

# **APRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL**

**RESULTADOS FY 2017**

Maia | Março 2018

**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](http://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

# 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<sup>2</sup>, 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 Dr<sup>a</sup> Cláudia Azevedo.

2013

**18 Mar.** - Nomeação da Dr<sup>a</sup> 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*".

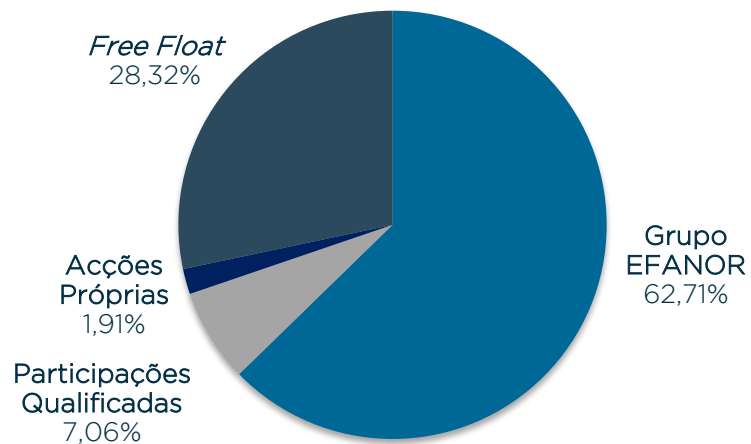
2018

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

# 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 2017.

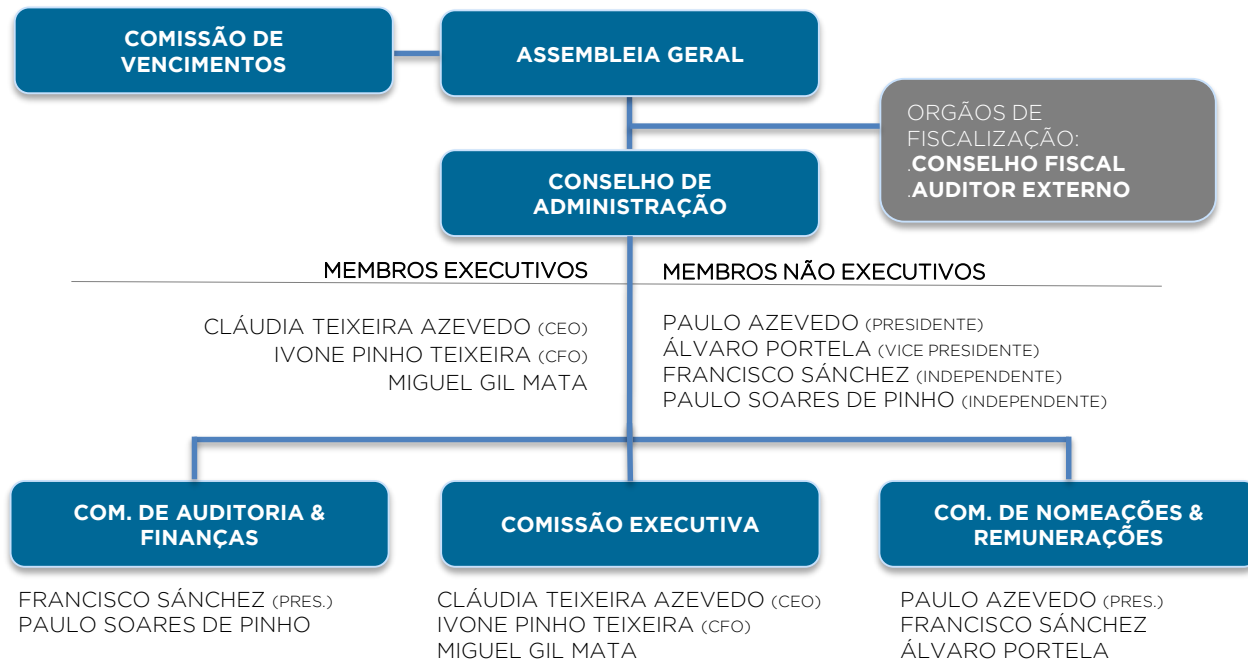
Nota: A Efanor Investimentos, SGPS, SA deixou, com efeitos a 29 de novembro de 2017, de ter um acionista de controlo nos termos e para os efeitos dos arts. 20º e 21º do Código dos Valores Mobiliários.

# 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

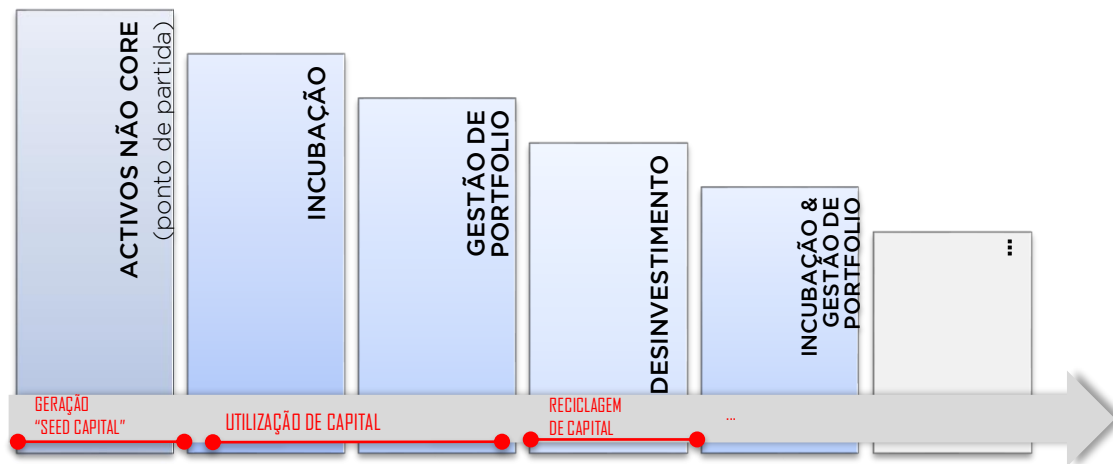
**IDENTIFICAR NOVAS OPORTUNIDADES DE NEGÓCIO EM SEGMENTOS COM ELEVADO POTENCIAL DE CRESCIMENTO E DOTÁ-LAS DE RECURSOS QUE POTENCIEM O CRESCIMENTO ATÉ QUE SE TORNEM AUTO-SUSTENTÁVEIS, ASSEGURANDO UMA EFICIENTE ALOCAÇÃO DE CAPITAL.**

# 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 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

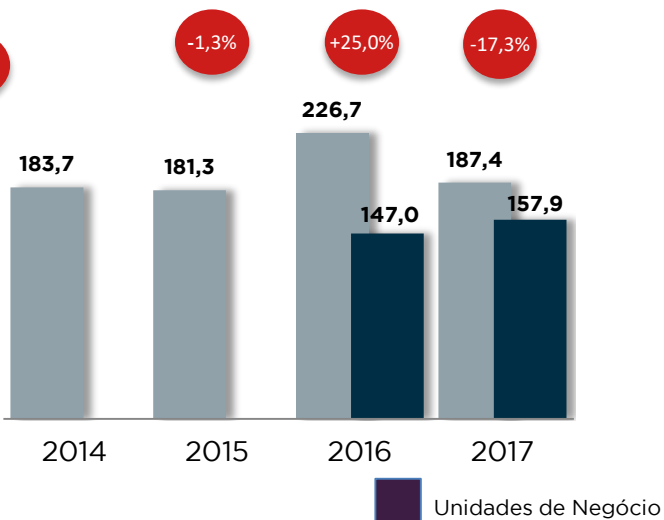
# 01. OVERVIEW SONAE CAPITAL

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

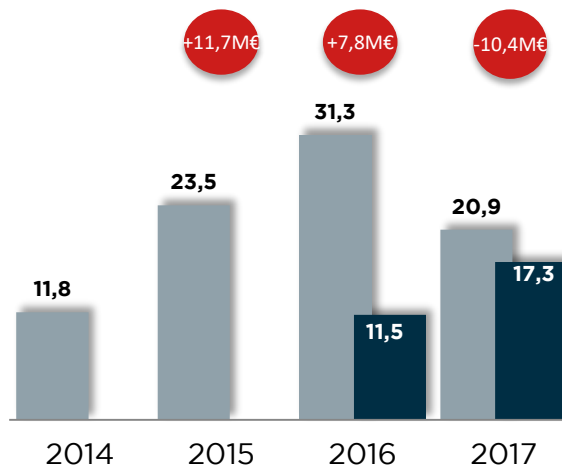
## PROVEITOS OPERACIONAIS

(M€)



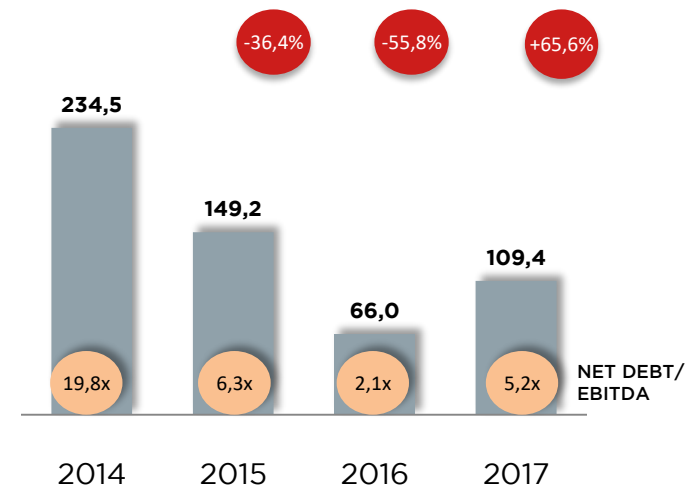
## EBITDA

(M€)



