



Folha 

50
----

  
Nº do livro 

0
---

## ATAS

### ATA NÚMERO CINQUENTA

Aos trinta dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e dois, pelas quinze horas, reuniu na sua sede social, sita em Lisboa, na Rua de Santa Marta, número 55, sexto andar, a Assembleia Geral Anual da ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A., sociedade anónima, com o número único de pessoa coletiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, 503152544, e com o capital social de 850.000.000,00 € integralmente realizado.-----

A Mesa da Assembleia Geral foi composta pela respetiva Presidente, Dr.ª Maria Celeste Azedo de Oliveira Hagatong e pela Secretária, Dra. Marta Sofia Cravo Inácio.-----

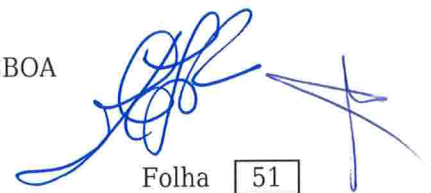
A Senhora Presidente da Mesa verificou estarem presentes os quatro membros do Conselho de Administração da Sociedade, Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos, na qualidade de Presidente, Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha, na qualidade de Vice-Presidente, Eng.º Manuel Jorge Santos, na qualidade de Vogal Executivo e 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 Batista de Almeida, em representação da “Vítor Almeida e Associados, SROC, Lda.”.-----

A Senhora Presidente da Mesa, verificou, igualmente, pela lista de presenças e pela exibição presencial dos títulos, estar reunida a totalidade do capital social da Sociedade, encontrando-se devidamente representada pelo Dr. João Carlos da Silva Sacadura Pinhão, 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, 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 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:-----

**Ponto Número Um** – Deliberar sobre o Relatório de Gestão e contas do exercício, ambos relativos a 2021;-----



## ATAS

Folha 

51
----

  
Nº do livro 

0
---

**Ponto Número Dois** – Deliberar sobre o Relatório do Governo Societário relativo a 2021 (RGS2021); -----

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

**Ponto Número Quatro** – Deliberar sobre a declaração referente à política de remunerações dos órgãos de administração e de fiscalização da Sociedade;-----

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

**Ponto Número Sete** - Deliberar sobre a eleição dos Órgãos Sociais para o triénio de 2022-2024;

**Ponto Número Oito** - Deliberar sobre a remuneração dos membros dos órgãos sociais e demais benefícios; -----

**Ponto Número Nove** – Fixar as orientações de Gestão para o triénio 2022-2024.-----

No âmbito do Ponto Número Um da Ordem de Trabalhos, “Deliberar sobre o Relatório de Gestão e contas do exercício, ambos relativos a 2021”, 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 agradecendo a colaboração de todos para os resultados apresentados no Relatório de Gestão e Contas, disponibilizou uma apresentação, que fica anexa à presente ata, com os indicadores mais relevantes do exercício transato e com o balanço do mandato da atual equipa de gestão, indicadores sobre os quais teceu sinteticamente algumas considerações, atentos os objetivos determinados à equipa de gestão e formalizados em sede de Deliberação Social Unânime por Escrito aquando da respetiva designação, a saber:-----

- No âmbito das atribuições de interesse público e não obstante a Sociedade não tenha quaisquer atribuições específicas de prestação de serviço público, (i) a participação no desenvolvimento de soluções imobiliárias para entidades públicas, viabilizando a concentração de serviços em prol da eficiência e eliminação de redundâncias (caso da DGRSP na Rua Braamcamp), (ii) a intervenção ativa nos trabalhos de inventariação e regularização do património imobiliário público e (iii) o envolvimento recente no Plano Nacional de Alojamento para o Ensino Superior (PNAES), com mais de 24M€ de financiamento ao abrigo do PPR, exigindo



Folha 

52
----

Nº do livro 

0
---

## ATAS

um total estimado de cerca de 19M€ de capitais próprios, são evidência do seu alinhamento com o interesse público;-----

- Consolidação da estrutura financeira da Sociedade, com o *ratio* de autonomia financeira a crescer dos 94,8% em 2020, para os 96,8% em 2021, e a quase duplicação do rácio de solvabilidade (1806% em 2020 para 3021,4% em 2021) mercê do decréscimo em 25 M€ da dívida remunerada; -----

- Apesar dos desafios colocados em 2021, quer pela crise sanitária, quer pela afetação de vários imóveis à nova geração de políticas públicas de habitação, foi possível concretizar a venda do Antigo Hospital do Desterro, transação esta acima do valor de avaliação ao justo valor de mercado (avaliação na ótica do *highest and best use* e desconsiderando a existência de qualquer contrato de arrendamento sobre o imóvel ) e que, permitindo gerar uma mais valia de 3,9M€, permitiu ainda a efetiva cobrança de cerca de 0,5 M€ de rendas em atraso. Foi ainda possível incrementar as rendas faturadas em 0,7% através do aumento da área locada;-----

- Em termos de quadriénio 2018/2021, os projetos contratados permitiram criar cerca de 300.000 m<sup>2</sup> de nova área bruta de construção, sendo que, no mesmo período, os 104,8 M€ de vendas concretizadas libertaram uma margem de 24,7 M€;-----

- Em matéria de redução do passivo, em 2021 foram amortizados 10M€ de suprimentos à acionista e integralmente amortizados os 15 M€ de dívida à SAGESECUR, o que se traduz numa redução em 43% do serviço da dívida em juros suportado pela Sociedade e que coloca o *stock* da dívida de suprimentos, e o global da dívida remunerada, em 10,9 M€, uma redução de 94% face aos 185 M€ no início do mandato da atual equipa de gestão;-----

- Os trabalhos de inventariação e regularização de imóveis do Estado também sofreram os efeitos da crise pandémica, mercê do encerramento de muitos serviços (públicos). Ainda assim, de um total de 275 imóveis elencados até final de 2021 pela DGTF, 151 encontram-se concluídos, 114 em trabalhos complementares e 10 ainda em análise de diligências a realizar;-----

- O prazo médio de pagamento a fornecedores reduziu-se, no quadriénio, dos 46 dias de 2017 para 15 dias em 2021, contribuindo largamente para o reforço da boa reputação da ESTAMO junto dos seus *stakeholders*;-----

- A renegociação com diferentes fornecedores permitiu a otimização de custos e/ou, como no caso do seguro multirrisco, o incremento dos níveis de coberturas;-----

- Em termos de quadriénio 2018/2021, foram também regularizados alguns itens "históricos" do Balanço, nomeadamente o pagamento à acionista de dividendos no valor de 11M€ deliberados

## ATAS

em 2006 e 2007 mas nunca pagos e 5,6 M€ de contingências de IMT devido por transações anteriores e cuja liquidação não foi pedida à Autoridade Tributária atempadamente;-----

- O rácio de eficiência operacional, registou em 2021 o retorno à trajetória de descida, com os 4,64% do período a ficarem muito próximos do mínimo histórico de 2019 (4,41%), muito em resultado, uma vez mais, da redução dos custos operacionais, com FSE's e Gastos com Pessoal a decrescerem, respetivamente, em 3,1 e 2,4%;-----

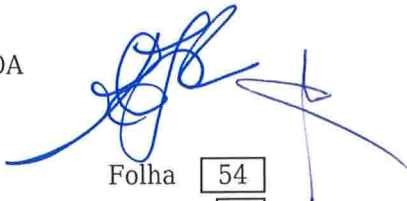
- A taxa mensal de recebimentos aumentou face a 2020 (de 38,5% para 43,8%), na sequência da implementação de alguns procedimentos destinados à aplicação de juros de mora/indeminizações mensais aos saldos e clientes em incumprimento. Por outro lado, a taxa global de recebimento diminuiu em 2021 face a 2020, diminuição para o que a ausência de qualquer pagamento por parte da DGTF e o inexpressivo pagamento do IGFEJ contribuíram maioritariamente;-----

- Apesar da venda de 104,8M€ de imóveis no quadriénio, foi ainda assim possível incrementar a área locada e, conseqüentemente, a faturação em rendas.-----

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 aos colaboradores da Sociedade, bem como aos 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 2021, 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 o Relatório do Governo Societário relativo a 2021 (RGS2021)", tendo concedido a palavra ao representante da Acionista única que, dela tomando, considerou não estarem reunidas as condições para se pronunciar, propondo que a deliberação



Folha 

54
----

  
Nº do livro 

0
---

## ATAS

sobre o Relatório de Governo Societário relativo ao exercício de 2021 se faça oportuna e subsequentemente.-----

Passou-se assim ao Ponto Número Três da Ordem de Trabalhos “Deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados”, tendo a Senhora Presidente da Mesa, uma vez mais, concedido a palavra ao representante da Acionista única, o qual votou favoravelmente a proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração no Relatório de Gestão ou seja, a aplicação do resultado líquido de 30.236.991,48 euros nos seguintes termos: Reservas legais - 1.511.849,57 euros; Resultados transitados - 23.616.880,13 euros; Dividendos - 5.108.261,78 euros.-----

