Sonae, na Maia, com capacidade instalada de 6,7 MW.

30 Dez. – Conclusão das negociações relativas à venda da Elmo, SGPS, SA.

01. *OVERVIEW* SONAE CAPITAL

PRINCIPAIS ACONTECIMENTOS

2010

5 Ago. – Alienação da Box Lines – Navegação, SA à Via Marítima, SGPS, Lda. (Grupo Sousa Lima Investimentos). A transacção produz efeitos em 17 Set. 2010, quando obtida a declaração de não oposição da Autoridade da Concorrência.

25 Out. - Anúncio sobre o desenvolvimento de um projecto de cogeração no Centro Comercial Colombo, em Lisboa, ficando a gestão a cargo de uma subsidiária da Sonae Capital, SGPS, SA por um período de 15 anos.

2011

9 Jun. – Produziu efeitos o acordo para a alienação da participação de 50% no capital social da TP – Sociedade Térmica Portuguesa, SA, assinado em 14 de Mar. 2011, com a Finerge – Gestão de Produtos Energéticos, SA.

20 Jul. – Alienação da totalidade da participação de 20% na Sociedade Imobiliária Tróia B3, SA, à Salvor – Sociedade de Investimento Hoteleiro, SA (Grupo Pestana). A Tróia B3 havia sido constituída com o objectivo de promover projectos na UNOP 5 do Troiaresort, tendo uma capacidade construtiva máxima de aprox. 54 mil m^2, composta por um aparthotel e dois aldeamentos turísticos.

2012

29 Fev. – Alargamento do número de membros da Comissão Executiva da Sonae Capital de dois para três, após nomeação da Drª Cláudia Azevedo.

2013

18 Mar. – Nomeação da Drª Cláudia Azevedo como Presidente da Comissão Executiva da Sonae Capital

23 Dez. - Sonae Capital estabelece termos do acordo para aquisição das subsidiárias da Enel Green Power S.p.A., de um conjunto de participações e interesses em 10 centrais de cogeração.

01. *OVERVIEW* SONAE CAPITAL

PRINCIPAIS ACONTECIMENTOS

2014

6 Mar. – Produz efeitos o acordo celebrado em 23 Dez. para a aquisição de 10 centrais de cogeração localizadas em Portugal, 8 das quais detidas maioritariamente pela Sonae Capital, representativas de 44 MW de capacidade eléctrica instalada.

2015

Nov. – No seguimento da reformulação estratégica do segmento de Refrigeração & AVAC, realiza-se uma operação de MBO sobre o segmento de Manutenção Geral, destacado anteriormente para uma sociedade independente (UPK).

14 Dez. – Sonae Turismo, SGPS, SA, subsidiária detida a 100% pela Sonae Capital, aliena a sociedade Aqualuz – Turismo e Lazer, Lda., dedicada à exploração do hotel Aqualuz, em Lagos, à Efanor Investimentos, SGPS, SA.

17 Dez. – Contacto Concessões, SGPS, SA, subsidiária da Sonae Capital, recebe da Norscut - Concessionária de Auto-Estradas, SA, o montante de 27,9M€, a título de reembolso de suprimentos e de distribuição de dividendos, constituindo o primeira passo do processo de desinvestimento na Norscut, enquadrado na estratégia da Sonae Capital de alienação de activos não estratégicos.

2016

5 Abr. – Sonae Capital chega a acordo com a Meridiam Infrastructure Europe II SCA SICAR para a venda da participação indirecta de 36% que detém na Norscut – Concessionária de Auto-Estradas, SA, por aprox. 42M€. A transacção só produziu efeitos em 23 Jun., após decisão de não oposição da Autoridade da Concorrência.

30 Set. – Alienação da participação indirecta de 15% na Operscut - Operação e Manutenção de Auto-Estradas, S.A., por um montante de 1,75M€.

12 Dez. – Assinatura de CPCV, com o grupo Rosp, relativo à venda das UNOPs 7/8/9 de Tróia, por 50M€.

01. *OVERVIEW* SONAE CAPITAL

PRINCIPAIS ACONTECIMENTOS

2017

27 Abr. – Sonae Capital celebra contrato promessa compra e venda para aquisição de duas sociedades detentoras e exploradoras de 15MW no domínio das energias renováveis, pelo montante global de 34,5M€. A concretização desta operação obtém em 5 Jun. a declaração de não oposição por parte da Autoridade da Concorrência. Adicionalmente, a Sonae Capital adquire um parque eólico com potência instalada de 5MW, pelo montante de 5,4M€.

9 Jun. – Sonae Capital celebra contrato de compra e venda para aquisição da totalidade do capital e direitos de voto da sociedade ADIRA – Metal Forming Solutions, SA e da sua participada Guimadira. A transacção produz efeitos em 25 Jul. 2017, no seguimento da decisão de não oposição da Autoridade da Concorrência.

12 Out. – Sonae Capital (através da CapWatt, SGPS, SA), celebra com Sonae Arauco, SA, contrato de compra e venda para aquisição de 90% do capital social e direitos de voto da Sociedade de Iniciativa de Aproveitamentos Florestais – Energia, SA (SIAF-Energia), por um preço de, aprox., 0,9M€. Esta sociedade detém e opera a central de cogeração instalada na unidade industrial da Sonae Arauco em Mangualde.

17 Nov. – Sonae Capital anuncia contrato de compra e venda para aquisição da About, SGPS, SA, que opera 8 *Fitness Clubs* sob a marca "*Pump*".

2018

12 Jan. – Sonae Capital, no seguimento da decisão de não oposição da Autoridade da Concorrência, anuncia a formalização da aquisição da About, SGPS, SA.

28 Jun. – CPCV da UNOP 3, em Tróia, no valor de 20M€ (ainda sujeito à verificação de um conjunto de condições precedentes).

17 Jul. – Cláudia Azevedo é eleita como CEO da Sonae a partir do termo do corrente mandato, sendo dispensada do cargo de CEO da Sonae Capital e substituída por Miguel Gil Mata.

01. *OVERVIEW* SONAE CAPITAL

PRINCIPAIS ACONTECIMENTOS

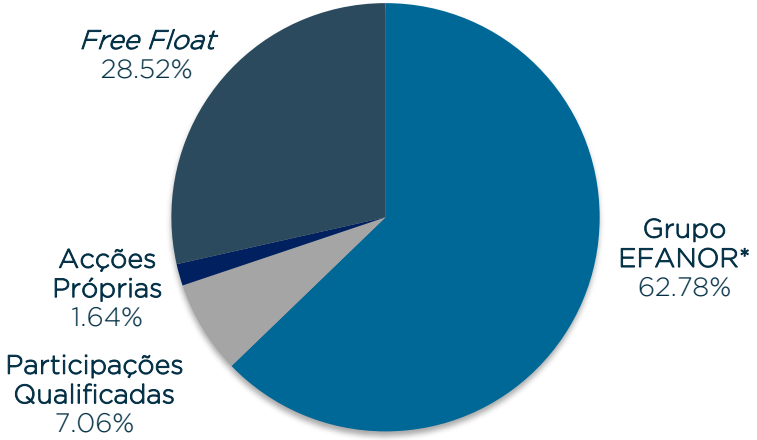
2019

21 Jan. – Sonae Capital informa sobre a adjudicação da subconcessão para instalação e exploração de uma Unidade Hoteleira no Edifício da Estação Ferroviária de Santa Apolónia, em Lisboa.

6 Fev. – Na sequência da manifestação de intenção de venda pela sociedade Efanor, Sonae Capital adquire por 1 euro a exploração do "Aqualuz Suite Hotel Lagos".

01. *OVERVIEW* SONAE CAPITAL
ESTRUTURA ACCIONISTA

ESTRUTURA ACCIONISTA SÓLIDA*



O GRUPO POSSUI UMA SÓLIDA ESTRUTURA ACCIONISTA QUE FAVORECE O DESENVOLVIMENTO, A IMPLEMENTAÇÃO E A EXECUÇÃO DE UMA ESTRATÉGIA FOCADA EM VALOR ECONÓMICO E SOCIAL...

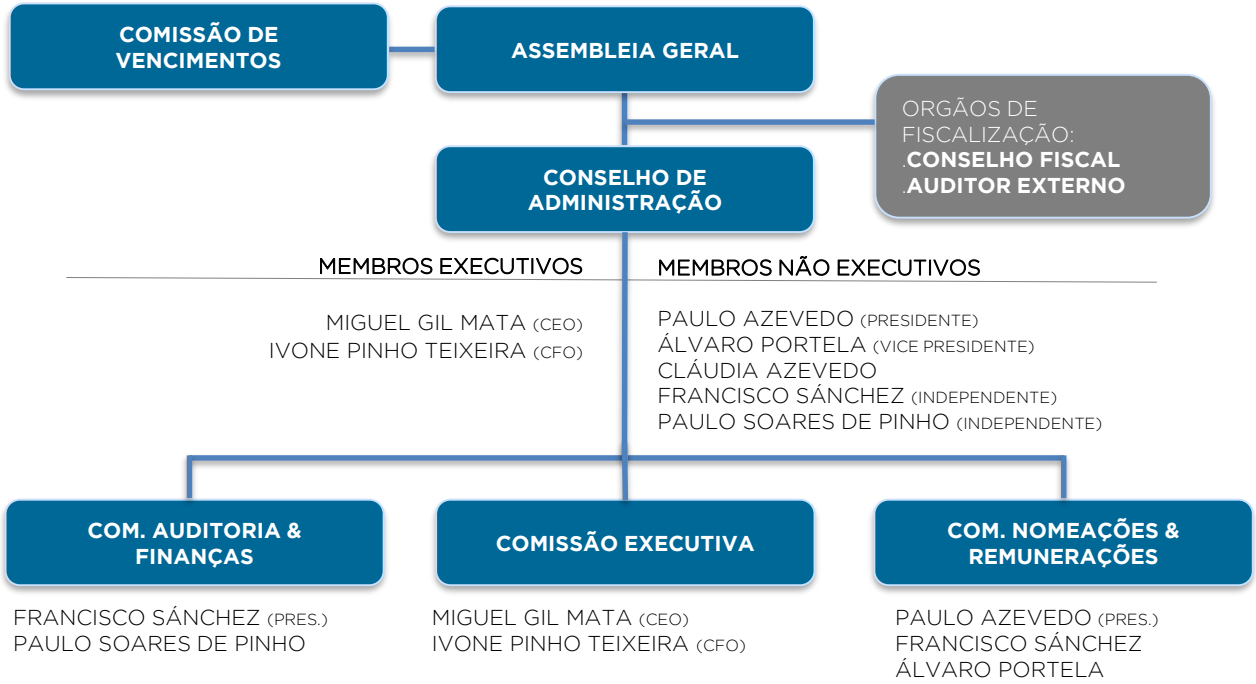
*A 31 de Dezembro de 2018.

Nota: A Efanor Investimentos, SGPS, SA deixou, com efeitos a 29 de Novembro de 2017, de ter um acionista de controlo (nos termos e para os efeitos dos arts. 20º e 21º do Código dos Valores Mobiliários).

01. *OVERVIEW* SONAE CAPITAL
MODELO DE GOVERNO

BEST PRACTICES DO MODELO DE GOVERNO

...ALICERÇADA NUM MODELO DE GOVERNO TRANSPARENTE E ASSENTE NAS MELHORES PRÁTICAS DE MERCADO COMBINANDO FUNÇÕES EXECUTIVAS E NÃO EXECUTIVAS COM ADMINISTRADORES INDEPENDENTES.



01. *OVERVIEW* SONAE CAPITAL
ESTRATÉGIA CORPORATIVA

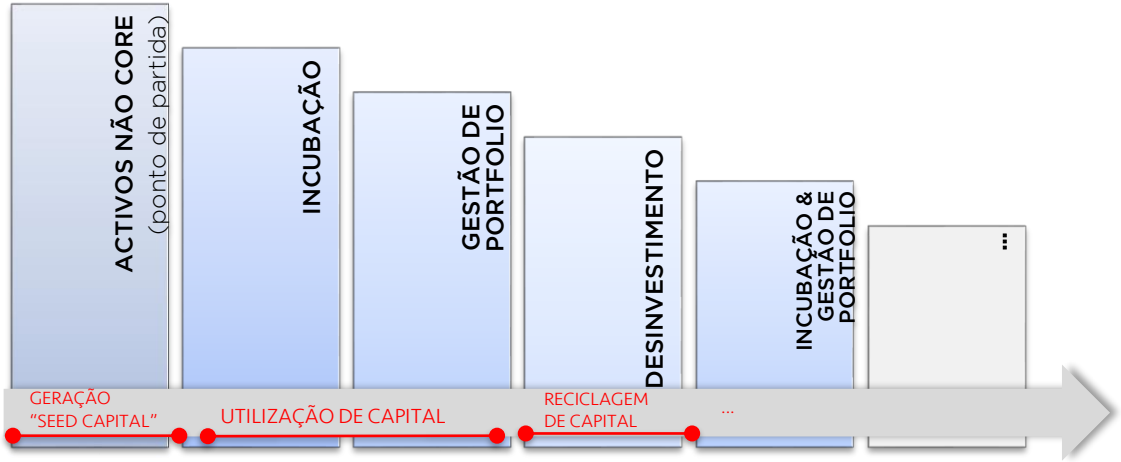
PROPÓSITO ESTRATÉGICO

IDENTIFICAR NOVAS OPORTUNIDADES DE NEGÓCIO EM SEGMENTOS COM ELEVADO POTENCIAL DE CRESCIMENTO E DOTÁ-LAS DE RECURSOS QUE POTENCIEM O CRESCIMENTO ATÉ QUE SE TORNEM AUTO-SUSTENTÁVEIS, ASSEGURANDO UMA EFICIENTE ALOCAÇÃO DE CAPITAL.

