

ATAS

ATA NÚMERO QUARENTA E OITO

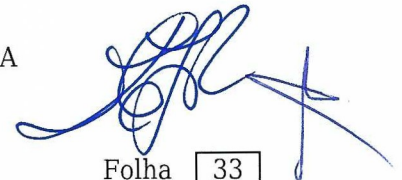
Aos oito dias do mês de Abril do ano de dois mil e vinte, pelas quinze horas reuniu, com recurso a meios telemáticos, ao abrigo do disposto na alínea b) do n.º 6 do artigo 377.º do Código das Sociedades Comerciais, conjugado com o n.º 1 do art.º 5.º da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, a Assembleia Geral anual da ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A, sociedade anónima com sede em Lisboa, na Rua de Santa Marta, nº 55, 6º, com o número único de pessoa coletiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, 503 152 544, 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. Anabela Araújo Veríssimo Gomes, em substituição da Dra. Marta Sofia Cravo Inácio, ausente por motivo de indisponibilidade temporária. -----

A Senhora Presidente da Mesa verificou estarem presentes os quatro membros do Conselho de Administração da Sociedade, o Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos, na qualidade de Presidente, a Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha, na qualidade de Vice-Presidente, o Eng.º Manuel Jorge Santos, na qualidade de Vogal 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 Dra. 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 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. Carlos Durães da Conceição, 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, nº 55, quinto andar, em Lisboa, pessoa coletiva número 502 769 017.-----

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



Folha 33
Nº do livro 0

ATAS

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 2019; -----

Ponto Número Dois - Deliberar sobre o Relatório do Governo Societário relativo a 2019 (RGS 2019); -----

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

Ponto Número Quatro - Deliberar sobre a declaração respeitante 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 2020 (PAO 2020) apresentada, em tempo, pela Sociedade e divulgada nos meios próprios; -----

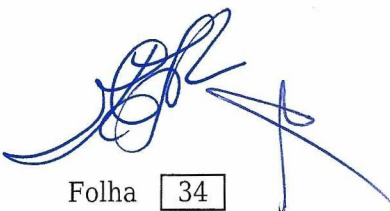
Ponto Número Seis – Proceder à apreciação da atividade desenvolvida pela Administração e Fiscalização da Sociedade. -----

Ponto Número Sete – Deliberar sobre o Relatório do Governo Societário relativo ao exercício de 2018. -----

Antes de se iniciar a discussão do primeiro ponto da Ordem de Trabalhos, o Representante da Acionista pediu a palavra à Senhora Presidente da Mesa tendo, após ter cumprimentado todos os intervenientes solicitado a alteração da ordem dos Pontos Números Dois e Três da mencionada Ordem de Trabalhos, passando o Ponto Número Dois a ser o anterior Número Três e o Ponto Número Três o anterior número Dois, proposta que mereceu a aquiescência de todos. Tramitado este ponto prévio, a Senhora Presidente da Mesa deu então início à Ordem de Trabalhos da assembleia. -----

Entrando de imediato no **Primeiro Ponto da Ordem de Trabalhos**, – “Deliberar sobre o Relatório de Gestão e Contas do exercício, ambos relativos a 2019”, os quais 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 Senhor Presidente do Conselho de Administração o qual facultou uma apresentação, que fica anexa à presente, sobre os indicadores mais relevantes do exercício transato, sobre a mesma tecendo algumas considerações sumárias, desde logo, relativas:-----

- Ao relevante avanço dos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público que a Sociedade, no âmbito do mandato que lhe foi



