



Folha

42

Nº do livro

0

ATAS

ATA NÚMERO QUARENTA E NOVE

Aos vinte e nove dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e um, pelas quinze horas, reuniu, com recurso a meios telemáticos, ao abrigo do disposto na alínea b) do número 6 do artigo 377.º do Código das Sociedades Comerciais, conjugado com o número 1 do artigo 5.º da Lei n.º1-A/2020 de 19 de março, a Assembleia Geral Anual da ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A., sociedade anónima com sede em Lisboa, na Rua de Santa Marta, número 55, 6.º andar, com o número único de pessoa coletiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, 503152544, e o capital social de 850.000.000,00 € integralmente realizado. A Mesa da Assembleia Geral foi composta pela respetiva Presidente, Dr.ª Maria Celeste Azevedo de Oliveira Hagatong e pela Secretária, Dra. Marta Sofia Cravo Inácio.-----

A Senhora Presidente da Mesa verificou estarem presentes os quatro membros do Conselho de Administração da Sociedade, Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos, na qualidade de Presidente, Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha, na qualidade de Vice-Presidente, o Eng.º Manuel Jorge Santos, na qualidade de Vogal Executivo e o Arq.º Miguel Correia Marques dos Santos, na qualidade de Vogal Não Executivo, assim como a Dr.ª Maria de Fátima Pereira Vinagre, a Dr.ª Cláudia Alexandra Borges Lopes e Belino Pinto e o Dr. Rui Nunes Antunes, respetivamente, Presidente e Vogais do Conselho Fiscal, e ainda o Revisor Oficial de Contas, Dr. Vítor Manuel Baptista de Almeida, em representação da “Vítor Almeida e Associados, SROC, Lda.”.-----

A Senhora Presidente da Mesa, verificou, igualmente, pela lista de presenças, estar reunida a totalidade do capital social da Sociedade, encontrando-se devidamente representada, pelo Dr. João Carlos da Silva Sacadura Pinhão nos termos da carta de representação dirigida à Presidente da Mesa, cuja cópia, com a mencionada lista de presenças, fica arquivada em pasta da Sociedade respeitante à presente reunião, a acionista única da Sociedade, a PARPÚBLICA – Participações Públicas, SGPS, S.A., sociedade com sede na Rua de Santa Marta, número 55, 5.º andar, em Lisboa, pessoa coletiva número 502769017.-----

A Senhora Presidente da Mesa informou também, que a Assembleia Geral havia sido devidamente convocada, nos termos do artigo 377.º do Código das Sociedades Comerciais, pelo que se encontravam reunidas todas as condições para que a mesma reunisse e deliberasse validamente sobre todos os assuntos para a qual foi convocada.-----

Após tais formalidades, a Senhora Presidente da Mesa deu então início à sessão, com a seguinte Ordem de Trabalhos:-----



ATAS

Folha

43

Nº do livro

0

Ponto Número Um – Deliberar sobre o Relatório de Gestão e contas do exercício, ambos relativos a 2020;-----

Ponto Número Dois – Deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados;-----

Ponto Número Três – Deliberar sobre o Relatório do Governo Societário relativo a 2020 (RGS2020);-----

Ponto Número Quatro – Deliberar sobre a proposta de Plano de Atividades e Orçamento para 2021 (PAO 2021) apresentada, em tempo, pela Sociedade e divulgada nos meios próprios;-----

Ponto Número Cinco - Proceder à apreciação da atividade desenvolvida pela administração e pela fiscalização da Sociedade;-----

Ponto Número Seis - Deliberar sobre a eleição dos Órgãos Sociais.-----

No âmbito do Ponto Número Um da Ordem de Trabalhos, “Deliberar sobre o Relatório de Gestão e contas do exercício, ambos relativos a 2020”, documentos que se encontravam acompanhados, designadamente, pela Certificação Legal das Contas e pelo parecer do Órgão de Fiscalização, a Senhora Presidente da Mesa pôs os referidos documentos à discussão e concedeu a palavra ao Presidente do Conselho de Administração, Dr. Alexandre Santos, que agradeceu o contributo de todos para os resultados apresentados no Relatório de Gestão e Contas, e disponibilizou uma apresentação, que fica anexa à presente ata, com os indicadores mais relevantes do exercício transato e com o balanço do mandato que se concluiu, indicadores sobre os quais teceu algumas das seguintes considerações, tendo em conta os objetivos determinados à equipa de gestão aquando da respetiva designação e formalizados em sede de Deliberação Social Unânime por Escrito:-----

- Apesar do bem conhecido contexto que, como é óbvio, também impactou negativamente na atividade da Sociedade, no ano de 2020 verificou-se, ainda assim, uma melhoria dos rácios de solvabilidade da Sociedade, com a diminuição do respetivo passivo, preservando-se deste modo a capacidade de remuneração do capital do acionista. O ROE decresceu, em resultado da inexistência de qualquer venda de imóveis no exercício transato e, conseqüentemente, da inexistência de qualquer margem resultante da venda de ativos, em parte compensada pela redução da alavancagem do balanço, fruto da amortização da dívida remunerada;-----

- Verificou-se, em qualquer caso, ter sido bem sucedida a aposta efetuada na valorização dos imóveis através da obtenção de instrumentos urbanísticos, já que a margem obtida no triénio de 2018/2020 no segmento de vendas foi de 22% (vendas globais no período de 94,3M€) representando um aumento de 140% face à margem registada em 2017 no mesmo segmento;



ATAS

Folha

44

Nº do livro

0

- Verificou-se igualmente uma efetiva redução da dívida líquida remunerada (suprimentos e outra dívida) no triénio de 2018/2020, no valor de global de 149,1M€, ou seja, -81% face ao início do mandato. Em paralelo, a consecução dos bons indicadores permitiu a distribuição, em face dos resultados de 2019, de dividendos no montante de 15M€;-----
- A redução do custo anual da dívida no triénio 2018/2020 foi de 7,5M€ (-86%), quer por via da redução do próprio *stock* de dívida, quer por via da redução da taxa nominal aplicada (redução de 3,794% em 2017 para 2,18% em 2020);-----
- No que toca à inventariação e regularização de imóveis do Estado, houve o reconhecimento e aposta no projeto, traduzida com a entrega pela DGTF, em 2020, de mais 93 imóveis para inclusão no processo, os quais se juntaram aos 138 imóveis com que o processo se iniciou em 2019. Apesar de todas as vicissitudes do ano transato, 87 imóveis encontram-se já devidamente inventariados e regularizados;-----
- O prazo médio de pagamento a fornecedores reduziu-se dos 46 dias de 2017 para 16 dias em 2020, uma redução de 30 dias, contribuindo assim para o reforço da boa reputação da ESTAMO junto dos seus *stakeholders*;-----
- Regularizaram-se igualmente alguns *itens* históricos do balanço, nomeadamente o pagamento à acionista de dividendos no valor de cerca de 11M€ determinados nas Assembleias Gerais de 2006 e 2007 e nunca saldados. Foram ainda pagos 4,3M€ de IMT, não liquidados no termo do prazo de isenção – 2013 – e devidos pela aquisição de imóveis, entretanto transacionados em exercícios anteriores. Todos estes movimentos contribuíram para deixar um balanço sólido e preparado para os desafios que se adivinham;-----
- Quanto à eficiência operacional, o rácio de mensuração foi alterado em 2019 com a aprovação da Tutela, resolvendo as incongruências resultantes da fórmula de cálculo previamente em vigor, passando a considerar naquele rácio apenas a margem das vendas. A inexistência de qualquer venda em 2020 pelos motivos sobejamente explicitados no Relatório de Gestão determinou, todavia, que não obstante o efetivo decréscimo de todos os custos operacionais, o REO tivesse tido um pior desempenho em 2020 face a 2019, dada a ausência do contributo da referida margem;-----
- Embora a carteira de imóveis da Sociedade tenha decrescido pelo efeito de vendas e, mais recentemente, com a significativa afetação de imóveis ao FNRE e ao IHRU, foi possível aumentar a área locada e, conseqüentemente, a faturação em rendas. Adicionalmente, a Sociedade



ATAS

Folha

45

Nº do livro

0

aumentou a taxa de recebimento de proveitos (*cash*) fruto de uma maior eficácia na recuperação de dívida com mais de 90 dias;-----