## DÍVIDA LÍQUIDA

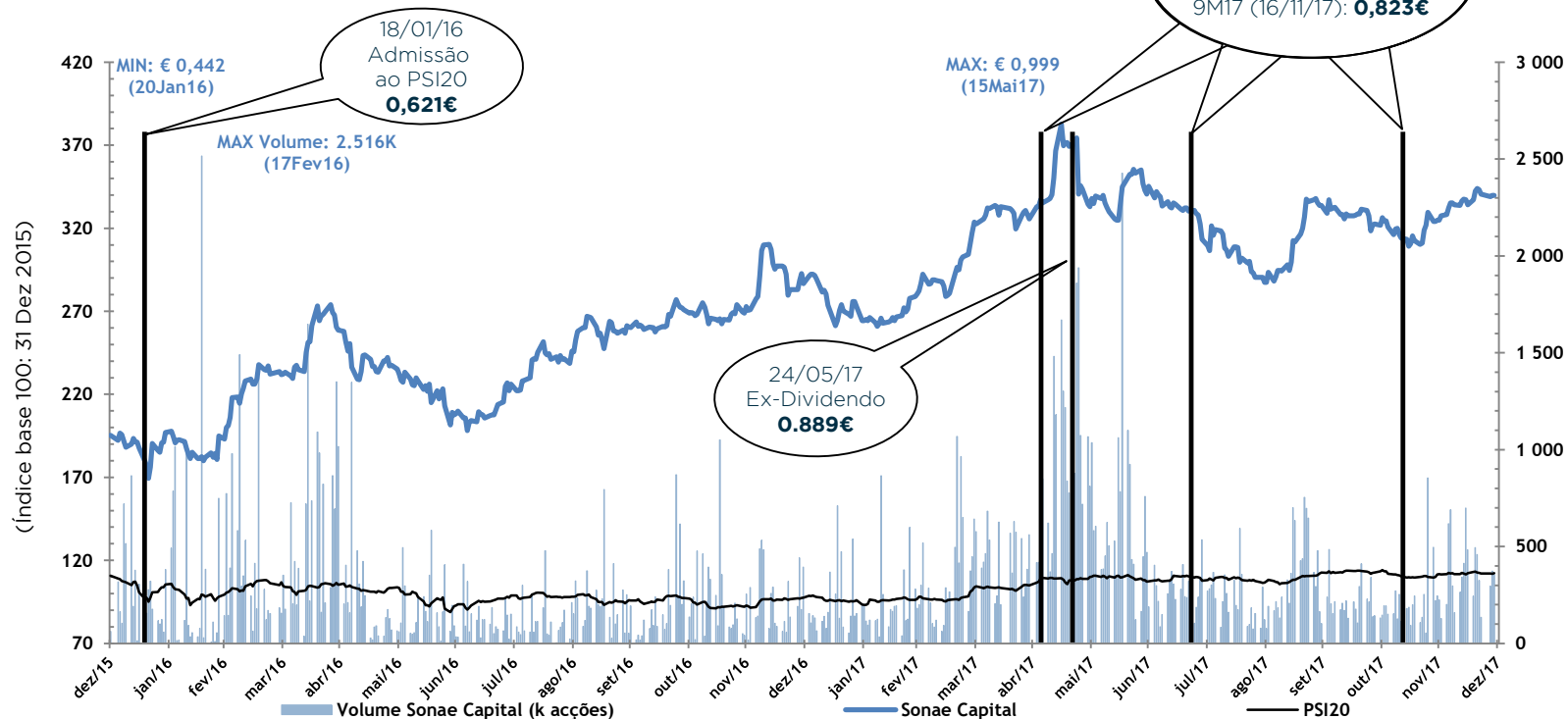
(M€)



# 01. OVERVIEW SONAE CAPITAL

PERFORMANCE BOLSISTA

**DURANTE O ANO DE 2017, A ACÇÃO DA SONAE CAPITAL VALORIZOU 18,6% FACE À VALORIZAÇÃO DE 15,2% REGISTADA PELO ÍNDICE PSI20**



**Data de Admissão:**  
28 Janeiro 2008

**Capital Social: 250.000.000€**

**Nº Acções: 250.000.000**

Reuters: SONAC.LS  
Bloomberg: SONC.PL

Performance @ 30 Dez'17  
(vs 31 Dez'16)  
SONAC: +18,6%  
PSI20: +15,2%

# 01. OVERVIEW SONAE CAPITAL

PORTFÓLIO 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.

## FITNESS

Gestão de Health Clubs, operando as marcas:

- Solinca
- PUMP (desde Janeiro 2018)

## ENGENHARIA INDUSTRIAL<sup>(1)</sup>

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 player de referência no sector do "Metal Forming", que se dedica ao desenvolvimento, concepção, fabrico, produção e comercialização de máquinas-ferramentas,

## HOTELARIA

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

## 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.

## TROIA RESORT OPERAÇÕES

Desenvolvimento e gestão de resorts turísticos (TROIA RESORT)

# 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 - ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

**Value: 431,7M€**

### TROIA RESORT

Vol. Negócios:  
15,43M€ | -25,7% YoY

#### ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

- Imobiliário Turístico
  - Apartamentos Praia/Marina/Ácala
- Ocean Village
- Lotes para construção
- Avaliação CW: 74,7M€

#### ACTIVOS DE RENDIMENTO

- Hoteis
- Troia Shopping
- Parques de Estacionamento
- Outros Activos de Rendimento
- Avaliação CW: 67,4M€

#### MACROLOTES

- UNOP 3 e 4 (Projectos para desenvolvimento futuro)
- UNOP 1 - Projecto Caldeira (fecho do perímetro urbano)
- Avaliação CW: 79,8M€

### 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.

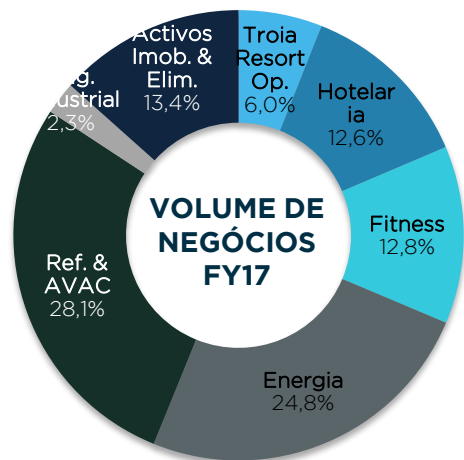
Avaliação externa Cushman & Wakefield: 138,6M€

Fundo WTC: 71,1M€

# 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%	-	-
<b>UNIDADES DE NEGÓCIO</b>	<b>157,89</b>	<b>147,01</b>	<b>+7,4%</b>	<b>17,30</b>	<b>11,53</b>	<b>+50,0%</b>	<b>10,95%</b>	<b>7,84%</b>	<b>+3,1pp</b>
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
<b>ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>32,09</b>	<b>47,55</b>	<b>-32,5%</b>	<b>6,63</b>	<b>22,37</b>	<b>-70,3%</b>	<b>20,7%</b>	<b>47,0%</b>	<b>-26,3pp</b>

## AGENDA

# 02

## PORTEFÓLIO DE NEGOCIOS

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

# 02



## PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

ENERGIA

# 02

## ENERGIA

### VISÃO

SER UMA REFERÊNCIA INTERNACIONAL NA PRODUÇÃO DESCENTRALIZADA E NA GESTÃO ENERGÉTICA EFICIENTE E SUSTENTADA, TENDO COMO VECTOR PRINCIPAL A COGERAÇÃO.

### MISSÃO

PROMOVER, DETER E OPERAR SOLUÇÕES INTEGRADAS DE OPTIMIZAÇÃO ENERGÉTICA, COM DESTAQUE PARA ACTIVOS DE COGERAÇÃO, COM PRESENÇA GEOGRÁFICA DIVERSIFICADA, CONTRIBUINDO PARA UM PARADIGMA ENERGÉTICO SUSTENTÁVEL E GERANDO VALOR PARA OS DIVERSOS STAKEHOLDERS.



## PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

### ENERGIA

# 02

## DESENVOLVIMENTO E GESTÃO DE INSTALAÇÕES DE PRODUÇÃO EFICIENTE DE ENERGIA

### ENERGIA

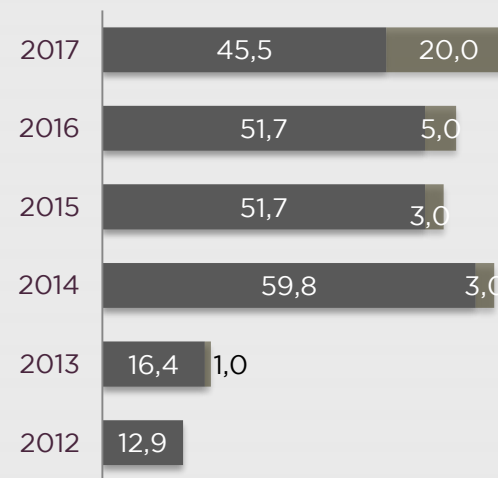


Presença em Portugal ao nível da produção de Energia (Cogeração e Renovável).

- Detém e opera 11 centrais de cogeração (1 das quais alimentada a Biogás de aterro), 10 centrais fotovoltaicas e 1 parque eólico, localizadas em Portugal.
- Capacidade eléctrica instalada, detida ou operada de 65,5MW (45,5MW em cogeração, 15MW em fotovoltaico e 5MW em eólico).