Folha

34

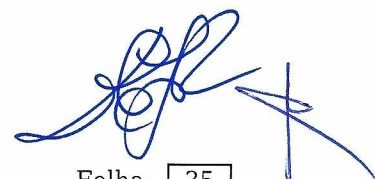
Nº do livro

0

ATAS

- conferido pela Tutela, se encontra a desenvolver em estreita articulação com a Direcção-Geral do Tesouro e Finanças (DGTF); -----
- À continuidade dada aos esforços de redução do passivo da Sociedade, redução essa que totaliza perto de 355 M€ desde 2014, dos quais 120 M€ nos dois últimos exercícios. A esta diminuição do *stock de dívida*, correspondeu uma redução em perto de 90% dos respetivos custos financeiros no mesmo período: 2,4 M€ em 2019 vs. 20,6 M€ em 2014;
 - À superação do objetivo inicialmente previsto no segmento da venda de imóveis de 48 para 73,9 M€, superação que assentando na antecipação de algumas das vendas previstas para o exercício presente tendo em vista a eliminação de eventuais riscos decorrentes do final de ciclo, acabou por revelar-se assaz premonitória em face da situação que atualmente se vive, de paralisação da atividade económica mercê da pandemia e da crise económica que a mesma seguramente arrastará. Ainda no âmbito do mesmo ponto, o Senhor Presidente do Conselho de Administração da Sociedade chamou a atenção para o facto de a estratégia implementada ter permitido alcançar, no global das vendas concretizadas, uma margem bruta de 26,9% traduzida em mais-valias de 19,9 M€;-----
 - À estabilidade do volume de faturação no segmento das rendas, apesar da venda, em 2019, de edifícios arrendados, bem como à melhoria da taxa efetiva de cobrança para 86%, muito superior à alcançada em exercícios anteriores e que permitiu o desafogo da tesouraria da Sociedade por via da duplicação do encaixe de liquidez; -----
 - À evidente melhoria da eficiência operacional da Sociedade, medida atualmente por um novo ratio aprovado pela Tutela e, ao contrário do anterior com o qual quanto mais a Sociedade vendia pior a respetiva *performance*, muito mais ajustado à natureza da respetiva atividade na qual os imóveis constituem a única mercadoria; -----
 - À redução do prazo de pagamento a fornecedores, o qual se cifrou, por referência a 31 de dezembro de 2019, nos 22 dias; -----
 - E finalmente, ao manifesto incremento dos resultados de 2019 da Sociedade, com o resultado líquido a crescer 43,8%, face ao verificado em 2018. -----

A Senhora Presidente da Mesa deu então a palavra ao representante da acionista, que após ter dito que era com muito gosto que representava a acionista, agradeceu à equipa da ESTAMO o trabalho realizado para que a informação de suporte estivesse disponível a tempo de ser possível realizar a Assembleia Geral na data fixada, apesar dos impactos da pandemia que obriga



ATAS

Folha

35

Nº do livro

0

de modo generalizado a executar o trabalho quase exclusivamente de forma remota. Agradeceu a apresentação sobre a atividade realizada no decurso do ano de 2019, que no exercício da função acionista acompanhou, tendo também cumprimentado a Administração, o Conselho Fiscal e o ROC, pelos documentos apresentados. Pelo trabalho realizado e pelos resultados alcançados, cumprimentou todos os que integram os Órgãos Sociais e também as pessoas que trabalham e prestam serviços à ESTAMO.

Da análise efetuada aos documentos de prestação de contas apresentados pelo Conselho de Administração e aos documentos sobre eles emitidos pelo órgão de fiscalização e tendo ainda em atenção as informações prestadas pelo Senhor Presidente do Conselho de Administração relativamente a eventuais implicações de factos supervenientes, as quais foram suportadas pelo Senhor Revisor Oficial de Contas, a acionista considera estarem reunidas as condições para expressar o seu voto favorável à aprovação do Relatório de Gestão e das demais Contas do exercício de 2019, bem como o Parecer do órgão de Fiscalização e do ROC, ressalvando que: ---

- A eventual incorporação na ESTAMO da Sociedade CONSEST não deverá ocorrer enquanto o litígio com a sociedade Cottees não estiver sanado; -----
- O evento subsequente relativo à pandemia decorrente da infeção com o COVID-19, pelas suas consequências altamente impactantes e transversais deve ser avaliado pelo Conselho de Administração da ESTAMO, em termos que permitam compreender: -----
 - A natureza do acontecimento, a estimativa dos impactos financeiros e outros (prestação do trabalho, possíveis imparidades, incumprimentos contratuais, disrupção nas cadeias de fornecimento, etc.) ou um *statement* de que essa estimativa não pode ser quantificada neste momento; -----
 - O plano de contingência em curso da ESTAMO e atualizações do mesmo, bem como as medidas implementadas pela Sociedade para responder aos riscos, tendo em conta as recomendações e práticas adequadas no âmbito da prevenção e controlo da infeção pelo COVID-19, correspondendo às orientações da Direção Geral da Saúde, de modo a diminuir os respetivos impactos sociais e económicos da sua atividade e no sentido de garantir a segurança de todos os seus colaboradores; ----
 - A capacidade da ESTAMO para assegurar a continuidade das suas operações. -----

