

EDMI – Empresa de Projectos Imobiliários, S.A.

Relatório e Contas

do

Exercício de 2013

Contribuinte n.º: 504934198; Cons. Reg. Com. Lisboa n.º 9377
Capital social: € 500 000,00

Sede: Rua Sampaio Pina, 1-8º - 1070-248 LISBOA
Telef. 21 385 91 21/7 – Fax 21 385 63 44

CORPOS SOCIAIS DA EDMÍ

Mesa da Assembleia Geral

Presidente – António Pinto Duarte

Secretário - Maria Manuela Marçal Batista Salvador

Conselho de Administração

Presidente - Carlos Augusto Amado Caxaria

Vogal - Ricardo do Amaral e Belino Pinto

Fiscal Único

Efetivo - Manuel Luís Graça, ROC n.º 758, em representação de
Rosário, Graça & Associados, SROC, Lda.

Suplente – Maria do Rosário da Conceição Mira de Carvalho, ROC n.º 658

INDICE

Pág.

RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

I. INTRODUÇÃO	4
II. ACTIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO	6
II.1. ENQUADRAMENTO	6
II.2. ACÇÕES DESENVOLVIDAS EM 2013	9
III. SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA	13
IV. SOCIEDADE E GOVERNANCE	15
IV.1. GOVERNO DA SOCIEDADE	15
IV.2. OUTRAS INFORMAÇÕES	17
V. PERSPECTIVAS FUTURAS	18
VI. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS	19
VII. AGRADECIMENTOS	19
VIII. CONTAS DO EXERCÍCIO 2013	20

ANEXOS

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

Nos termos da Lei e dos Estatutos, o Conselho de Administração da EDM – Empresa de Projectos Imobiliários, SA, apresenta, para apreciação da Assembleia Geral de Acionistas, o Relatório de Gestão e as Contas referentes ao exercício de 2013.

I. INTRODUÇÃO

A EDM – Empresa de Projectos Imobiliários, S.A., cujo capital social é detido exclusivamente pela EDM, foi constituída em 2000 como resultado da reestruturação global do “Grupo EDM”, que visou a integração dos patrimónios existentes numa só sociedade, permitindo obviar à dispersão de bens por essas várias sociedades, e concentrando a correspondente gestão numa única entidade especialmente vocacionada para o efeito.

A sociedade tem por objeto o desenvolvimento de projetos imobiliários, a administração de imóveis próprios, aquisição, construção e revenda de imóveis, florestação de prédios, prestação de serviços de consultoria imobiliária e atividades afins.

No exercício de 2013 a sociedade deu continuidade à administração dos imóveis próprios de acordo com o estabelecido no Plano de Atividades, priorizando as ações que, objetivamente, contribuem para os objetivos a atingir e atendem nas linhas orientadoras e restrições orçamentais estabelecidas. Decorrendo desta orientação foram suspensos novos empreendimentos, designadamente loteamentos previstos para a valorização dos prédios, até que sejam visíveis sinais de retoma de mercado e ponderada, atenta a relação entre os respetivos custos de manutenção e a sua futura valorização, a alienação dos ativos que não estão a ser utilizados e não se prevê que o venham a ser pelo grupo EDM.

Tratando-se de uma empresa detida na sua totalidade pela EDM, as orientações adotadas pelo Governo relativamente ao Setor Empresarial do Estado estendem-se, também, à EDM, o que levou a aplicar as medidas de contenção de custos. As alterações verificadas na composição do Conselho de Administração implicaram custos acrescidos na conta de Gastos de Pessoal.

Em consequência desta situação a empresa registou, em 2013, resultados líquidos negativos no montante de € 23.737,80.

II. ACTIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCICIO

II.1. ENQUADRAMENTO

Como se referiu no plano de atividades e com o objetivo de garantir um mais adequado acompanhamento e dinâmica das atividades programadas, manteve-se a agregação do património segundo critérios de localização em 4 zonas, onde a EDMI ou a EDM têm património:

- **Zona Norte** – Castelo de Paiva/ Gondomar, Torre de Moncorvo;
- **Zona Centro** – Vila Pouca de Aguiar e Áreas dos Radioativos (Gouveia, Guarda, Meda, Trancoso, Mangualde, Nelas, Pinhel, Tábua, Aguiar da Beira, Penalva do Castelo, Seia, Santa Comba Dão);
- **Zona de Lisboa e Setúbal** – Andares em Lisboa e terrenos em Setúbal;
- **Zona de Aljustrel** – Loteamentos do Cerro do Malpique e da Horta das Noras, e outros prédios urbanos.