### CAPACIDADE INSTALADA\* (MW)

\*Própria e operada



- Durante 2015/16 foram descontinuados, por término de vida útil, 11,1MW de capacidade (dos quais 8,2MW em Março 2016).
- No ano de 2017, a Capwat deixou de operar uma central de cogeração, com capacidade de cerca de 7MW

■ Cogeração ■ Renováveis



## PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

ENERGIA

## 02

## PORTFOLIO - 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
		<b>45,5</b>

**BIOGÁS DE ATERRO**

\* Empresa operada pela Capwatt, embora não detidas pela sociedade

ENERGIAS RENOVÁVEIS	LOCALIZAÇÃO	MW
Aqualuz	Troia	
Efanor	Matosinhos	
Euroresinas	Sines	
PNES	Maia	1,0
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
		<b>20,0</b>

**SOLAR**

**EÓLICA**

- Aquisição, no 1T17, de uma unidade de cogeração alimentada a Biogás de aterro, com capacidade de 1 MW.

- Aquisição, no 2T17, de 15MW no domínio das energias renováveis (solar e eólica).

## PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

ENERGIA

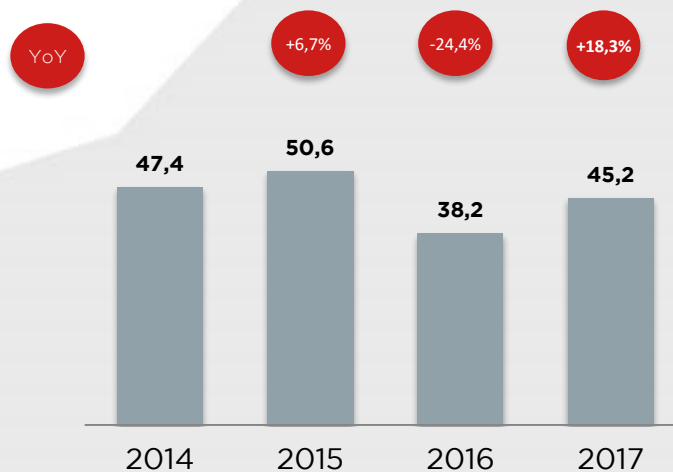
## 02

PRINCIPAIS INDICADORES  
ECONÓMICO-FINANCEIROS

## ENERGIA

## VOLUME DE NEGÓCIOS

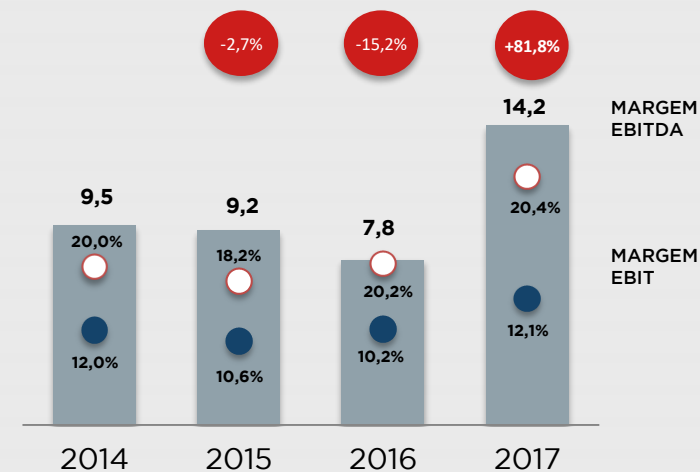
(M€)



Volume de Negócios alcançou 45,2M€, um aumento de 18,3% face ao FY16, fruto do aumento dos preços de venda de energia eléctrica, do maior número de produção e das operações adquiridas no período.

## EBITDA E MARGEM EBITDA

(M€; %)



Fruto do desempenho positivo do volume de negócios, o EBITDA aumentou 81,8% para 14,2M€ e a margem EBITDA cresceu 11,0pp, para 31,4%.



## 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

02



## PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

REFRIGERAÇÃO & AVAC

# 02

## REFRIGERAÇÃO & AVAC

### VISÃO

SER LÍDER NO MERCADO NACIONAL E RECONHECIDO COMO UM PLAYER INTERNACIONAL NAS SUAS PRINCIPAIS ÁREAS DE NEGÓCIO: ENGENHARIA DE REFRIGERAÇÃO, AR CONDICIONADO E BUILDING EFFICIENCY.

### MISSÃO

DESENVOLVER SOLUÇÕES DE ENGENHARIA DE VALOR ACRESCENTADO COM RECURSO A TECNOLOGIAS INOVADORAS E EFICIENTES, CONTRIBUINDO PARA A SUSTENTABILIDADE DE TODOS OS STAKEHOLDERS.



## PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

REFRIGERAÇÃO & AVAC

# 02

## REFRIGERAÇÃO & AVAC

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



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 otimizar os investimentos dos seus clientes.

### **Indústria & Construção:**

- .Petroquímica
- .Componentes
- .Farmacêutica
- .Alimentar
- .Data Centres
- .Gabinetes de Projecto
- .Empreitadas Gerais

Pag. /31

### **Retailo & Distribuição:**

- .Grande Distribuição
- .Gestão Hoteleira, Hospitalar & Catering
- .Entrepósitos logísticos

### **Serviços:**

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



## PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

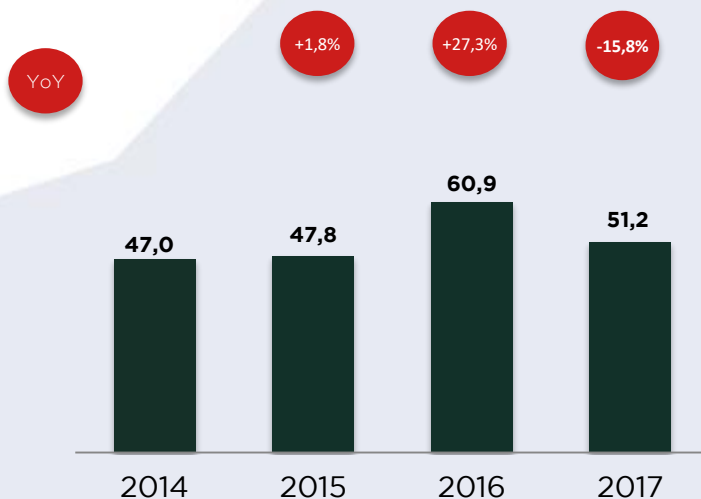
REFRIGERAÇÃO &amp; AVAC

## 02

PRINCIPAIS INDICADORES  
ECONÓMICO-FINANCEIROSREFRIGERAÇÃO  
& AVAC

## VOLUME DE NEGÓCIOS

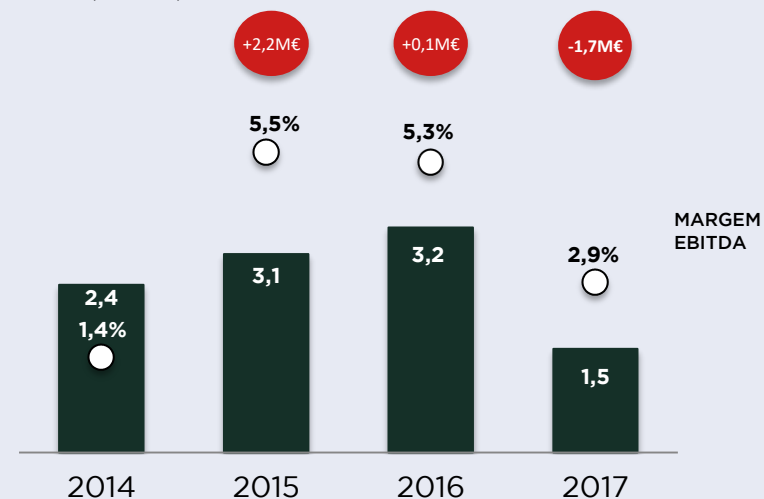
(M€)



Volume de Negócios registou um decréscimo de 15,8%, em virtude da entrega, durante 2016, de uma importante obra internacional que influenciou positivamente o ano anterior.

## EBITDA E MARGEM EBITDA

(M€; %)



No seguimento da evolução registada no volume de negócios, o EBITDA diminuiu 53,7%, para 1,48M€, a que corresponde uma margem de 2,9%, 2,4pp abaixo do ano anterior.



## 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

HOTELARIA

# 02

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

**AQUALUZ**  
HOTEL & SPA  
Trio

**THE ARTIST**  
PORTO HOTEL  
& BISTAU

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

  
TROIARESIDENCE



**SONAE CAPITAL**

## PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

### HOTELARIA

# 02

## HOTELARIA

### VISÃO

PRESTAR UM SERVIÇO DE REFERÊNCIA, RECONHECIDO PELOS NOSSOS CLIENTES, DE FORMA CONSISTENTE, EM TODOS OS NOSSOS NEGÓCIOS.

### MISSÃO

GARANTIR A QUALIDADE DE SERVIÇO, A SATISFAÇÃO DOS NOSSOS CLIENTES E A CRIAÇÃO DE VALOR PARA O ACCIONISTA NOS SEGMENTOS E DESTINOS QUE SELECIONÁMOS SERVIR:

- A MELHOR REDE DE HOTÉIS BOUTIQUE PARA LAZER E CITY BREAKS NAS PRINCIPAIS CIDADES DO PAÍS;
- O MELHOR HOTEL DE NEGÓCIOS DO PORTO;
- A MELHOR OFERTA DE PRAIA, PARA FAMÍLIAS, EM TROIA.