Em seguida, a Senhora Presidente da Mesa leu à Assembleia o segundo ponto da Ordem de Trabalhos: -----

ATAS

Ponto Número Dois – “Deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados constante do relatório de gestão relativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019”. Tendo dado a palavra ao representante da acionista o qual informou que a mesma considera estarem reunidas as condições para expressar o seu voto favorável à proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração no Relatório de Gestão, afetando o resultado líquido de 53.470.413,82 euros para:

Reservas legais	2.673.520,69 euros
Resultados transitados	35.837.571,01 euros
Dividendos	14.959.322,12 euros

Seguidamente entrou-se na apreciação do **Ponto Número Três** – “Deliberar sobre o Relatório do Governo Societário relativo a 2019 (RGS 2019)”;-----

Também no âmbito deste ponto, o representante da acionista tomou a palavra para informar que considera não estarem reunidas as condições para deliberar sobre o Relatório do Governo Societário relativo ao exercício de 2019, por se aguardar o Parecer da UTAM, pelo que foi proposto e aprovado que a deliberação fosse tomada oportunamente..-----

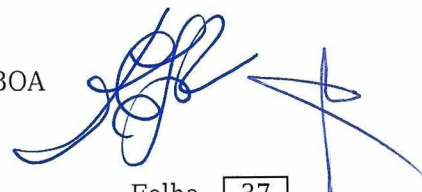
A Senhora Presidente da Mesa passou, de seguida, à leitura do quarto ponto da ordem de trabalhos: -----

Ponto Número Quatro – “Deliberar sobre a declaração respeitante à Política de Remunerações dos órgãos de Administração e de Fiscalização da Sociedade”. -----

Mais uma vez, a Senhora Presidente da Mesa concedeu a palavra ao representante da acionista única que votou favoravelmente a declaração apresentada pelo Conselho de Administração referente à política de remunerações, documento que constitui uma formalidade exigida pela natureza jurídica da Sociedade enquanto Entidade de Interesse Público, não tendo suscitado questões especiais ao acionista. -----

Em seguida, a Senhora Presidente da Mesa leu à Assembleia o quinto ponto da ordem de trabalhos: -----

Ponto Número Cinco – “Deliberar sobre a proposta de Plano de Atividades e Orçamento para 2020 (PAO 2020) apresentada, em tempo, pela Sociedade e divulgada nos meios próprios”. -----



ATAS

Folha

37

Nº do livro

0

O representante da acionista tomou novamente a palavra e informou que a acionista considera que não estão reunidas as condições para deliberar sobre o Plano de Atividades e Orçamento relativo ao exercício de 2020, por também ele não ter sido ainda objeto de apreciação por parte da UTAM pelo que foi proposto e aprovado que a deliberação fosse tomada oportunamente. -- Seguidamente entrou-se na apreciação do **Ponto Número Seis** – “Proceder à apreciação da atividade desenvolvida pela Administração e Fiscalização da Sociedade”. -----

A Senhora Presidente da Mesa deu igualmente a palavra ao representante da acionista única que 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 este extensivo aos membros da Mesa da Assembleia Geral. -----

Finalmente, a Senhora Presidente da Mesa passou à leitura do sétimo e último ponto da ordem de trabalhos: -----

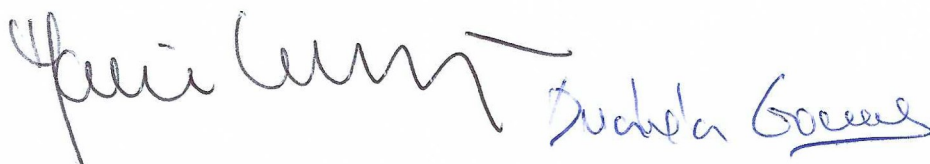
Ponto Número Sete – “Deliberar sobre o Relatório do Governo Societário relativo ao exercício de 2018”. -----

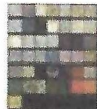
Também no âmbito deste ponto, a Senhora Presidente da Mesa concedeu a palavra ao representante da acionista única que tomou a palavra e informou que, tendo em consideração a conclusão do Relatório de Análise produzido pela UTAM, propôs e votou favoravelmente a aprovação do Relatório do Governo Societário relativo ao exercício de 2018. -----