01. *OVERVIEW* SONAE CAPITAL
ESTRATÉGIA CORPORATIVA

PILARES ESTRATÉGICOS

- CRESCIMENTO COM RENTABILIDADE
- ESTRATÉGIAS DE CAPITAL LIGHT, PAYBACKS CURTOS E RECEITAS PRÉ-DEFINIDAS
- CONFIGURAÇÃO DO PORTFÓLIO ASSEGURANDO A COEXISTÊNCIA DE DIFERENTES ESTÁDIOS DE NEGÓCIO, EM SECTORES DISTINTOS



LIBERTAÇÃO DE CAPITAL DO ACTUAL PORTFÓLIO DE NEGÓCIOS (ACTIVOS NÃO *CORE*) COM VISTA A FINANCIAR NOVAS OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO E POTENCIAR O CRESCIMENTO DO PORTFÓLIO DO GRUPO

01. *OVERVIEW* SONAE CAPITAL
ESTRATÉGIA CORPORATIVA

A SONAE CAPITAL PRETENDE INVESTIR EM...

- Sectores baseados em **COMPETÊNCIAS PORTUGUESAS** (nomeadamente Engenharia)
- **EMPRESAS** não cotadas, com **FORTE VOCAÇÃO EXPORTADORA**
- Sectores amplamente fragmentados, constituídos por **PMEs PORTUGUESAS** com **FORTES POSIÇÕES COMPETITIVAS** no seu nicho de mercado

A SONAE CAPITAL AMBICIONA CRIAR VALOR ATRAVÉS...

- Gestão de um **PORTEFÓLIO DIVERSIFICADO DE NEGÓCIOS** em constante evolução...
- Empresas **SEDIADAS EM PORTUGAL**, a servir **DIFERENTES MERCADOS E CICLOS ECONÓMICOS**...
- Em **DIFERENTES FASES DE DESENVOLVIMENTO** e, ...
- ... sem requisitos de saída, sustentando uma **PERSPECTIVA DE MÉDIO-LONGO PRAZO**

01. *OVERVIEW* SONAE CAPITAL

PRINCIPAIS DESTAQUES FY 2018

MELHORIA DA POSIÇÃO COMPETITIVA

- Manutenção da tendência de crescimento do **Vol. Negócios** das Unidades de Negócio (+16,3%), e melhoria do **EBITDA** (+18,6%), com todos os segmentos, de uma forma geral, a contribuir positivamente;
- **Energia:** aumento do **Vol. Negócios** e **EBITDA** (16,2% e 6,5%, resp.), devido às operações de Cogeração e Renováveis;
- **Fitness**: a cumprir o plano de crescimento, com um aumento do **Vol. de Negócios** de 55,4% e a mais do que duplicar o **EBITDA**.

PROCURA POR NOVAS PLATAFORMAS DE CRESCIMENTO

- Aquisição e processo transformacional da **ADIRA**, (**Vol. de Negócios** de 11,9M€, **EBITDA** de -1,8M€);
- **Energia**: Integração plena das operações adquiridas durante o ano anterior, nomeadamente: (i) cogeração alimentada a biogás de aterro, de 1MW; e (ii) 15MW, adquiridos no domínio das energias renováveis, alargando o leque de tecnologias operadas e incrementando de forma significativa o Vol. Negócios (contribuição de 10,6M€) e o EBITDA (contribuição de 6,7M€), conferindo uma maior estabilidade à geração de *cash-flow* do Grupo;
- **Fitness**: Integração plena do **PUMP**; Nº médio de sócios activos de 85.637, 16% acima de 2017 (cadeia Solinca).

ALIENAÇÃO DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

- **Troia Resort**: **38 escrituras de venda**, correspondentes a **14,7M€**; CPCV da **UNOP 3,** por **20M€**, ainda não vertido em resultados; 5 escrituras de venda adicionais no 1T19 (**2,3M€**) e stock de **12** CPCV/Reservas no valor de **5,8M€**;
- **Outros activos:** Escrituras de venda no valor global de **35,7M€** (incluindo Loteamento Efanor), a acrescer a contratos de promessa de compra e venda em carteira, no montante de **10,6M€.**

ESTRUTURA DE CAPITAL CONSERVADORA

- **Dívida Líquida** de **119,8M€**, consequência do CAPEX (32,6M€) e da distribuição de Dividendos (15M€);
- Estrutura de Capital adequada à tipologia de negócios e activos em posse do Grupo: **Dívida Líquida/EBITDA** de **2,5x** e **LTV** de **21,1%**.

01. *OVERVIEW* SONAE CAPITAL

PRINCIPAIS DESTAQUES FY 2018

- Tendência de evolução positiva no **Volume de Negócios** e **EBITDA** das **Unidades de Negócio** com todos os segmentos, no geral, a contribuir positivamente;
- Melhoria registada na maioria das Unidades de Negócio já visível ao nível do **Resultado Líquido das Operações Correntes**, no valor de 0,2M€, não obstante o crescimento das Amortizações e Depreciações;
- **Activos Imobiliários** a evidenciar resultados positivos em ambos os segmentos: Troia Resort e Outros activos;
- Estrutura de Capital sob controlo.

VOLUME DE NEGÓCIOS*

183,5M€

+16,3% YoY

PROVEITOS OPERACIONAIS

240,4M€

+28,3%

EBITDA Rec*

20,6M€

+18,6% YoY

EBIT

3,4M€

-39,6%

Margem EBITDA*

11,2%

+0,2pp YoY

RESULTADO LÍQUIDO

-3,3M€

+39,7%

DÍVIDA LÍQUIDA

119,8M€

+10,4M€ VS FY17

ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Valorização

353,8M€

CUSHMAN & WAKEFIELD

(Incluindo Fundo WTC)

DÍVIDA LÍQUIDA/EBITDA (Negócios EBITDA)

2,5x

LOAN TO VALUE (Negócios RE)

21,1%

* Unidades de Negócio

01. *OVERVIEW* SONAE CAPITAL

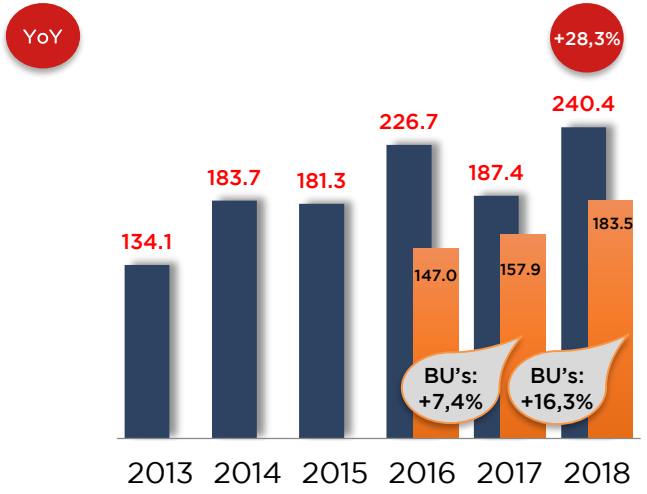
RESULTADOS CONSOLIDADOS FY 2018

PERFORMANCE OPERACIONAL POSITIVA.

ESTRUTURA DE CAPITAL ADEQUADA À TIPOLOGIA DE NEGÓCIOS E ACTIVOS DETIDOS PELO GRUPO.

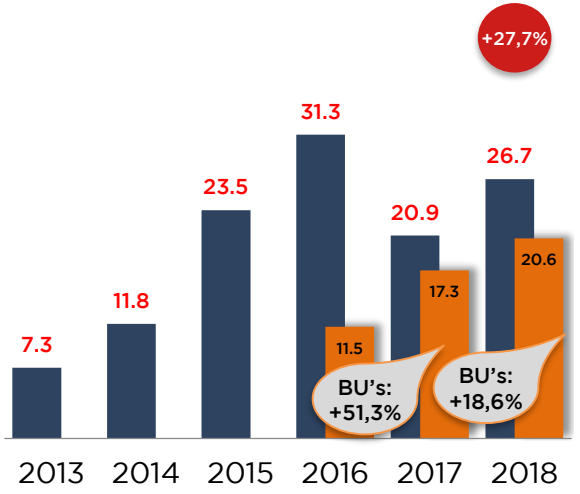
VOLUME DE NEGÓCIOS

(M€)



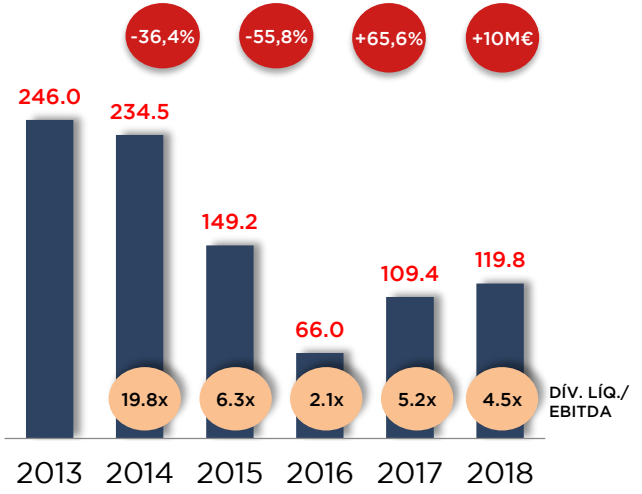
EBITDA

(M€)



DÍVIDA LÍQUIDA

(M€)



01. *OVERVIEW* SONAE CAPITAL

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS – UNIDADES DE NEGÓCIO

ENERGIA

Prestação de serviços energéticos com vocação para a componente industrial, nomeadamente para o desenvolvimento e gestão de instalações de produção energética com foco em cogeração.

ENGENHARIA INDUSTRIAL[1]

Criação de um *cluster* de empresas de base tecnológica e alavancadas nas competências da engenharia Portuguesa, com forte vocação exportadora.

(1) A ADIRA é um um player de referência no sector do "Metal Forming", que se dedica ao desenvolvimento, concepção, fabrico, produção e comercialização de máquinas-ferramentas,

REFRIGERAÇÃO & AVAC

Desenvolvimento de projectos de engenharia e soluções de refrigeração comercial e industrial, concepção e implementação de sistemas de *Building Management* e concepção e execução de soluções de climatização.

FITNESS

Gestão de *Health Clubs*, operando as marcas:

- SOLINCA
- PUMP (desde Jan. 2018)
- ONE (desde Jan. 2019)

HOTELARIA

Gestão de hotéis e serviços integrados (SPA, Centro de Congressos/ Eventos e Restauração)

TROIA RESORT OPERAÇÕES

Desenvolvimento e gestão de resorts turísticos (TROIA RESORT)

01. *OVERVIEW* SONAE CAPITAL

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS – UNIDADES DE NEGÓCIO

VOL. NEGÓCIOS FY 2018
EBITDA REC. FY 2018

ENERGIA

52,6M€
+16,2% YoY

15,1M€
+6,5% YoY

ENGENHARIA INDUSTRIAL

11,9M€

-1,8M€

(Consolidação Integral desde Agosto 2017)

REFRIGERAÇÃO & AVAC

47,7M€
-6,9% YoY

2,2M€
+45,1%

FITNESS

36,1M€
+55,4% YoY

4,5M€
>100% YoY

HOTELARIA

23,8M€
+3,8% YoY

0,05M€
-

TROIA RESORT OPERAÇÕES

11,4M€
+4,6% YoY

0,6M€
-19,7% YoY

01. *OVERVIEW* SONAE CAPITAL

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS – ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Valor*: 353,8M€

TROIA RESORT

Vol. Negócios:
59,6M€ | +85,6% YoY

ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

- Imobiliário Turístico
  - Apartamentos Praia/Marina/Ácala
- Ocean Village
- Lotes para construção
- Avaliação CW: 55,3M€

ACTIVOS DE RENDIMENTO

- Hotéis
- Troia Shopping
- Parques de Estacionamento
- Outros Activos de Rendimento
- Avaliação CW: 94,2M€

MACROLOTES

- UNOP 3 e 4 (Projectos para desenvolvimento futuro)
- UNOP 1 – Projecto Caldeira (fecho do perímetro urbano)
- Avaliação CW: 80,0M€

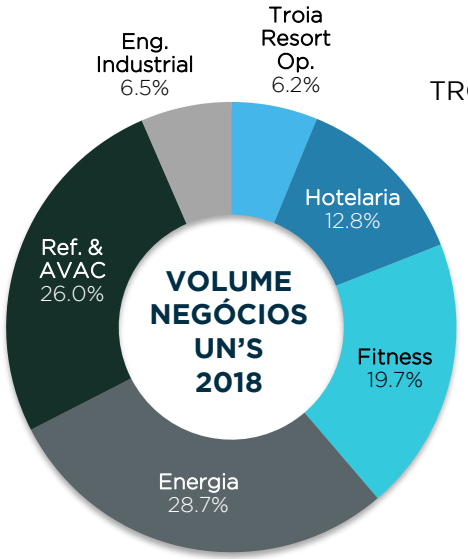
OUTROS ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Inclui activos imobiliários 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.
Avaliação externa Cushman & Wakefield: 54,1M€
Fundo WTC: 71,2M€

Valor*: Cushman & Wakefield e Fundo WTC.

