

**PROJETO DE FUSÃO POR INCORPORAÇÃO**

**DAS SOCIEDADES**

**SADAMORA – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.**

**E**

**ENERPARCELA – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.**

**NO**

**BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS, S.A.**

*R.A. 5/1*

*(página intencionalmente em branco)*

## Índice

- A – MODALIDADE, MOTIVO, CONDIÇÕES E OBJETIVOS DA FUSÃO
- B – A FIRMA, A SEDE, O MONTANTE DO CAPITAL E O NÚMERO DA MATRÍCULA NO REGISTO COMERCIAL DE CADA UMA DAS SOCIEDADES INTERVENIENTES
- C – A PARTICIPAÇÃO QUE ALGUMA DAS SOCIEDADES TENHA NO CAPITAL DE OUTRAS
- D – BALANÇOS DAS SOCIEDADES INTERVENIENTES
- E – AÇÕES A ATRIBUIR AOS ACCIONISTAS DA SOCIEDADE INCORPORANTE
- F – ALTERAÇÕES AO PACTO SOCIAL DA SOCIEDADE INCORPORANTE
- G – MEDIDAS DE PROTECÇÃO DOS DIREITOS DE TERCEIROS NÃO ACIONISTAS COM DIREITO A PARTICIPAREM NOS LUCROS DA SOCIEDADE
- H – MODALIDADES DE PROTECÇÃO DOS DIREITOS DE CREDORES
- I – DATA A PARTIR DA QUAL AS OPERAÇÕES DAS SOCIEDADE INCORPORADAS SERÃO CONSIDERADAS, DO PONTO DE VISTA CONTABILÍSTICO, COMO EFETUADAS POR CONTA DA SOCIEDADE INCORPORANTE
- J – DIREITOS ASSEGURADOS PELA SOCIEDADE INCORPORANTE AOS ACIONISTAS DAS SOCIEDADES INCORPORADAS TITULARES DE DIREITOS ESPECIAIS
- L – QUAISQUER VANTAGENS ESPECIAIS ATRIBUÍDAS AOS PERITOS QUE INTERVENHAM NA FUSÃO E AOS MEMBROS DOS ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO OU DE FISCALIZAÇÃO DAS SOCIEDADES PARTICIPANTES NA FUSÃO
- M – MODALIDADE DE ENTREGA DAS AÇÕES DA SOCIEDADE INCORPORANTE E DATA A PARTIR DA QUAL ESTAS DÃO DIREITO A LUCROS
- N – REGIME FISCAL

*(página intencionalmente em branco)*

## **A - MODALIDADE, MOTIVO, CONDIÇÕES E OBJECTIVOS DA FUSÃO**

### **1 - Modalidade**

As sociedades **Banco Comercial Português, S.A.** (doravante designado “**BCP**”), **Sadamora - Investimentos Imobiliários, S.A.** (doravante designada “**Sadamora**”), e **Enerparcela – Empreendimentos Imobiliários, S.A.** (doravante designada “**Enerparcela**”) projetam proceder a uma operação de reestruturação e concentração que, devendo ser considerada como um único projeto, envolverá a fusão mediante transferência global do património das Sociedades **Sadamora** e **Enerparcela** (Sociedades incorporadas) para o **BCP** (Sociedade incorporante), com consequente extinção das Sociedades incorporadas, tudo nos termos do número 1 e da alínea a) do número 4 do artigo 97.º e 116.º, ambos do Código das Sociedades Comerciais (“**CSC**”).

O presente Projeto de Fusão (doravante designado “**Projeto**”) foi elaborado conjuntamente, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 98.º e seguintes do **CSC**, pelos órgãos de administração das sociedades **BCP**, **Sadamora** e **Enerparcela**.

### **2 - Motivos, condições e objetivos da fusão**

O presente projeto, enquadrado no processo de reestruturação e simplificação de estrutura das sociedades imobiliárias que integram o Grupo Banco Comercial Português, é justificado, no fundamental, por razões de natureza regulamentar e estratégica, relacionadas com a gestão deste tipo de sociedades detidas direta ou indiretamente por **BCP** na sequência de processos de dação em cumprimento.

A **Enerparcela**, sociedade que tem por objeto a compra e venda ou arrendamento de bens imóveis, a promoção imobiliária e comercialização, é detida, desde junho 2010, direta e na totalidade, pelo **Multusos Oriente – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** (doravante designado “**Multusos Oriente**”). Em setembro de 2013, em resultado de uma aquisição em reembolso de crédito próprio, o **BCP** passou a deter a totalidade das unidades de participação do **Multusos Oriente**.