Relativamente ao Ponto Número Quatro da Ordem de Trabalhos “Deliberar sobre a declaração referente à política de remunerações dos órgãos de administração e de fiscalização da Sociedade”, a Senhora Presidente da Mesa concedeu a palavra ao Presidente do Conselho de Administração o qual deu nota de que, de acordo com a informação obtida junto do Departamento de reporte que acompanha a Sociedade no âmbito dos recursos partilhados, a declaração anteriormente exigida em tal matéria à Sociedade deixou de lhe ser aplicável por via da alteração do enquadramento legal, nomeadamente com a publicação da Lei nº 50/2020, de 25 de agosto, que revogou expressamente a Lei nº 28/2009, de 19 de junho, circunscrevendo tal declaração às empresas cotadas. Por outro lado, também a Lei 99-A/2021 revogou algumas das alíneas do artigo relativo à definição de entidade de interesse público, deixando a ESTAMO de estar contemplada nesta definição. Este entendimento foi corroborado pelo representante da Acionista única, concluindo a Senhora Presidente da Mesa justificar-se a eliminação deste ponto da ordem de trabalhos.-----

No que respeita ao Ponto Número Cinco 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, a Senhora Presidente da Mesa concedeu a palavra ao representante da Acionista única que considerou não estarem também reunidas as condições para a respetiva análise e votação, propondo, assim, que a deliberação sobre o Plano de Atividades e Orçamento de 2021 (PAO 2021) se faça oportuna e subsequentemente;-----

De imediato se avançou para o Ponto Número Seis da Ordem de Trabalhos “Proceder à apreciação da atividade desenvolvida pela administração e pela fiscalização da Sociedade”, tendo, uma vez mais, a Senhora Presidente da Mesa concedido a palavra ao representante da Acionista única que teceu as seguintes considerações: - (i) tendo em atenção que o Plano de

## ATAS

Atividades e Orçamento de 2021 apresentado pela ESTAMO em setembro de 2020 não foi considerado em condições de ser aprovado pelo Senhor Secretário de Estado do Tesouro conforme Despacho 68/2021 – SET, de 12 de fevereiro de 2021; - (ii) que a acionista, na posse dos valores efetivamente executados no ano de 2021, realizou uma análise detalhada da execução, e respetivos desvios, deste exercício *versus* os valores incluídos no PAO 2021, bem como uma comparação do executado em 2021 *versus* o executado no ano de 2019 (ano de comparação segundo as instruções de preparação do PAO 2021 emitidas pelo Sr. SET); - (iii) que na análise realizada pela acionista e através da interação com os serviços da ESTAMO foram justificados os principais desvios e variações identificados; finalmente (iv) que- o Conselho Fiscal da Sociedade procedeu também à análise deste tema, concluindo no seu Parecer que a execução orçamental “...é positiva no que respeita aos custos de estrutura e receita corrente, bem como relativamente ao resultado líquido e à redução do endividamento projetados para o período.”, o representante da Acionista única, tendo em consideração o anterior e visando dar cumprimento ao exigido pelo CSC, 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.-----

Relativamente ao Ponto Número Sete da Ordem de Trabalhos “Deliberar sobre a eleição dos Órgãos Sociais para o triénio de 2022-2024”, ao Ponto Número Oito da Ordem de Trabalhos “Deliberar sobre a remuneração dos membros dos órgãos sociais e demais benefícios” e, por fim, ao Ponto Número Nove da Ordem de Trabalhos “ Fixar as orientações de Gestão para o triénio 2022-2024”, a Senhora Presidente da Mesa concedeu igualmente a palavra ao representante da Acionista única, o qual transmitiu que estando estes pontos intimamente relacionados com a eleição de novos órgãos sociais para o triénio 2022-2024 e não estando ainda reunidas as condições necessárias para que se possa deliberar sobre esta matéria, a Acionista pronunciar-se-á sobre os mesmos em momento oportuno. -----

E nada mais havendo a dizer ou a tratar, a Presidente da Mesa agradeceu a presença e participação de todos, declarando formalmente encerrada a Assembleia às dezasseis horas e cinco minutos, dela sendo lavrada a presente ata, que vai ser assinada pela Presidente da Mesa e pela Secretária da Sociedade.-----

A Presidente da Mesa da Assembleia Geral

  
A Secretária da Mesa da Assembleia Geral

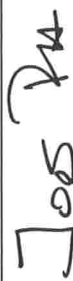






ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A.




LISTA DE PRESENCAS


ANEXA À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE 30 DE MARÇO DE 2022

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

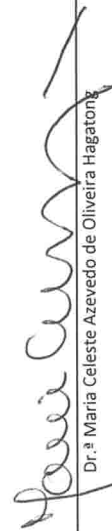
Acionista Única	Representante	N.º Ações	Valor Nominal	Assinatura
PARPÚBLICA - Participações Públicas, SGPS, S.A., com sede na Rua de Santa Marta, n.º 55, 5.º, Lisboa	Dr. João Carlos Sacadura da Silva Pinhão	170 000 000	€ 5	

Conselho de Administração				Assinatura
Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira Santos				
Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha				
Eng. Manuel Jorge Santos				
Arqte Miguel Correia Marques dos Santos				

Conselho Fiscal				Assinatura
Dr.ª Maria de Fátima Pereira Vinagre				
Dr. Rui Miguel Ferreira Ribeiro Neve Nunes Antunes				
Dr.ª Cláudia Alexandra Borges Lopes e Belino Pinto				

Revisor Oficial de Contas				Assinatura
Vitor Almeida e Associados, SROC, representada pelo Dr. Vítor Manuel Baptista de Almeida				

A Presidente da Mesa da Assembleia Geral

  
 Dr.ª Maria Celeste Azevedo de Oliveira Hagaton

A Secretária da Mesa da Assembleia Geral

  
 Dr.ª Marta Sofia Cravo Inácio



# ESTAMO

## ASSEMBLEIA-GERAL ANUAL

### CONVOCATÓRIA

É, por esta via, convocada, nos termos do previsto nos artigos 376º e 377º do Código das Sociedades Comerciais e 8º, n.º 3 dos Estatutos, a Assembleia Geral Anual da "**ESTAMO - Participações Imobiliárias S.A.**", com sede na Rua de Santa Marta, n.º 55, 6.º andar, 1150-294 Lisboa, com o número único de pessoa coletiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa 503152544 e com o capital social integralmente realizado de oitocentos e cinquenta milhões de euros, a realizar no próximo dia 30 de março de 2022, pelas 15 horas, na sede social, com a seguinte ordem de trabalhos:

**Ponto Número Um** - Deliberar sobre o Relatório de Gestão e contas do exercício, ambos relativos a 2021;

**Ponto Número Dois** - Deliberar sobre o Relatório do Governo Societário relativo a 2021 (RGS2021);

**Ponto Número Três** - Deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados;

**Ponto Número Quatro** - Deliberar sobre a declaração referente à política de remunerações dos órgãos de administração e de fiscalização da Sociedade;

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

**Ponto Número Sete** - Deliberar sobre a eleição dos órgãos sociais para o triénio de 2022-2024;

**Ponto Número Oito** - Deliberar sobre a remuneração dos membros dos órgãos sociais e demais benefícios;

**Ponto Número Nove** - Fixar as Orientações de Gestão para o triénio 2022-2024.

Lisboa, 28 de fevereiro de 2022

Dr.ª Maria Celeste Hagatong  
Presidente da Mesa da Assembleia Geral

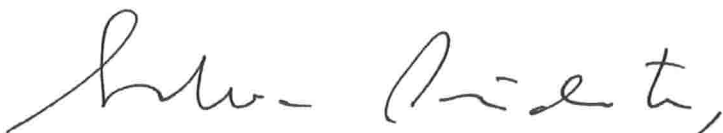


Exma. Senhora  
Presidente da Mesa da Assembleia-Geral de  
ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A.  
Dr.ª Maria Celeste Hagatong  
Rua de Santa Marta, 55-6º  
1150-294 LISBOA

N/REF PP-S00213-202203

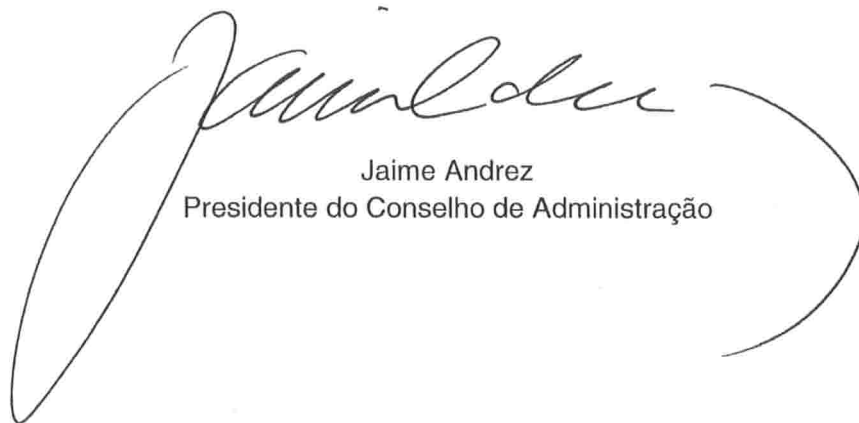
Lisboa, 21 de março de 2022

**Assunto:** Representação na Assembleia Geral da ESTAMO-Participações Imobiliárias, S.A. de  
30 de março



Para os devidos efeitos, se comunica que a PARPÚBLICA – Participações Públicas (SGPS), S.A. se fará representar pelo Administrador, Dr. João Pinhão, na Assembleia Geral Anual da ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A. que se realiza no próximo dia 30 de março, pelas 15h, estando-lhe conferidos os poderes necessários para apresentar propostas, deliberar e votar relativamente a todos os pontos da ordem de trabalhos, no sentido que entender que melhor satisfaz os interesses da representada.