- Em suma, verificou-se uma manutenção consistente dos resultados líquidos positivos desde 2016, acompanhada de um aumento da taxa efetiva de IRC (14% em 2016 e 32% em 2020), resultante do fim da absorção de prejuízos acumulados em anos anteriores.-----

A Senhora Presidente da Mesa agradeceu a apresentação efetuada pelo Senhor Presidente do Conselho de Administração e, não tendo a mesma suscitado quaisquer comentários, concedeu a palavra ao representante da Acionista Única que, manifestando o gosto em estar a representar a Acionista, agradeceu a apresentação da atividade e cumprimentou o Conselho de Administração, o Conselho Fiscal e o ROC pelos documentos apresentados. Igualmente, pelo trabalho realizado e pelos resultados alcançados, agradeceu a todos os que integram os órgãos sociais e também os colaboradores da Sociedade, bem como os colaboradores da PARPÚBLICA que, no âmbito da partilha de recursos, com a mesma colaboram.-----

Sobre a matéria constante deste Ponto e na sequência da análise efetuada aos documentos de prestação de contas e aos documentos sobre eles emitidos pelo órgão de fiscalização e pelo ROC, a Acionista votou favoravelmente a aprovação do Relatório de Gestão e dos demais Documentos de Prestação de Contas do exercício de 2020, bem como o Parecer do Órgão de Fiscalização e do ROC.-----

Encerrado este Ponto, a Senhora Presidente da Mesa passou então ao Ponto Número Dois da Ordem de Trabalhos, "Deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados", tendo, uma vez mais, concedido a palavra ao Senhor Presidente do Conselho de Administração da Sociedade, que indicou que a proposta de distribuição de resultados houvera tido em conta o acordado com a Acionista. Deste modo e relativamente aos 27.286.262,97 euros de resultado líquido apurado, o Conselho de Administração propunha a seguinte distribuição: Reservas legais - 1.364.313,15 euros; Resultados transitados - 22.104.904,56 euros; Dividendos - 3.817.045,26 euros.-----

A Senhora Presidente da Mesa concedeu a palavra ao representante da Acionista única, o qual, sem mais considerações, votou favoravelmente a proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração da Estamo.-----

Passou-se assim ao Ponto Número Três da Ordem de Trabalhos, "Deliberar sobre o Relatório do Governo Societário relativo a 2020 (RGS2020)", tendo a Senhora Presidente da Mesa concedido a palavra ao Presidente do Conselho de Administração que se mostrou disponível para



ATAS

Folha

46

Nº do livro

0

esclarecimentos e/ou dúvidas que resultassem da leitura do referido documento. Posteriormente, foi concedida a palavra ao representante da Acionista única, que considerou não estarem reunidas as condições para se pronunciar, pelo que propôs que a deliberação sobre o Relatório de Governo Societário relativo ao exercício de 2020 se faça oportunamente.-----
Seguidamente, entrando no Ponto Número Quatro da Ordem de Trabalhos, “Deliberar sobre a proposta de Plano de Atividades e Orçamento para 2021 (PAO 2021) apresentada, em tempo, pela Sociedade e divulgada nos meios próprios”, tendo-lhe sido concedida a palavra, o representante da Acionista única informou igualmente não estarem reunidas as condições para se pronunciar, pelo que propôs que também a deliberação sobre o Plano de Atividades e Orçamento 2021 (PAO 2021) se faça oportunamente. Adicionalmente, recomendou à Sociedade a apresentação de uma nova versão do PAO 2021 tendo em consideração os comentários efetuados pelo Sr. Secretário de Estado do Tesouro no seu Despacho n.º 68/2021 - SET, de 12 de fevereiro.-----
De imediato se avançou para o Ponto Número Cinco da Ordem de Trabalhos, “Proceder à apreciação da atividade desenvolvida pela administração e pela fiscalização da Sociedade”, no qual a Senhora Presidente da Mesa concedeu a palavra ao representante da Acionista única que teceu as seguintes considerações:-----
- Tendo em atenção que a primeira proposta de PAO para 2020 da Estamo foi objeto de Despacho e aprovação pela acionista por Deliberação Social Unânime por escrito de 3 de junho de 2020;-----
- Considerando ainda, que a ESTAMO efetuou uma revisão do PAO para 2020 (após indicação do Senhor Secretário de Estado do Tesouro), com o objetivo de espelhar os efeitos da pandemia na atividade operacional desta sociedade, documento que não foi considerado em condições de ser aprovado pelo Senhor Secretário de Estado do Tesouro (Despacho 771/2020 – SET, de 21 de novembro);-----
- Considerando também que a acionista, em posse dos valores efetivamente executados no ano de 2020, realizou uma análise detalhada da execução deste exercício *versus* os valores incluídos no PAO aprovado e no PAO revisto, e dos respetivos desvios, bem como da comparação do executado em 2020 com os valores constantes da última proposta de PAO aprovada (2019);-----
- Considerando finalmente, que da análise realizada pela acionista resultou a justificação dos principais desvios e variações, designadamente no que concerne às vendas previstas e não realizadas no valor de 40 milhões de euros, bem como do desvio negativo do resultado



ATAS

Folha

47

Nº do livro

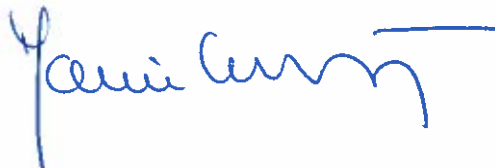
0

operacional de 2020 face ao previsto, na sua maioria justificado pelo impacto das imparidades/diminuições de justo valor que habitualmente não são previstas no exercício do PAO;-----

Assim, tendo em consideração as razões anteriores e visando dar cumprimento ao exigido pelo Código das Sociedades Comerciais, a Acionista propôs e votou favoravelmente um voto de confiança no Conselho de Administração e no Conselho Fiscal, e em cada um dos seus membros, bem como no Revisor Oficial de Contas, pelo trabalho desenvolvido no exercício, voto esse extensivo aos membros da Mesa da Assembleia Geral.-----

Finalmente, entrando-se no último e Ponto Número Seis da Ordem de Trabalhos, "Deliberar sobre a eleição dos Órgãos Sociais", a Senhora Presidente da Mesa concedeu a palavra ao representante da Acionista única, que informou que relativamente à eleição dos órgãos sociais para o triénio 2021-2023, não se iria pronunciar, por não estarem ainda reunidas as condições necessárias para deliberar sobre a matéria.-----

A Presidente da Mesa agradeceu a presença e participação de todos, declarando formalmente encerrada a Assembleia às quinze horas e quarenta minutos, dela sendo lavrada a presente ata, que, avulsa, vai ser assinada pela Presidente da Mesa e pela Secretária da Sociedade, sem prejuízo de, reunidas as condições que o permitam, ser passada ao livro de atas da Sociedade e assinada nos termos habituais.-----




TERÇA 2021

ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A.

LISTA DE PRESENÇAS
ANEXA À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE 29 DE MARÇO DE 2021

Sede: Rua de Santa Marta, n.º 55, 6.º, Lisboa
NIF E MATRÍCULA: 503 152.544
CAPITAL SOCIAL: 850.000.000,00€

Acionista Única	Representante	N.º Ações	Valor Nominal	Assinatura
PARPÚBLICA - Participações Públicas, SGPS, S.A., com sede na Rua de Santa Marta, n.º 55, 5.º, Lisboa	Dr. João Carlos Sacadura da Silva Pinhão	170 000 000	€ 5	Assinado por : JOÃO CARLOS DA SILVA SACADURA PINHÃO Num. de Identificação: B108482613 Data: 2021.03.29 16:17:49+01'00'  CHAVE MÓVEL

ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A.