## 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 Multifuncional 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

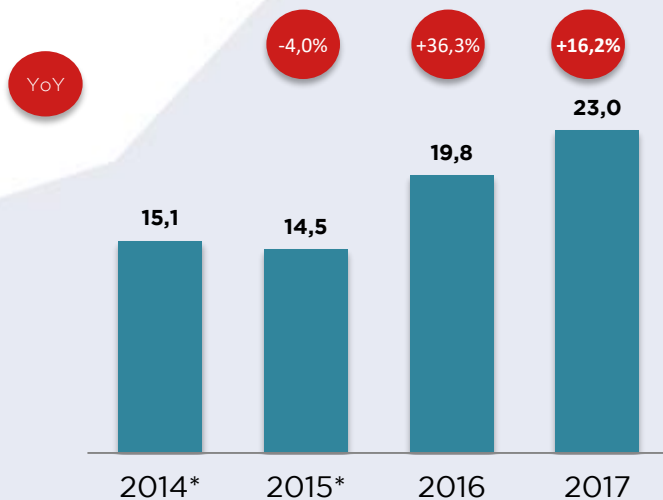
## 02

PRINCIPAIS INDICADORES  
ECONÓMICO-FINANCEIROS

## HOTELARIA

## VOLUME DE NEGÓCIOS

(M€)

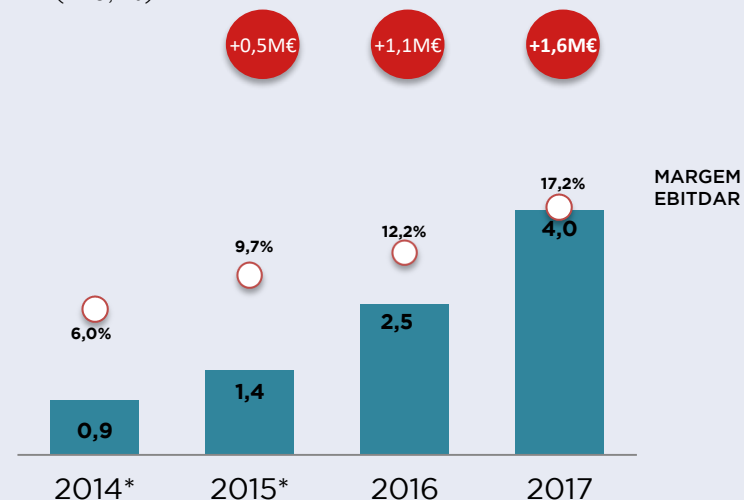


\* Não inclui Troia Residence.

Crescimento significativo do Volume de Negócios, suportado por uma melhoria nos principais indicadores operacionais: receita média por quarto (+5,9%) e RevPAR (+18,5%).

## EBITDAR\* E MARGEM EBITDAR

(M€; %)



\* Não inclui Troia Residence.

O EBITDAR\* no FY17 foi positivo em 4,0M€, registando uma melhoria de 1,6M€ face ao período homólogo do ano anterior.

\* EBITDA excluindo Rendas.



## 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

FITNESS

# 02

**nolinca**  
SMART FITNESS



**SONAE CAPITAL**

## PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

FITNESS

# 02

## FITNESS

### VISÃO

SER RECONHECIDO COMO ESPECIALISTA NA ACTIVIDADE FÍSICA E DE BEM ESTAR, PROPORCIONANDO UMA BOA EXPERIÊNCIA DE UTILIZAÇÃO AOS CONSUMIDORES ONDE QUER QUE ESTEJAM

### MISSÃO

LIDERAR O MERCADO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ACTIVIDADE FÍSICA E DE BEM ESTAR, ASSEGURANDO A SUSTENTABILIDADE DO NEGÓCIO E GARANTINDO A RENTABILIDADE PARA O ACCIONISTA



## PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

### FITNESS

# 02

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

### FITNESS



- 19 unidades em operação em Portugal [7 aberturas nos últimos 12 meses]
- Área total: 54,7 mil m<sup>2</sup>
- Número médio de sócios activos (FY17): 53k; +30,8% YoY
- Anúncio relativo à aquisição de 8 *Fitness Clubs*, que operam sob a marca “*Pump*”



## PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

FITNESS

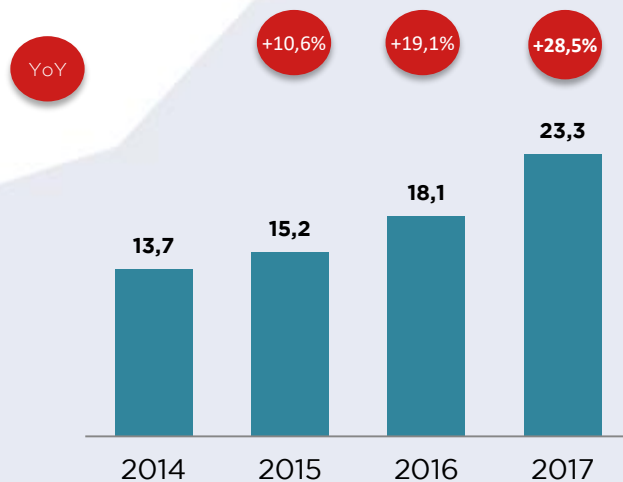
## 02

PRINCIPAIS INDICADORES  
ECONÓMICO-FINANCEIROS

## FITNESS

## VOLUME DE NEGÓCIOS

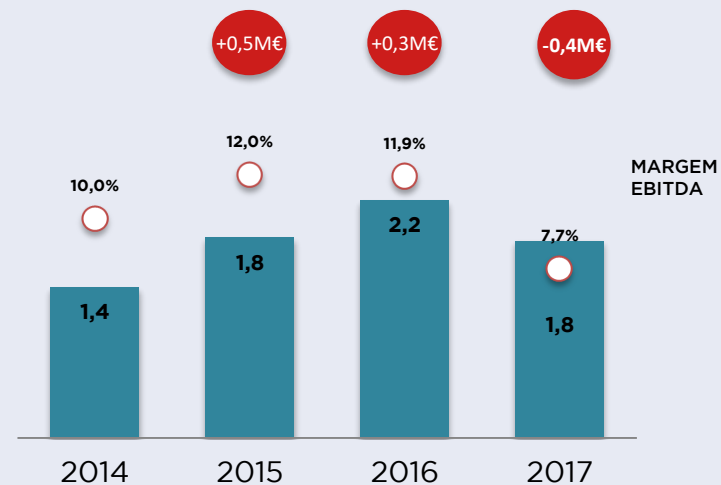
(M€)



Reforço da posição competitiva, evidenciado no aumento da base de sócios activos (+30,8% face ao FY16) e das mensalidades médias (+5,2%).

## EBITDA E MARGEM EBITDA

(M€; %)



Performance neutral ao nível do EBITDA, impulsionada pelo forte crescimento do Volume de Negócios, que compensou, em parte, o investimento na abertura de novos clubes.



## 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

TROIA RESORT - OPERAÇÕES

# 02

**TROIA**  
RESORT



**SONAE CAPITAL**

## PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

TROIA RESORT - OPERAÇÕES

# 02

## TROIA RESORT OPERAÇÕES

### VISÃO

SER A 1ª OPÇÃO DE INVESTIMENTO EM TURISMO RESIDENCIAL/SEGUNDA RESIDÊNCIA NA REGIÃO DE LISBOA ASSENTE NUM COMPROMISSO DE QUALIDADE DE VIDA

### MISSÃO

PROPORCIONAR AOS CLIENTES E PROPRIETÁRIOS DO TROIA RESORT EXPERIÊNCIAS NUM AMBIENTE SUSTENTÁVEL, BASEADAS NA DIVERSIDADE DAS OFERTAS E NA QUALIDADE DE SERVIÇO, ASSEGURANDO A CRIAÇÃO DE VALOR ECONÓMICO PARA O ACCIONISTA



## PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

TROIA RESORT - OPERAÇÕES

# 02

## TROIA RESORT OPERAÇÕES

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



### 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

### Ruínas 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

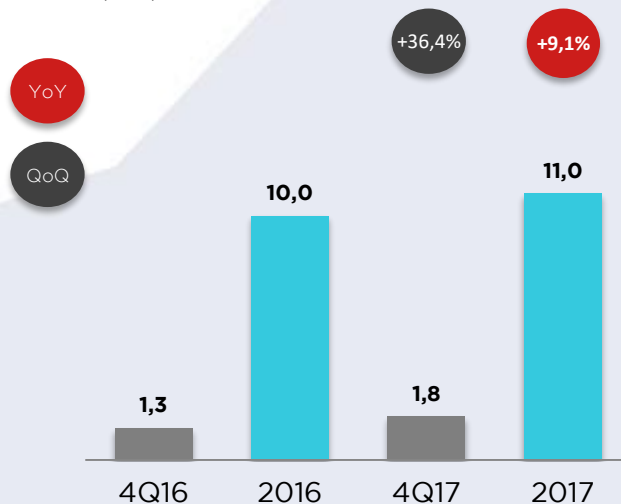
TROIA RESORT - OPERAÇÕES

## 02

PRINCIPAIS INDICADORES  
ECONÓMICO-FINANCEIROSTROIA RESORT  
OPERAÇÕES

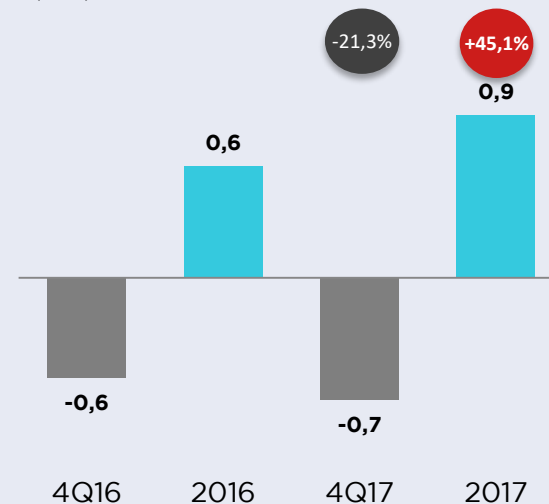
## VOLUME DE NEGÓCIOS

(M€)



## EBITDA

(M€)



Volume de Negócios (excluindo a actividade imobiliária) ascendeu a 10,95M€, um aumento de 9,1% face a 2016. Todas as operações evidenciaram performances bastante positivas, nomeadamente a Atlantic Ferries (6,2M€; +5,4%).