Com os melhores cumprimentos, *du*



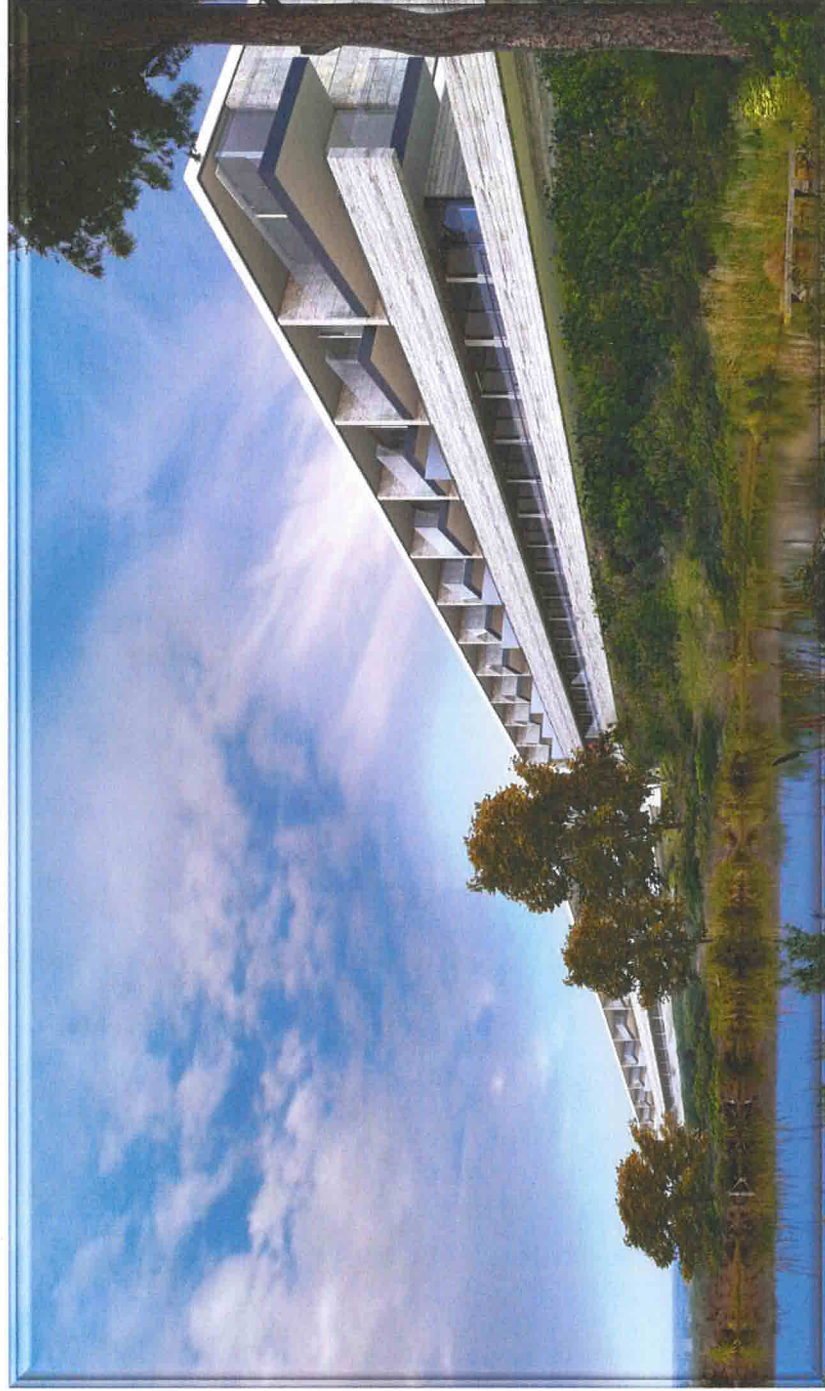
Jaime Andrez  
Presidente do Conselho de Administração



ESTAMO

# ESTAMO

QUADRIÊNIO 2018/2021



# QUADRIÊNIO 2018/2021

## OBJETIVOS DSUE (MANDATO 2018-2020)

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

- I.A) - GARANTINDO AS ATRIBUIÇÕES DE INTERESSE PÚBLICO QUE LHE ESTÃO COMETIDAS POR LEI;
- I.B) - ASSEGURANDO A SUSTENTABILIDADE ECONÓMICO FINANCEIRA DA SOCIEDADE POTENCIANDO A CAPACIDADE DE CRIAÇÃO DE VALOR NA RESPECTIVA ATIVIDADE;
- I.C) - CONTRIBUINDO PARA A IMPLEMENTAÇÃO DE MELHORES PRÁTICAS EM MATÉRIA DE SUSTENTABILIDADE;
- I.D) - ASSEGURANDO O POSICIONAMENTO DA SOCIEDADE COMO PARCEIRO ESTRATÉGICO DO ESTADO NA VALORIZAÇÃO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO PÚBLICO;
- I.E) - PRESERVANDO 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 ESTAMO:
  - a) no desenvolvimento de soluções imobiliárias para serviços e entidades públicas, quer as que lhe são solicitadas, quer as que por sua iniciativa propõe, **viabilizando, como sucedido em 2021 com a DGRSP, a concentração de serviços em prol da eficiência e eliminação de redundâncias,**





## OBJETIVO I A)

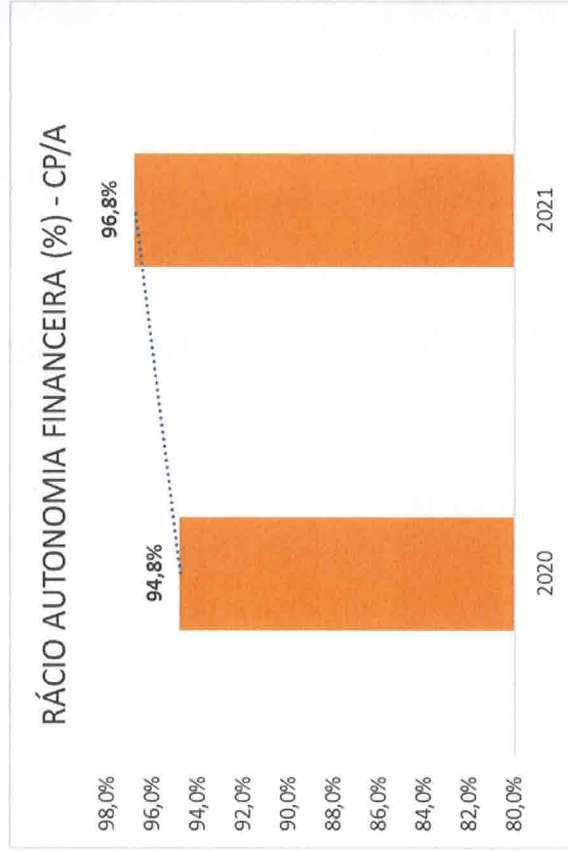
## GARANTIR AS ATRIBUIÇÕES DE INTERESSE PÚBLICO

- b) a intervenção ativa nos trabalhos de inventariação e regularização do património imobiliário público e,
- c) mais recentemente, em 2021, a pedido da Tutela, o **envolvimento, no Plano Nacional de Alojamento para o Ensino Superior (PNAES) com intervenção desde o enquadramento legislativo até à submissão de 3 Manifestações de Interesse, entretanto já aceites, para um total de 800 camas, de mais de 24 M€ de financiamento ao abrigo do PRR e exigindo um total estimado de cerca de 19 M€ de capitais próprios,**

São evidência bastante da dedicação à causa e interesse públicos.