01. *OVERVIEW* SONAE CAPITAL
PORTFÓLIO DE NEGÓCIOS

DESEMPENHO DE 2018 EVIDENCIA A MANUTENÇÃO DA TENDÊNCIA DE CRESCIMENTO DO VOLUME DE NEGÓCIOS DAS UNIDADES DE NEGÓCIO (+16,3%) E MELHORIA DO EBITDA (+18,6%), FRUTO DAS OPERAÇÕES ADQUIRIDAS (ENERGIA E FITNESS) E CRESCIMENTO ORGÂNICO



	Volume de Negócios (M€)			EBITDA Recorrente (M€)			Margem EBITDA Rec. (%)		
	2018	2017	Δ 18/17	2018	2017	Δ 18/17	2018	2017	Δ 18/17
TROIA RESORT OP.	**11,4**	10,9	+4,6%	**0,6**	0,8	-19,7%	**5,6%**	7,3%	-1,7pp
HOTELARIA	**23,8**	23,0	+3,8%	**0,1**	-0,3	-	**0,2%**	-1,2%	+1,4pp
FITNESS	**36,1**	23,3	+55,4%	**4,5**	1,8	>100%	**12,5%**	7,7%	+4,8pp
ENERGIA	**52,6**	45,2	+16,2%	**15,1**	14,2	+6,5%	**28,8%**	31,4%	-2,6pp
REF. & AVAC	**47,7**	51,2	-6,9%	**2,2**	1,5	+45,1%	**4,5%**	2,9%	+1,6pp
ENG. IND.	**11,9**	-	-	**-1,8**	-	-	**-15,3%**	-	-
UNIDADES DE NEGÓCIO	**183,5**	157,9	+16,3%	**20,6**	17,4	+18,6%	**11,2%**	11,0%	+0,2pp
TROIA RESORT	**18,5**	15,5	+19,9%	**0,6**	2,4	-75,8%			
OUTROS ACTIVOS IMOB.	**41,1**	16,7	>100%	**7,9**	4,2	+90,3%			
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	**59,6**	32,1	+85,6%	**8,5**	6,5	+30,0%			

AGENDA

02 PORTEFÓLIO DE NEGOCIOS

SONAE CAPITAL

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

02

capWatt
powering your business

SONAE CAPITAL

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

ENERGIA

02

DESENVOLVIMENTO E GESTÃO DE INSTALAÇÕES DE PRODUÇÃO EFICIENTE DE ENERGIA

Presença em Portugal ao nível da produção de Energia (Cogeração e Renovável)

ENERGIA

- Detém e opera:
  - **11 centrais de cogeração** (1 das quais alimentada a Biogás de aterro)
  - **10 centrais fotovoltaicas**
  - **1 parque eólico**

- Capacidade eléctrica instalada, detida ou operada de 65,5MW (45,5MW em cogeração, 15MW em fotovoltaico e 5MW em eólico)
- À data, a totalidade de projectos em exploração 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.

CAPACIDADE INSTALADA* (MW)

*Própria e operada

- Durante 2015/16 foram descontinuados, por término de vida útil, 11,1MW de capacidade
- No ano de 2017, a Capwat deixou de operar uma central de cogeração, com capacidade de cerca de 7MW

SONAE CAPITAL

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

ENERGIA

02

PORTEFÓLIO - DETALHE DAS CENTRAIS DE PRODUÇÃO

ENERGIA

COGERAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	MW	
PNES	Maia	7,4	
Colombo	Lisboa	6,7	
Vale do Caima	Vale do Caima	3,4	
Altegen	Barcelos	3,6	
Carvemagere	Barcelos	2,2	
Enerlousado	Famalicão	5,1	
Soternix	Barcelos	2,7	
Tagol	Almada	7,3	
Serrado	Paços Brandão	2,9	
Feneralt*	Barcelos	3,2	
Gasflow	Chamusca	1,0	BIOGÁS DE ATERRO
		45,5	

* Empresa operadas pela Capwatt, embora não detida pela sociedade.

ENERGIAS RENOVÁVEIS	LOCALIZAÇÃO	MW	
Aqualuz	Troia	1,0	SOLAR
Efanor	Matosinhos		
Euroresinas	Sines		
PNES	Maia		
Prosa	Marco de Canavezes		
Troia Golf	Troia		
Martim Longo	Alcoutim	2,0	
Suncoutim	Alcoutim	1,0	
Capwatt II	Évora	1,0	
Ventos da Serra	Ferreira do Alentejo	10,0	
Lusobrisa	Loures	5,0	EÓLICA
		20,0	

SONAE CAPITAL

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

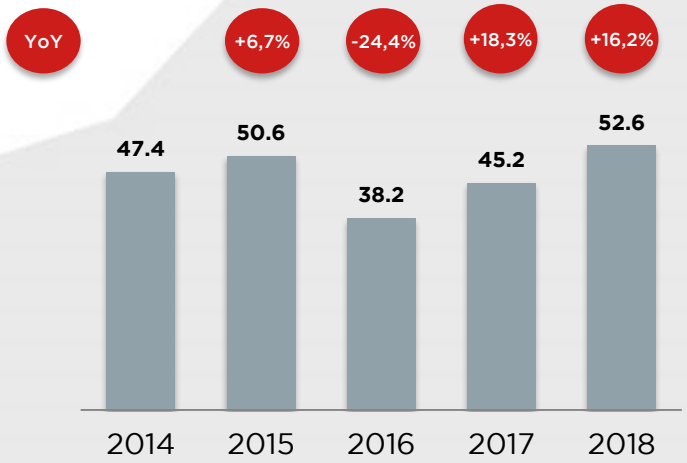
ENERGIA

02

PRINCIPAIS INDICADORES
ECONÓMICO-FINANCEIROS

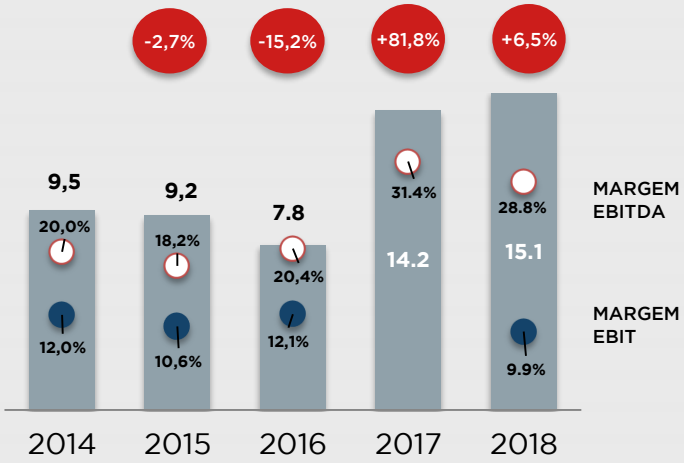
ENERGIA

VOLUME DE NEGÓCIOS
(M€)



Volume de Negócios alcançou 52,67M€, um aumento de 16,2% face a 2017, maioritariamente devido às operações adquiridas em 2017, com impacto de 10,6M€ em 2018 (+5,5M€ vs. 2017).

EBITDA E MARGEM EBITDA
(M€; %)



Fruto do desempenho positivo do Vol. Negócios, o EBITDA aumentou 6,5% para 15,1M€ e a margem EBITDA diminuiu 2,6pp, para 28,8%. Impacto das operações adquiridas de 6,7M€ em 2018 (+2,7M€ vs. 2017).

SONAE CAPITAL

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

ENERGIA

02

ENERGIA

OUTLOOK

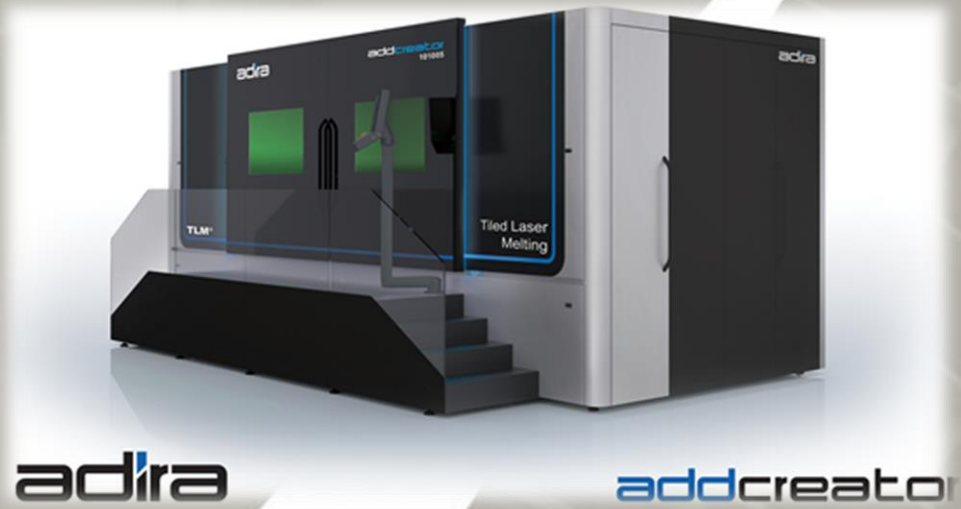
PROCURAR NOVAS OPORTUNIDADES DE NEGÓCIO, QUER EM PORTUGAL, QUER NOUTROS MERCADOS, QUE OBEDEÇAM A CRITÉRIOS PRÉ-DEFINIDOS DE RENTABILIDADE E RISCO.

EM PORTUGAL, O REFORÇO DA POSIÇÃO COMPETITIVA SERÁ EFECTUADO ALARGANDO O LEQUE DE TECNOLOGIAS OPERADAS. NOS MERCADOS INTERNACIONAIS, O FOCO DE ACTUAÇÃO ESTÁ NAS COMPETÊNCIAS EXISTENTES ASSOCIADAS À COGERAÇÃO.

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

ENGENHARIA INDUSTRIAL

02



PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

ENGENHARIA INDUSTRIAL

02

UM NOVO SEGMENTO CRIADO APÓS A AQUISIÇÃO DA ADIRA

ENGENHARIA INDUSTRIAL

FRANÇA
EUA
RÚSSIA
(...)

> 50%
Destinado à exportação

HC
~140

VOL. NEGÓCIOS 2018
11,91M€

EBITDA 2018
-1,83M€

SECTOR:

- Fortemente especializado e baseado em competências de engenharia
- Amplamente fragmentado e com oportunidades de consolidação
- Sector de Metal forming, fast growing, com especial enfoque em tecnologias de Additive Manufacturing

EMPRESA:

- Internacionalmente reconhecida no segmento de soluções de Metal forming
- Forte compontente de inovação/Enfoque em I&D
- Vocação exportadora
- Alavancagem na tendência 4.0 da indústria global
- Avenida de crescimento em Additive Manufacturing

Dados 2018
(Consolidação integral desde Agosto 2017)

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

ENGENHARIA INDUSTRIAL

02

UM NOVO SEGMENTO CRIADO APÓS A AQUISIÇÃO DA ADIRA

ENGENHARIA INDUSTRIAL

Segundo a Roland Berger, o mercado em crescimento de Additive Manufacturing representa 3,1mil M€...

Com >30% CAGR entre '10-'14 representará 12,2mil M€ em 2020

METAL PORTUGAL
DAMOS FORMA AO FUTURO

O *METAL FORMING* EM PORTUGAL

Sector de engenharia METALURGICA e MECÂNICA

14% PIB (2016)

Indústria Metalomecânica representa **15% exportações**

VANTAGENS:

Unlocking sector

Capital intelectual intensivo

Elevado nível de adaptação

Elevado nível de exportações

→

✓ **70%** vendas na Europa

✓ Países de maior destaque, com relevância crescente

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

ENGENHARIA INDUSTRIAL

02

UM NOVO SEGMENTO CRIADO APÓS A AQUISIÇÃO DA ADIRA

UM PLAYER DE DESTAQUE NO SEGMENTO DE *METAL FORMING*, COM MAIS DE 60 ANOS DE HISTÓRIA E UMA FORTE ATIVIDADE DE EXPORTAÇÃO

adira
innovation works >>>

Portefólio destinado aos sectores de maior crescimento a nível mundial, com fornecimento de soluções standard e premium

STANDARD

DOBRAGEM

CORTE

ESPECIAIS

CENTROS DE DOBRAGEM

SOLUÇÕES COSTUMIZADAS

LASER

SERVIÇO

- Instalação e garantias
- Assistência técnica
- Formação especializada
- Máquinas de retromontagem

REPRESENTAÇÃO

Actividade comercial para máquinas de outras marcas, no sentido de preencher a oferta do cliente

ADDITIVE MANUFACTURING

Nova unidade de negócio criada em 2016

Maio-17 PRÉMIO INOVAÇÃO

Prémio Inovação COTEC-ANI 2017
COTEC Portugal

Principais sectores target

AUTOMÓVEL	AEROESPACIAL	CONSTRUÇÕES METÁLICAS	TELECOMS & IT	MOBILIÁRIO METÁLICO	AMBIENTE & ENERGIAS RENOVÁVEIS

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

02

RACE

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

REFRIGERAÇÃO & AVAC

02

DESENVOLVIMENTO DE PROJECTOS DE ENGENHARIA NACIONAL PARA TODO O MUNDO, A PARTIR DE PORTUGAL

REFRIGERAÇÃO & AVAC

Desenvolvimento de projectos de engenharia e soluções de refrigeração comercial e industrial, concepção e implementação de sistemas de Building Management e concepção, coordenação e execução de soluções de climatização, recorrendo a técnicas de engenharia que permitem personalizar e optimizar os investimentos dos seus clientes.