De seguida, referindo-se ao tempo de elevada incerteza e complexidade extraordinária, disse que a Parpública continuaria a acompanhar e a aprofundar a interação com a ESTAMO, tendo desejado a todas as pessoas que integram os Órgãos Sociais e a todos os que trabalham e prestam serviços à ESTAMO, as melhores venturas e que o exercício em curso seja concluído com os melhores resultados que a conjuntura permitir. -----

Por último, o representante da acionista tendo manifestado apreço pelo modo eficiente como os trabalhos da Assembleia foram conduzidos e decorreram, propôs e aprovou um voto de louvor à Mesa. -----

Dado que mais ninguém quis usar da palavra e verificando-se devidamente tratados todos os pontos constantes da respetiva Ordem de Trabalhos, a Senhora Presidente da Mesa agradeceu a presença e participação de todos, declarando formalmente terminada a Assembleia às quinze horas e trinta minutos, dela sendo lavrada a presente ata que vai ser assinada pelas respetivas Presidente da Mesa e Secretária da Sociedade. -----





ESTAMO

ELABORADO COM BASE NAS CONTAS DE DEZEMBRO DE 2019

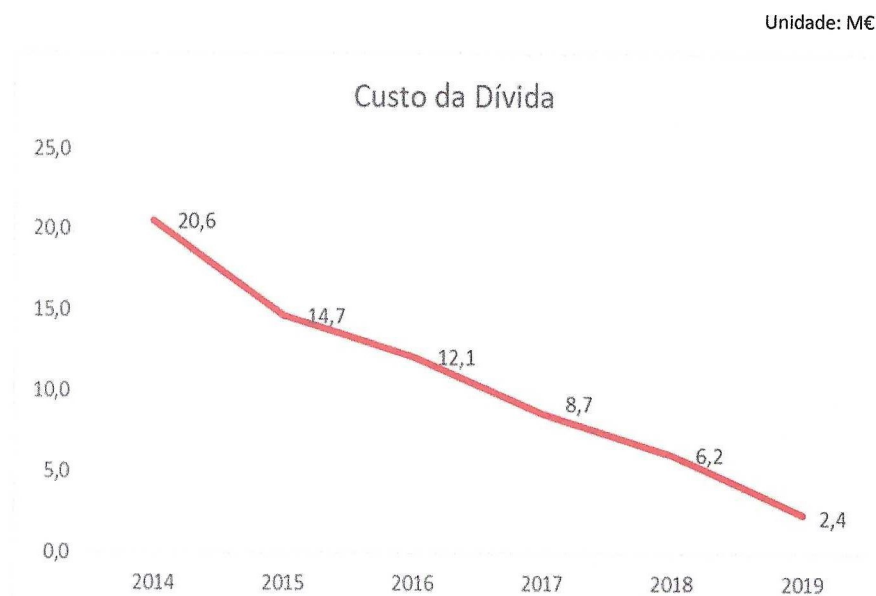
INVENTARIAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS DO ESTADO (# IMÓVEIS))

- Selecionados 5 prestadores de serviços na sequência de consulta alargada ao mercado
- Identificados (pela DGTF) 135 imóveis cuja regularização é prioritária
- Lançado na segunda metade do ano, um projeto-piloto distribuindo equitativamente os imóveis pelas 5 entidades
- Processo de consulta e seleção do fornecedor do software de gestão de imóveis, fundamental para gerir um universo bem mais vasto que o do piloto em curso
- Celebrado um Protocolo de assessoria técnica com a Agência de Modernização Administrativa (AMA) no contexto do processo de seleção do software de gestão
- Total coordenação com a DGTF