A Sadamora, uma sociedade que também tem por objeto a compra e venda ou arrendamento de bens imóveis, a promoção imobiliária e comercialização, é detida, desde abril de 2012, direta e na totalidade, pelo Grand Urban Investment Fund - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (doravante designado “**Grand Urban**”). Em outubro de 2013, em resultado de uma aquisição em reembolso de crédito próprio, o BCP passou a deter a totalidade das unidades de participação do Grand Urban.

Nesta sequência, respetivamente, em setembro e outubro de 2013, o BCP passou a deter, indiretamente, a totalidade do capital social e dos direitos de voto da Enerparcela e da Sadamora.

O Multiusos Oriente e o Grand Urban são Organismos de Investimento Coletivo geridos e administrados pela Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, SA., sociedade anónima da qual o BCP detém 100% do respetivo capital social e direitos de votos.

Neste contexto, a incorporação ora projetada daquelas sociedades no BCP permitirá ganhos de eficiência através da racionalização de processos de governo societário e das estruturas operativas, de *back office*, e outras funções de suporte das respetivas áreas de atividade, bem assim como alcançar benefícios comerciais decorrentes de uma abordagem integrada ao mercado.

Nesta perspetiva, considera-se ainda que a fusão ora projetada permitirá potenciar os resultados por redução de custos da estrutura comum.

Neste sentido, em 2 de outubro de 2018, foi outorgado o contrato de compra e venda pelo qual o BCP adquiriu a totalidade das ações representativas do capital social da Sadamora e da Enerparcela, que, desta forma, deixaram de ser sociedade indiretamente controladas pelo BCP, para passarem a ser por este diretamente detidas a 100%. Deste modo se poderá acelerar e simplificar os procedimentos tendentes à concretização da fusão projetada, conforme previsto no artigo 116.º do CSC.

Sendo, à data de elaboração do presente Projeto, as sociedades a incorporar totalmente detidas pela sociedade incorporante, não são aplicáveis à presente fusão, nos termos do disposto no nº 2 do já referido artigo 116º do CRC, as disposições relativas à troca de participações sociais, aos relatórios

dos órgãos sociais e de peritos das sociedades incorporadas e à responsabilidade desses órgãos e peritos.

Efetivamente, não há interesses de acionistas das sociedades incorporadas que possam perigar e, por outro lado, os interesses dos acionistas da sociedade incorporante não são afetados, por serem incorporadas sociedades que já pertenciam total e integralmente à Sociedade incorporante, em consequência do que se lhes aplicava o disposto no artigo 116.º do CSC.

Considerando todos estes factos e nos termos do disposto no já referido artigo 116º do CSC, a fusão ora projetada será registada sem prévia deliberação das assembleias gerais das sociedades envolvidas, caso a respetiva convocação não seja requerida nos termos previstos na alínea d) do número 3 do artigo 116º do CSC, o que, desde já e para todos os efeitos legais, se declara, sendo ainda a referida fusão precedida da publicação do aviso aos credores a que alude o artigo 100º do citado Código

Os acionistas da sociedade incorporante e os credores desta e das sociedades incorporadas poderão consultar, nas sedes sociais de cada uma delas, a documentação a que se refere o artigo 101º do CSC, a partir da data em que for publicado o aviso aos credores anteriormente referido.

**B - A FIRMA, A SEDE, O MONTANTE DO CAPITAL E O NÚMERO DA MATRÍCULA NO REGISTO COMERCIAL DE CADA UMA DAS SOCIEDADES INTERVENIENTES**

**1 - SOCIEDADE INCORPORANTE:**

**BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS, S.A.**

Sociedade Aberta

Sede: D. João I, 28, freguesia de Santo Ildefonso, 4000-295 Porto

Capital social: 5.600.738.053,72 Euros

7  
PCA  
[Handwritten signature]

Matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Porto sob o número único de matrícula e identificação fiscal 501 525 882

## **2 - SOCIEDADES INCORPORADAS:**

### **a) SADAMORA – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.**

Sede: Avenida Professor Dr. Cavaco Silva - Parque das Tecnologias, Edifício 3, 2740-256 Porto Salvo

Capital social: 11.737.399,00 Euros

Matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e identificação fiscal 504 069 454, encontrando-se os respetivos documentos depositados na Conservatória do Registo Comercial de Setúbal