Indústria & Construção:
.Petroquímica
.Componentes
.Farmacêutica
.Alimentar
.Data Centres
.Gabinetes de Projecto
.Empreitadas Gerais

Retalho & Distribuição:
.Grande Distribuição
.Gestão Hoteleira, Hospitalar & Catering
.Entrepostos logísticos

Serviços:
.Centros Comerciais
.Escritórios
.Grupos de Saúde
.Restauração
.Serviços Aeroportuários

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

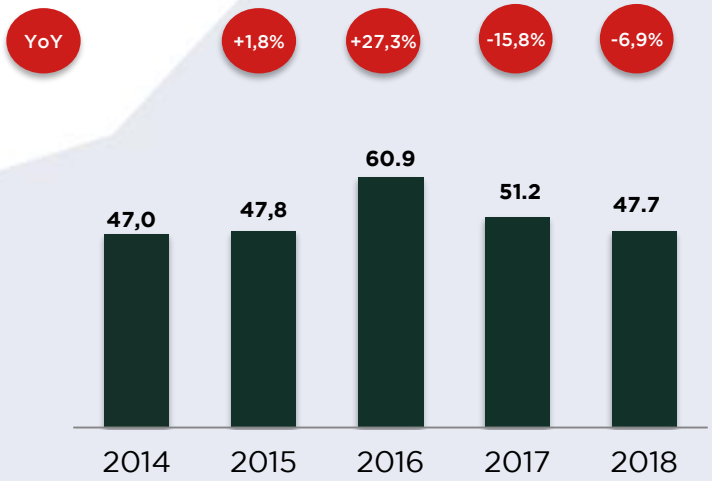
REFRIGERAÇÃO & AVAC

02

PRINCIPAIS INDICADORES ECONÓMICO-FINANCEIROS

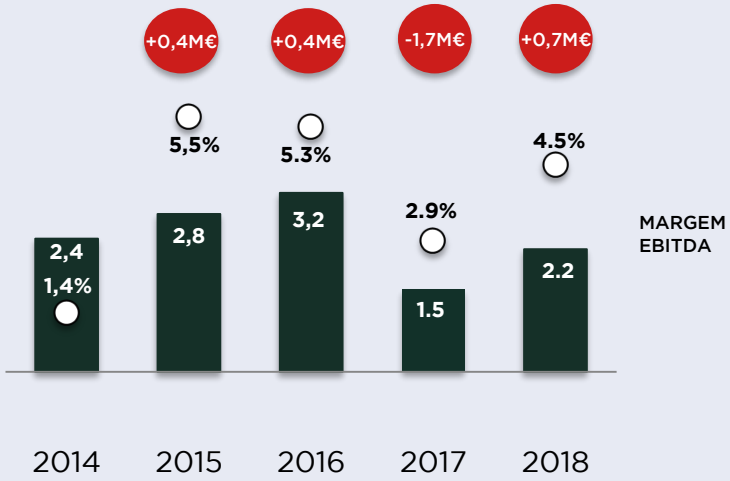
REFRIGERAÇÃO & AVAC

VOLUME DE NEGÓCIOS
(M€)



Volume de Negócios diminuiu 6,9% para 47,7M€. O volume de contratos em carteira, em Portugal, no final do período, ascendeu a 18,8M€, fornecendo boas perspectivas para 2019.

EBITDA E MARGEM EBITDA
(M€; %)



EBITDA aumentou para 2,2M€, 45,1% acima de 2017, devido a um maior foco em Refrigeração e beneficiando de um aumento no AVAC (relacionado com o maior enfoque em obras mais rentáveis).

SONAE CAPITAL

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

REFRIGERAÇÃO & AVAC

02

REFRIGERAÇÃO & AVAC

OUTLOOK

APÓS CONCLUSÃO DO PROCESSO DE REESTRUTURAÇÃO E DE REPOSICIONAMENTO ESTRATÉGICO, CONTINUAR ENFOCADO NAS OPORTUNIDADES DE CRIAÇÃO DE VALOR, NOMEADAMENTE NO SEGMENTO DE REFRIGERAÇÃO E NO PROCESSO DE INTERNACIONALIZAÇÃO, POR VIA DA EXPORTAÇÃO.

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

FITNESS

02

SONAE CAPITAL

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

FITNESS

02

CADEIA DE HEALTH CLUBS **SOLINCA**, LANÇADA EM 1995 E ALARGADA A PARTIR DE 1997

FITNESS

- 30 unidades em operação em Portugal (incluindo PUMP)
- 1T18: Aquisição da cadeia de Fitness PUMP: 8 Clubes na Área Metropolitana de Lisboa (7) e Algarve (1)
- 3T18: Aquisição do Lagoas Park Health Club
- 3 aberturas nos 2018 (Loures e Lumiar, ambas em Lisboa – Solinca | Saldanha, PUMP)
- Área total: 72k m^2
- Número médio de Sócios activos (2018):
    - Solinca: 61,5k; +16% vs. 2017
    - PUMP: 24.1k

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

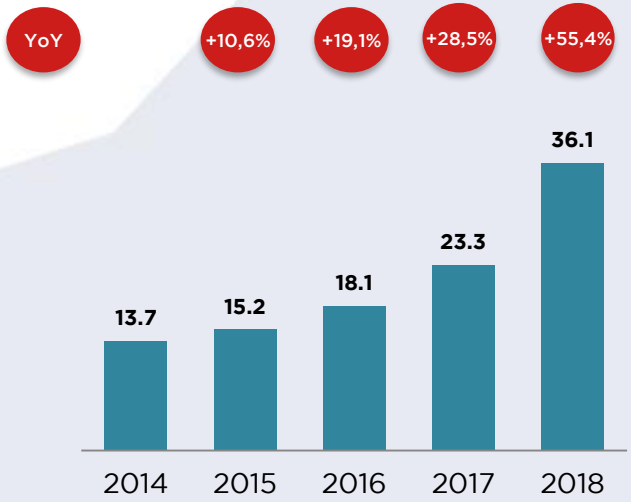
FITNESS

02

PRINCIPAIS INDICADORES ECONÓMICO-FINANCEIROS

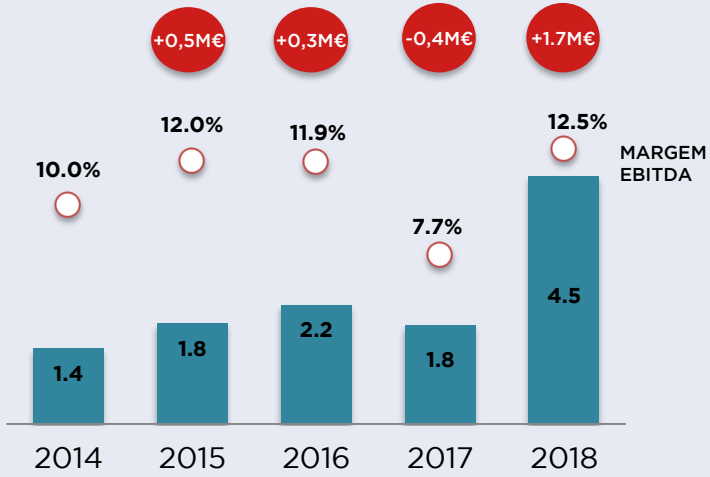
FITNESS

VOLUME DE NEGÓCIOS
(M€)



Reforço da posição competitiva, evidenciado no aumento da base de sócios activos (85,637) e no aumento do Volume de Negócios.

EBITDA E MARGEM EBITDA
(M€; %)



O desempenho verificado ao nível do Volume de Negócios reflecte-se, também, no desempenho do EBITDA, que mais do que duplicou, gerando uma margem EBITDA de 12,5% (+4,8pp).

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

FITNESS

02

FITNESS

OUTLOOK

PROCURAR NOVAS OPORTUNIDADES DE CRIAÇÃO DE VALOR, COM UM PLANO DE EXPANSÃO JÁ DEFINIDO E SEGUINDO UMA LÓGICA DE CAPITAL LIGHT.

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

HOTELARIA

02

PORTO PALÁCIO CONGRESS HOTEL & SPA

AQUALUZ

THE ARTIST PORTO HOTEL &BISTRÔ

THE HOUSE RIBEIRA HOTEL

TROIARESIDENCE

SONAE CAPITAL

PORTFOLIO DIVERSIFICADO

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

HOTELARIA

02

HOTELARIA

Porto Palácio Congress Hotel & SPA (Complexo da Boavista)

- Hotel de 5 Estrelas, localizado no Porto (Avenida Boavista)
- 233 Quartos e 18 Suites
- Dirigido ao segmento de Negócios
- Centro de Congressos com capacidade para 600 pessoas
- Vip Lounge e Bar no último andar com vista panorâmica única de 360º sobre a cidade do Porto
- Área de Restauração
- Espaço de Lazer e Bem-Estar, com SPA & Cabeleireiro e ginásio

Aqualuz Troia (troiamar, troiario e troialagoa Suite Hotels)

- Apartamentos de 4 Estrelas, localizados na área central da Península de Tróia
- Centro de Eventos com capacidade para até 630 pessoas
- Wellness Centre com 2 piscinas exteriores e 1 interior
- Área de Restauração

The Artist Porto Hotel & Bistrô

- Inaugurado em Abril 2014, em parceria com a Escola de Hotelaria e Turismo do Porto
- 17 Quartos
- Sala de reuniões
- Área de Restauração e bar
- Inspirado nas artes e no gosto pela beleza, apresenta um ambiente contemporâneo e confortável

The House Ribeira Porto Hotel

- Localizado na Ribeira (em pleno coração do centro histórico do Porto)
- 56 Quartos (11 Premium e 2 Penthouses)
- Área Multifunctional com valências de lobby, recepção, bar e lounge, com serviço de pequeno-almoço e serviço de bar/cafetaria
- Dirigido a um público urbano, moderno, irreverente, exigente e informado que procura a autenticidade da cidade invicta

Troia Residence

- Exploração de Apartamentos Turísticos
- Apartamentos e Moradias, localizados na área central da Península de Tróia
- Com diferentes tipologias e distribuídos por 3 áreas distintas: praia, marina e zona comercial

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

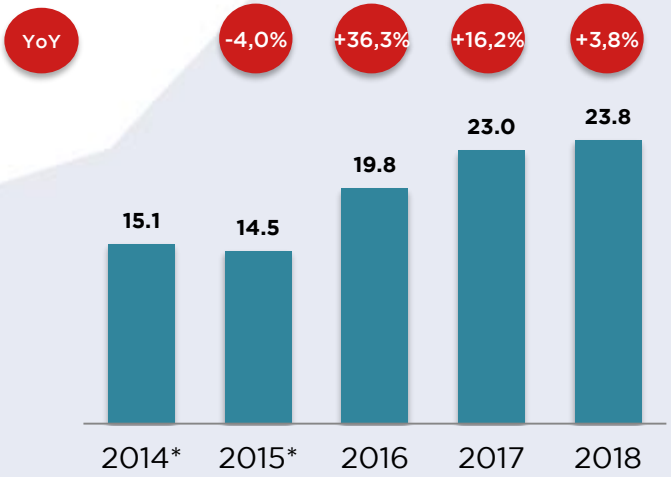
HOTELARIA

02

PRINCIPAIS INDICADORES ECONÓMICO-FINANCEIROS

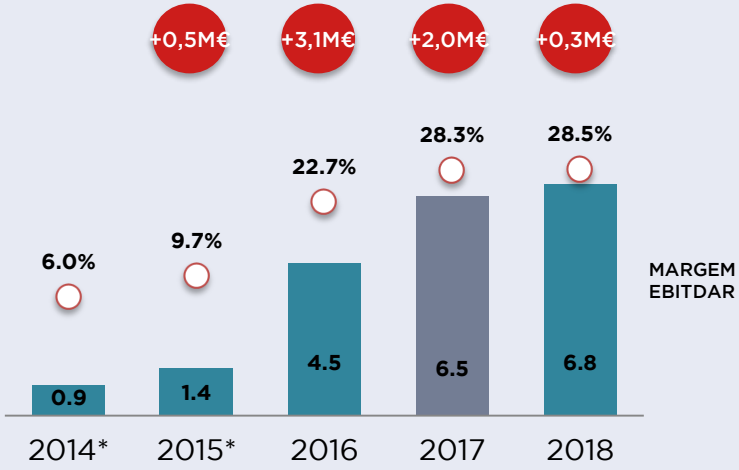
HOTELARIA

VOLUME DE NEGÓCIOS
(M€)



Crescimento sustentado do Vol. Negócios (+3,8% vs. 2017), suportado por uma melhoria nos principais indicadores operacionais, nomeadamente RevPAR (+4,5%), que beneficiou do desempenho positivo de todas as unidades no Porto.

EBITDAR* E MARGEM EBITDAR
(M€; %)



O EBITDA em 2018 foi positivo em 54 mil euros, um marco histórico para o negócio.

* Exclui Troia Residence
** EBITDA excluindo Rendas.

SONAE CAPITAL

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

HOTELARIA

02

HOTELARIA

OUTLOOK

CONTINUAR A MELHORAR A RENTABILIDADE E POSIÇÃO COMPETITIVA DAS OPERAÇÕES ACTUAIS.