LISTA DE PRESENCAS

ANEZA À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE 29 DE MARÇO DE 2021

Sede: Rua de Santa Maria, n.º 55, 6.º, Lisboa
NIF E MATRÍCULA: 503.152.544
CAPITAL SOCIAL: 850.000,000,00€




Conselho de Administração	Assinatura
Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira Santos	<p>Alexandre Jaime Boa- Nova santos</p> <p>Assinado de forma digital por Alexandre Jaime Boa-Nova santos Dados: 2021.03.29 15:53:01 +01'00'</p>
Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha	<p>Maria João Sineiro Canha</p> <p>Assinado de forma digital por Maria João Sineiro Canha Dados: 2021.03.29 15:51:09 +01'00'</p>
Eng. Manuel Jorge Santos	<p>Manuel Jorge Santos</p> <p>Assinado de forma digital por Manuel Jorge Santos Dados: 2021.03.29 15:58:41 +01'00'</p>
Arq.º Miguel Correia Marques dos Santos	<p>Miguel Correia Marques dos Santos</p> <p>Digitally signed by Miguel Correia Marques dos Santos DN: c=PT, title=Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças, o=Direção-Geral do Tesouro e Finanças, cn=Miguel Correia Marques dos Santos Date: 2021.03.29 19:15:17 +01'00'</p>

ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A.

LISTA DE PRESENÇAS

ANEXA À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE 29 DE MARÇO DE 2021

Sede: Rua de Santa Marta, n.º 55, 6.º, Lisboa
NIF E MATRICULA: 503.152.544
CAPITAL SOCIAL: 850.000.000,00€


Conselho Fiscal	Assinatura
<p>Dr.ª Maria de Fátima Pereira Vinagre</p>	<p>Assinado por : Maria de Fátima Pereira Vinagre Num. de Identificação: B104481455 Data: 2021.03.29 16:58:06+01'00'</p>  <p>CHAVE MÓVEL</p>
<p>Dr. Rui Miguel Ferreira Ribeiro Neve Nunes Antunes</p>	<p>Assinado por : RUI MIGUEL FERREIRA RIBEIRO NEVES NUNES ANTUNES Num. de Identificação: B1098829050 Data: 2021.03.29 22:46:42+01'00'</p>  <p>CARTÃO DE CIDADÃO</p>
<p>Dr.ª Cláudia Alexandra Borges Lopes e Belino Pinto</p>	<p>Assinado por : CLÁUDIA ALEXANDRA BORGES LOPES E BELINO PINTO Num. de Identificação: B112288533 Data: 2021.03.29 16:44:28+01'00'</p>  <p>CHAVE MÓVEL</p>

ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A.

LISTA DE PRESENCAS

ANEXA À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE 29 DE MARÇO DE 2021

Sede: Rua de Santa Marta, n.º 55, 6.º, Lisboa
NIF E MATRICULA: 503.152.544
CAPITAL SOCIAL: 850.000.000,00€

Revisor Oficial de Contas	Assinatura
Vitor Almeida e Associados, SROC, representada pelo Dr. Vitor Manuel Baptista de Almeida	<p>Assinado por : VITOR MANUEL BATISTA DE ALMEIDA Num. de Identificação: B104886686 Data: 2021.03.29 18:05:00+01'00'</p>  <p>CHAVE MÓVEL</p>

A Presidente da Mesa da Assembleia Geral



Dr.ª Maria Celeste Azevedo de Oliveira Hagatong

A Secretária da Mesa da Assembleia Geral

Assinado por : **MARTA SOFIA CRAVO INÁCIO**
Num. de Identificação: B113027869
Data: 2021.03.29 15:45:33+01'00'



Dr.ª Marta Sofia Cravo Inácio

Objeto



ESTAMO

ESTAMO

MANDATO 2018/2020



MANDATO 2018/2020

OBJETIVOS DSUE

I - DESENVOLVER AS AÇÕES NECESSÁRIAS PARA GARANTIR A EVOLUÇÃO DO MODELO DE NEGÓCIO DA SOCIEDADE:

- I.A) - GARANTIR AS ATRIBUIÇÕES DE INTERESSE PÚBLICO QUE LHE ESTÃO ACOMETIDAS POR LEI;
- I.B) - ASSEGURAR A SUSTENTABILIDADE ECONÓMICO FINANCEIRA DA SOCIEDADE POTENCIANDO A CAPACIDADE DE CRIAÇÃO DE VALOR NA RESPECTIVA ATIVIDADE;
- I.C) - CONTRIBUIR PARA A IMPLEMENTAÇÃO DE MELHORES PRÁTICAS EM MATÉRIA DE SUSTENTABILIDADE;
- I.D) - ASSEGURAR O POSICIONAMENTO DA SOCIEDADE COMO PARCEIRO ESTRATÉGICO DO ESTADO NA VALORIZAÇÃO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO PÚBLICO;
- I.E) - PRESERVAR OS VALORES QUE CARACTERIZAM A SOCIEDADE, NOMEADAMENTE, A INTEGRIDADE, A SEGURANÇA E O RIGOR.

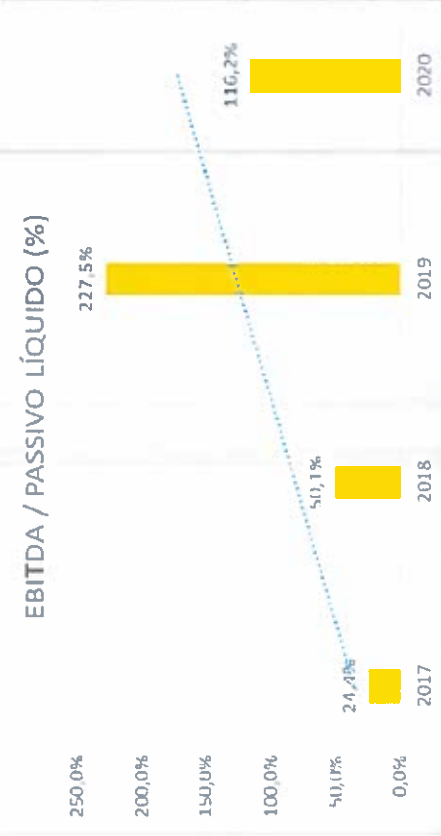
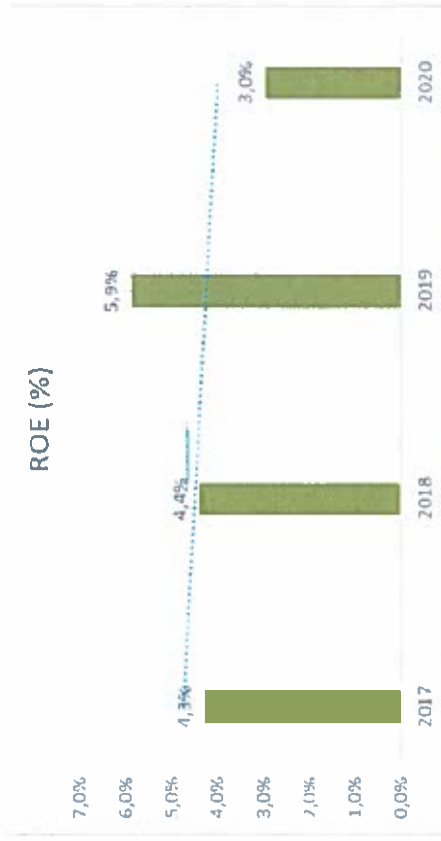
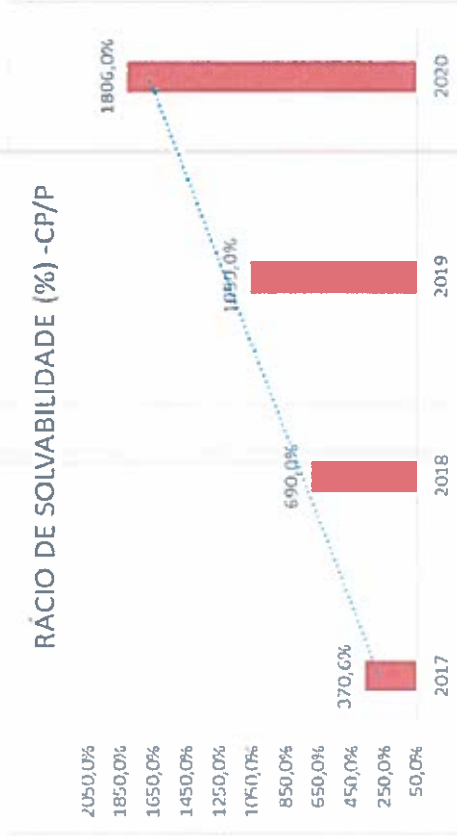
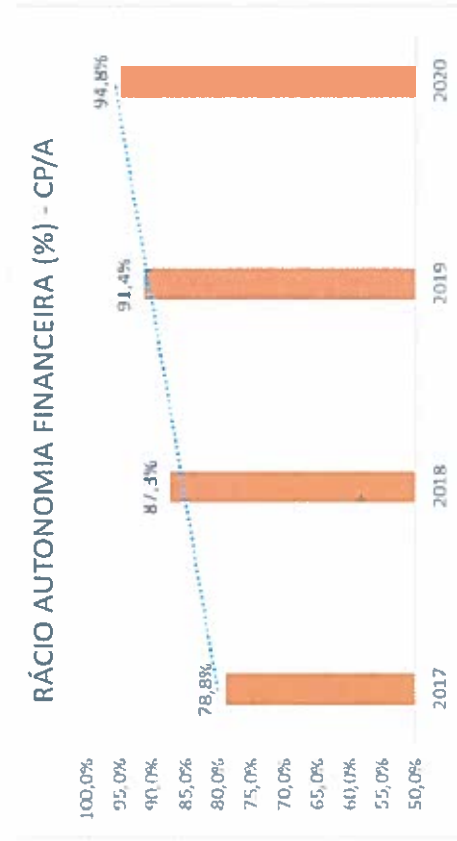
II - PROMOVER A EFICÁCIA E EFICIÊNCIA DA ATUAÇÃO DA SOCIEDADE ATRAVÉS DA RACIONALIZAÇÃO DA SUA ESTRUTURA ORGÂNICA E GARANTINDO A CONTENÇÃO DOS SEUS CUSTOS OPERACIONAIS.