As ações programadas para qualquer das zonas atrás identificadas contemplaram as seguintes três vertentes transversais a todo o património, pertencente à empresa ou por ela gerido:

- Conclusão do processo de inventariação e georeferenciação dos bens pertencentes ou geridos pela EDMI, com identificação dos imóveis que estão registados nas correspondentes Conservatórias e/ou Repartições de Finanças; este processo está em constante atualização, sendo que agora terá que ser adequado à nova reorganização administrativa das freguesias

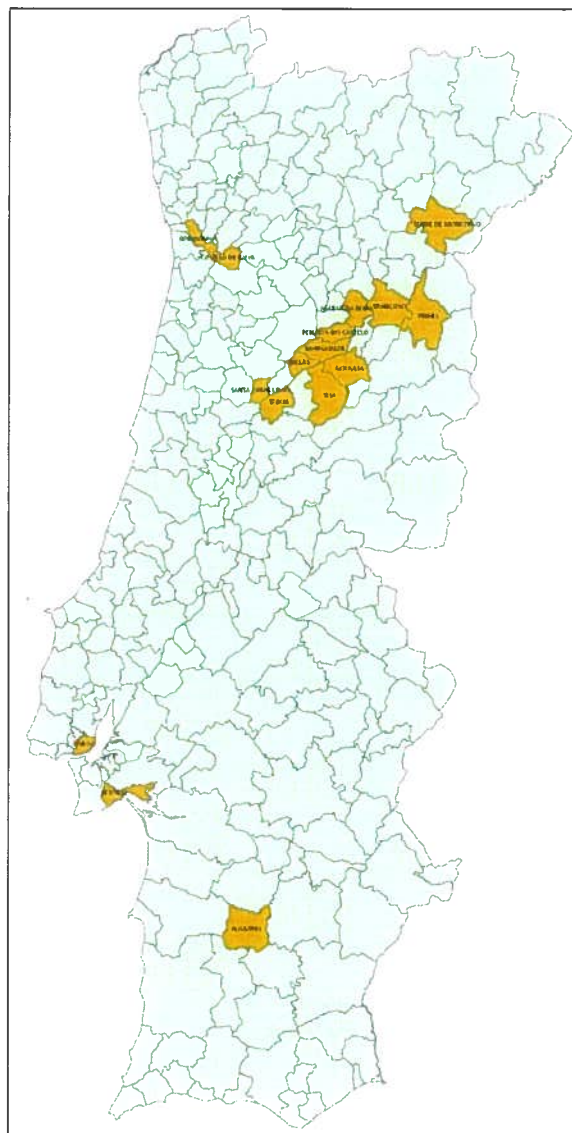
que por sua vez implicou alterações dos números dos artigos da matriz.

- Valorização do diferente património gerido pela empresa, sempre que possível, para que se atinjam os objetivos de definidos:
 - Clarificação das observações que, designadamente nos radioativos, vêm sendo sistematicamente colocadas pelo ROC em termos do valor atribuído aos terrenos que eventualmente, apresentem contaminação;
 - Agilizar o posicionamento da empresa face a oportunidades que se coloquem para alienação ou beneficiação do seu património;
 - Minimizar os custos de manutenção que se revelem improdutivos.

Finalmente sublinhe-se que as atuações desenvolvidas em 2013, dada a conjuntura económica e financeira, assentaram numa base de gastos mínimos.

No final de 2013 a EDMI era proprietária de um conjunto de cerca de 250 imóveis, distribuídos por 16 concelhos e 25 freguesias, com o valor contabilístico de 6,1 milhões de euros.

Localização dos imóveis da EDM, por concelhos



Os bens que integram os ativos da EDM são, no essencial, todos aqueles que, por força do encerramento ou da alienação das empresas mineiras a que pertenciam, transitaram para a esfera patrimonial da EDM.

São os casos dos imóveis da ex-Ferrominas (Moncorvo), da ex-Empresa Carbonífera do Douro (Castelo de Paiva), da ex-Empresa Nacional de Urânio (Urgeiriça e Beiras) e também de Pirites Alentejanas, atual Almina, (Aljustrel).