PROCURAR SOLUÇÕES NÃO ORGÂNICAS QUE MELHOREM O POSICIONAMENTO COMPETITIVO GLOBAL.

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

TROIA RESORT - OPERAÇÕES

02

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

TROIA RESORT - OPERAÇÕES

02

ÁREA/ESPAÇOS EM COMERCIALIZAÇÃO INCLUEM UM CONJUNTO DE SERVIÇOS E ÂNCORAS COM VISTA À DINAMIZAÇÃO DO ESPAÇO DO TROIA RESORT

TROIA RESORT OPERAÇÕES

Troia Golf
Campo de 18 buracos classificado, em 2016, pela revista *Golf World*, como o 19º melhor campo de golfe da Europa Continental

Troia Marina
191 postos de amarração para náutica de recreio

Troia Shopping
34 espaços comerciais: lojas, restaurantes e esplanadas no centro do resort

Ruinas Romanas
Classificadas como monumento nacional

Troia Market
Moderno supermercado localizado na área central do resort

Atlantic Ferries
Transporte público fluvial entre Setúbal e a península de Tróia

Centro Desportivo
On Troia by José Mourinho Training Centre

Centro de Congressos/Eventos
Espaço com capacidade para 630 pessoas

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

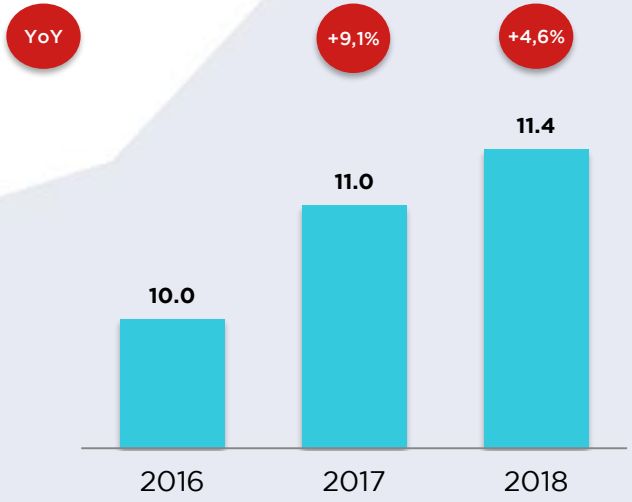
TROIA RESORT - OPERAÇÕES

02

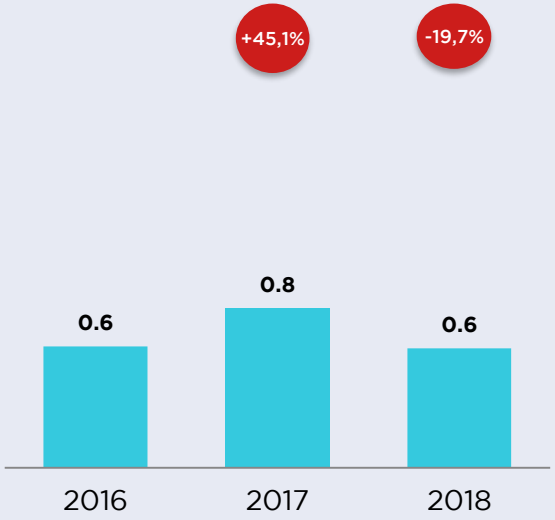
PRINCIPAIS INDICADORES ECONÓMICO-FINANCEIROS

TROIA RESORT OPERAÇÕES

VOLUME DE NEGÓCIOS
(M€)



EBITDA
(M€)



Volume de Negócios alcançou 11,4M€ em 2018, 4,6% acima de 2017. O EBITDA situou-se em 0,6M€, diminuindo face a 0,8M€ registado no ano anterior. Esta redução decorre do registo de custos com estudos relacionados com o reposicionamento de Tróia, que conduzirá os níveis de rentabilidade para patamares superiores e, acima de tudo, elevará a experiência de cliente, no Resort, para níveis de excelência.

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

TROIA RESORT - OPERAÇÕES

02

TROIA RESORT OPERAÇÕES

OUTLOOK

MAXIMIZAR A RENTABILIDADE OPERACIONAL DOS VÁRIOS NEGÓCIOS DE SUPORTE AO RESORT DE FORMA A GARANTIR A SUA AUTOSUSTENTABILIDADE.

AGENDA

03 ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

1. TROIA RESORT
2. OUTROS ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

PORTFOLIO GLOBAL

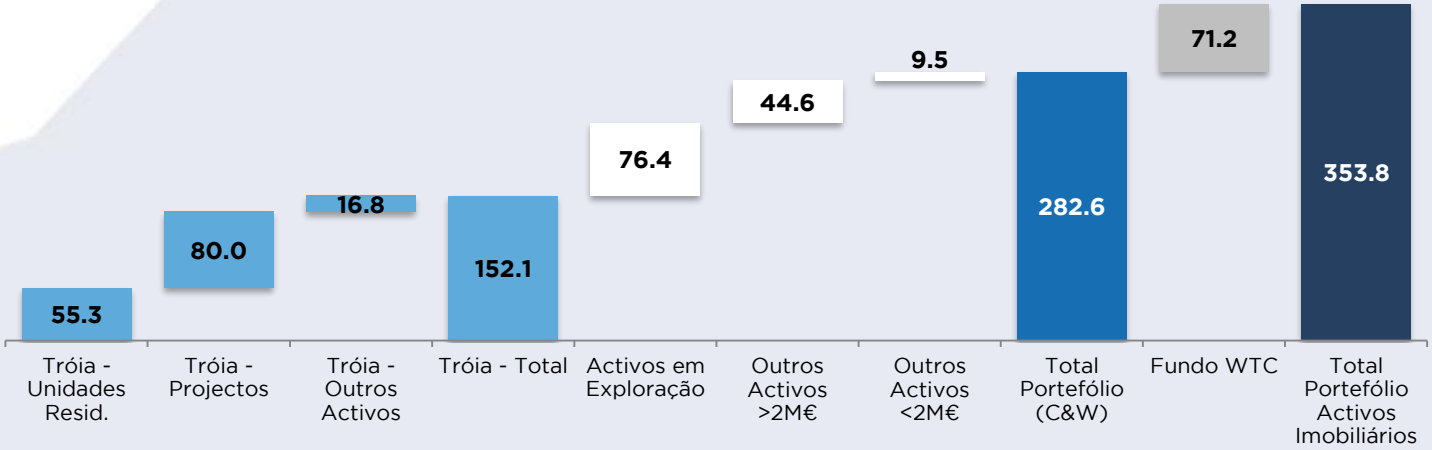
03

PORTFOLIO DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

PORTFÓLIO DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

AVALIAÇÃO CUSHMAN & WAKEFIELD E FUNDO WTC

(M€) [actualizada a 31 Dez. 2018]



Excluindo as Unidades Residencias de Tróia e o Fundo WTC, o CE neste bloco de activos ascendia a 145,6M€, valor que compara com 227,3M€, de acordo com valorização realizada pela entidade independente Cushman & Wakefield (executada com uma periodicidade de 2 anos).

SONAE CAPITAL

ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

TROIA RESORT

03.1

ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

TROIA RESORT

03.1

ACTIVOS IMOBILIÁRIOS TROIA RESORT

LOCALIZADO NO EXTREMO NORTE DA PENÍNSULA DE TRÓIA, A 60 KM DO AEROPORTO INTERNACIONAL DE LISBOA, ENTRE A RESERVA NATURAL DO ESTUÁRIO DO SADO E O PARQUE NATURAL DA SERRA DA ARRÁBIDA.

OFICIALMENTE INAUGURADO EM 8 DE SETEMBRO DE 2008.

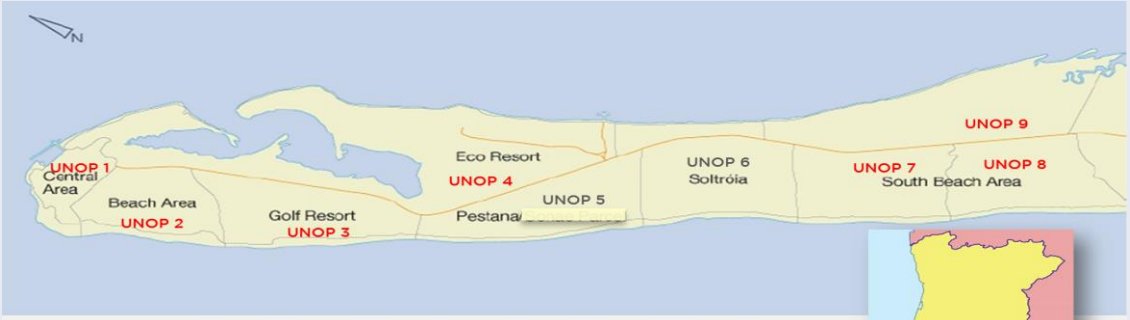
TRÓIA: 9 UNIDADES OPERACIONAIS (UNOPs)

- UNOP 1: Área Central
- UNOP 2: Área da Praia e Golfe

ÁREAS DESENVOLVIDAS

- UNOP 3: Golfe e Hotel Resort
- UNOP 4: Eco Resort

ÁREAS A DESENVOLVER



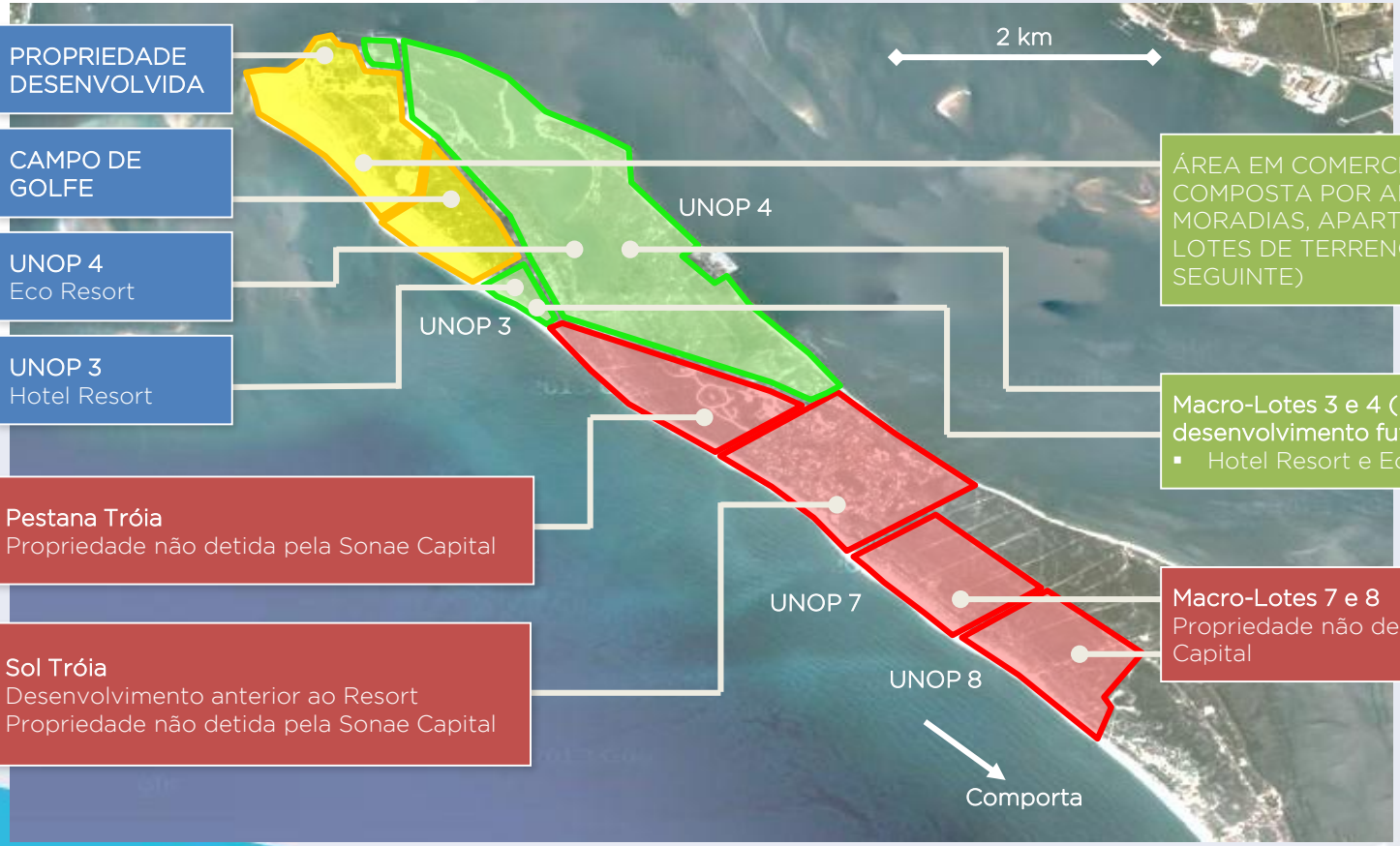
SONAE CAPITAL

ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

TROIA RESORT

03.1

ACTIVOS IMOBILIÁRIOS TROIA RESORT



PROPRIEDADE DESENVOLVIDA

CAMPO DE GOLFE

UNOP 4
Eco Resort

UNOP 3
Hotel Resort

ÁREA EM COMERCIALIZAÇÃO COMPOSTA POR APARTAMENTOS, MORADIAS, APARTHOTÉIS E LOTES DE TERRENO (SLIDE SEGUINTE)