### **b) ENERPARCELA – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.**

Sede: Avenida Professor Dr. Cavaco Silva - Parque das Tecnologias, Edifício 3, 2740-256 Porto Salvo

Capital social: 37.200.000,00 Euros

Matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e identificação fiscal 508 777 682, encontrando-se os respetivos documentos depositados na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa

## **C - A PARTICIPAÇÃO QUE ALGUMA DAS SOCIEDADES TENHA NO CAPITAL DE OUTRAS**

À data de elaboração do presente Projeto:

- O BCP é o único acionista das Sociedades Enerparcela e Sadamora, detendo, diretamente, a totalidade do respetivo capital social;



- A Enerparcela e a Sadamora não detêm, direta ou indiretamente, quaisquer ações representativas do capital social do BCP.

#### **D - BALANÇOS DAS SOCIEDADES INTERVENIENTES**

Em cumprimento do disposto na alínea d) do número 1 do artigo 98º do CSC, os balanços em seguida transcritos correspondem (i) ao balanço do primeiro semestre de 2018 da Sociedade incorporante (BCP), nos termos do disposto na alínea c) do número 2 do referido artigo 98º do CSC, e (ii) aos balanços, especialmente organizados para efeitos da fusão ora projetada, a 31 de julho de 2018 das Sociedades incorporadas (Enerparcela e Sadamora), nos termos do disposto na alínea b) do número 2 do referido artigo 98º do CSC, mas com os ajustamentos necessários por forma a que os mesmos reflitam, quer o justo valor dos elementos do ativo e do passivo a transferir, quer a aquisição por parte do BCP da totalidade do capital social da Enerparcela e da Sadamora, concretizada em 2 de outubro de 2018, quer os decorrentes da fusão por incorporação por parte do BCP da Enerparcela e da Sadamora.

Deles constam, nos termos da alínea d) do nº 1 do artigo 98º do CSC, o justo valor dos elementos do ativo e do passivo a transferir para o BCP.

Sendo estes valores meramente indicativos, deverá ser considerado o facto de que o efetivo valor pelo qual tais elementos serão transferidos para o BCP será determinado pelo montante correspondente ao seu justo valor à data de produção de efeitos da fusão. Para o efeito, deverá ser considerado o montante pelo qual, à data de produção de efeitos da fusão, os elementos a transferir se encontrem contabilizados na Enerparcela e na Sadamora, mas com os ajustamentos necessários por forma a refletir o justo valor dos elementos que não satisfizerem os critérios contabilísticos de reconhecimento pelo seu justo valor.