III - PROSSEGUIR A CONSOLIDAÇÃO DA ESTRUTURA FINANCEIRA DA SOCIEDADE, PRESERVANDO A CAPACIDADE DE REMUNERAÇÃO DO CAPITAL ACIONISTA.

OBJETIVO I A)**GARANTIR AS ATRIBUIÇÕES DE INTERESSE PÚBLICO**

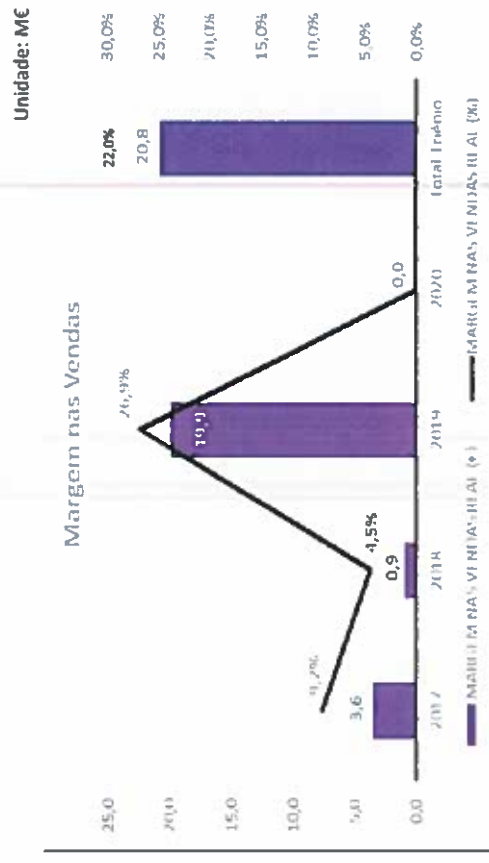
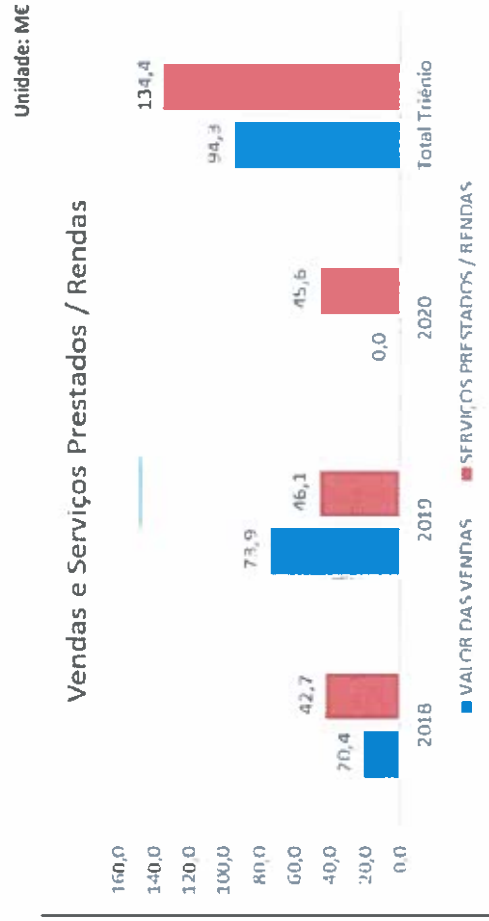
- Quanto às atribuições de interesse público (I.A) entendidas estas como os fins ou interesses que a lei incumbe às pessoas coletivas públicas de prosseguir ou realizar, a Sociedade não tem quaisquer atribuições específicas de prestação de serviço público, a não ser *lato sensu*, a conformação da sua atividade com a orientação acionista relativa ao desenvolvimento do respetivo negócio, nos termos gerais constantes do Regime Jurídico do Setor Público Empresarial, pelo que a verificação do cumprimento deste indicador qualitativo, só poderá aferir-se pelo cumprimento dos demais.
- Ainda assim, a participação da Sociedade no desenvolvimento de soluções imobiliárias para serviços e entidades públicas, quer as que lhe são solicitadas, quer as que por sua iniciativa propõe, são, no seu entender, evidência bastante de dedicação à causa e interesse públicos.

- Proseguiu-se a consolidação da estrutura financeira da Sociedade preservando a capacidade de remuneração do capital do acionista.
- Regista-se uma diminuição do ROE (*Return on Equity*) em 2020 resultante da inexistência de margem na venda de ativos, mas também pela redução da alavancagem do balanço, fruto da amortização da dívida remunerada.



OBJETIVO I B) CRIAÇÃO DE VALOR ATRAVÉS DE VENDAS E AUMENTO DA ÁREA LOCÁVEL

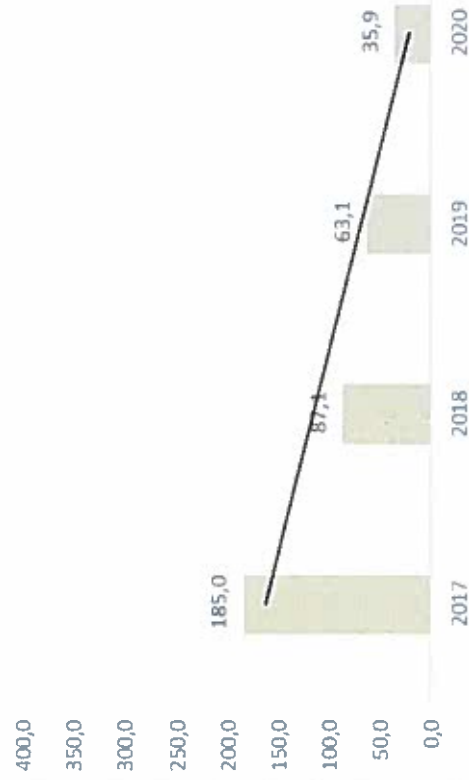
- A antecipação das vendas de imóveis em 2019 revelou-se providencial dado o impacto que a pandemia COVID-19 teve no mercado e ainda, o impacto negativo que a alocação de **223 M€** de imóveis da carteira da ESTAMO ao FNRE (2019) e IHRU (2020), alguns já com instrumentos urbanísticos em curso, teve na capacidade da Sociedade em realizar vendas ou aumentar a área bruta locável, e assim manter a dinâmica registada em 2019;
- Aposta ganha na valorização dos imóveis através da obtenção de instrumentos urbanísticos: a margem de **20,8 M€** obtida na venda de **94,3 M€** em imóveis realizadas no triénio, representa **22%** de margem, um aumento de **140%** face à margem registada em 2017;
- Os projetos contratados permitiram criar cerca de **300.000 m²** de nova área bruta de construção, alguns deles já realizados / aprovados;



- Redução líquida da dívida remunerada (suprimentos e outra dívida) no triênio 2018/2020 no valor de global de **149,1 M€** ou **-81% face ao início do mandato**. Esta redução é tanto mais relevante quanto a Sociedade, adicionalmente, distribuiu em 2020 **dividendos no montante de 15 M€** (não o fazia desde 2007) e incorporou em suprimentos, em 2019, **11 M€ de dividendos** que distribuídos em 2006/07, ainda não haviam sido pagos à acionista, bem como, ainda amortizou **12,2 M€** de dívida à SAGESECUR.
- Redução do custo anual da dívida no triênio 2018/2020 em **7,5 M€ (-86%)** por via da redução do stock de dívida e por via da redução da taxa nominal aplicada (redução de 3,794% em 2017 para 2,18% em 2020).