No caso concreto dos imóveis transmitidos da ex-ENU, há a registar o facto da maioria deles corresponder a terrenos a requererem intervenções de natureza ambiental, não estando pois nas condições necessárias para uma eventual rentabilização ou mesmo alienação.

II.2. ACÇÕES DESENVOLVIDAS EM 2013

Na sequência das orientações estabelecidas, privilegiaram-se, no ano de 2013, as seguintes situações:

- **Obras de conservação de imóveis:** promoveram-se as ações mínimas necessárias à manutenção do património;
- **Loteamentos:** na atual situação de mercado não se registou procura de imóveis pelo que não foi possível concretizar qualquer venda;
- **Inventariação dos bens geridos pela empresa:** prosseguiram as ações de clarificação das situações dos imóveis da empresa ou por si geridos, com vista à sistemática atualização dos seus valores.

II.2.1. Zona Norte – Castelo de Paiva/ Gondomar, Torre de Moncorvo

Castelo de Paiva/Gondomar

No âmbito da colaboração entre a EDMI e a EDM relativamente ao acompanhamento dos imóveis desta última, foram retomados os contactos com a Câmara Municipal de Castelo de Paiva com vista à conclusão do processo de venda de dois terrenos, artigo n.º 510, freguesia de Pedorido e artigo n.º 1118, freguesia de Paraíso, ambos

com contratos de Promessa de Compra e Venda celebrados ainda pela extinta ECD – Empresa Carbonífera do Douro, SA. A venda foi concretizada através de escritura realizada em 20 de setembro de 2013.

Nesta zona, Gondomar, foi feita uma venda de madeira. Mantiveram-se alguns contatos no sentido de procurar interessados nos terrenos desta zona.

Torre de Moncorvo/Cabeço da Mua

No sentido de preservar o investimento relativo a limpeza de matas, realizado em anos anteriores, na florestação do Cabeço da Mua manteve-se o contrato de prestação de serviços com entidade local especializada que cobre as vertentes de gestão e segurança daquele património.

O projeto de investimento apresentado ao PRODER foi dado por encerrado em agosto de 2013.

II.2.2. Zona Centro – Vila Pouca de Aguiar e Áreas dos Radioativos (Gouveia, Guarda, Meda, Trancoso, Mangualde, Nelas, Pinhel, Tábua, Aguiar da Beira, Penalva do Castelo, Seia, Santa Comba Dão)

Nesta designada **zona Centro**, é relevante a zona da Urgeiriça que tem por suporte as obras de recuperação ambiental que a EDM tem vindo a desenvolver no âmbito do Contrato de Concessão assinado com o Estado Português, tendo sido muito do património da Urgeiriça demolido nestas obras. Paralelamente tem-se procurado preparar um plano mínimo de atuação com vista à valorização do património.

Já no final do ano foi equacionada a possibilidade de cedência ou doação da antiga oficina para instalação da sede da ATMU- Associação dos antigos Trabalhadores das Minas de Urânio.

A possibilidade de cedência dos antigos escritórios centrais da Urgeiriça à Misericórdia local, conforme interesse manifestado anteriormente, não registou evolução.

A catalogação de organização do acervo documental proveniente da Companhia Portuguesa de Rádio, Junta de Energia Nuclear e Empresa Nacional de Urânio, que se encontra naqueles escritórios, encontra-se concluída.

Em relação ao Protocolo celebrado em Abril de 2008 entre a empresa e a Câmara Municipal de Nelas, não foi possível proceder ao registo da cedência da Casa de Pessoal por razões associadas às características do registo predial, isto independentemente da sua utilização estar a ser feita de acordo com as condições da cedência.

II.2.3. Zona de Lisboa e Setúbal

Na **zona de Lisboa e Setúbal**, não se registaram alienações ou alterações relativamente ao património adstrito às empresas EDM e EDMI.

A EDMI arrendou em 2012 à EDM o 5º andar esquerdo e o 7º andar da Rua Sampaio Pina, em Lisboa, pelo valor mensal de 1.500,00 euros cada andar. Este contrato manteve-se durante o exercício de 2013.