Macro-Lotes 3 e 4 (projectos para desenvolvimento futuro)
- Hotel Resort e Eco-Resort

Pestana Tróia
Propriedade não detida pela Sonae Capital

Macro-Lotes 7 e 8
Propriedade não detida pela Sonae Capital

Sol Tróia
Desenvolvimento anterior ao Resort
Propriedade não detida pela Sonae Capital

SONAE CAPITAL

ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

TROIA RESORT

03.1

ÁREAS DESENVOLVIDAS: UNIDADES EM COMERCIALIZAÇÃO

ACTIVOS IMOBILIÁRIOS TROIA RESORT

- UNIDADES RESIDENCIAIS DESENVOLVIDAS: #546 (das quais, 96 lotes)
- UNIDADES RESIDENCIAIS COMERCIALIZADAS: #462 (das quais, 66 lotes)
- UNIDADES RESIDENCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO: #84 (das quais, 30 lotes)

Moradias Ocean Village
Em comercialização
Data de conclusão: Julho 2009

Edifício Ácala
Em comercialização
Data de conclusão: 1T 2009

Lotes de Moradias Praia, Lago e Golfe
Em comercialização

Apartamentos da Praia
Em comercialização
Data de conclusão: Set 2008

Aparthotéis Aqualuz troiamar, troiario e troialagoa (4*)
Em comercialização
Data de conclusão: Setembro 2008 e Janeiro 2009

Apartamentos da Marina
Em comercialização
Data de conclusão: Set 2008

SONAE CAPITAL

ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

TROIA RESORT

03.1

ACTIVOS IMOBILIÁRIOS TROIA RESORT

ÁREAS DESENVOLVIDAS: UNIDADES EM COMERCIALIZAÇÃO

DO TOTAL DE 546 UNIDADES DESENVOLVIDAS, INCLUINDO LOTES PARA CONSTRUÇÃO, ESTÃO DISPONÍVEIS PARA VENDA, NO FINAL DE 2018, 84 UNIDADES (15,4% DO TOTAL).

RELATIVAMENTE AOS APARTAMENTOS DA PRAIA E MARINA, ENCONTRAM-SE APENAS DISPONÍVEIS 4 APARTAMENTOS (1,4% DO TOTAL DESENVOLVIDO).

AVALIAÇÃO C&W* PARA AS ÁREAS DESENVOLVIDAS*: 72,1M€

PROJECTOS DESENVOLVIDAS	UNOP	ABC (m²)	# TOTAL UNIDADES	# UNIDADES EM VENDA (@ 30 DEZ. 2018)
Apartamentos da Praia	UNOP 1	30.000	211	3
Apartamentos da Marina	UNOP 1	9.500	78	1
Edifício Ácala	UNOP 1	13.000	71	5
Lotes e Moradias	UNOP 2	33.000	96	31
Moradias Ocean Village	UNOP 2	14.000	90	44
TOTAL		**99.500**	**546**	**84**

* Inclui Apartamentos Praia, Marina, Ed. Ácala, Lotes, Moradias e Ocean Village (55,3M€) e Outros activos desenvolvidos e em comercialização (16,8M€), excluindo hotéis.

ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

TROIA RESORT

03.1

ÁREAS & PROJECTOS A DESENVOLVER

MASTERPLAN APROVADO.
TOTAL DE ATÉ 1.300 CAMAS (UNOP3 E UNOP4), E UM ADICIONAL DE 946 CAMAS PARA O PROJECTO CALDEIRA, NA UNOP1, JUNTO ÀS ÁREAS JÁ DESENVOLVIDAS.

AVALIAÇÃO C&W PARA ÁREAS ASSINALADAS*: 80,0M€

ACTIVOS IMOBILIÁRIOS TROIA RESORT

CPCV assinado em Jun. 2018 (20M€)

ÁREAS/PROJECTOS A DESENVOLVER	ABC (m^2)	ÁREA TERRENO (HA)	# Camas	#UNIDADES ALOJAMENTO
UNOP 3 (HOTEL RESORT)	34.400	20,3	600	1 *luxury* Hotel + Villas isoladas
UNOP 4 (ECO RESORT)	29.300	243	700	1 *boutique* Hotel + 125 Unidades Alojamento
UNOP 1 (PROJECTO CALDEIRA)	56.100	5,4	946	Apartamentos da Lagoa
TOTAL	**119.800**	**268,7**	**2.246**	**-**

* Excluindo UNOPs 7/8/9 – vendidas em 2016, por 50M€.

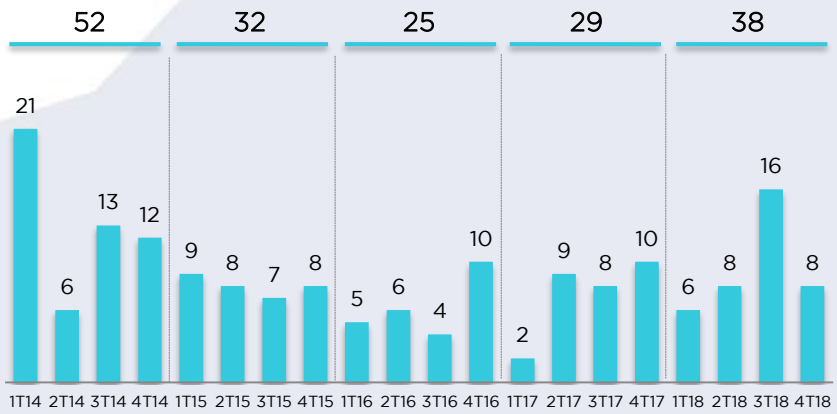
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

TROIA RESORT

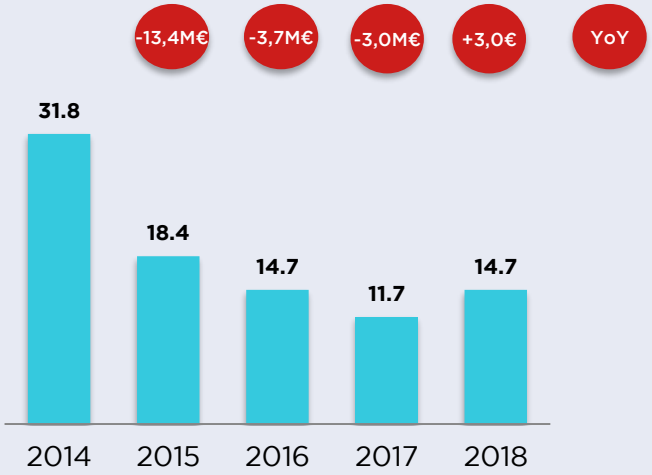
03.1

ACTIVOS IMOBILIÁRIOS TROIA RESORT

ESCRITURAS DE VENDA
(#)



ESCRITURAS DE VENDA
(M€)



Realização, em 2018, de 38 escrituras de unidades turísticas, correspondentes a 14,7M€, o que compara com 29 escrituras e 11,7M€ registadas em 2017 (do total de escrituras realizadas, 19 foram ao abrigo do regime de rendimento garantido).

ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

TROIA RESORT

03.1

ACTIVOS IMOBILIÁRIOS TROIA RESORT

OUTLOOK

VALORIZAR E MONETIZAR O STOCK EXISTENTE.

COLOCAR EM MERCADO, DE FORMA ACTIVA, AS ÁREAS AINDA NÃO DESENVOLVIDAS, COM VISTA A ASSEGURAR O DESENVOLVIMENTO DE PROJECTOS IMOBILIÁRIOS DE REFERÊNCIA E ADEQUADOS A CADA MACRO-LOTE.

ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

OUTROS ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

03.2

CONJUNTO DE ACTIVOS DESTINADOS A FINANCIAR A ESTRATÉGIA CORPORATIVA DO GRUPO - GERAÇÃO DE CAPITAL

OUTROS ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

ACTIVOS IMOBILIÁRIOS DISPONÍVEIS PARA VENDA

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

Capital Empregue: 145,6M€
Avaliação C&W*: 227,3M€

Fundo WTC: bloco de activos no Porto, Av. Boavista, incluindo o Activo Imobiliário do PPH: 71,2M€

* Avaliação ajustada a 31 Dez. 2018.

ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

OUTROS ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

03.2

OUTROS ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

OUTLOOK

LIQUIDIFICAR ACTIVOS NÃO ESTRATÉGICOS, ATRAVÉS DE UNIDADE DE NEGÓCIO ESPECÍFICA, BENEFICIANDO DO AMBIENTE MACROECONÓMICO E PERPECTIVAS PARA O SECTOR NO MERCADO PORTUGUÊS.

A ALIENAÇÃO DESTES ACTIVOS IMOBILIÁRIOS CONSTITUI UM DOS ASPECTOS FUNDAMENTAIS PARA A EFECTIVA IMPLEMENTAÇÃO DA ESTRATÉGIA CORPORATIVA.

AGENDA

04 PERFORMANCE RECENTE

SONAE CAPITAL

04. PERFORMANCE RECENTE

PRINCIPAIS DESTAQUES FY 2018

- Tendência de evolução positiva no **Volume de Negócios** e **EBITDA** das **Unidades de Negócio** com todos os segmentos, no geral, a contribuir positivamente;
- Melhoria registada na maioria das Unidades de Negócio já visível ao nível do Resultado Líquido das Operações Correntes, no valor de 0,2M€, não obstante o crescimento das Amortizações e Depreciações;
- **Activos Imobiliários** a evidenciar resultados positivos em ambos os segmentos: Troia Resort e Outros activos;
- Estrutura de Capital sob controlo.

VOLUME DE NEGÓCIOS*

183,5M€

+16,3% YoY

PROVEITOS OPERACIONAIS

240,4M€

+28,3%

EBITDA Rec*

20,6M€

+18,6% YoY

EBIT

3,4M€

-39,6%

Margem EBITDA*

11,2%

+0,2pp YoY

RESULTADO LÍQUIDO

-3,3M€

+39,7%

DÍVIDA LÍQUIDA/EBITDA (Negócios EBITDA)

2,5x

LOAN TO VALUE (Negócios RE)

21,1%

DÍVIDA LÍQUIDA

119,8M€

+10,4M€ VS FY17

ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Valorização

353,8M€

CUSHMAN & WAKEFIELD

(Incluindo Fundo WTC)

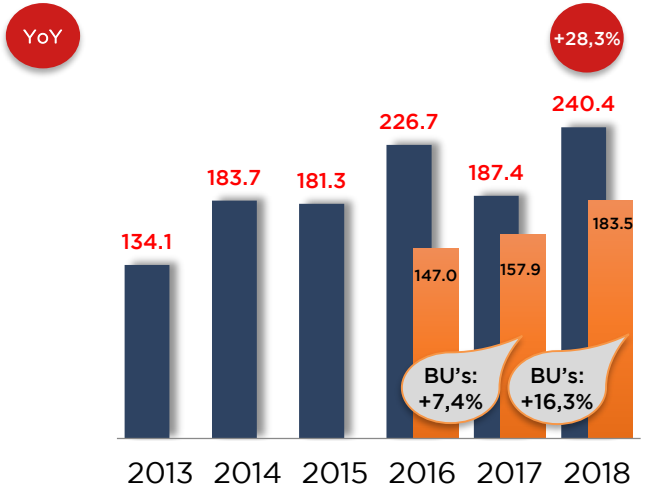
* Unidades de Negócio

04. PERFORMANCE RECENTE
RESULTADOS CONSOLIDADOS FY 2018

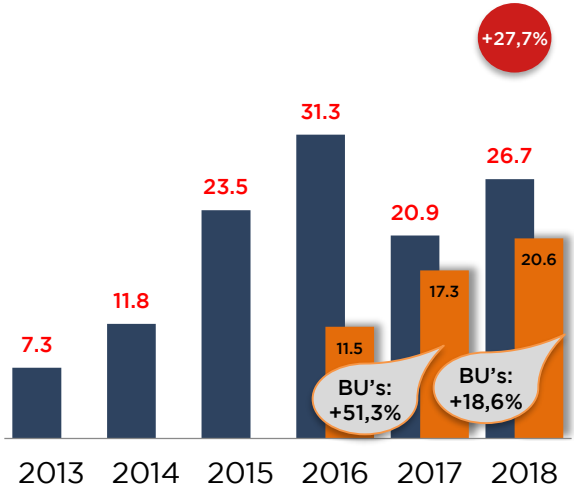
PERFORMANCE OPERACIONAL POSITIVA E SÓLIDA.

ESTRUTURA DE CAPITAL ADEQUADA À TIPOLOGIA DE NEGÓCIOS E ACTIVOS DETIDOS PELO GRUPO.