Unidade: M€

Dívida Remunerada (Sup. + Outra)



Unidade: M€

Custo da Dívida



Foram várias as medidas implementadas durante o triénio 2018-2020:

- Implementação de um sistema de recuperação de águas pluviais e sanitárias no edifício-sede, juntamente com a instalação de torneiras e fluxómetros com acionamento por sensor;
- Substituição generalizada das lâmpadas incandescentes por lâmpadas LED em vários edifícios;
- Na sequência de solicitação ao POSEUR, a qualificação da ESTAMO como entidade elegível para os programas de promoção de eficiência energética financiados pelos fundos europeus;
- Instalação de pontos de reciclagem no edifício-sede incluindo colocação de “pilhões” para a recolha de baterias e pequenos aparelhos em fim de vida;
- Instalação de pontos de água filtrada, associada à distribuição de recipientes em vidro pelos colaboradores, eliminando assim o consumo de plásticos previamente associado ao consumo de água;
- Em finais de 2020, com a entrada em vigor do (novo) regime jurídico aplicável ao autoconsumo de energia renovável, o qual transpôs parcialmente a Diretiva 2018/2001, a Sociedade encetou contactos e o estudo do novo enquadramento legal com o objetivo de aferir da possibilidade de estabelecer parcerias com algum dos chamados “EPCistas” a atuarem no mercado, tendo em vista a produção futura em alguns dos imóveis da respetiva carteira, quiçá a concretizar experimentalmente ainda no presente exercício, de energia elétrica em sistema de autoconsumo.

- Em 2020 o projeto piloto de inventariação entrou em velocidade cruzada embora, em resultado da pandemia, a um ritmo inferior ao que se esperaria. Para tal, muito contribuiu o encerramento e/ou atividade limitada de muitos serviços municipais, finanças e conservatórias, os quais induziram naturais restrições ao normal andamento dos trabalhos.
- Aos 135 processos iniciais, que ainda em 2019 passaram a 138, juntaram-se em dezembro de 2020 mais 93 para um **total de 231 imóveis**, sendo o resumo atual do estado de cada um dos referidos processos o seguinte:

	# Processos
Concluídos	87
Fase Trabalhos Complementares	51
Em Análise pelos Prestadores	93
Total	231

- Durante o ano de 2021 pretende-se: **(i)** fazer a avaliação da *performance* dos diferentes prestadores de serviços envolvidos no “projeto piloto” de modo a eliminar os que, porventura, não reúnam características para responder a projetos desta natureza e/ou ao incremento de volume que se antecipa; **(ii)** aferir junto da Secretaria de Estado do Tesouro e da Direção Geral do Tesouro e Finanças, se se mantêm o interesse em prosseguir o processo e, sendo o caso, **(iii)** efetuar nova consulta ao mercado para a eventual seleção de prestadores de serviços adicionais, **(iv)** eliminar as incompleições/ineficiências detetadas no episódio-piloto, permitindo assim aumentar a escala do projeto.

- O nível de transparência e rigor nos processos de venda de imóveis, com a criação de regulamentos individualizados, resultou na **inexistência de qualquer processo em contencioso** relacionado com a alienação de ativos neste triênio;
- O espírito de colaboração com as diferentes entidades, quer do setor público, quer do privado, que procuram a ESTAMO para encontrarem soluções imobiliárias, tem levado ao **reconhecimento do valor acrescentado** que a Sociedade pode oferecer no setor;
- A implementação de medidas de controlo e maior eficiência na receção e processamento de faturas levou a uma redução do prazo médio de pagamento a fornecedores dos 46 dias em 2017 para 16 dias em 2020, uma **redução de 30 dias no PMP**, contribuindo assim para o reforço da boa reputação da ESTAMO junto dos seus *stakeholders*;
- A renegociação com os diferentes fornecedores de serviços levou não só à **otimização de custos** como, no caso dos seguros sobre imóveis, à ampliação de coberturas e, por exemplo, à **redução da franquia por sinistros de natureza sísmica dos anteriores 5% para 2%**;
- Finalmente, uma referência para a regularização de itens de balanço “históricos” nomeadamente o pagamento à acionista de **dividendos no valor de cerca de 11 M€ determinados nas Assembleias Gerais de 2006 e 2007**, mas nunca pagos, e ainda a liquidação junto da Autoridade Tributária de **IMT no valor de 4,3 M€** devidos por transações de exercícios anteriores mas nunca regularizados, deixando um balanço sólido e preparado para os desafios que se adivinham.

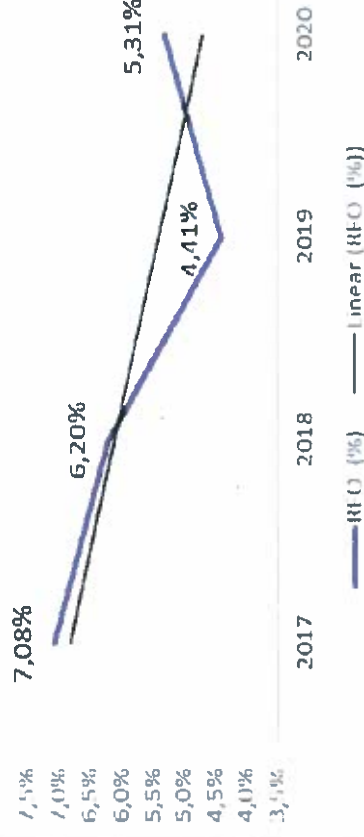
OBJETIVO II

EFICIÊNCIA OPERACIONAL

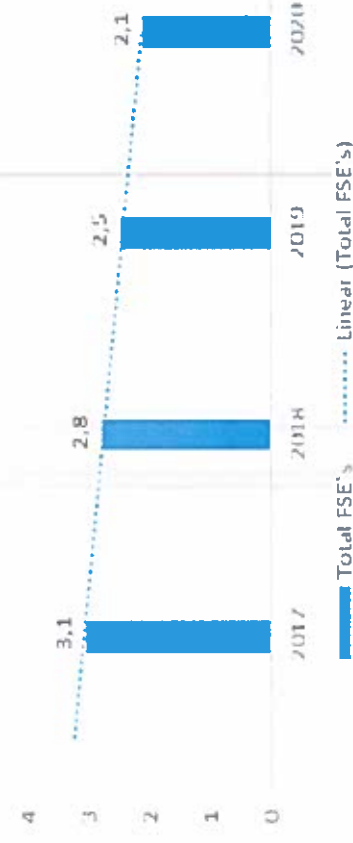
- A Sociedade promoveu a eficiência operacional, reduzindo custos e adequando os mesmos ao perfil de negócios
- A ligeira subida do REO em 2020, ainda que uma melhoria vs. 2018, reflete a inexistência de vendas e respetiva margem

Unidade: ME

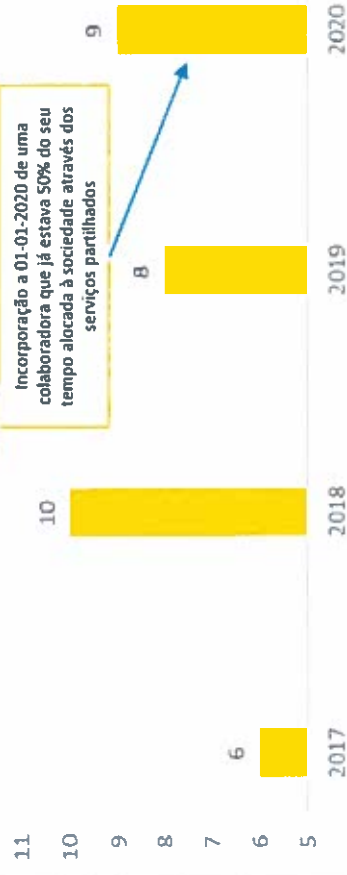
REO (%)