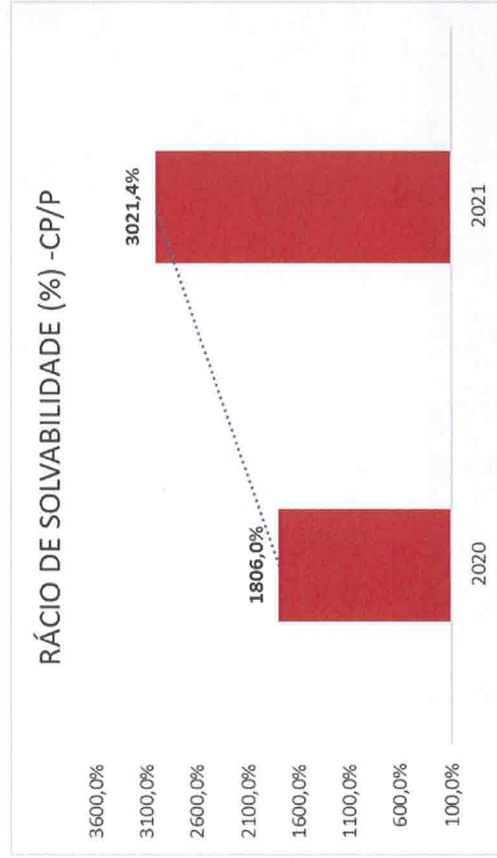
## OBJETIVO I B) SOLVABILIDADE, AUTONOMIA FINANCEIRA E ROE



▪ Em 2021 consolidou-se a autonomia financeira da Sociedade (+2,0%) através da geração de valor / resultado líquido em +30,2 M€ / +10,8% não obstante o Ativo tenha também crescido 0,7% / +7 M€ de 2020 para 2021;

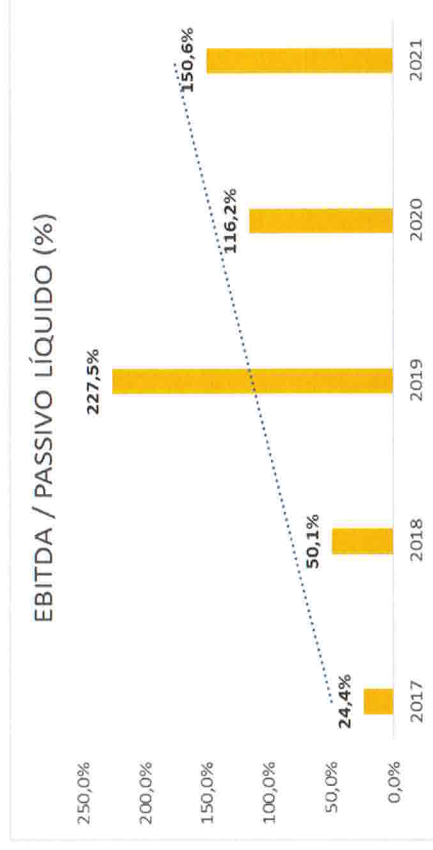
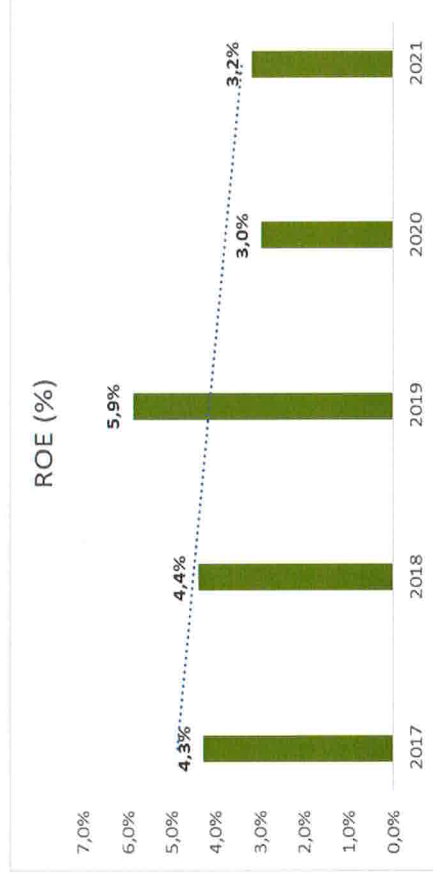
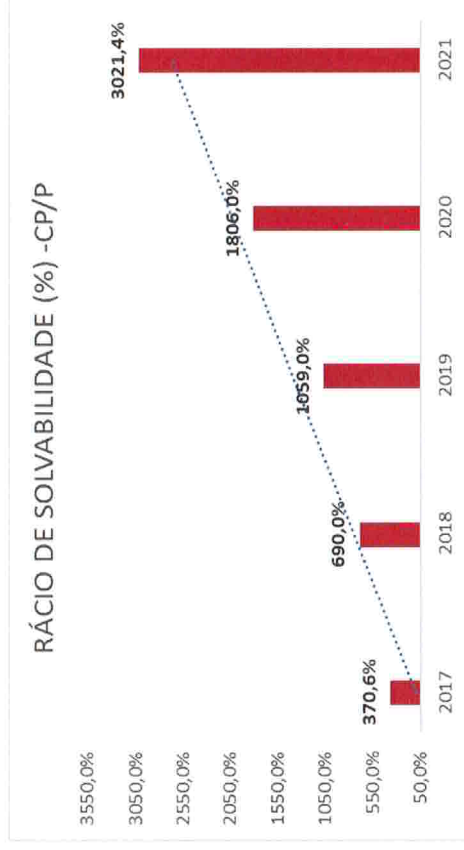
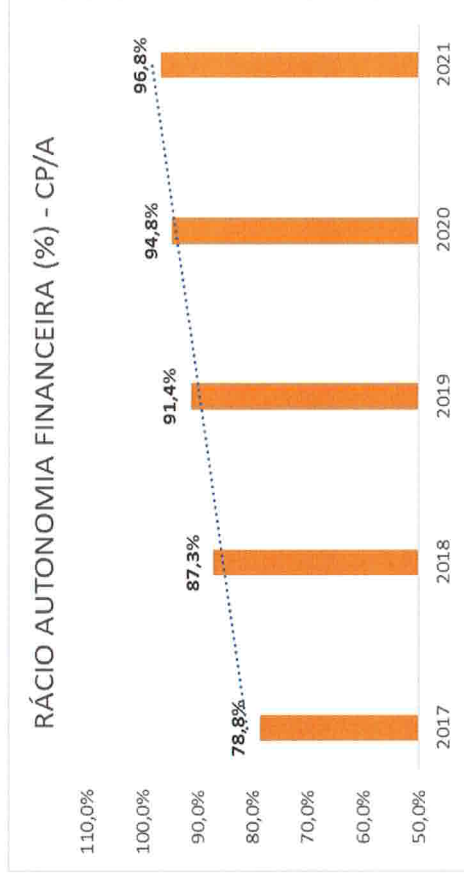
▪ Com a amortização da dívida remunerada em 2021 (-25 M€) o **rácio de solvabilidade quase duplicou** colocando a Sociedade num grau de alavancagem muito confortável para enfrentar os desafios do futuro;

▪ Regista-se também uma melhoria do ROE (Return on Equity) em 2021 face a 2020, resultante da margem gerada na venda de ativos em simultâneo com a redução da alavancagem do balanço, fruto da amortização da dívida remunerada.

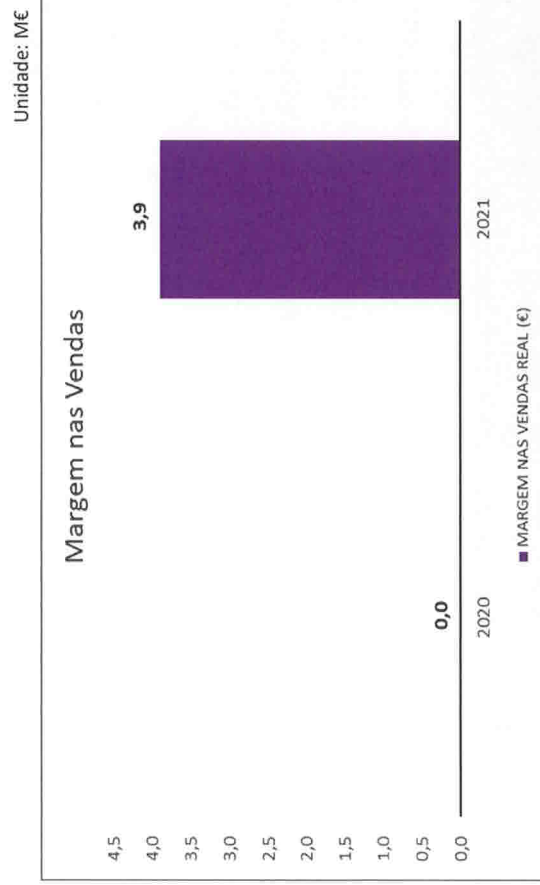
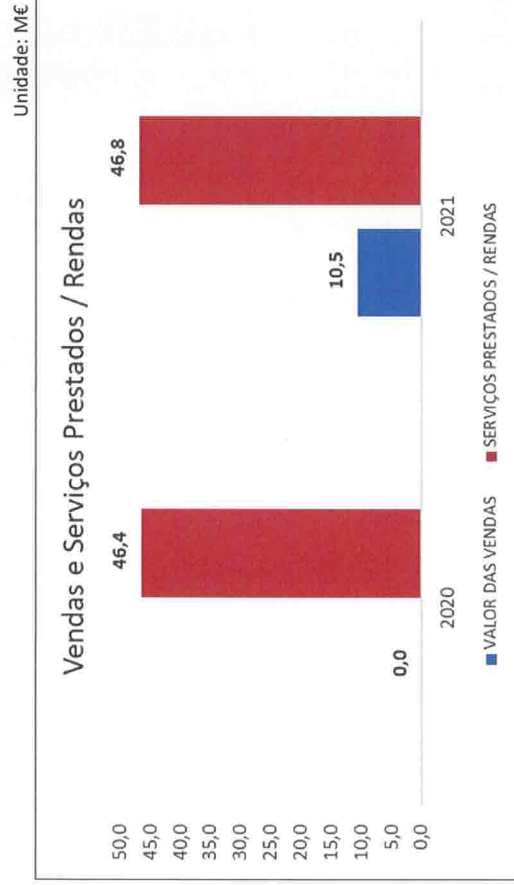