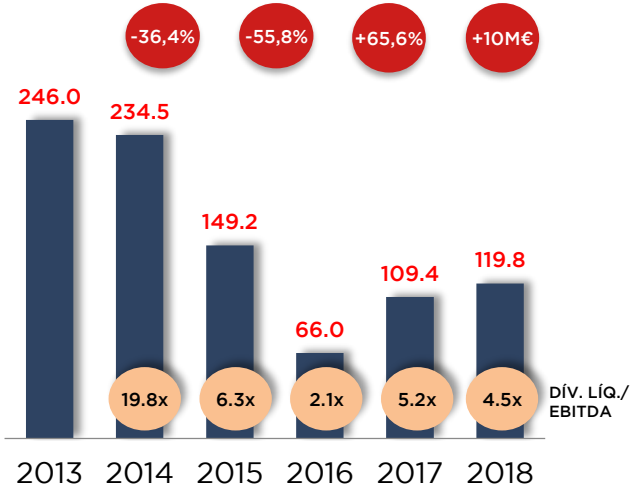
VOLUME DE NEGÓCIOS
(M€)



EBITDA
(M€)

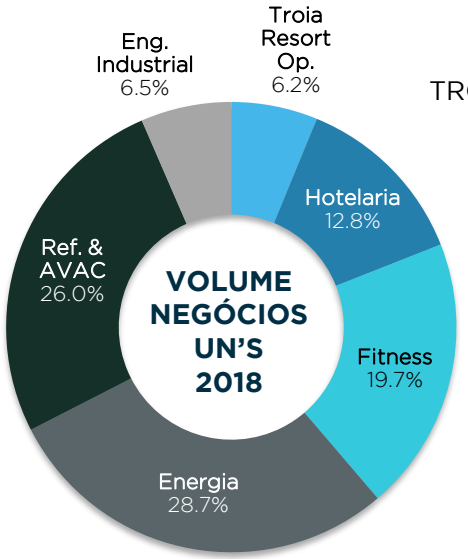


DÍVIDA LÍQUIDA
(M€)



04. PERFORMANCE RECENTE
PORTFEÓLIO DE NEGÓCIOS

DESEMPENHO DE 2018 EVIDENCIA A MANUTENÇÃO DA TENDÊNCIA DE CRESCIMENTO DO VOLUME DE NEGÓCIOS DAS UNIDADES DE NEGÓCIO (+16,3%) E MELHORIA DO EBITDA (+18,6%), FRUTO DAS OPERAÇÕES ADQUIRIDAS (ENERGIA E FITNESS) E CRESCIMENTO ORGÂNICO

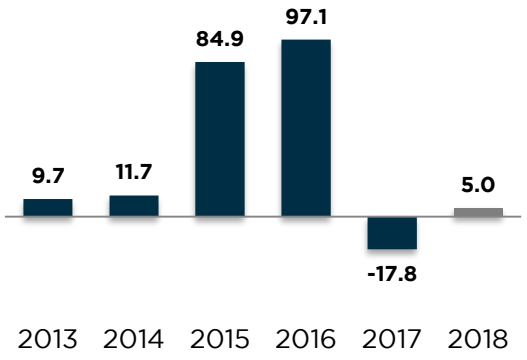


	Volume de Negócios (M€)			EBITDA Recorrente (M€)			Margem EBITDA Rec. (%)		
	2018	2017	Δ 18/17	2018	2017	Δ 18/17	2018	2017	Δ 18/17
TROIA RESORT OP.	**11,4**	10,9	+4,6%	**0,6**	0,8	-19,7%	**5,6%**	7,3%	-1,7pp
HOTELARIA	**23,8**	23,0	+3,8%	**0,1**	-0,3	-	**0,2%**	-1,2%	+1,4pp
FITNESS	**36,1**	23,3	+55,4%	**4,5**	1,8	>100%	**12,5%**	7,7%	+4,8pp
ENERGIA	**52,6**	45,2	+16,2%	**15,1**	14,2	+6,5%	**28,8%**	31,4%	-2,6pp
REF. & AVAC	**47,7**	51,2	-6,9%	**2,2**	1,5	+45,1%	**4,5%**	2,9%	+1,6pp
ENG. IND.	**11,9**	-	-	**-1,8**	-	-	**-15,3%**	-	-
UNIDADES DE NEGÓCIO	**183,5**	157,9	+16,3%	**20,6**	17,4	+18,6%	**11,2%**	11,0%	+0,2pp
TROIA RESORT	**18,5**	15,5	+19,9%	**0,6**	2,4	-75,8%			
OUTROS ACTIVOS IMOB.	**41,1**	16,7	>100%	**7,9**	4,2	+90,3%			
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	**59,6**	32,1	+85,6%	**8,5**	6,5	+30,0%			

04. PERFORMANCE RECENTE
RESULTADOS CONSOLIDADOS FY 2018

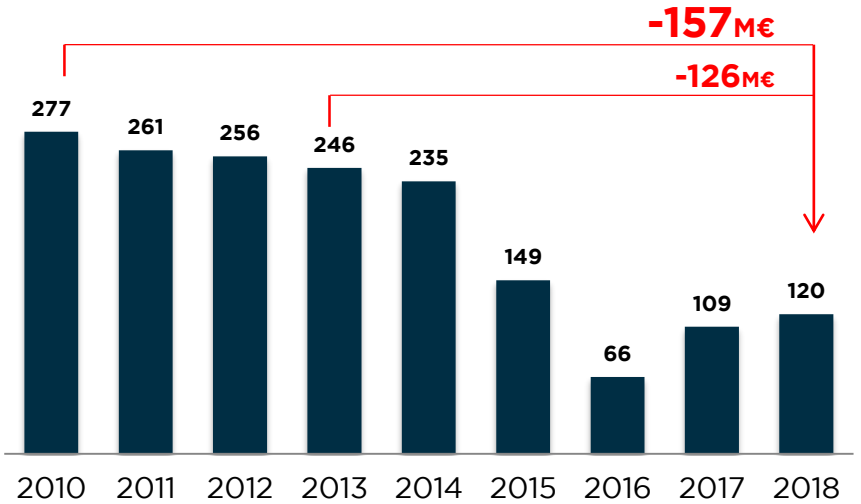
INVESTIMENTO NA AQUISIÇÃO DE NOVOS NEGÓCIOS A ANULAR O CONTRIBUTO DO *CASH-FLOW* LIBERTADO PELAS OPERAÇÕES

FREE CASH FLOW *LEVERED*
(M€)



FCF (alavancado) positivo em 5,0€ em 2018, em resultado: (i) do Cashflow das Operações das Unidades de Negócio (21,5M€); (ii) da venda de Activos Imobiliários no valor de 36,8M€; e (iii) de investimento no valor de 41,7M€, incluindo: o pagamento, no 2T18, de uma componente de 9M€, diferida, relativa às aquisições de 2017 no segmento de Energia e a aquisição do Pump (8,4M€).

DÍVIDA LÍQUIDA
(M€)



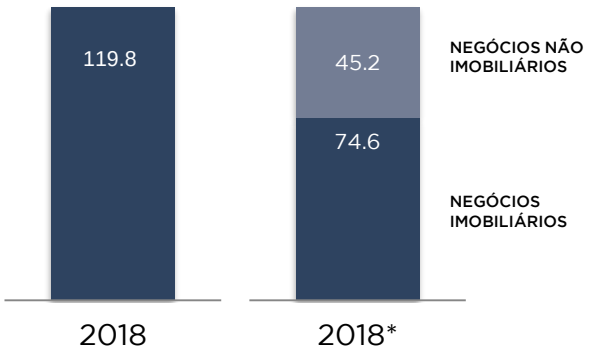
Fruto da performance do FCF e dos investimentos realizados, a Dívida Líquida registou um incremento face ao final do ano de 2017, totalizando 119,8M€.

04. PERFORMANCE RECENTE
RESULTADOS CONSOLIDADOS FY 2018

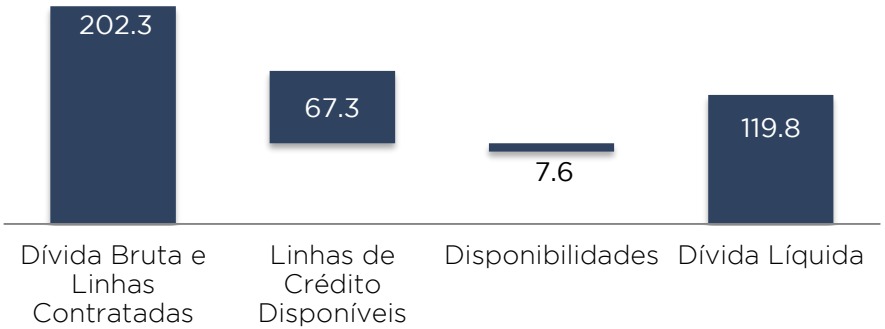
ESTRUTURA DE CAPITAL SÓLIDA
LINHAS DE CRÉDITO DISPONÍVEIS: 75M€

CONSIDERANDO A VALORIZAÇÃO DOS ACTIVOS IMOBILIÁRIOS, NO FINAL DE 2018, OS RÁCIOS IMPLÍCITOS APRESENTAVAM VALORES CONSERVADORES ATENDENDO À TIPOLOGIA DE NEGÓCIOS DO GRUPO

DÍVIDA LÍQUIDA
(M€)



DÍVIDA LÍQUIDA E LINHAS DE CRÉDITO DISPONÍVEIS
(M€)



DÍVIDA LÍQUIDA/EBITDA: 2,5x
(NEGÓCIOS NÃO IMOBILIÁRIOS)

LTV: 21,1%
(NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS)

* Dívida líquida da Holding alocada à tipologia de negócios em função do peso da dívida líquida de cada negócio individualmente considerado.

04. PERFORMANCE RECENTE
RESULTADOS CONSOLIDADOS FY 2018

VOLUME DE NEGÓCIOS E RENTABILIDADE A REGISTAR UM AUMENTO, EM VIRTUDE DO IMPACTO POSITIVO DAS UNIDADES DE NEGÓCIO.

RESULTADO LÍQUIDO (OP. CORRENTES) POSITIVO, NÃO OBSTANTE O AUMENTO DAS AMORTIZAÇÕES E DEPRECIAÇÕES.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS (M€)

	2018	2017	Δ 18/17
VOLUME DE NEGÓCIOS	235,4	182,3	+29,1%
EBITDA[1]	26,7	20,9	+27,7%
EBIT	4,1	1,3	>100%
RESULTADO FINANCEIRO	-3,8	-4,3	+10,0%
RESULTADO DE INVESTIMENTOS	0,7	2,4	-69,8%
RESULTADO LÍQUIDO (OP. CONT.)	0,2	-2,5	-
RESULTADO LÍQUIDO (TOTAL OP.)	-3,3	-5,4	+39,7%

1 EBITDA = Res. Op. (EBIT) + Amortizações e Depreciações + Provisões e Perdas por Imparidade + Perdas por Imparidade de Activos Imob. em Existências (incluídas em Custo das Mercadorias Vendidas) - Reversão de Perdas de Imparidade e Provisões (incluídas em Outros Proveitos Operacionais)

BALANÇO CONSOLIDADO (M€)

	31.12.2018	31.12.2017
TOTAL DO ACTIVO	501,9	516,1
ACTIVOS NÃO CORRENTES	366,5	359,0
ACTIVOS CORRENTES	135,5	157,1
CAPITAL PRÓPRIO	268,0	291,4
EMPRÉSTIMOS BANCÁRIOS	161,5	116,7
TOTAL CAPITAL PRÓPRIO & PASSIVO	501,9	516,1
DÍVIDA LÍQUIDA[1]	119,8	109,4
INVESTIMENTO PERÍODO[2]	32,6	61,6

1 Endividamento Líquido = Empréstimos Não Correntes + Empréstimos Correntes - Caixa e Equivalentes
2 Investimento Bruto = Investimento em Activos Corpóreos e Incorpóreos

AGENDA

05 PRINCIPAIS MENSAGENS

SONAE CAPITAL

05. PRINCIPAIS MENSAGENS
UNIDADES DE NEGÓCIO & ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

MANUTENÇÃO DA TENDÊNCIA DE EVOLUÇÃO POSITIVA NO VOLUME DE NEGÓCIOS DAS UNIDADES DE NEGÓCIO (+16,3%) E MELHORIA DO EBITDA (+18,6%), IMPULSIONADA POR M&A (ENERGIA E FITNESS) E CRESCIMENTO ORGÂNICO.

1. UNIDADES DE NEGÓCIO

i. **Energia:** contínuo crescimento do Volume de Negócios (+16,2%) e EBITDA (+6,5%), em virtude das operações adquiridas em 2017.

ii. **Engenharia Industrial:** processo de transformação profunda, com a adaptação devida aos processos do Grupo e com a afectação de recursos adequados a um percurso consistente de crescimento.

iii. **Refrigeração & AVAC:** margem EBITDA de 4,5% em 2018, 1,6pp acima de 2017.

iv. **Fitness:** a executar o plano de crescimento, com um crescimento do Volume de Negócios de 55,4% e EBITDA a mais do que duplicar, atingindo uma margem EBITDA de 12,5%, 4,8pp acima de 2017.

v. **Hotelaria:** nível positivo de EBITDA em 2018 (54 mil euros) e melhoria contínua dos indicadores operacionais, com o RevPar a apresentar um aumento de 4,5%, com a contribuição positiva de todas as unidades em operação no Porto.

vi. **Troia Resort - Operações:** a trabalhar no reposicionamento de Tróia, no sentido de elevar a experiência do cliente para níveis de excelência.

2. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

i. **Activos Imobiliários – Troia Resort:** CPCV da UNOP 3, no valor de 20M€; nos 9M18, 38 escrituras de unidades residenciais no valor de 14,7M€. Já no 1T19 (até à data dos Resultados de 2018), 5 escrituras adicionais (2,3M€) e um stock de 12 Reservas/CPCV de unidades residenciais no valor de 5,8M€.

ii. **Outros Activos Imobiliários:** escrituras no montante de 35,7M€ em 2018, assim como CPCVs e Reservas no valor de 10,6M€.