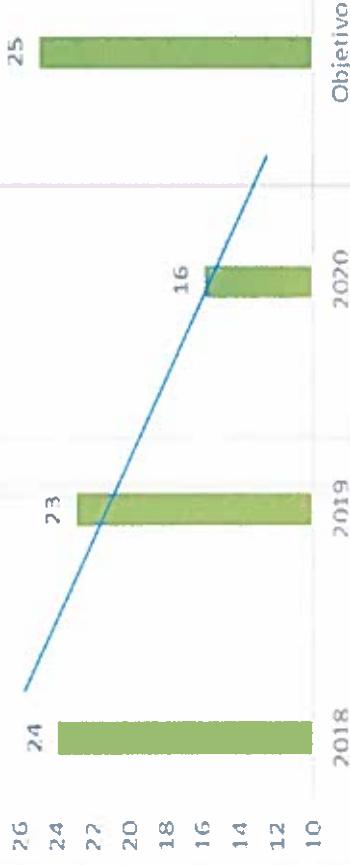
Total FSE's



Colaboradores s/ Órgãos Sociais



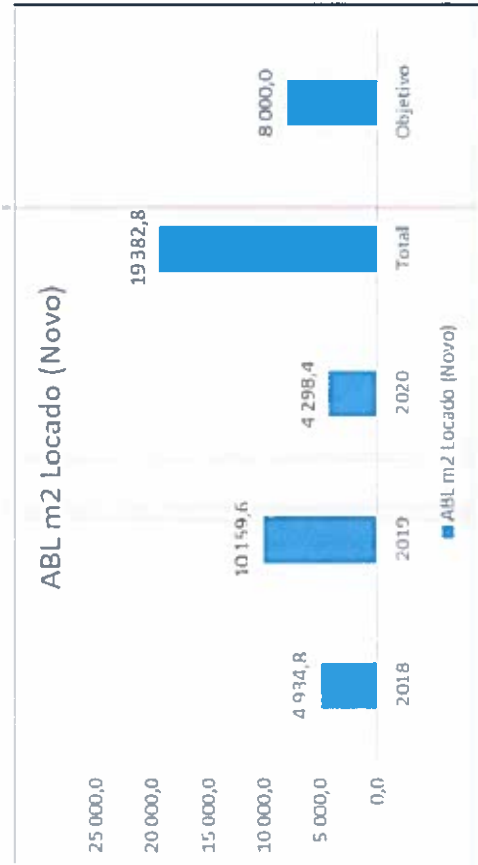
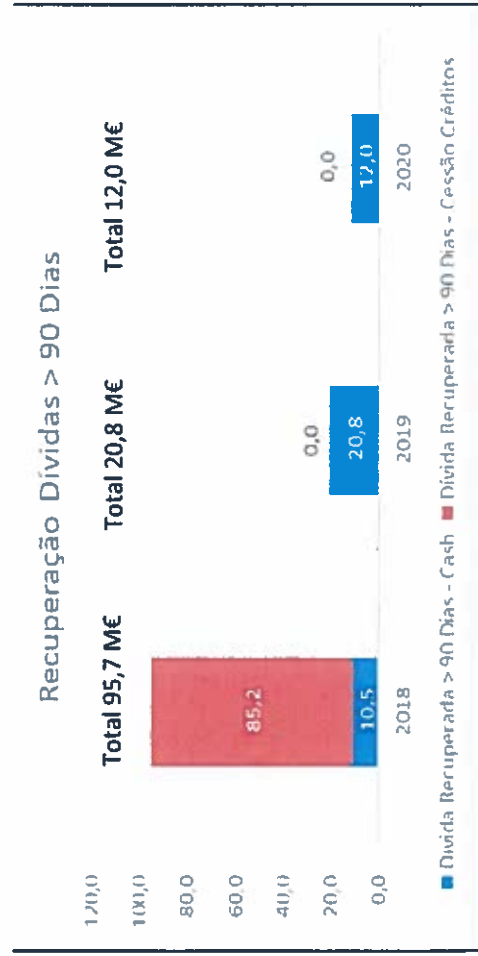
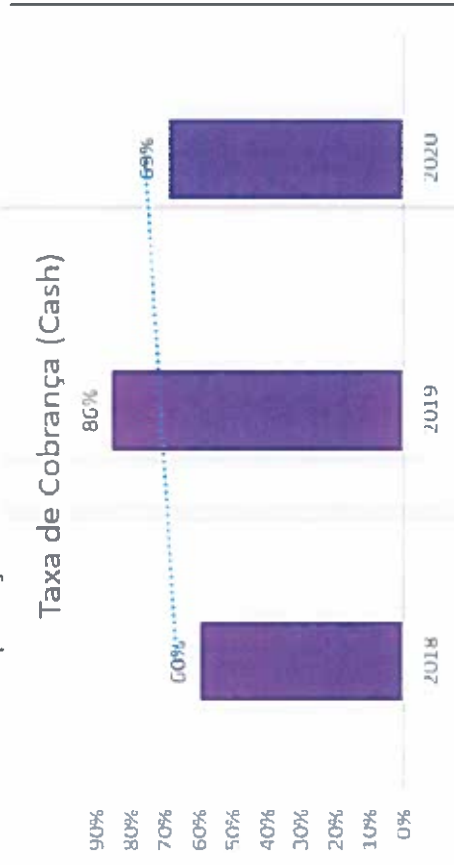
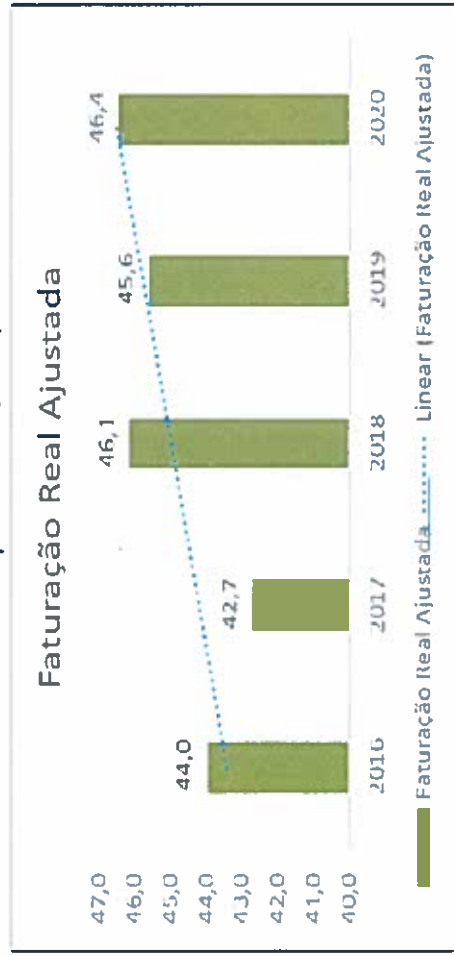
Fornecedores - PMP (Dias)