Durante o ano de 2013 agravou-se a dificuldade no recebimento das rendas do imóvel, 4º andar do nº 2 da Avenida Sidónio Pais em Lisboa alugado à IOL. Esta situação foi alvo de um acordo para pagamento da dívida, acordo que não foi cumprido por aquela empresa. Já em janeiro de 2014 a EDMI foi confrontada com o processo de revitalização entregue no tribunal em dezembro, não tendo sido relacionados os créditos da EDMI. Assim no dia 22 de janeiro foi apresentada, pela EDMI, em tribunal a impugnação da relação provisória dos créditos.

Por outro lado a EDMÍ manteve o arrendamento de instalações de armazenamento no Lumiar, no IAPMEI, que data de em 1 de janeiro de 2011.

II.2.4. Zona de Aljustrel

Na zona de Aljustrel, há a destacar:

- a ausência de procura dos lotes disponíveis para venda , 2 lotes de terreno no loteamento da Horta das Noras, e 46 lotes para moradias unifamiliares no loteamento Casas do Moinho, Cerro do Malpique.

As responsabilidades da EDMÍ neste loteamento encontram-se cobertas, à data de 31 de Dezembro de 2013, por garantias bancárias prestadas pela Caixa Geral de Depósitos à Câmara Municipal de Aljustrel no valor atual de € 101.807,85.

Mantiveram-se contactos com a Câmara Municipal de Aljustrel, tendo em vista encontrar soluções que possam suportar a alienação do edifício ocupado pelo Sport Club Mineiro bem como dos dois moinhos de vento que já estão a ser usados pela autarquia, não tendo sido possível a sua concretização.

III. SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

As contas do exercício de 2013 são apresentadas de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística (SNC).

A EDMI, como empresa participada a 100,00% pela EDM, está sujeita ao cumprimento das disposições legais e orientações para o sector empresarial do Estado. Estas orientações no que se refere a trabalhadores não teve aplicação dado não existirem trabalhadores ao serviço. No que se refere a fornecimentos e serviços externos (FSE) os valores registados em 2013 foram inferiores em 46% aos valores registados em 2011 e em 25% aos valores de 2012.

Nas contas do exercício destacam-se os seguintes valores:

- Resultado líquido negativo de € 23.737,80;
- EBITDA positivo, no montante de € 23.819,44;
- Capital próprio, no montante de € 931.077,83;
- Ativo líquido, no montante de € 6.909.384,61;
- Ativos fixos tangíveis, no valor de € 4.209.524,26;
- Crédito de € 60 000,00 sobre a Câmara Municipal de Aljustrel relativo a imóvel alienado em 2008;
- Inventários, no valor de € 1 816 194,65, correspondentes ao valor dos produtos acabados dos loteamentos aprovados;
- Passivo não corrente de € 5.950.919,07, do qual € 5.870.919,07 à EDM, correspondentes ao valor de imóveis que foram alienados pela EDM à EDMI e que ainda não se encontram totalmente pagos bem como a suprimientos efetuados em 2010;

- Vendas e serviços prestados, no montante de € 187.015,83, relativos a rendas e cedências de imóveis;
- Fornecimentos e serviços externos, no valor de € 71.241,24, em que se destacam as rubricas de trabalhos especializados, com o montante de €16.173,12; de conservação e reparação com € 19.422,50 e rendas com € 18.476,88;
- Gastos com pessoal, no montante de € 81.925,08 referentes à remuneração e indemnizações (€70.145,44) com a cessão antecipada de funções em julho de 2013 de 2 membros do Conselho de Administração, bem como à fiscalização da sociedade;
- Outros rendimentos e ganhos, no montante de € 18.028,69 que compreendem rendimentos de 17.645,79 relativos a cedências de equipamentos;
- Imparidade no montante de € 13.583,84 referente a créditos em mora (IOL e Nordareias);
- Outros Gastos e Perdas no montante de € 15.547,66 dos quais € 14.348,93 se referem a IMI;
- Gastos de amortizações, no montante de € 47.061,19;
- Juros e rendimentos similares obtidos de € 1.072,74 relativo a depósitos no IGCP;
- Juros e gastos similares suportados de € 496,05.