## OBJETIVO I B) SOLVABILIDADE, AUTONOMIA FINANCEIRA E ROE

- Prosseguiu-se a consolidação da estrutura financeira da Sociedade preservando a capacidade de remuneração do capital da acionista.



## OBJETIVO I B) CRIAÇÃO VALOR; VENDAS E AUMENTO DA ÁREA LOCÁVEL

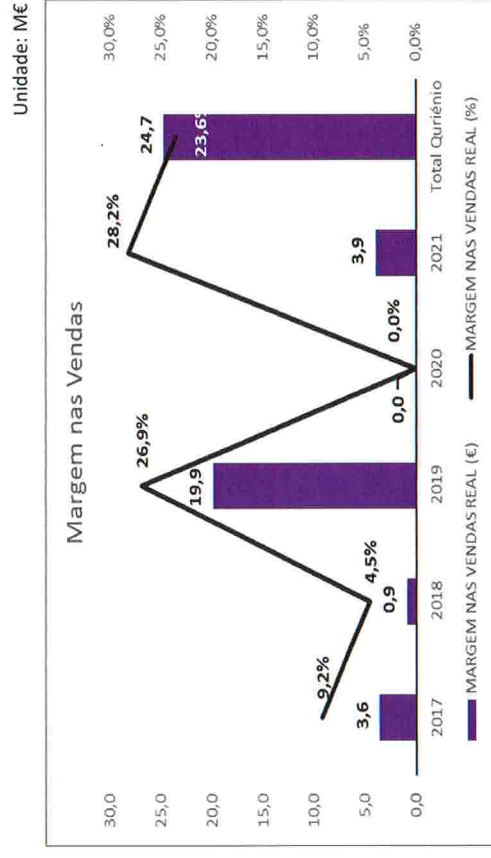
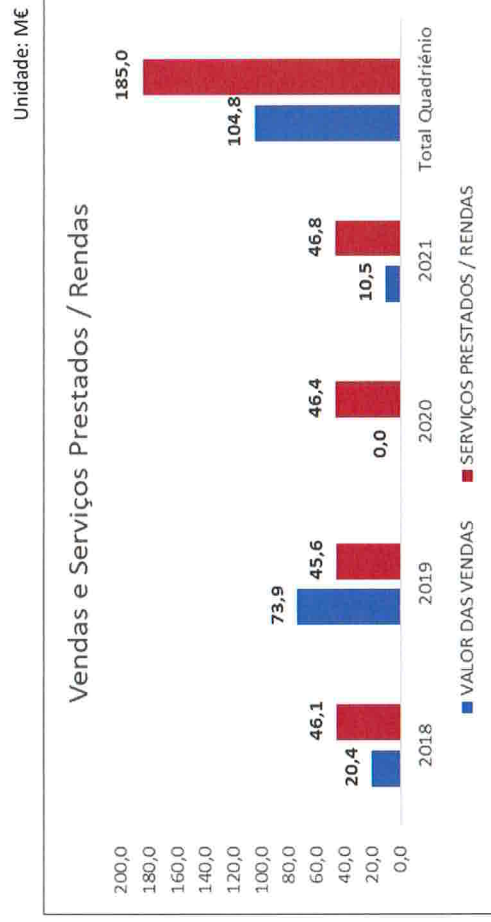


- Embora ainda sob os efeitos da pandemia e com o portfólio de venda muito limitado, em 2021 foi possível concretizar duas vendas - Antigo Hospital do Desterro e Terreno em Alcabideche - sendo que só a primeira gerou a entrada de cash;
- No Hospital do Desterro, vendido à respetiva arrendatária no terminus de um processo de negociação moroso e complexo, **a transação foi concretizada por um valor 28,2 % acima da avaliação ao justo valor de mercado**, no cenário de *highest and best use* e que desconsiderou as perdas de valor resultantes dos contratos de arrendamento existentes sobre o imóvel, **o que permitiu gerar uma mais valia de 3,9 M€ e receber rendas em atraso no montante de 0,5 M€**;
- Em paralelo de um resultado nas vendas superior ao orçamentado, foi ainda possível **incrementar as rendas faturadas em 0,7% ou 0,4 M€ através do aumento da área locada** (neste caso específico através de um novo arrendamento no imóvel sito à Rua Braamcamp, 90 à Direção Geral dos Serviços Prisionais).



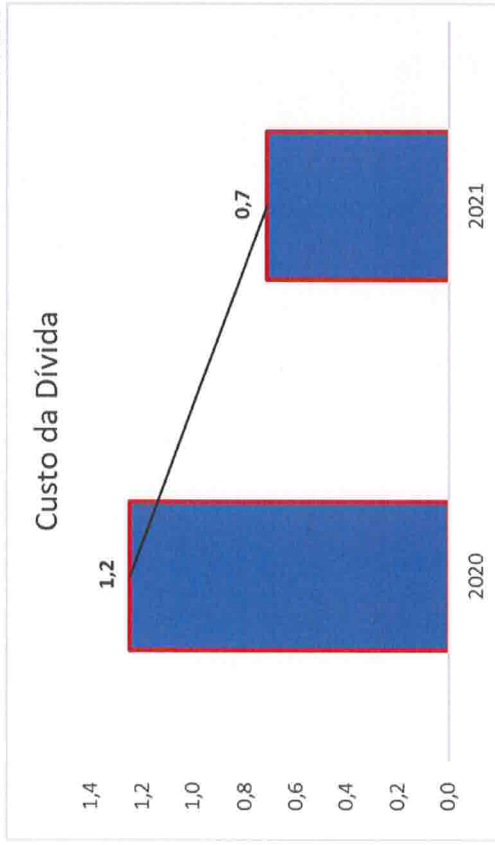
**OBJETIVO I B) CRIAÇÃO VALOR ATRAVÉS DE VENDAS E AUM DA ÁREA LOCÁVEL**

- A antecipação de algumas vendas (de imóveis) em 2019 revelou-se providencial, dado o impacto que a pandemia da COVID-19 teve no mercado e ainda o impacto negativo que a alocação de **222,4 M€** (valores de mercado) de imóveis ao FNRE (2019) e ao IHRU (2020), alguns já com instrumentos urbanísticos em curso, teve na capacidade da ESTAMO de manter os níveis de atividade do segmento de vendas e/ou de aumentar a área bruta locável face aos números registados em 2019;
- Aposta ganha na valorização dos imóveis através da obtenção de instrumentos urbanísticos: margem de **24,7 M€** face a **104,8 M€** de vendas de imóveis realizadas no quadrinário (24%);
- Os projetos contratados permitiram criar cerca de **300.000 m<sup>2</sup>** de nova área bruta de construção, alguma dela já realizada/aprovada.