OBJETIVO III

RENDAS E NOVA ÁREA LOCADA

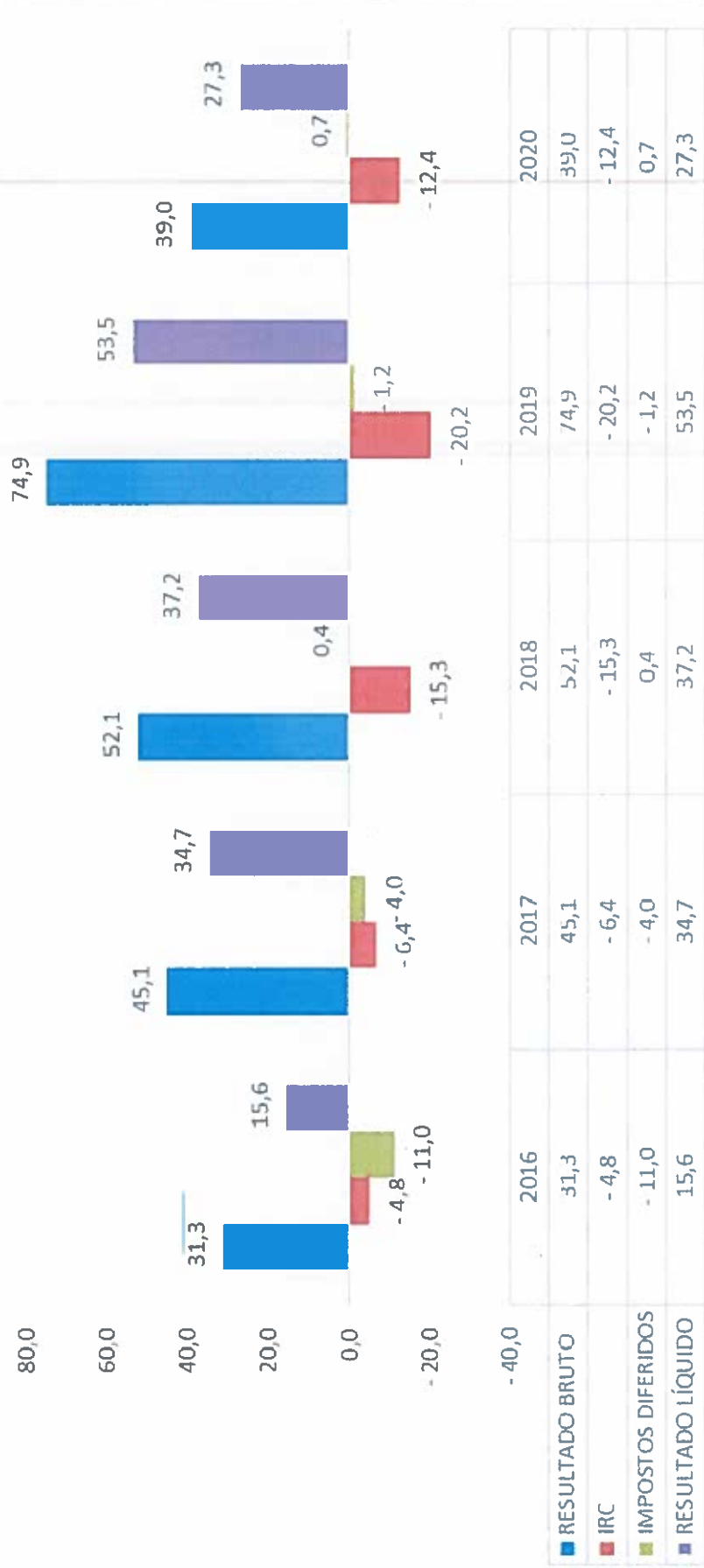
- Embora a carteira de imóveis tenha vindo a decrescer pelo efeito de vendas e afetação de imóveis (FNRE/IHRU), tem sido possível aumentar a área locada, e consequentemente, a faturação em rendas. Adicionalmente, a sociedade aumentou a taxa de recebimento de proveitos (cash) através de uma maior eficácia na recuperação de dívidas com mais de 90 dias.



- Manutenção consistente dos resultados líquidos positivos desde 2016, acompanhada de um aumento da taxa efetiva de IRC (14% em 2016 e 32% em 2020), resultante do fim da absorção de prejuízos acumulados em anos anteriores

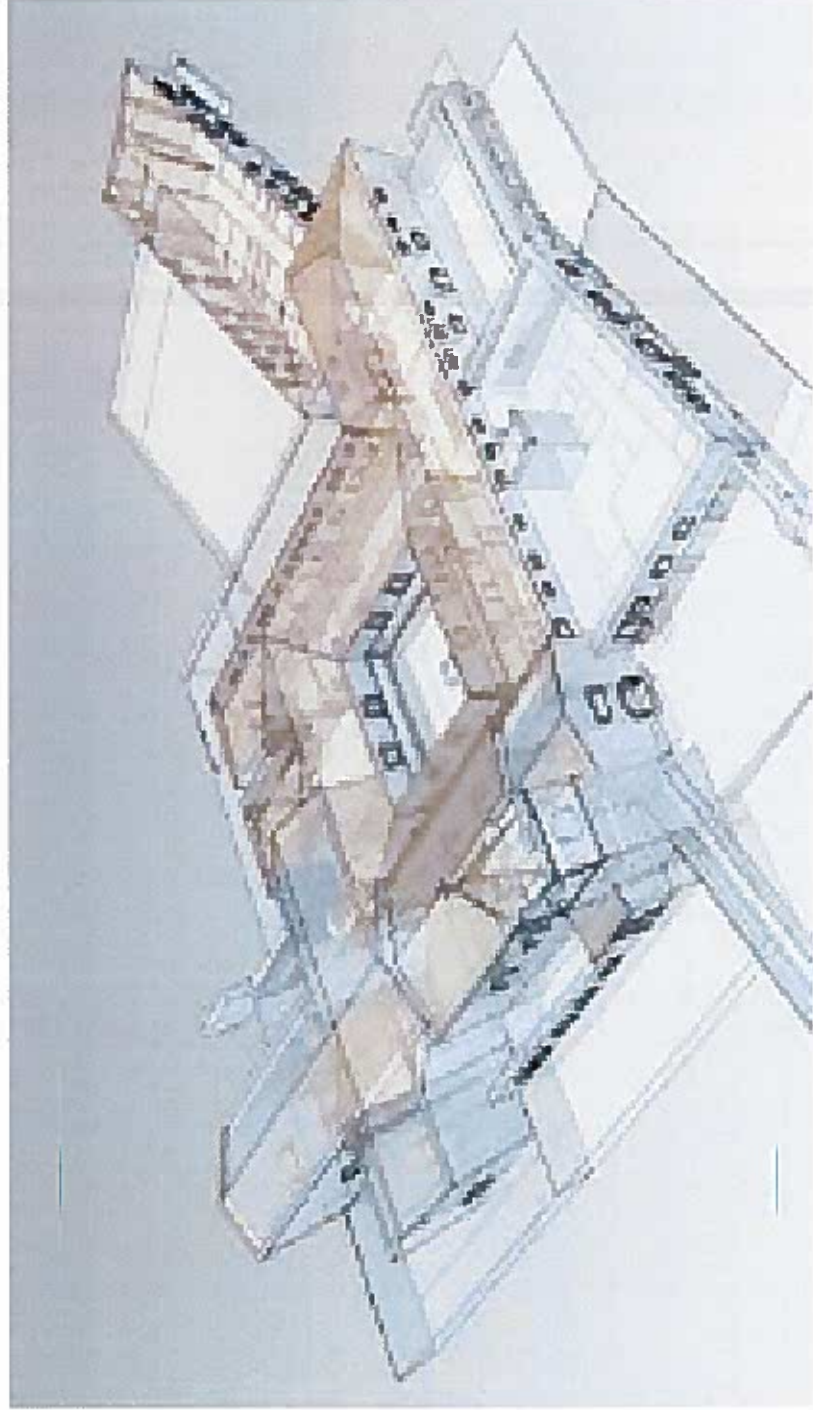
Unidade: M€

Resultado Líquido



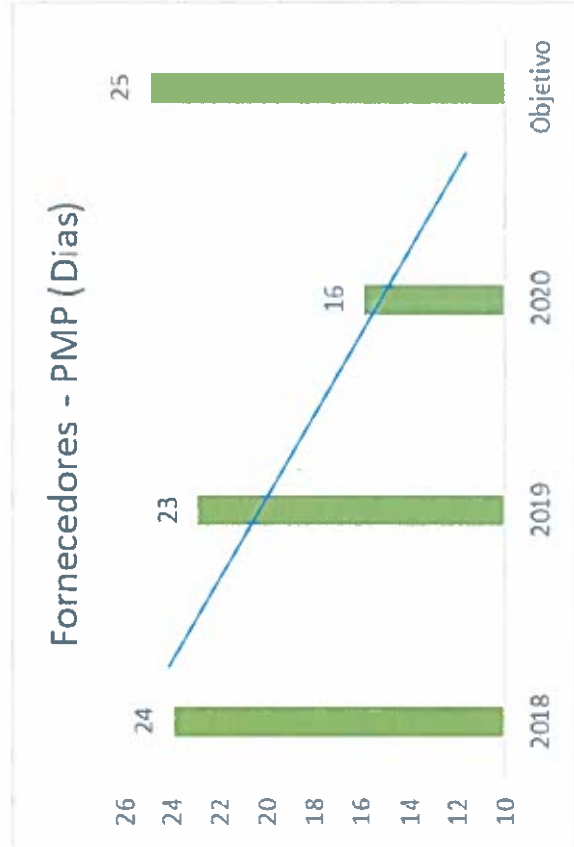
MANDATO 2018/2020

OBJETIVOS DO CONTRATO DE GESTÃO (NÃO FORMALIZADO)