IV. SOCIEDADE E GOVERNANCE

IV.1. GOVERNO DA SOCIEDADE

(missão, objetivos, regulamentos, identificação dos membros dos órgãos sociais, remunerações dos órgãos sociais, sustentabilidade, cumprimento dos princípios do bom governo, código de ética, sistema de controle, prevenção de conflito de interesses, informação no site)

A missão da EDM I consiste no desenvolvimento de projetos imobiliários, a administração de imóveis próprios, aquisição, construção e revenda de imóveis, florestação de prédios, prestação de serviços de consultoria imobiliária e atividades afins.

A otimização da gestão dos ativos da empresa constitui o principal objetivo geral para a concretização da missão.

A empresa pela sua especificidade relacionada com a interação estreita com a EDM, segue os regulamentos, códigos de ética, sistema de controle e sistemas de prevenção de conflitos de interesse da EDM, utilizando mesmo o seu site para informações.

No que respeita às obrigações relacionadas com o cumprimento dos princípios de bom governo a empresa prepara e disponibiliza a seguinte informação: Plano de Atividades e Orçamento anual, Relatório e Contas anuais acompanhados por pareceres do ROC bem como controle orçamental mensal e contas trimestrais.

A estratégia da empresa refletida quer nos Planos de Atividades quer nos Relatórios de Gestão promove a eficiência económica, financeira e social da empresa com vista a garantir a sua sustentabilidade.

O governo da sociedade está atribuído ao Conselho de Administração que é composto por um presidente e no máximo dois vogais Foi feita

em 2013 a alteração do artigo 11º do contrato de sociedade para que o mesmo permitisse o registo do Conselho com dois membros.

Tem ainda como órgãos sociais, o Fiscal Único e a Mesa da Assembleia-Geral.

A composição do Conselho de Administração, desde 29 de julho de 2013, é a seguinte:

Conselho de Administração

- Presidente – Carlos Augusto Amaro Caxaria
- Vogal – Ricardo do Amaral e Belino Pinto

Atualmente todos os Administradores da EDM I exercem funções em acumulação com as de membro do Conselho de Administração da EDM, não auferindo na EDM I qualquer remuneração, de acordo com o estabelecido no estatuto de gestor público.

Os membros dos outros órgãos sociais, também eleitos em 29 de julho de 2013, são:

Fiscal Único

- ROC Efetivo – “Rosário, Graça & Associados, SROC, Lda.”, representada por Manuel Luís Graça, ROC nº 758
- ROC Suplente – Maria do Rosário da Conceição Mira de Carvalho, ROC nº 658

Mesa da Assembleia-Geral

- Presidente – António Pinto Duarte
- Secretária – Maria Manuela Marçal Batista Salvador

Em 2013 foram suportados os custos relativos a indemnizações pagas a 2 administradores, por cessação antecipada do mandato, decisão tomada de forma a permitir fazer coincidir os períodos de mandato na EDM I e na EDM e a que os respetivos Conselhos tivessem a mesma composição. Foram pagas a 2 administradores que cessaram funções

remunerações correspondentes a 9 dias no mês de julho. O anterior Presidente do CA não recebeu qualquer remuneração nem indemnização dado que se encontrava em regime de cedência.

Foram também pagas remunerações ao Fiscal Único no montante de € 5 820,00.

IV.2. OUTRAS INFORMAÇÕES

(orientações e objetivos de gestão, risco financeiro, prazo médio de pagamentos, orientações sobre negociações salariais, prémios de gestão, contratação pública, limites de endividamento, políticas de aprovisionamento, reduções salariais e principio da unidade de tesouraria).

A EDMI tem seguido as orientações, que lhe são aplicáveis, nomeadamente sobre contenção de custos, orientações salariais, prazo médio de pagamento a fornecedores e unidade de tesouraria.

Como atrás foi referido a EDMI seguiu o plano de contenção de custos do sector empresarial do Estado

Os pagamentos a fornecedores são feitos até 30 dias e a empresa efetuou depósitos no IGCP.

Os financiamentos existentes referem-se a locações de equipamentos.

A EDMI não tem passivo bancário.