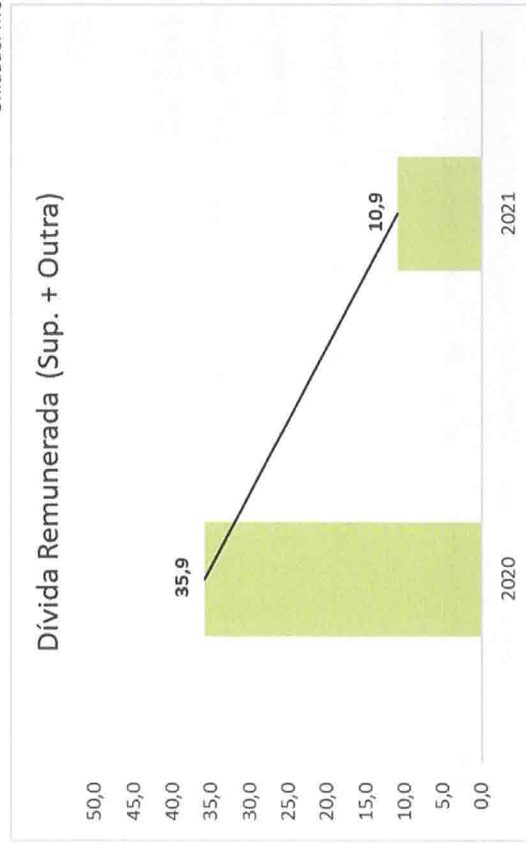


## OBJETIVO I B) REDUÇÃO DE PASSIVO

Unidade: M€



Unidade: M€



- Em 2021 deu-se continuidade ao processo de desalavancagem **com a amortização de 25 M€ de dívida remunerada, ou seja, 70% do seu valor no final de 2020;**
- **Foram amortizados 10 M€ de suprimentos à acionista**, o que coloca o stock da dívida de suprimentos em 10,9 M€ no final de 2021;
- Adicionalmente, **foi amortizado integralmente o valor remanescente da dívida à SAGESECUR no valor de 15 M€,** produto da aquisição, em 2018, do Terreno Alfredo Bensaúde, entretanto alienado em 2019;
- Produto da referida redução do stock de dívida, **o valor dos juros suportados pela Sociedade reduziu-se 43%,** embora a TAN se tivesse mantido idêntica à de 2020 (2,00%);
- Mesmo num ambiente pandêmico e com o saldo de clientes a incrementar-se, foi possível cumprir integralmente os objetivos de redução do passivo, de pagamento de dividendos, para além do cumprimento de todas as obrigações fiscais e de atividade corrente da Sociedade.

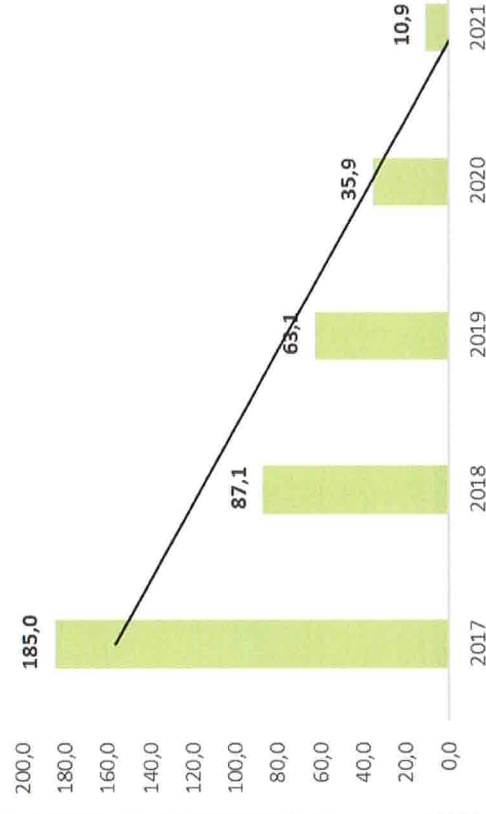


### OBJETIVO I B) REDUÇÃO DE PASSIVO

- Redução líquida da dívida remunerada (suprimentos e outra dívida) no quadriénio 2018/2021 no valor de global de **174,1 M€** ou **-94% face ao início do mandato**. Esta redução é tanto mais relevante quanto a Sociedade, adicionalmente, distribuiu em 2020 e 2021 **dividendos no montante global de 18,8 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**. Amortizou igualmente os **27,2 M€** de dívida à SAGESECUR.
- Redução do custo anual da dívida no quadriénio 2018/2021 em **8,0 M€ (-92%)** por via da redução do stock de dívida e por via da redução da taxa nominal aplicada (3,794% em 2017 para 2,00% em 2021).

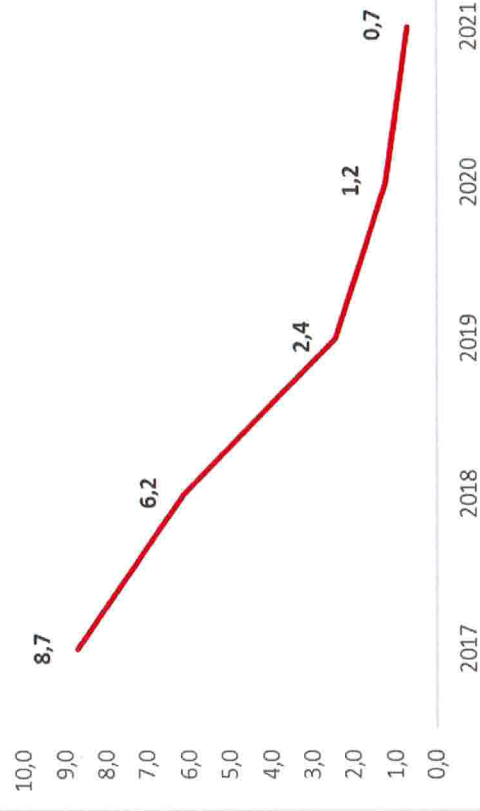
Unidade: M€

Dívida Remunerada (Sup. + Outra)



Unidade: M€

Custo da Dívida





Foram várias as medidas implementadas durante o quadriénio 2018-2021:

- Qualificação da ESTAMO como entidade elegível para os programas de promoção de eficiência energética financiados pelos fundos europeus (qualificação obtida na sequência das diligências feitas junto do POSEUR);
- Instalação de pontos de reciclagem no edifício-sede incluindo colocação de “pilhões” para a recolha de baterias e pequenos aparelhos em fim de vida;
- Nas intervenções de reabilitação de edifícios, com a substituição de materiais e equipamentos por outros energeticamente mais eficientes, nomeadamente ao nível dos sistemas de iluminação, de climatização, das caixilharias e da envolvente opaca exterior, bem como, a instalação de painéis fotovoltaicos para apoio à produção de energia elétrica ;
- Contactos e estudo do novo enquadramento legal, em 2021, 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, *quijá* a concretizar experimental e proximamente, de energia elétrica em sistema de autoconsumo.





- Em 2021 o projeto de inventariação manteve-se, 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 e durante 2021 mais 47 perfazendo um **total de 275 imóveis no final de 2021** sendo o resumo atual do estado de cada um dos referidos processos o seguinte:

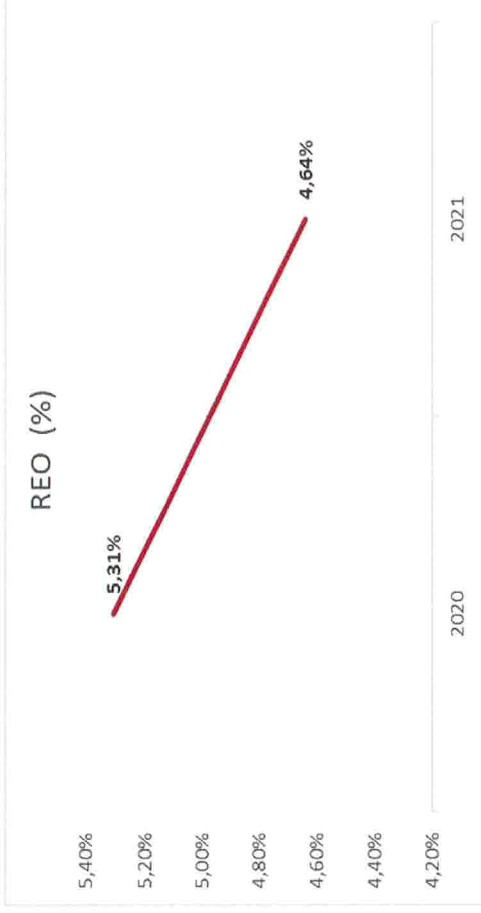
	# Processos
Concluídos	151
Fase Trabalhos Complementares	114
Em Análise pelos Prestadores	10
<b>Total</b>	<b>275</b>



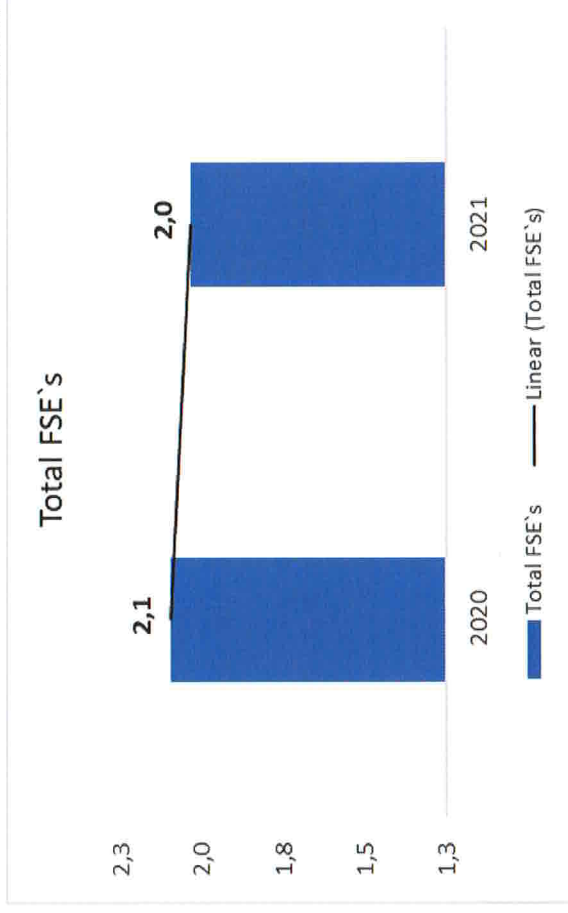
- Já em 2022 foram entregues 44 novos imóveis, que se somam aos atrás referidos.
- Durante o ano de 2022 pretende-se **(i)** terminar o processo de seleção dos prestadores que continuarão a trabalhar no projeto, **(ii)** eliminar as incompleições/ineficiências detetadas no episódio-piloto permitindo assim aumentar a escala e a eficiência do projeto e **(iii)** efetuar nova consulta ao mercado para a eventual seleção de novos prestadores de serviços