	# Processos
Processos Concluídos	39
Processo Fase Trabalhos Complementares	66
Em Análise	30
Total de Processos	135

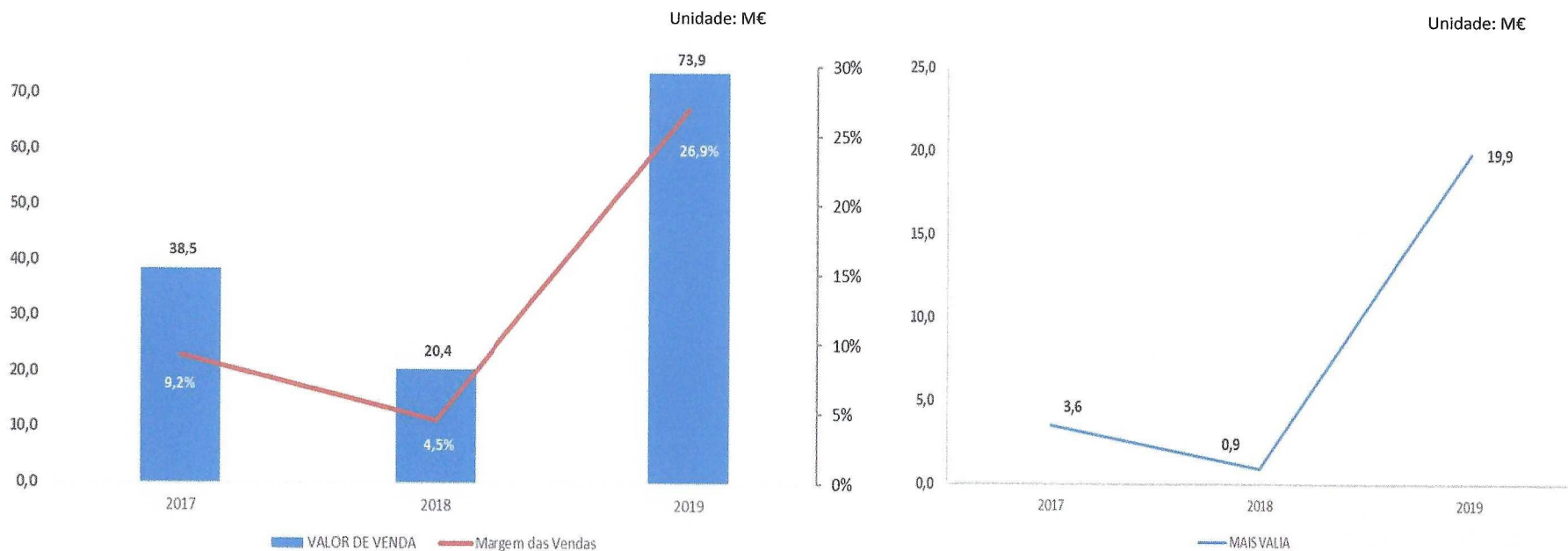
REDUÇÃO DE PASSIVO

- Redução líquida de dívida remunerada em 2018/2019: 121,9 M€
- Não fora o pagamento de 11 M€ de dividendos de 2006, pagos apenas em 2019, e a contração de 27,2 M€ de dívida para aquisição do terreno da Av. Alfredo Bensaúde, a redução de dívida neste período de dois anos seria superior a 160 M€