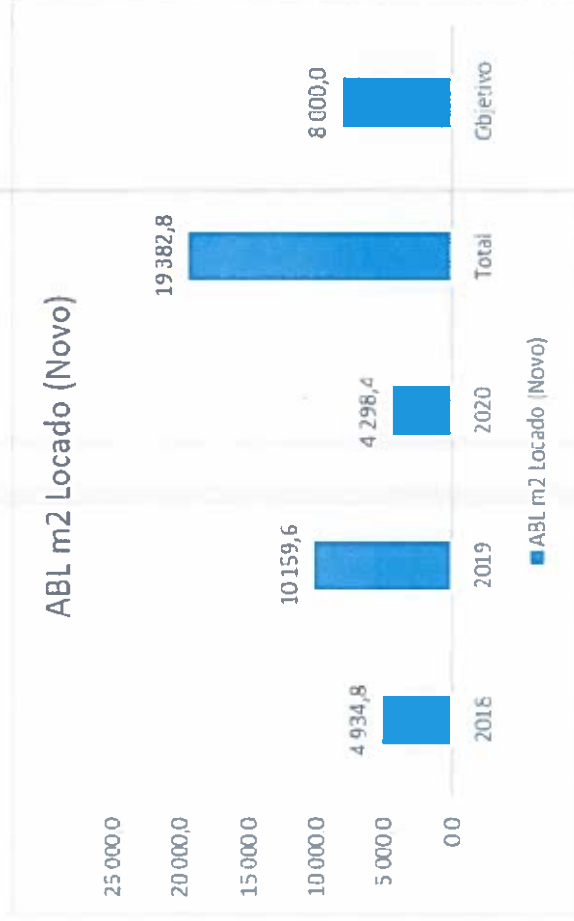


OBJETIVOS CONTRATO DE GESTÃO

- **Objetivo PMP** – Manutenção do PMP abaixo dos 25 dias em todos os anos do triênio (2018-2020)
- **Objetivo Racionalização da Gestão Imobiliária / ABL de novos Arrendamentos** - Atingir 8.000m2 de novos arrendamentos no triênio.



Objetivo Concretizado a 100%



Objetivo Concretizado > 100%

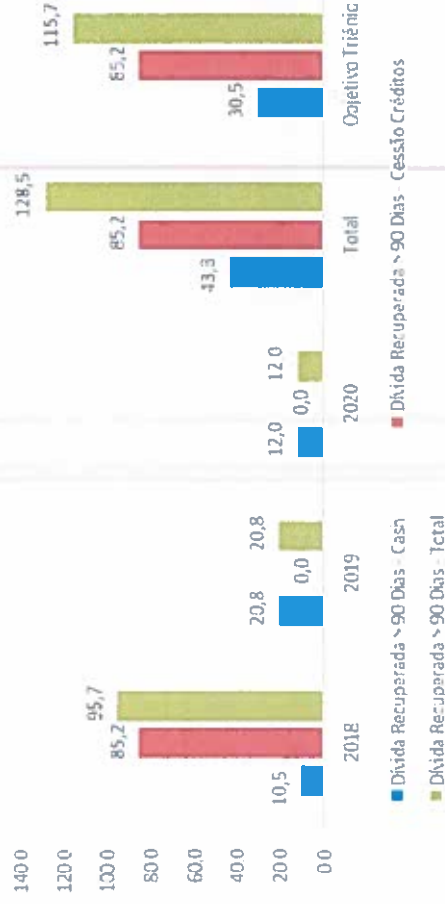
OBJETIVOS CONTRATO DE GESTÃO

- **Objetivo REO** - Melhoria da eficiência operacional por via da redução do REO
- **Objetivo Recuperação Dívidas > 90 dias** - Atingir 10 M€ anuais de recuperação em cash

REO (%)



Dívida > 90 Dias

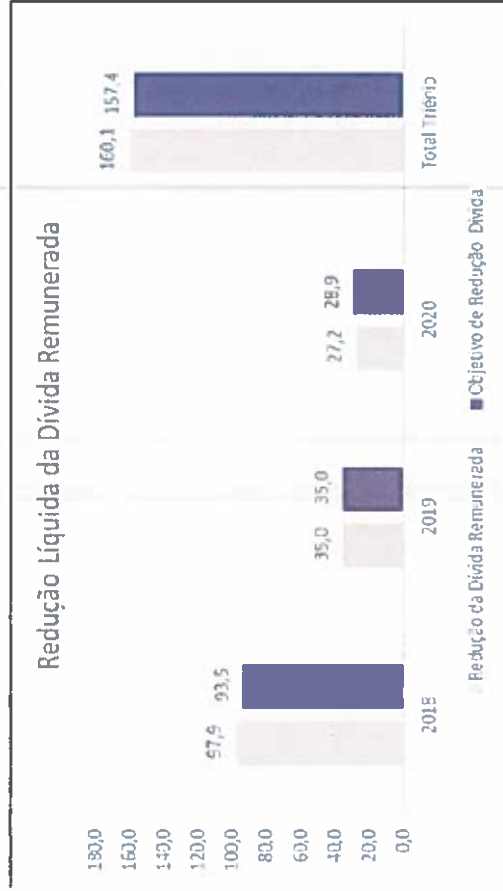
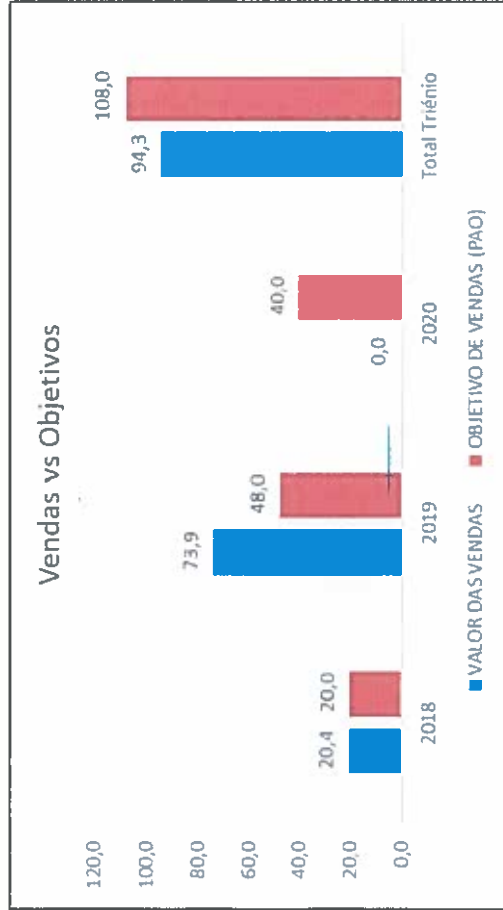


Objetivo Concretizado no triênio e cumprido em 2 dos 3 anos

Objetivo Concretizado > 100%

OBJETIVOS CONTRATO DE GESTÃO

- **Vendas** – Atingir um montante de vendas no triénio de 108 M€.
- **Objetivo de Redução do Endividamento** – Reduzir anualmente o endividamento remunerado da Sociedade.



Nota: O ano de 2019 inclui a correção da incorporação de 11 M€ de dividendos em suprimentos. A amortização de dívida em 2020 foi limitada pelo valor inscrito em orçamento.

Objetivo Concretizado a 87% no triénio e cumprido a 100% em 2 dos 3 anos

Objetivo Concretizado > 100% no triénio e cumprido a 100% em 2 dos 3 anos