- 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 quadriénio;
- O espírito de colaboração com as diferentes entidades, quer do setor público, quer do setor privado, que procuram a ESTAMO para o gizar de 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 (PMP) a fornecedores dos 46 dias de 2017 para 15 dias em 2021, ou seja, **31 dias de redução no PMP**, contribuindo assim para o reforço da boa reputação da ESTAMO, e indiretamente do Setor Público, junto dos seus *stakeholders*;
- A renegociação com os diferentes fornecedores de serviços levou não só à **otimização de custos (redução de 34% no quadriénio)** como, no caso dos seguros sobre imóveis, à ampliação de coberturas e, por exemplo, desde 2021, 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 5,6 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



Unidade: M€



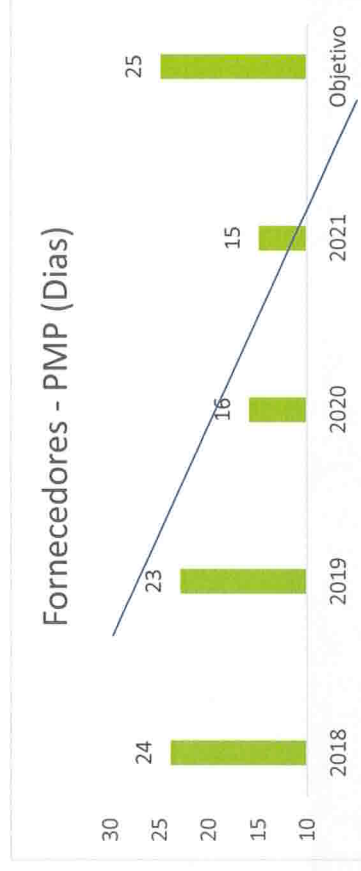
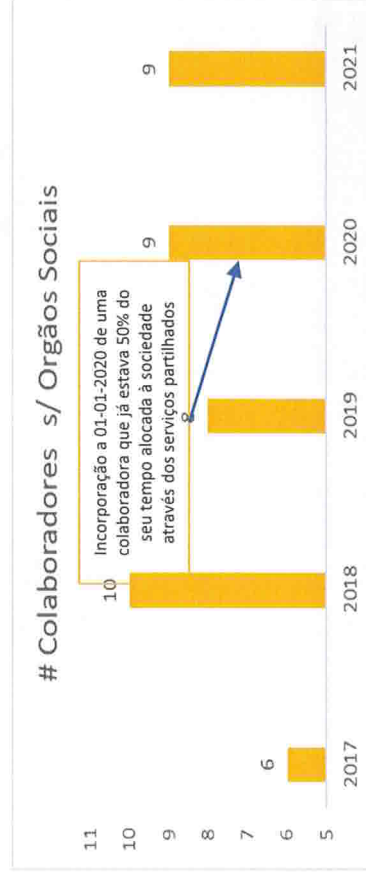
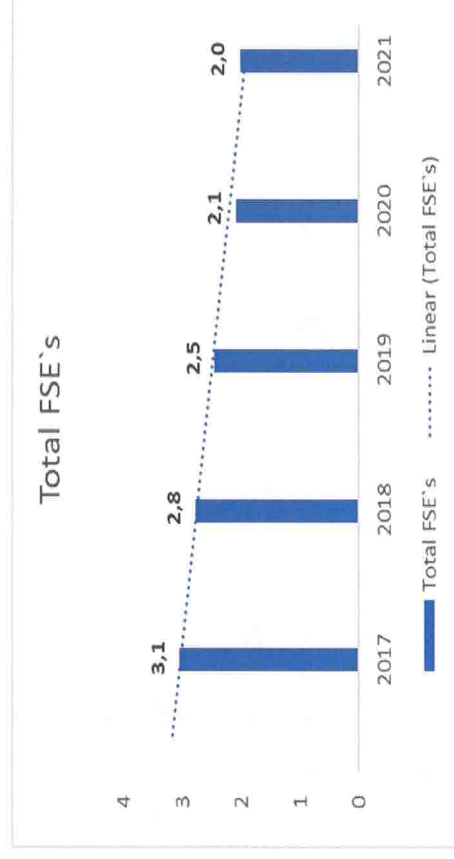
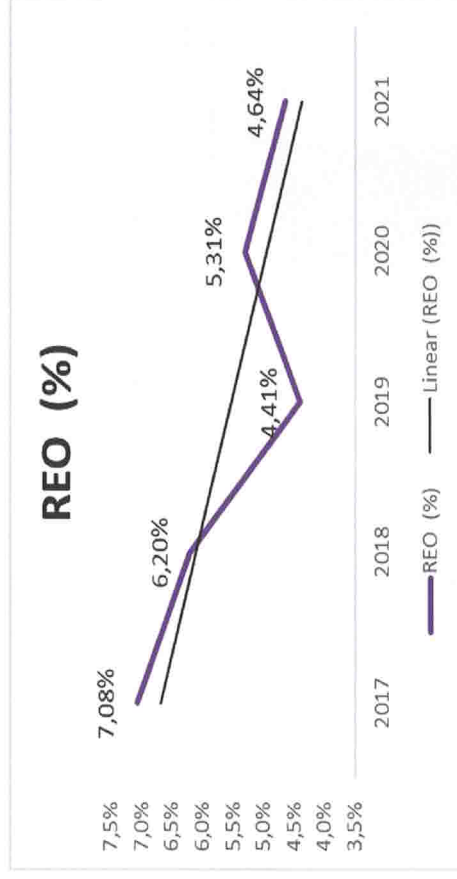
- Em 2021 a Sociedade conseguiu atingir um valor do seu **rácio de eficiência operacional (4,64%) muito próximo do mínimo histórico de 2019 - 4,41%** - ano em que se verificou um notável comportamento do segmento de vendas com margens consideráveis;
- Este desiderato foi atingido não só pelo aumento do denominador (margem das vendas + aumento de faturação) **mas também e principalmente através da redução do numerador (custos operacionais)**;
- **Tanto os FSE's, como os Gastos com o Pessoal reduziram-se, respetivamente em 3,1% e 2,4% de 2020 para 2021.**



### OBJETIVO II EFICIÊNCIA OPERACIONAL

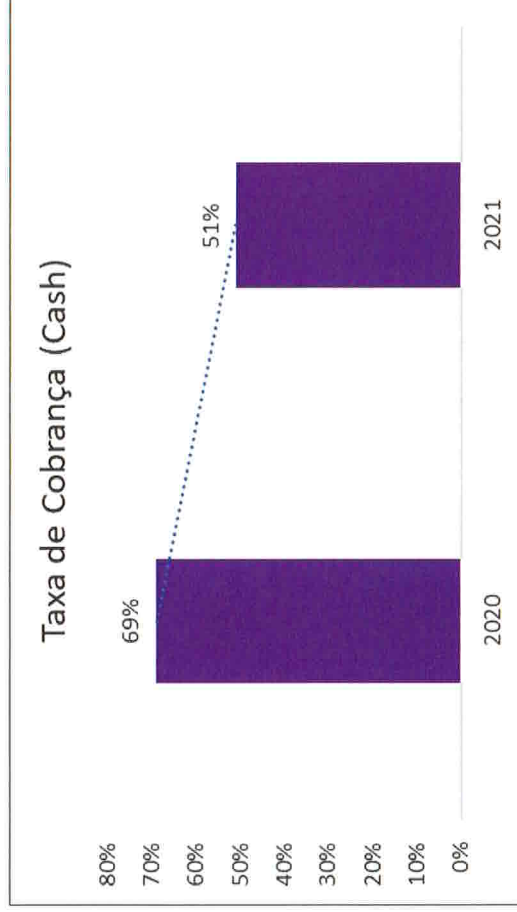
- No quadriénio a redução em acumulado dos encargos com FSE's representou 34%.
- Em 2021 verificou-se o retorno à trajetória de descida do Ratio de Eficiência Operacional (REO) interrompida em 2020** (ausência de vendas nesse ano por efeito de mais de 200 M€ de imóveis afetos às novas políticas pública de habitação e pandemia da COVID 19).