O EBITDA, sendo a Atlantic Ferries o principal contribuidor, ascendeu a 0,89M€, uma melhoria de 45,1% fruto da performance do volume de negócios.



## 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.

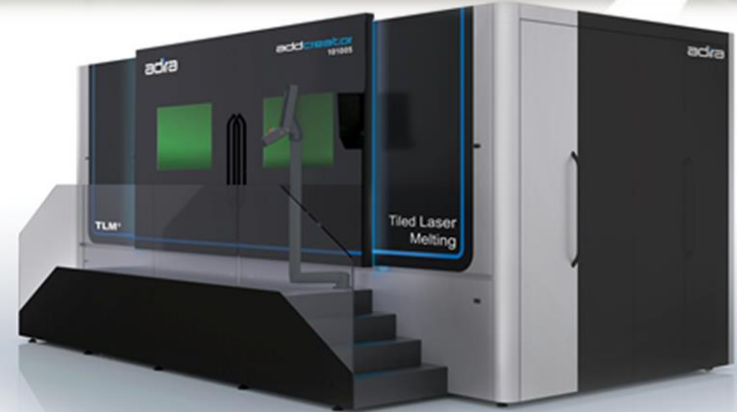


## PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS

ENGENHARIA INDUSTRIAL

# 02

# adira



adira

addcreator

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS  
ENGENHARIA INDUSTRIAL

# 02

## ENGENHARIA INDUSTRIAL



### 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

## UM NOVO SEGMENTO CRIADO APÓS A AQUISIÇÃO DA ADIRA



### EMPRESA:

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

Dados FY17  
(Consolidação integral desde Agosto 2017)

PORTEFÓLIO DE NEGÓCIOS  
ENGENHARIA INDUSTRIAL

# 02

## ENGENHARIA INDUSTRIAL

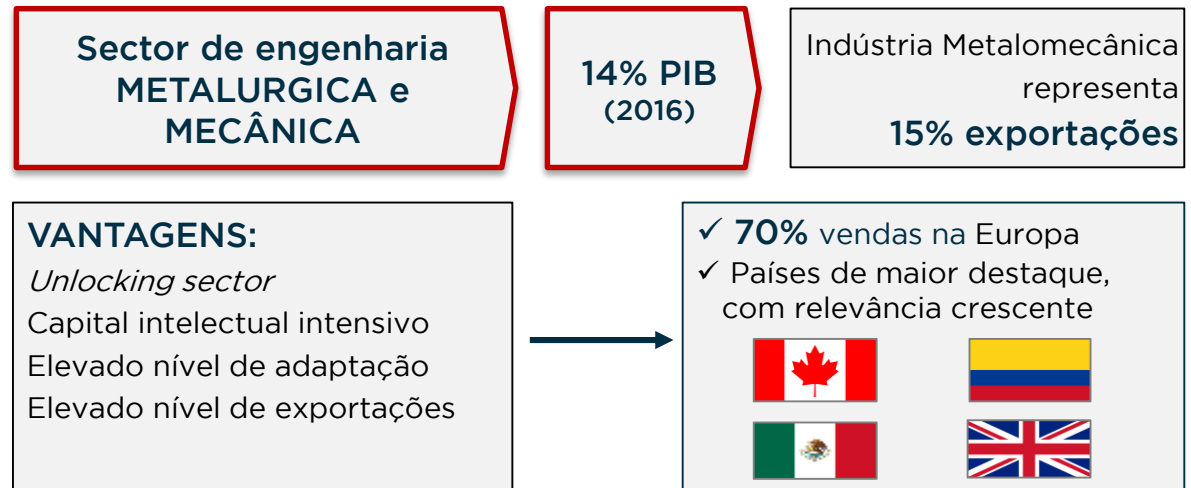
Segundo a Roland Berger, o mercado em crescimento de Additive Manufacturing representa 3,1bn€...

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

## UM NOVO SEGMENTO CRIADO APÓS A AQUISIÇÃO DA ADIRA



### O METAL FORMING EM PORTUGAL



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



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

Principais sectores target

STANDARD	ESPECIAIS	LASER	SERVIÇO	REPRESENTAÇÃO	ADDITIVE MANUFACTURING
<p><b>DOBRAGEM</b></p> <p><b>CORTE</b></p>	<p><b>CENTROS DE DOBRAGEM</b></p> <p><b>SOLUÇÕES COSTUMIZADAS</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalação e garantias</li> <li>• Assistência técnica</li> <li>• Formação especializada</li> <li>• Máquinas de retromontagem</li> </ul>	<p>Actividade comercial para máquinas de outras marcas, no sentido de preencher a oferta do cliente</p>	<p>Nova unidade de negócio criada em 2016</p> <p><b>Maio-17 PRÉMIO INOVAÇÃO</b></p> <p>Prémio Inovação COTEC-ANI 2017</p>
<p><b>AUTOMÓVEL</b></p>	<p><b>AEROESPACIAL</b></p>	<p><b>CONSTRUÇÕES METÁLICAS</b></p>	<p><b>TELECOMS &amp; IT</b></p>	<p><b>MOBILIÁRIO METÁLICO</b></p>	<p><b>AMBIENTE &amp; ENERGIAS RENOVÁVEIS</b></p>

## AGENDA

# 03

## ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

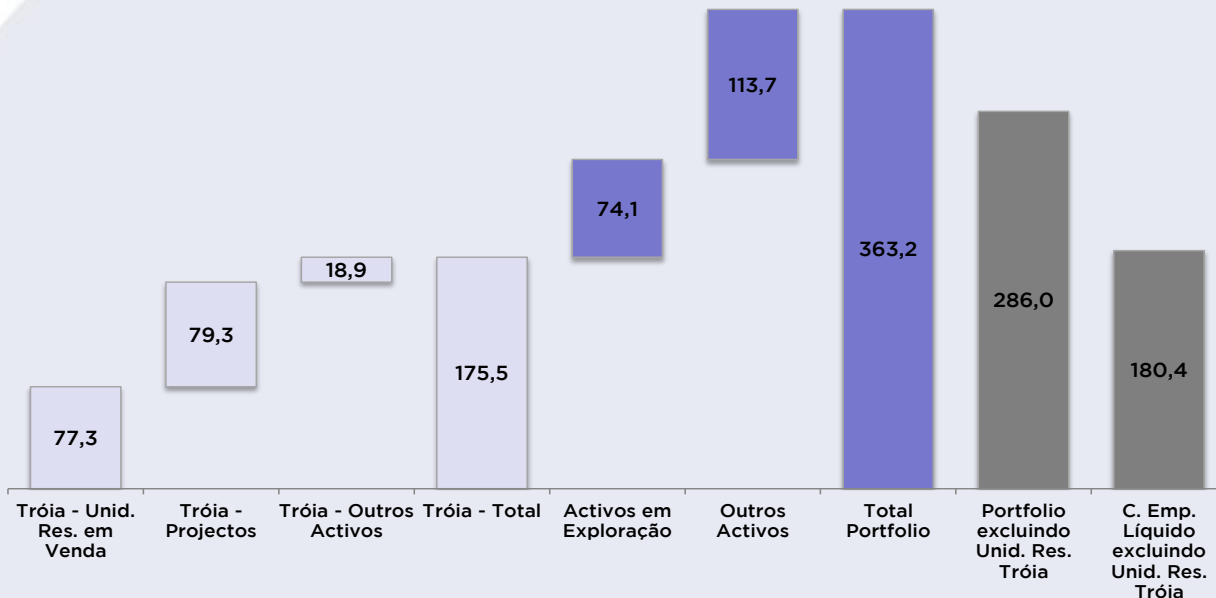
1. TROIA RESORT
2. OUTROS ACTIVOS IMOBILIÁRIOS



## ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

PORTFOLIO GLOBAL

03

PORTFOLIO DE  
ACTIVOS  
IMOBILIÁRIOSPORTFÓLIO DOS ACTIVOS IMOBILIÁRIOS - AVALIAÇÃO CUSHMAN & WAKEFIELD  
(M€) [actualizada a 31 Dez. 2017]

A 31 de Dezembro 2017, o CE neste bloco de activos ascendia a 180,4M€ e a valorização realizada no final de 2016 pela entidade independente Cushman & Wakefield (que é executada com uma periodicidade de 2 anos), avaliava estes activos em 286,0M€.



## ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

TROIA RESORT

# 03.1

**TROIA**  
RESORT



**SONAE CAPITAL**

## 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 NO DIA 8 DE SETEMBRO DE 2008.

## TRÓIA: 9 UNIDADES OPERACIONAIS (UNOPs)

- UNOP 1: Área Central
- UNOP 2: Área da Praia e Golfe
- UNOP 3: Golfe e Hotel Resort
- UNOP 4: Eco Resort

ÁREAS DESENVOLVIDAS

ÁREAS A DESENVOLVER

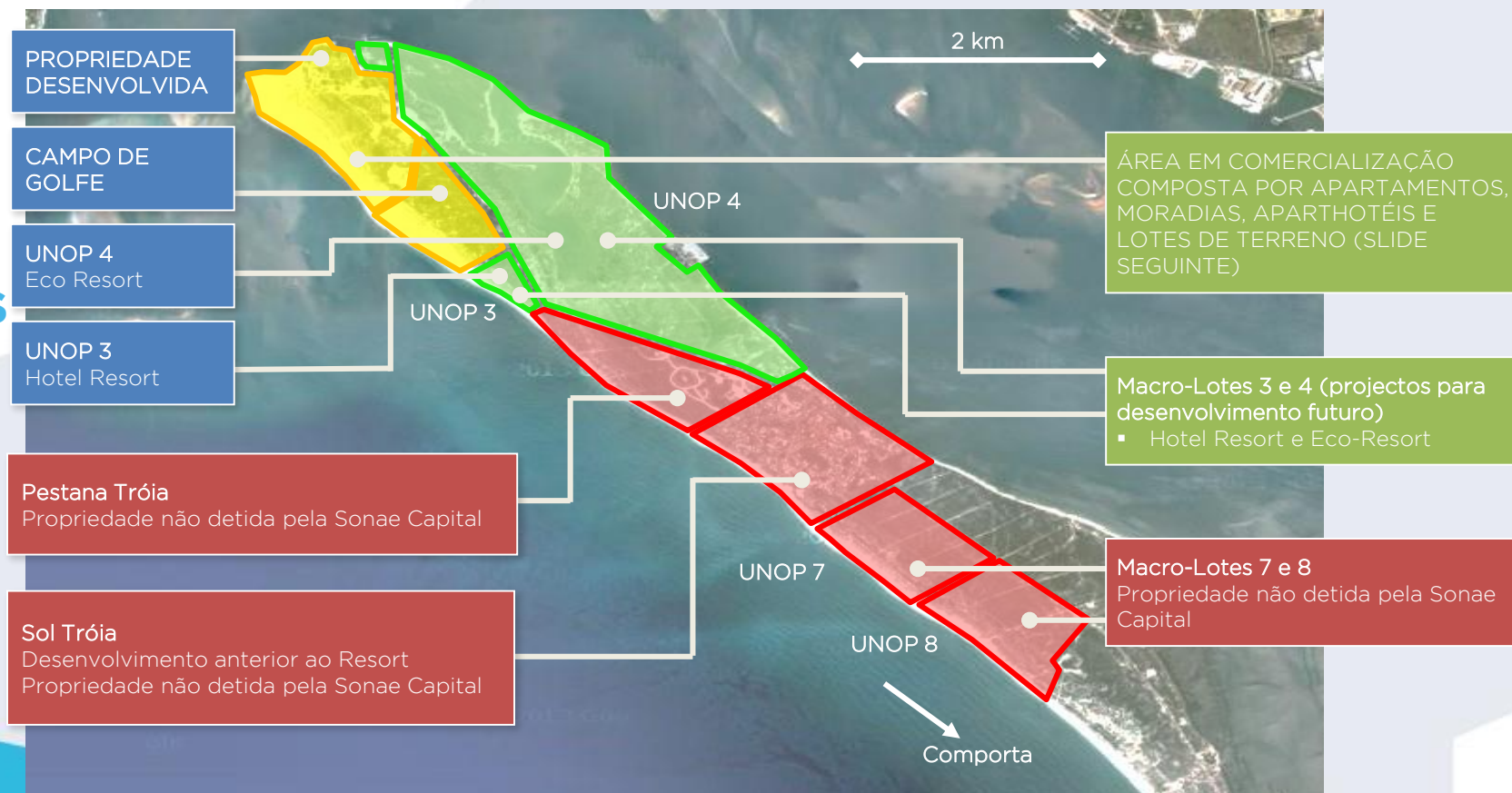


## ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

TROIA RESORT

# 03.1

## ACTIVOS IMOBILIÁRIOS TROIA RESORT



## ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

TROIA RESORT

# 03.1

## ACTIVOS IMOBILIÁRIOS TROIA RESORT

- UNIDADES RESIDENCIAIS DESENVOLVIDAS: #546 (das quais, 96 lotes)
- UNIDADES RESIDENCIAIS COMERCIALIZADAS (FY17): #404 (das quais, 58 lotes)
- UNIDADES RESIDENCIAIS EM COMERCIALIZAÇÃO: #142 (das quais, 38 lotes)

## ÁREAS DESENVOLVIDAS: UNIDADES EM COMERCIALIZAÇÃO

**Moradias Ocean Village**  
Em comercialização  
Data de conclusão: Julho 2009



**Edifício Ácala**  
Em comercialização  
Data de conclusão: 1º Trim 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



## 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 DO ANO 2017, 142 UNIDADES (26,0% DO TOTAL).

RELATIVAMENTE AOS APARTAMENTOS DA PRAIA E MARINA, ENCONTRAM-SE APENAS DISPONÍVEIS 10 APARTAMENTOS (1,8% DO TOTAL DESENVOLVIDO).

AVALIAÇÃO C&W\* PARA AS ÁREAS DESENVOLVIDAS\*: 96,2M€

PROJECTOS DESENVOLVIDAS	UNOP	ABC (m <sup>2</sup> )	# TOTAL UNIDADES	# UNIDADES EM VENDA (@ 31 DEZ. 2017)
Apartamentos da Praia	UNOP 1	30.000	211	6
Apartamentos da Marina	UNOP 1	9.500	78	4
Edifício Ácala	UNOP 1	13.000	71	35
Lotes e Moradias	UNOP 2	33.000	96	38
Moradias Ocean Village	UNOP 2	14.000	90	59
<b>TOTAL</b>		<b>99.500</b>	<b>546</b>	<b>142</b>

\* Inclui Apartamentos Praia, Marina, Ed. Ácala, Lotes, Moradias e Ocean Village (77,3M€) e Outros activos desenvolvidos e em comercialização (18,9M€), excluindo hotéis.

## ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

TROIA RESORT

03.1

ACTIVOS  
IMOBILIÁRIOS  
TROIA RESORT

## ÁREAS &amp; 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&amp;W PARA ÁREAS ASSINALADAS\*: 79,3M€

ÁREAS/PROJECTOS A DESENVOLVER	ABC (m <sup>2</sup> )	ÁREA TERRENO (HA)	# Camas	#UNIDADES ALOJAMENTO
UNOP 3 (HOTEL RESORT)	34.400	20,3	600	1 <i>luxury</i> 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
<b>TOTAL</b>	<b>119.800</b>	<b>268,7</b>	<b>2.246</b>	-

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



## ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

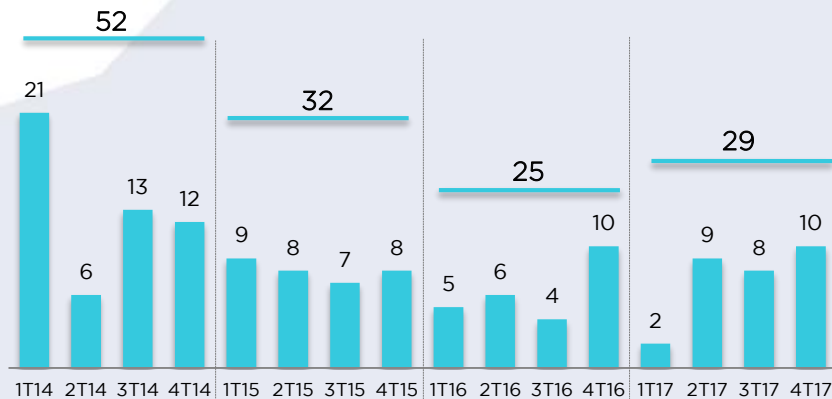
TROIA RESORT

03.1

ACTIVOS  
IMOBILIÁRIOS  
TROIA RESORT

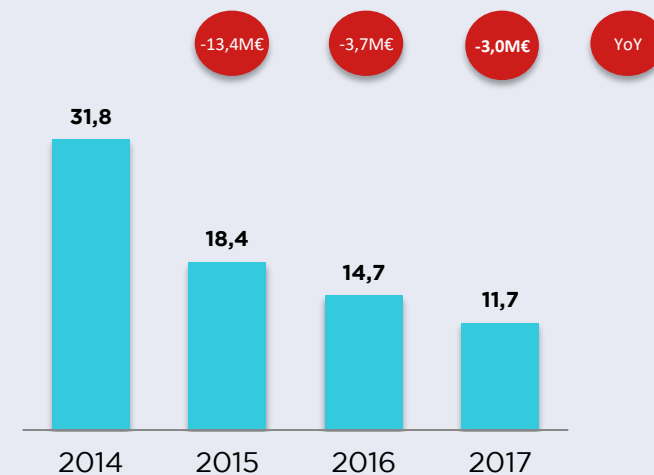
## ESCRITURAS DE VENDA

(#)



## ESCRITURAS DE VENDA

(M€)



Realização de 29 escrituras (2 em regime fractional) de unidades turísticas, correspondentes a 11,7M€. Não obstante o aumento de 4 escrituras face ao ano anterior, o valor total diminuiu em 18,2%, fruto do mix de vendas. Do total de escrituras realizadas, 19 (65,5% do total) foram ao abrigo do regime de rendimento garantido, face às 13 (52% do total) no ano de 2016.



## ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

TROIA RESORT

# 03.1

## ACTIVOS IMOBILIÁRIOS TROIA RESORT

### OUTLOOK

VALORIZAR E LIQUIDIFICAR 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

## OUTROS ACTIVOS IMOBILIÁRIOS



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

### 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: **180,4M€**

Avaliação C&W\*: **286,0M€**

Fundo WTC: bloco de activos no Porto, Av. Boavista, incluindo o Activo Imobiliário do PPH: **71,0M€**

\* Avaliação ajustada a 31 Dez. 2017.