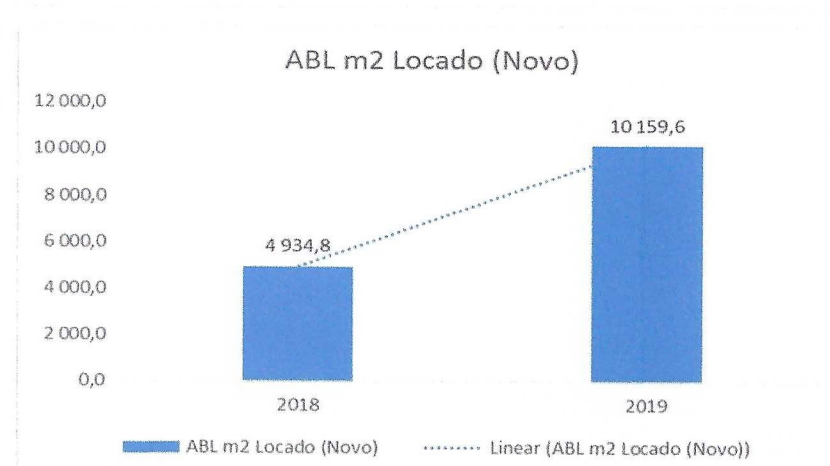
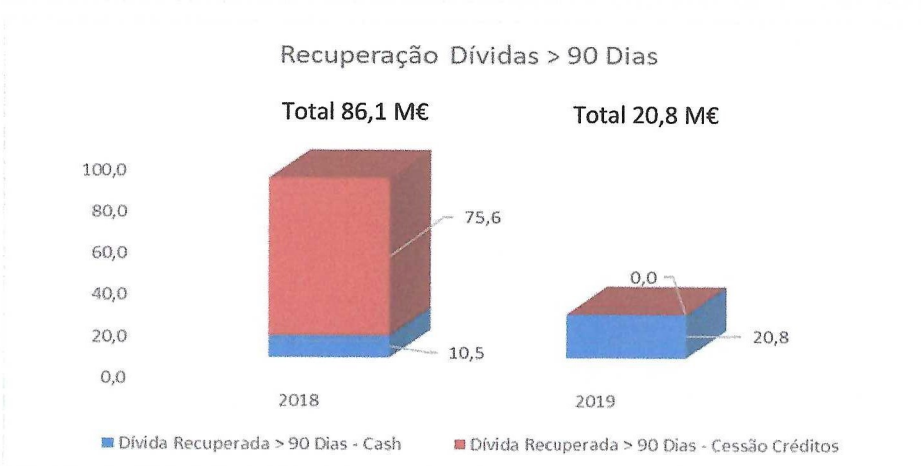
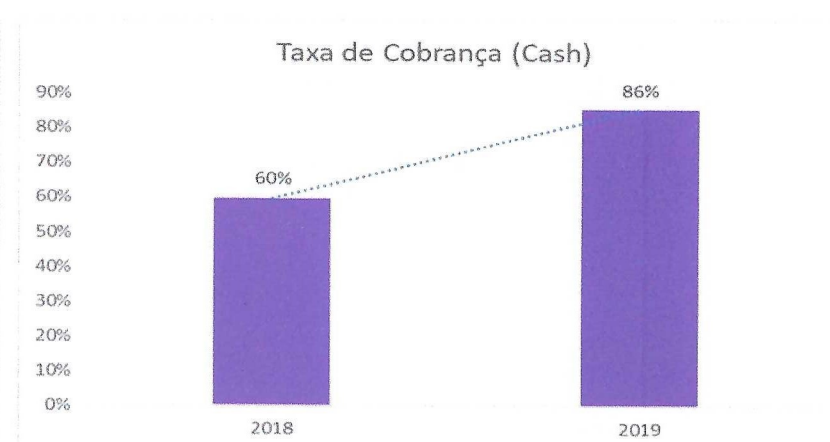
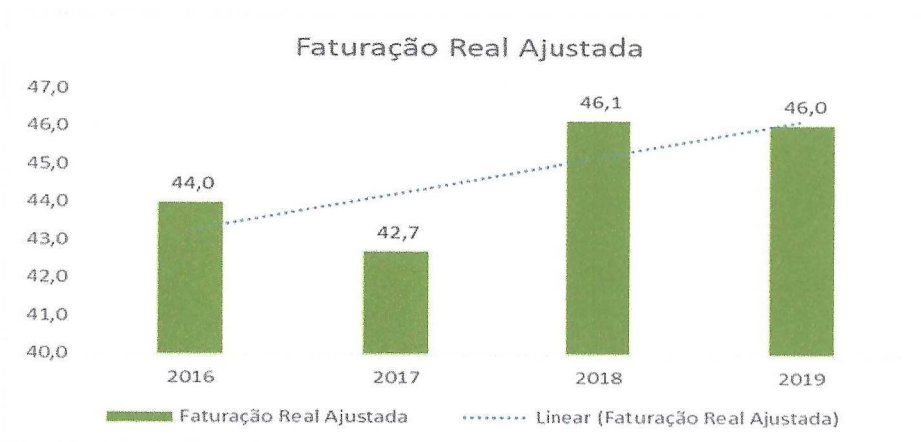
VENDAS

- Aceleração das vendas do triénio 2018-2020 (74 M€ vs. objetivo 48M€) mitigando o risco de um possível fim de ciclo
- Aposta ganha na valorização dos imóveis através da obtenção de instrumentos urbanísticos: margem nas vendas aumentou de 4,5% para 26,9% (de 0,9 M€ para 19,9 M€)
- Os projetos contratados já criaram ou irão criar cerca de 300.000m² de área locável



RENDAS E NOVA ÁREA LOCADA

- Embora a carteira de imóveis tenha vindo a decrescer pelo efeito de vendas, tem sido possível, por via do aumento da área locada, manter o nível de faturação em rendas.



EFICIÊNCIA OPERACIONAL

- Novo rácio de eficiência operacional (REO) aprovado pela tutela, mais adaptado à realidade do negócio da sociedade, reduzindo substancialmente a volatilidade subjacente ao anterior

Unidade: M€



RESULTADOS BRUTOS / LÍQUIDOS

- Aumento consistente dos resultados líquidos mesmo com o aumento da taxa efetiva de IRC (14% em 2016 e 27% em 2019), resultante do fim da absorção de prejuízos acumulados em anos anteriores