Unidade: M€

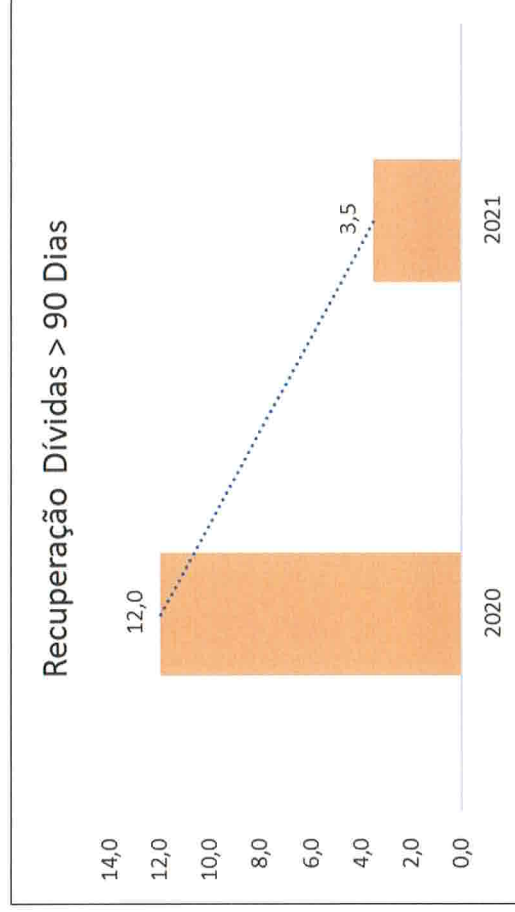




## OBJETIVO III NOVA ÁREA LOCADA/RENDAS/SALDO DE CLIENTES



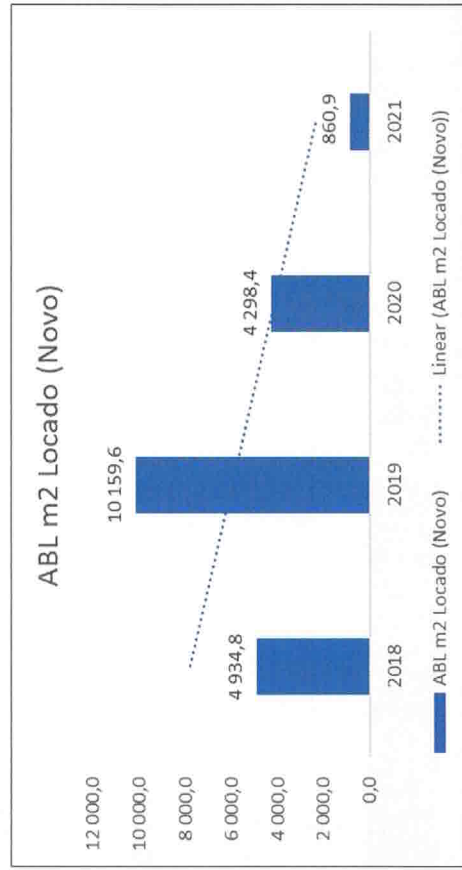
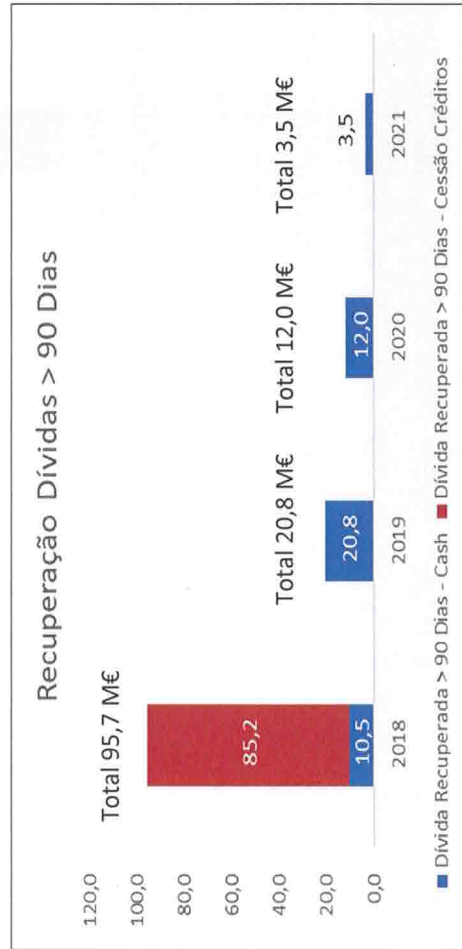
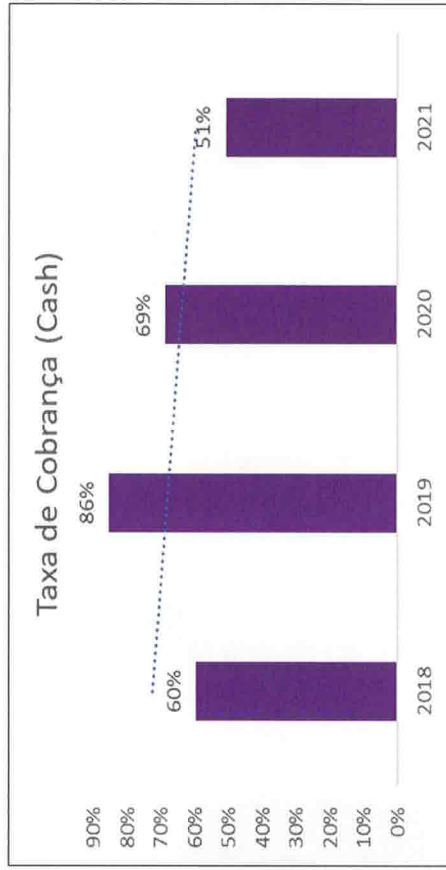
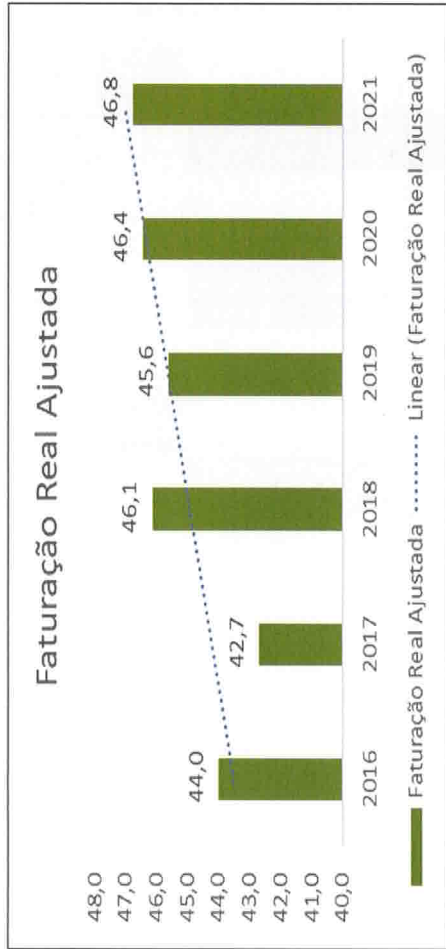
- No ano de 2021 foi implementado internamente um conjunto de procedimentos destinados à aplicação de juros de mora/indenizações mensais aos saldos e clientes em incumprimento;
- Este novo procedimento surtiu já efeitos na prevenção do incumprimento, **permitindo um aumento da taxa mensal de recebimentos de 2021 face a 2020 (38,5% para 43,8%);**



- A taxa global de recebimento de 2021 diminuiu relativamente a 2020 (69% para 51%) dado que dois dos grandes devedores (DGTF e IGFEJ) que no ano anterior tinham procedido a pagamentos extraordinários de dívida no final de cada ano, em 2021 não efetuaram nenhum pagamento (caso da DGTF) ou pagaram um valor inferior ao do ano anterior (caso do IGFEJ).

### OBJETIVO III NOVA ÁREA LOCADA/RENDAS/SALDO DE CLIENTES

- Apesar da venda de 104,8 M€ de imóveis, **foi possível incrementar a faturação de rendas no quadrinário, por via do aumento da área locada.**
- No ano de 2021, o elevado e sistemático incumprimento dos grandes devedores (DGTF e IGFEJ), impossibilitou a manutenção do nível de recuperação global de dívida com mais de 90 dias dos anos anteriores.



## OBJETIVO III RESULTADOS BRUTOS / LÍQUIDOS

- Manutenção consistente dos resultados líquidos positivos desde 2016, acompanhada de um aumento da taxa efetiva de IRC (14% em 2016 e 33% em 2021), resultante do fim da absorção de prejuízos acumulados em anos anteriores

Unidade: M€