## 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 PERSPECTIVAS 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



## 04. PERFORMANCE RECENTE

### 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

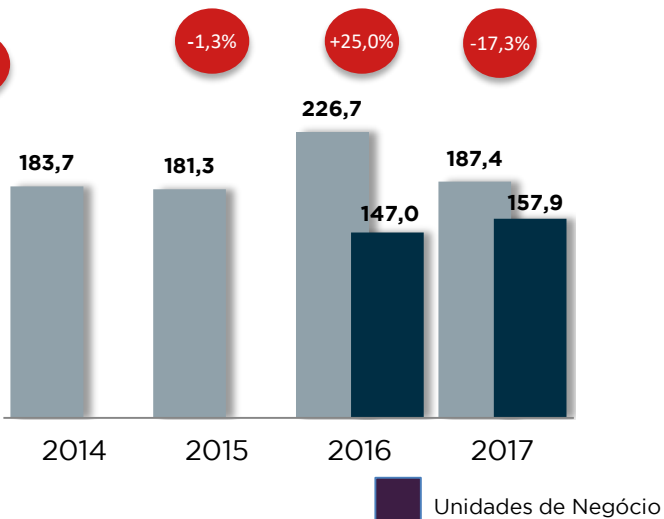
# 04. PERFORMANCE RECENTE

RESULTADOS CONSOLIDADOS 2017

PERFORMANCE OPERACIONAL CONTINUA POSITIVA E EM CRESCENTE SOLIDEZ, APESAR DA DIMINUIÇÃO FACE A FY16, E ESTRUTURA DE CAPITAL ADEQUADA À TIPOLOGIA DE NEGÓCIOS E ACTIVOS DETIDOS PELO GRUPO

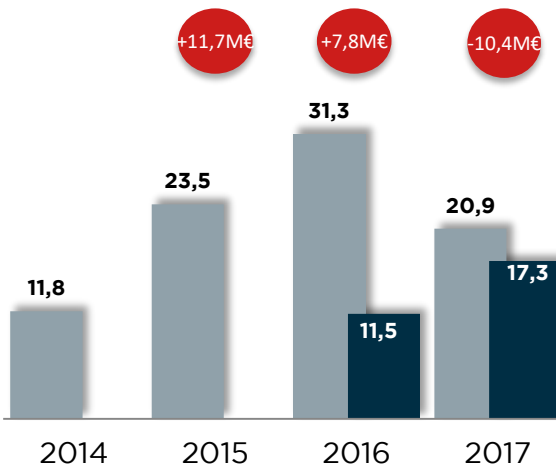
## PROVEITOS OPERACIONAIS

(M€)



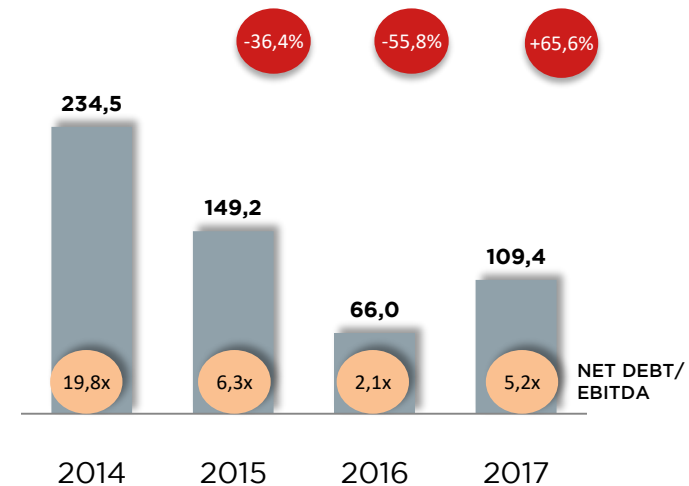
## EBITDA

(M€)



## DÍVIDA LÍQUIDA

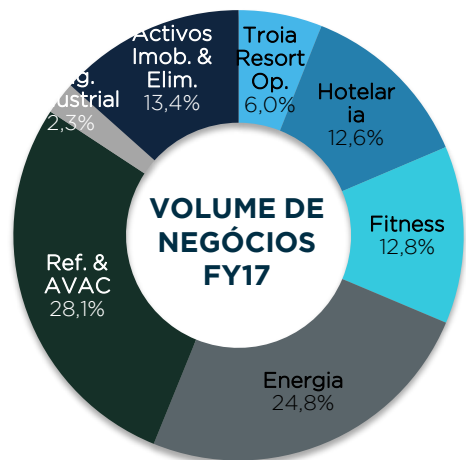
(M€)



# 04. PERFORMANCE RECENTE

## 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.



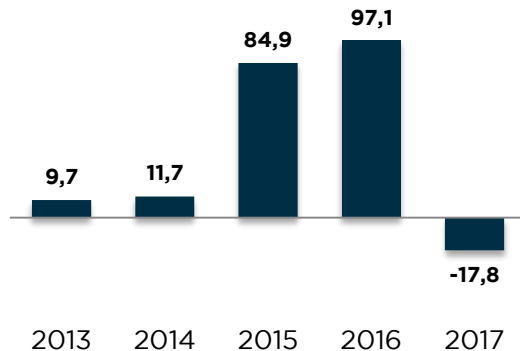
	Volume de Negócios (M€)			EBITDA Recorrente (M€)			Margem EBITDA Rec. (%)		
	FY17	FY16	Δ 17/16	FY17	FY16	Δ 17/16	FY17	FY16	Δ 17/16
TROIA RESORT OP.	10,95	10,04	+9,1%	0,89	0,61	+45,1%	8,1%	6,1%	+2,0pp
HOTELARIA	22,96	19,76	+16,2%	-0,46	-2,26	+79,6%	-2,0%	-11,4%	+9,4pp
FITNESS	23,25	18,09	+28,5%	1,79	2,16	-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%	-	-
<b>UNIDADES DE NEGÓCIO</b>	<b>157,89</b>	<b>147,01</b>	<b>+7,4%</b>	<b>17,30</b>	<b>11,53</b>	<b>+50,0%</b>	<b>10,95%</b>	<b>7,84%</b>	<b>+3,1pp</b>
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
<b>ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>32,09</b>	<b>47,55</b>	<b>-32,5%</b>	<b>6,63</b>	<b>22,37</b>	<b>-70,3%</b>	<b>20,7%</b>	<b>47,0%</b>	<b>-26,3pp</b>

## 04. PERFORMANCE RECENTE

### RESULTADOS CONSOLIDADOS FY17

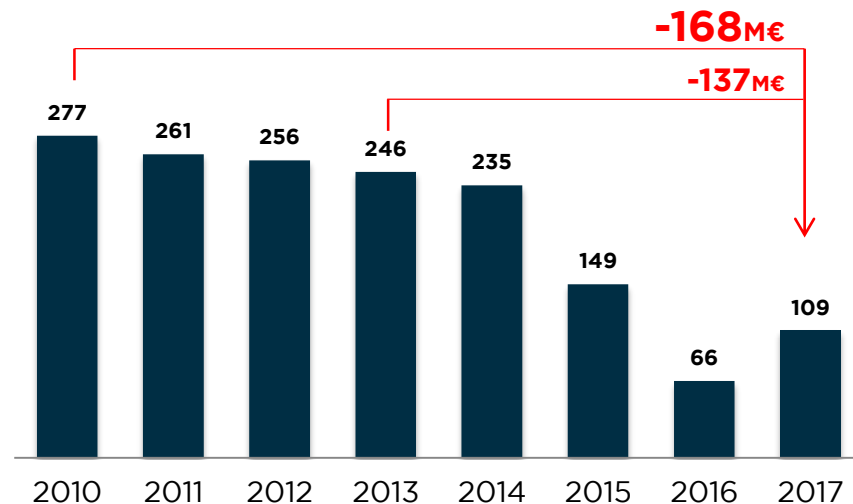
**INVESTIMENTO  
NA AQUISIÇÃO  
DE NOVOS  
NEGÓCIOS A  
ANULAR O  
CONTRIBUTO DO  
CASH-FLOW  
LIBERTADO  
PELAS  
OPERAÇÕES**

**FREE CASH FLOW *LEVERED***  
(M€)



FCF (levered) negativo em 17,8M€ no final de Dezembro de 2017, em resultado dos investimentos recentes na aquisição de novos negócios, nomeadamente, no segmento de Energia e Engenharia Industrial, não obstante a melhoria registada no cash-flow libertado pelas operações.

**DÍVIDA LÍQUIDA**  
(M€)



Fruto da performance do FCF e do pagamento de dividendos, a Dívida Líquida registou um incremento face ao final do ano de 2016, para 109,4M€.

# 04. PERFORMANCE RECENTE

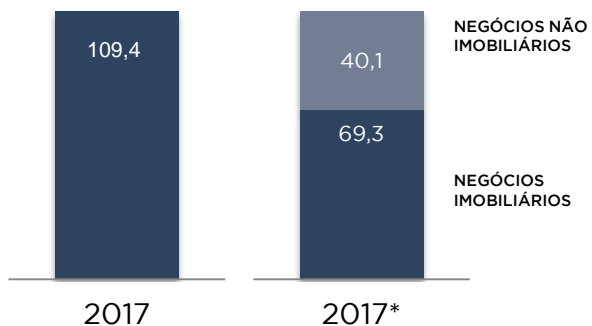
RESULTADOS CONSOLIDADOS FY17

NECESSIDADES FINANCEIRAS DE 2018 ASSEGURADAS E ESTRUTURA DE CAPITAL SÓLIDA.