**BALANÇOS INDIVIDUAIS**

Valores em milhares de euros

	BCP SA (30 junho 2018)	Aquisição das sociedades (2 outubro 2018)	BCP SA (após aquisição sociedades)	Enerparcela (31 julho 2018)	Ajustamento de justo valor	Enerparcela (após ajustamento de justo valor)	Sadamura (31 julho 2018)	Saldos intragruppo	Lançamentos de fusão	BCP SA após fusão
<b>ATIVO</b>										
Caixa e disponibilidades em Bancos Centrais	1 245 139	-	1 245 139	-	-	-	-	-	-	1 245 139
Disponibilidades em outras instituições de crédito	129 659	(54 694)	74 965	2 088	-	2 088	-	(2 088)	-	74 965
Alíquotas financeiras ao custo amortizado	1 957 981	-	1 957 981	-	-	-	-	-	-	1 957 981
Aplicações em instituições de crédito	30 867 604	-	30 867 604	-	-	-	-	-	-	30 867 604
Créditos a clientes	2 465 946	-	2 465 946	-	-	-	-	-	-	2 465 946
Títulos de dívida	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alíquotas financeiras ao justo valor através de resultados	698 090	-	698 090	-	-	-	-	-	-	698 090
Alíquotas financeiras deitados para negociação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alíquotas financeiras não deitados para negociação obrigatoriamente ao justo valor através de resultados	1 831 493	-	1 831 493	-	-	-	-	-	-	1 831 493
Alíquotas financeiras designados ao justo valor através de resultados	32 938	-	32 938	-	-	-	-	-	-	32 938
Alíquotas financeiras ao justo valor através de outro rendimento integral	6 497 748	-	6 497 748	-	-	-	-	-	-	6 497 748
Derivados de cobertura	49 638	-	49 638	-	-	-	-	-	-	49 638
Investimentos em subsidiárias e associadas	3 194 771	54 694	3 249 465	17 635	736	18 371	34 750	-	(54 694)	3 194 771
Alíquotas não correntes deitados para venda	1 415 372	-	1 415 372	-	-	-	-	-	53 121	1 468 493
Outros alíquotas tangíveis	218 899	-	218 899	-	-	-	-	-	-	218 899
Alíquotas intangíveis	21 242	-	21 242	-	-	-	-	-	21 242	21 242
Alíquotas por impostos correntes	8 118	-	8 118	-	-	-	-	-	-	8 118
Alíquotas por impostos diferidos	2 812 227	-	2 812 227	-	-	-	-	-	-	2 812 227
Outros alíquotas	1 332 223	-	1 332 223	480	-	480	6	-	486	1 332 709
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>54 779 088</b>	-	<b>54 779 088</b>	<b>20 203</b>	<b>736</b>	<b>20 939</b>	<b>34 756</b>	<b>(2 088)</b>	<b>(1 087)</b>	<b>54 778 001</b>
<b>PASSIVO</b>										
Passivos financeiros ao custo amortizado	7 667 310	-	7 667 310	-	-	-	-	-	-	7 667 310
Recursos de instituições de crédito	34 136 835	-	34 136 835	-	-	-	-	(2 088)	(2 088)	34 134 747
Recursos de clientes e outros empréstimos	1 225 713	-	1 225 713	-	-	-	-	-	-	1 225 713
Títulos de dívida não subordinada emitidos	925 247	-	925 247	-	-	-	-	-	-	925 247
Passivos subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Passivos financeiros ao justo valor através de resultados	296 144	-	296 144	-	-	-	-	-	-	296 144
Passivos financeiros deitados para negociação	3 716 725	-	3 716 725	-	-	-	-	-	-	3 716 725
Passivos financeiros designados ao justo valor através de resultados	68 378	-	68 378	-	-	-	-	-	-	68 378
Derivados de cobertura	285 149	-	285 149	60	-	60	-	-	60	285 209
Provisões	1 574	-	1 574	-	-	-	-	-	-	1 574
Passivos por impostos correntes	784 433	-	784 433	582	-	582	359	-	941	785 374
Outros passivos	49 107 508	-	49 107 508	642	-	642	359	(2 088)	(1 087)	49 106 421
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>54 779 088</b>	-	<b>54 779 088</b>	<b>37 200</b>	<b>-</b>	<b>37 200</b>	<b>11 737</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54 778 001</b>
<b>CAPITAIS PRÓPRIOS</b>										
Capital	5 600 738	-	5 600 738	37 200	-	37 200	11 737	-	-	5 600 738
Premio de emissão	16 471	-	16 471	-	-	-	-	-	-	16 471
Outros instrumentos de capital	2 922	-	2 922	-	-	-	-	-	-	2 922
Reservas legais e estatutárias	264 608	-	264 608	9	-	9	-	-	-	264 608
Reserva de fusão	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reservas e resultados acumulados	(213 159)	-	(213 159)	(17 648)	736	(16 912)	22 660	-	-	(213 159)
<b>TOTAL DOS CAPITAIS PRÓPRIOS</b>	<b>5 671 580</b>	-	<b>5 671 580</b>	<b>19 561</b>	<b>736</b>	<b>20 297</b>	<b>34 397</b>	<b>(2 088)</b>	<b>(1 087)</b>	<b>5 671 580</b>
<b>TOTAL DOS CAPITAIS PRÓPRIOS</b>	<b>54 779 088</b>	-	<b>54 779 088</b>	<b>20 203</b>	<b>736</b>	<b>20 939</b>	<b>34 756</b>	<b>(2 088)</b>	<b>(1 087)</b>	<b>54 778 001</b>

#### **E - AÇÕES A ATRIBUIR AOS ACCIONISTAS DA SOCIEDADE INCORPORANTE**

Sendo a fusão projetada concretizada nos termos do artigo 116.º do CSC, não se lhe aplicam as disposições relativas à troca de participações sociais.

#### **F - ALTERAÇÕES AO PACTO SOCIAL DA SOCIEDADE INCORPORANTE**

No âmbito da fusão projetada não se prevê qualquer alteração ao pacto social da sociedade incorporante.

#### **G - MEDIDAS DE PROTECÇÃO DOS DIREITOS DE TERCEIROS NÃO ACIONISTAS COM DIREITO A PARTICIPAREM NOS LUCROS DA SOCIEDADE**

Atentas as características da fusão projetada e por não existirem terceiros não acionistas com direito a participarem nos lucros das sociedades incorporadas que, à data da fusão, serão direta e totalmente detidas pela sociedade incorporante, não estão previstas medidas de protecção a que alude a alínea g) do n.º 1 do artigo 98.º do CSC.