05. PRINCIPAIS MENSAGENS
OUTLOOK

MANUTENÇÃO DA TENDÊNCIA DE EVOLUÇÃO POSITIVA NO VOLUME DE NEGÓCIOS DAS UNIDADES DE NEGÓCIO (+16,3%) E MELHORIA DO EBITDA (+18,6%), IMPULSIONADA POR M&A (ENERGIA E FITNESS) E CRESCIMENTO ORGÂNICO.

Durante 2019, a Sonae Capital irá continuar focada na implementação da sua **estratégia corporativa** definida, assente na:

(i) melhoria da posição competitiva de cada um dos negócios;

(ii) procura por novos negócios geradores de valor e que se enquadrem no domínio das competências existentes no Grupo;

(iii) venda de Activos Imobiliários; e

(iv) manutenção de uma estrutura de capital equilibrada, em função da tipologia de negócios e activos detidos pelo Grupo.

Para 2019, antecipamos a manutenção de uma performance positiva nas principais Unidades de Negócio:

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;

Engenharia Industrial: a ADIRA irá continuar a efectuar o caminho de integração nos processos do Grupo, paralelamente ao investimento em curso, na efectiva dotação de recursos apropriados para a implementação da estratégia de crescimento definida;

Refrigeração & AVAC: focar-nos-emos em melhorar o perfil de rentabilidade, mantendo sempre atenção na evolução do sector;

Fitness: daremos continuidade ao nosso plano de expansão, seguindo uma estratégia multi-segmento através das marcas Pump, Solinca e ONE;

Hotelaria: pretendemos consolidar as tendências de crescimento evidenciadas em 2018 e, sem simultâneo, continuaremos a acompanhar as dinâmicas próprias deste mercado, tanto ao nível das variáveis de preço e procura, como de potenciais movimentos de consolidação.

AGENDA

ANEXO

SONAE CAPITAL

01. *OVERVIEW* SONAE CAPITAL

PRINCIPAIS DESTAQUES DO ANO DE 2017

MELHORIA DA POSIÇÃO COMPETITIVA

- Forte **crescimento do Volume de Negócios** dos segmentos de **Energia** (+18,3%), **Fitness** (+28,5%), **Hotelaria** (+16,2%) e **Troia Resort Operações** (+9,1%);
- Valor de obras em carteira, no segmento de Refrigeração & AVAC, no mercado doméstico, de 23,2M€, equivalente a, aprox., 5,4 meses de Volume de Negócios;

PROCURA POR NOVAS PLATAFORMAS DE CRESCIMENTO

- **Aquisição e integração da ADIRA**, um marco importante na materialização da estratégia corporativa;
- Integração plena das operações adquiridas durante o ano, nomeadamente: (i) cogeração alimentada a biogás de aterro, de 1MW; e (ii) 15MW, adquiridos no domínio das energias renováveis, alargando o leque de tecnologias operadas, incrementando de forma significativa o Volume de Negócios (5,1M€) e a rentabilidade (4,0M€) do segmento de Energia, conferindo uma maior estabilidade à geração de cash-flow do Grupo;

ALIENAÇÃO DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

- Concretização, durante o ano de 2017, de **29 escrituras de venda**, correspondentes a **11,7M€**;
- Stock de 7 reservas/contratos de promessa de compra e venda de unidades residenciais no Troia Resort e 5 escrituras realizadas já em 2018, no montante de 4,7M€.
- Escrituras de venda de um lote de activos imobiliários (excl. unidades residenciais no Troia Resort) no valor global de 20,2M€, a acrescer a contratos de promessa de compra e venda em carteira, no montante de 4,5M€;

ESTRUTURA DE CAPITAL CONSERVADORA

- Dívida Líquida com aumento de 43,4M€, consequência do elevado investimento (61,6M€) e da distribuição de dividendos (25M€);
- Dívida Líquida continua sob controlo e adequada à tipologia de negócios e activos em posse do Grupo: **LTV de 15,9% e Dívida Líquida/Ebitda de 2,57x;**

01. *OVERVIEW* SONAE CAPITAL

RESULTADOS CONSOLIDADOS 2017

A IMPLEMENTAÇÃO DA ESTRATÉGIA DEMONSTRA A CRESCENTE SOLIDEZ E SUSTENTABILIDADE DOS RESULTADOS DOS NEGÓCIOS DO GRUPO, APESAR DA EVOLUÇÃO DISTINTA ENTRE A PERFORMANCE DAS UNIDADES DE NEGÓCIO E A VENDA DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

- A melhoria da posição competitiva da generalidade das unidades de negócio continua a gerar resultados positivos ao nível do volume de negócios e da rentabilidade, excepto no segmento de Ref. & Avac,
- Venda de activos imobiliários em linha com o esperado mas abaixo do ano anterior devido à venda das UNOPs 7/8/9 em 2016;
- Dívida líquida com aumento de 43,4M€, mas mantendo-se adequada à tipologia de negócios e activos em posse do Grupo.

NET DEBT/EBITDA
(Negócios EBITDA)

2,57x

LOAN TO VALUE (Negócios RE)

15,9%

VOLUME DE NEGÓCIOS*

157,9M€
+7,4% YoY

PROVEITOS OPERACIONAIS

187,4M€
-17,3%

EBITDA*

17,3M€
+50,0% YoY

EBITDA CONSOLIDADO

20,9M€
-33,2%

EBITDA Margin*

10,9%
+3,0pp YoY

RESULTADO LÍQUIDO

-5,4M€
-24,1M€ YoY

DÍVIDA LÍQUIDA

109,4M€
+43,4M€ VS 2016

ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

363,2M€
CUSHMAN & WAKEFIELD
(Exclui Fundo WTC)

* Unidades de Negócio

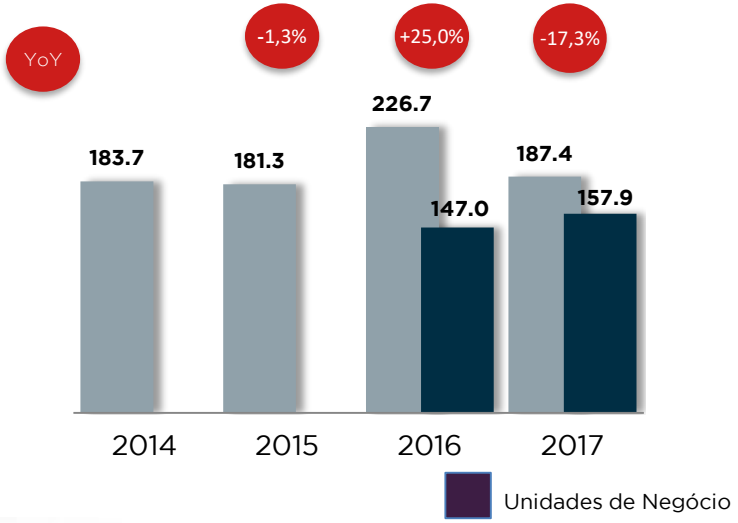
01. *OVERVIEW* SONAE CAPITAL

RESULTADOS CONSOLIDADOS 2017

PERFORMANCE OPERACIONAL CONTINUA POSITIVA E EM CRESCENTE SOLIDEZ E ESTRUTURA DE CAPITAL ADEQUADA À TIPOLOGIA DE NEGÓCIOS E ACTIVOS DETIDOS PELO GRUPO

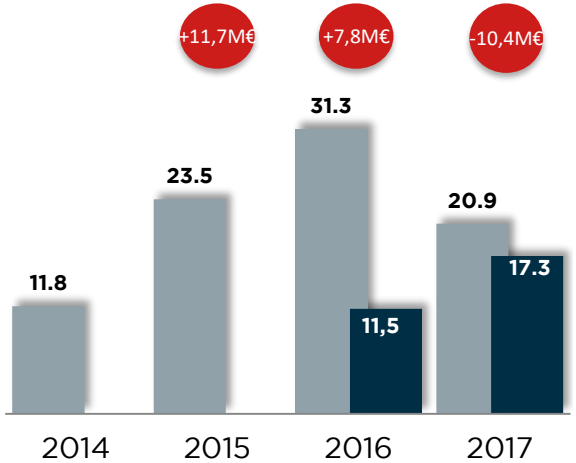
PROVEITOS OPERACIONAIS

(M€)



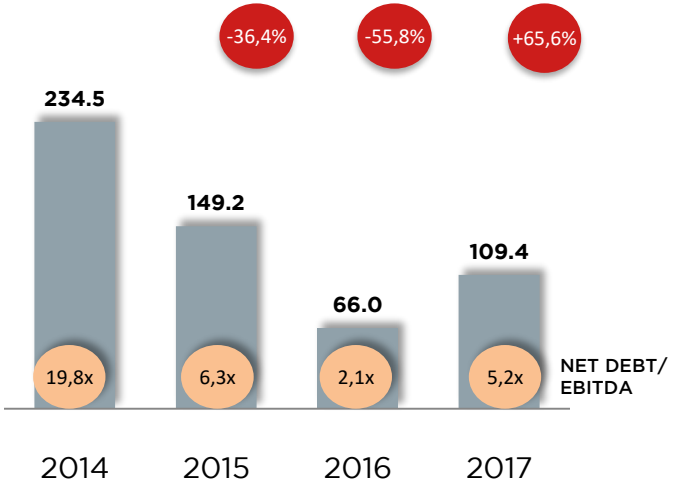
EBITDA

(M€)



DÍVIDA LÍQUIDA

(M€)



01. *OVERVIEW* SONAE CAPITAL

PORTFÓLIO DE NEGÓCIOS – UNIDADES DE NEGÓCIO

VOL. NEGÓCIOS FY2017
EBITDA REC. FY2017

ENERGIA

45,22M€
+18,3% YoY

14,19M€
+81,8% YoY

ENGENHARIA INDUSTRIAL

4,27M€

-0,59M€

(Consolidação Integral desde Agosto 2017)

REFRIGERAÇÃO & AVAC

51,24M€
-15,8% YoY

1,48M€
-1,73M€ YoY

FITNESS

23,25M€
+28,5% YoY

1,79M€
-17,1% YoY

HOTELARIA

22,96M€
+16,2% YoY

-0,46M€
+1,8M€ YoY

TROIA RESORT OPERAÇÕES

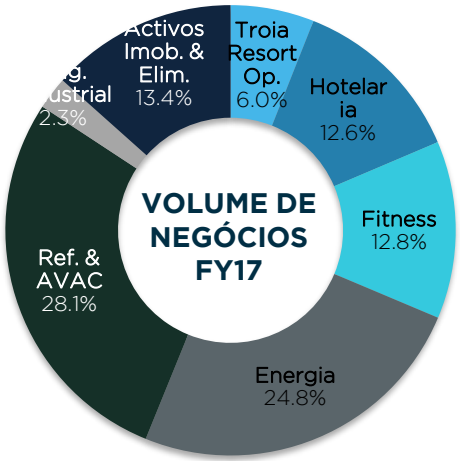
10,95M€
+9,1% YoY

0,89M€
+0,3M€ YoY

01. *OVERVIEW* SONAE CAPITAL

PORTFÓLIO DE NEGÓCIOS

DESEMPENHO DO VOLUME DE NEGÓCIOS E DA RENTABILIDADE NEGATIVAMENTE IMPACTADO PELA PERFORMANCE DOS ACTIVOS IMOBILIÁRIOS. TODOS OS SEGMENTOS DAS UNIDADES DE NEGÓCIO A REGISTAR UMA EVOLUÇÃO POSITIVA, EXCEPTO REFRIGERAÇÃO & AVAC, DEVIDO A UMA JÁ ANTECIPADA REDUÇÃO DE ACTIVIDADE.



	Volume de Negócios (M€)			EBITDA Recorrente (M€)			Margem EBITDA Rec. (%)		
	FY17	FY16	Δ 17/16	FY17	FY16	Δ 17/16	FY17	FY16	Δ 17/16
TROIA RESORT OP.	**10,95**	10,04	+9,1%	**0,89**	0,61	+45,1%	**8,1%**	6,1%	+2,0pp
HOTELARIA	**22,96**	19,76	+16,2%	**-0,46**	-2,26	+79,6%	**-2,0%**	-11,4%	+9,4pp
FITNESS	**23,25**	18,09	+28,5%	**1,79**	2,16	-17,1%	**7,7%**	11,9%	-4,2pp
ENERGIA	**45,22**	38,23	+18,3%	**14,19**	7,81	+81,8%	**31,4%**	20,4%	+11,0pp
REF. & AVAC	**51,24**	60,89	-15,8%	**1,48**	3,21	-53,7%	**2,9%**	5,3%	-2,4pp
ENG. IND.	**4,27**	-	-	**-0,59**	-	-	**-13,8%**	-	-
UNIDADES DE NEGÓCIO	**157,89**	147,01	+7,4%	**17,30**	11,53	+50,0%	**10,95%**	7,84%	+3,1pp
TROIA RESORT	**15,43**	20,76	-25,7%	**2,35**	16,56	-85,8%	**15,2%**	79,7%	-64,5pp
OUTROS ACTIVOS IMOB.	**16,65**	26,79	-37,8%	**4,28**	5,81	-26,3%	**25,7%**	21,7%	-4,0pp
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	**32,09**	47,55	-32,5%	**6,63**	22,37	-70,3%	**20,7%**	47,0%	-26,3pp

APRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL

SONAE CAPITAL
RESULTADOS FY 2018

Maia | Março, 2019

SONAE CAPITAL