CONSIDERANDO A VALORIZAÇÃO DOS ACTIVOS IMOBILIÁRIOS, NO FINAL DE 2017, OS RÁCIOS IMPLÍCITOS APRESENTAVAM VALORES CONSERVADORES ATENDENDO À TIPOLOGIA DE NEGÓCIOS DO GRUPO

## DÍVIDA LÍQUIDA

(M€)



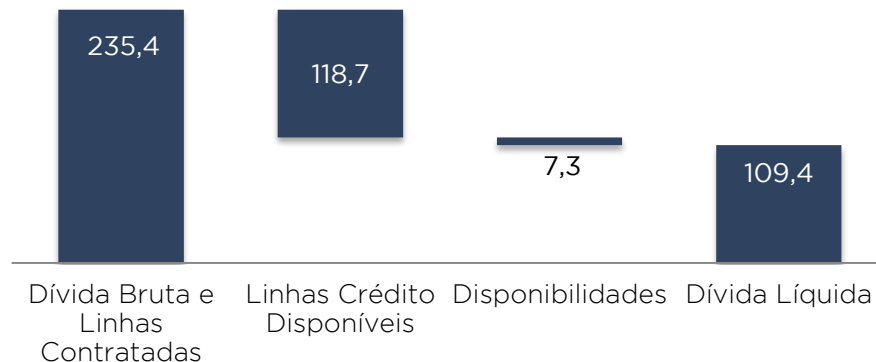
**NET DEBT/EBITDA: 2,57X**  
(NEGÓCIOS NÃO IMOBILIÁRIOS)

**LTV: 15,9%**  
(NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS)

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

## DÍVIDA LÍQUIDA E LINHAS DE CRÉDITO DISPONÍVEIS

(M€)



## 04. PERFORMANCE RECENTE

RESULTADOS CONSOLIDADOS FY17

**VOLUME DE NEGÓCIOS E RENTABILIDADE A REGISTRAR UMA DIMINUIÇÃO PENALIZADA PELA PERFORMANCE DOS ACTIVOS IMOBILIÁRIOS**

**A REDUÇÃO EM RESULTADOS DE INVESTIMENTOS (DEVIDO À VENDA DAS CONCESSÕES RODOVIÁRIAS, EM 2016) E A VENDA DAS UNOPs7/8/9 EXPLICA A DIMINUIÇÃO NO RESULTADO LÍQUIDO**

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS (M€)

	FY17	FY16	Δ 17/16
VOLUME DE NEGÓCIOS	182,3	186,7	-2,3%
EBITDA <sup>1</sup>	20,9	31,3	-33,2%
EBIT	1,3	15,9	-92,1%
RESULTADO FINANCEIRO	-4,3	-6,3	+32,4%
RESULTADO DE INVESTIMENTOS	2,4	16,7	-85,6%
RESULTADO LÍQUIDO (OP. CONT.)	-2,5	20,5	-
RESULTADO LÍQUIDO (TOTAL OP.)	-5,4	18,7	-

<sup>1</sup> 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€)

	31.12.2017	31.12.2016
TOTAL DO ACTIVO	516,1	501,5
ACTIVOS NÃO CORRENTES	359,0	315,2
ACTIVOS CORRENTES	157,1	186,3
CAPITAL PRÓPRIO	291,4	320,4
EMPRÉSTIMOS BANCÁRIOS	116,7	98,3
TOTAL CAPITAL PRÓPRIO & PASSIVO	516,1	501,5
DÍVIDA LÍQUIDA <sup>1</sup>	109,4	66,0
INVESTIMENTO PERÍODO <sup>2</sup>	61,6	12,7

<sup>1</sup> Endividamento Líquido = Empréstimos Não Correntes + Empréstimos Correntes - Caixa e Equivalentes

<sup>2</sup> Investimento Bruto = Investimento em Activos Corpóreos e Incorpóreos

## AGENDA

# 05

## PRINCIPAIS MENSAGENS



# 05. PRINCIPAIS MENSAGENS

## UNIDADES DE NEGÓCIO & ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

**A CRESCENTE SOLIDEZ E MAIOR ESTABILIDADE DOS PRINCIPAIS INDICADORES FINANCEIROS DO GRUPO REFLECTE, POR UM LADO, A IMPLEMENTAÇÃO DA ESTRATÉGIA ASSENTE NOS EIXOS DEFINIDOS E, POR OUTRO, A REORGANIZAÇÃO DO PORTEFÓLIO**

### 1. UNIDADES DE NEGÓCIO

- i. **Energia:** forte desempenho ao nível do Volume de Negócios e EBITDA, em virtude da evolução dos indexantes dos preços de energia eléctrica, maiores níveis de produção bem como do contributo das operações adquiridas em 2017 (impacto de 5,1M€ e 4,0M€ em Volume de Negócios e EBITDA, respectivamente).
- ii. **Refrigeração & AVAC:** a antecipada diminuição da actividade de AVAC e a entrega, em 2016, de uma importante obra internacional, que influenciou positivamente o ano anterior, resultaram numa diminuição do Volume de Negócios e EBITDA. Contudo, o valor de contratos em carteira na operação Portuguesa, no final do período, no montante de 23,2M€, indicia boas perspectivas para os próximos trimestres, particularmente no segmento de Refrigeração.
- iii. **Engenharia Industrial:** criação de um novo segmento com a aquisição da ADIRA.
- iv. **Hotelaria:** melhoria contínua dos indicadores operacionais, com a receita média por quarto e o RevPar a apresentarem aumentos de 5,9% e 18,5%, respectivamente, materializados no crescimento de 16,2% do Volume de Negócios e EBITDA, pese embora negativo de -0,46M€, a melhorar 1,8M€ (+79,6%).
- v. **Fitness:** reforço da posição competitiva, evidenciado no aumento do número médio de sócios activos (+30,8% vs. 2016), permitindo um crescimento de 28,5% no Volume de Negócios.
- vi. **Troia Resort - Operações:** todas os negócios que suportam o Resort evidenciaram performances bastante positivas no FY17, com Volume de Negócios (10,95M€) e EBITDA (0,89M€) a registarem aumentos de 9,1% e 45,1%, respectivamente.

### 2. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

- i. **Activos Imobiliários - Troia Resort:** concretização de 29 escrituras de venda em FY17, ao qual se adiciona o stock de 7 Reservas/Contratos de Promessa de Compra e Venda de unidades residenciais e 5 escrituras já realizadas em 2018, correspondentes a 4,7M€.
- ii. **Outros Activos Imobiliários:** escrituras no montante de 20,2M€ no FY17 aliadas a Contratos de Promessa de Compra e Venda assinados a oferecer boas perspectivas para o ano em curso.

## 05. PRINCIPAIS MENSAGENS

### OUTLOOK

#### A CRESCENTE SOLIDEZ E MAIOR ESTABILIDADE DOS PRINCIPAIS INDICADORES FINANCEIROS DO GRUPO REFLECTE, POR UM LADO, A IMPLEMENTAÇÃO DA ESTRATÉGIA ASSENTE NOS EIXOS DEFINIDOS E, POR OUTRO, A REORGANIZAÇÃO DO PORTEFÓLIO

Durante o ano de 2017 continuaram a ser dados passos importantes na materialização da **estratégia corporativa** definida, assente na:

- (i) melhoria da posição competitiva de cada um dos nossos 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 não estratégicos; e
- (iv) na manutenção de uma estrutura de capitais equilibrada em função da tipologia de negócios e activos detidos pelo Grupo.

#### Para 2018, antecipamos a manutenção de uma performance positiva na generalidade dos negócios:

**Energia:** performance positivamente impactada pela integração das recentes aquisições;

**Ref. & AVAC:** volume de contratos em carteira é um bom indicador dos níveis de actividade para os próximos trimestres;

**Hotelaria:** consolidação do desempenho alcançado no ano de 2017;

**Fitness:** abertura de dois novos clubes já em Janeiro de 2018 (Lumiar e Loures), aliada à relevância estratégica da aquisição dos *Fitness Clubs "Pump"*;

**Engenharia Industrial:** a aquisição da ADIRA, uma empresa de base portuguesa, fortemente focada no mercado internacional, materializa o propósito estratégico de integrar novos negócios geradores de valor;

**Troia Resort - Operações:** a performance bastante positiva evidenciada pela generalidade dos negócios que suportam o Resort, permite perspectivar igual desempenho para os próximos trimestres;

**Activos Imobiliários - Troia Resort:** o número de contratos em carteira permite criar boas expectativas acerca do desempenho nos próximos trimestres;

**Outros Activos Imobiliários:** CPCVs assinados sobre um conjunto de activos, no valor de 4,5M€, a conferir boas perspectivas para os próximos trimestres.

**AGENDA**

**ANEXOS**



## DISCALIMER

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, as operações internacionais (Angola, Moçambique e Brasil) do segmento de Refrigeração & AVAC, passaram a ser consideradas como “Activos detidos para Venda”, sendo o seu contributo para os resultados consolidados relevado como operações descontinuadas.

Por forma a manter a comparabilidade da informação, os valores de 2016 foram calculados à luz desta nova realidade.

Para melhor transmitir os objectivos estratégicos e as principais tendências do nosso portefólio, procedeu-se a uma reorganização ao nível do reporte dos resultados da Sonae Capital, separando entre as Unidades de Negócio e os Activos Imobiliários. Atendendo às diferenças significativas dos fundamentais de cada um dos nossos negócios, a partir do 4T17, a Sonae Capital passa a reportar a informação desagregada entre estes dois segmentos distintos.

Por forma a garantir a comparabilidade, também foi efectuado o mesmo exercício para os resultados do ano de 2016.