#### **H - MODALIDADES DE PROTECÇÃO DOS DIREITOS DE CREDORES**

Dadas as características do passivo das sociedades envolvidas e a forma prevista para a fusão projetada, não existem credores cujos direitos careçam de ser especialmente protegidos. De qualquer modo e em conformidade com o previsto no artigo 100.º do CSC será publicado o aviso aos credores e observadas as medidas de protecção dos direitos de credores consagradas nos normativos legais aplicáveis.

**I- DATA A PARTIR DA QUAL AS OPERAÇÕES DAS SOCIEDADES INCORPORADAS SERÃO CONSIDERADAS, DO PONTO DE VISTA CONTABILÍSTICO, COMO EFETUADAS POR CONTA DA SOCIEDADE INCORPORANTE**

Do ponto de vista contabilístico, as operações das sociedades incorporadas passarão a considerar-se como efetuadas por conta da sociedade incorporante a partir do dia 1 de novembro de 2018, inclusive.

**J- DIREITOS ASSEGURADOS PELA SOCIEDADE INCORPORANTE AOS ACIONISTAS DAS SOCIEDADES INCORPORADAS TITULARES DE DIREITOS ESPECIAIS**

Quer pelas características da fusão projetada quer pelo facto de não existirem acionistas com direitos especiais, não há lugar à adoção de quaisquer medidas tendentes à salvaguarda dos direitos aos sócios das sociedades incorporadas.

**L- QUAISQUER VANTAGENS ESPECIAIS ATRIBUÍDAS AOS PERITOS QUE INTERVENHAM NA FUSÃO E AOS MEMBROS DOS ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO OU DE FISCALIZAÇÃO DAS SOCIEDADES PARTICIPANTES NA FUSÃO**

Não foram previstas quaisquer vantagens a atribuir aos peritos intervenientes, ou aos membros dos órgãos de administração ou fiscalização das sociedades participantes na Fusão.

**M – MODALIDADE DE ENTREGA DAS AÇÕES DA SOCIEDADE INCORPORANTE E DATA A PARTIR DA QUAL ESTAS DÃO DIREITO A LUCROS**

Dada as características desta fusão não é aplicável o disposto na alínea m) do nº 1 do artigo 98º do citado Código.

## N – REGIME FISCAL

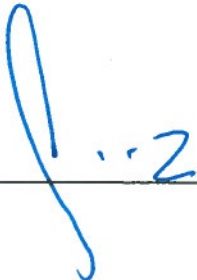
A fusão ora projetada é passível de enquadramento na alínea a) do número 1 do artigo 73.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), sendo-lhe conseqüentemente aplicável o regime de neutralidade fiscal previsto nos artigos 73º e seguintes do Código do IRC. Nos termos deste regime, verificados determinados requisitos, as operações de fusão serão fiscalmente neutras, ou seja, no momento da realização da operação não será apurado qualquer resultado em consequência da fusão, tudo se passando, para efeitos fiscais, como se não tivesse havido transmissão dos elementos patrimoniais, sendo os resultados fiscais apurados, no futuro, na esfera da sociedade beneficiária.

Lisboa, 11 de outubro de 2018

## A ADMINISTRAÇÃO DAS SOCIEDADES INTERVENIENTES

Pela Administração do

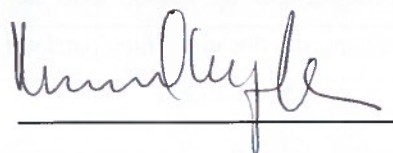
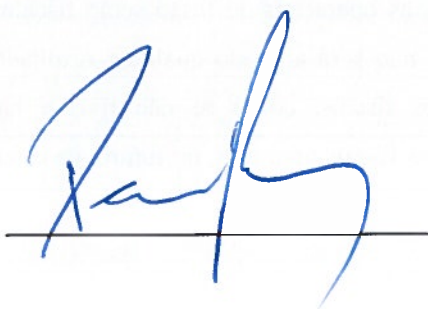
**BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS, S. A.**

2  \_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_

**Pela Administração da**

**Sadamora - Investimentos Imobiliários, S.A.**



**Pela Administração da**

**Enerparcela – Empreendimentos Imobiliários, S.A.**