IV.3. PERSPECTIVAS FUTURAS

A estratégia definida para a atividade da EDM I focaliza-se na otimização da gestão dos ativos existentes através das seguintes linhas de orientação:

- Maximizar os rendimentos atuais dos ativos em utilização;
- Intensificar as ações de comercialização do loteamento das “Casas do Moinho”, logo que a conjuntura o propicie;
- Manter a suspensão dos empreendimentos anteriormente previstos para valorização dos prédios até que sejam visíveis sinais de retoma do mercado;
- Ponderar a alienação dos ativos que não estão a ter utilização nem se prevê utilizar pelo grupo EDM, atenta a relação entre os respetivos custos de manutenção e a futura valorização;
- Estudar a “transmissão” a terceiros (autarquias, Estado, associações) de bens que apenas representam encargos para a EDM I, sem quaisquer perspetivas de retorno para a empresa;
- Manter a atualização da base de dados do património;
- Ponderar a mudança de local da sede da sociedade.

A EDM I deverá, à semelhança da EDM, dar aplicabilidade às orientações para o Sector Empresarial do Estado no que se refere a contenção de custos.

Estima-se que no ano de 2014 seja possível manter a atividade corrente equilibrada. A regularização da dívida junto da EDM vai depender da evolução das vendas de imóveis que se possam concretizar.

V. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

O Conselho de Administração propõe que o resultado líquido negativo, no montante de € 23.737,80 (vinte e três mil e setecentos e trinta e sete euros e oitenta cêntimos) seja transferido para resultados transitados.

VI. AGRADECIMENTOS

À EDM - Empresa de Desenvolvimento Mineiro, SA, acionista único da EDMI, ao seu Conselho de Administração e aos seus trabalhadores, agradece-se todo o apoio e suporte de meios disponibilizados.

O nosso agradecimento é extensivo ao Revisor Oficial de Contas pela sua permanente disponibilidade e colaboração.

Aos membros do anterior Conselho de Administração que cessaram funções em julho de 2013 deixamos o reconhecimento pelo trabalho desenvolvido.

Lisboa, 14 de Fevereiro de 2014

O Conselho de Administração



Carlos Augusto Amaro Caxaria, Presidente



Ricardo do Amaral e Belino Pinto, Vogal

VII. CONTAS DO EXERCÍCIO 2013

Balanço

Demonstração de Resultados por Naturezas

Demonstração de Resultados por Funções

Demonstração das Alterações ao Capital Próprio

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Anexo





BALANÇO

Euros

RUBRICAS		Euros	
		Datas	
Notas		31-12-2013	31-12-2012
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	6	4.209.524,26	4.256.585,45
Acionistas/sócios			
Outros ativos financeiros		0,00	60.000,00
Ativos por impostos diferidos			
		4.209.524,26	4.316.585,45
Ativo corrente			
Inventários	7	1.816.194,65	1.816.194,65
Clientes	8	85.449,17	46.318,08
Adiantamentos de fornecedores		972,90	0,00
Estado e outros entes públicos	9	15.828,84	14.699,97
Acionistas/sócios			
Outras contas a receber	10	60.168,68	90.100,40
Diferimentos	11	4.388,45	4.173,67
Outros ativos financeiros			
Caixa e depósitos bancários	12	716.857,66	681.092,31
		2.699.860,35	2.652.579,08
Total do ativo		6.909.384,61	6.969.164,53
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital realizado	13	500.000,00	500.000,00
Outros instrumentos de capital próprio			
Reservas legais	14	100.000,00	100.000,00
Outras reservas			
Resultados transitados	15	779.573,17	750.571,84
Ajustamentos em ativos financeiros			
Excedente de revalorização	16	1.125.457,16	1.125.457,16
Outras variações no capital próprio	15	-1.550.214,70	-1.550.214,70
		954.815,63	925.814,30
Resultado líquido do período		-23.737,80	29.001,33
		931.077,83	954.815,63
Interesses minoritários			
Total do capital próprio		931.077,83	954.815,63
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	17	80.000,00	80.000,00
Financiamentos obtidos		0,00	9.029,29
Passivos por impostos diferidos			
Outras contas a pagar	5	5.870.919,07	5.898.520,65
		5.950.919,07	5.987.549,94
Passivo corrente			
Fornecedores	19	5.755,22	3.414,02
Adiantamento de clientes			
Estado e outros entes públicos	9	1.157,77	1.660,50
Acionistas/sócios			
Financiamentos obtidos	18	8.567,40	10.481,64
Outras contas a pagar	20	2.574,26	2.289,87
Diferimentos	11	9.333,06	8.952,93
		27.387,71	26.798,96
Total do passivo		5.978.306,78	6.014.348,90
Total do capital próprio e do passivo		6.909.384,61	6.969.164,53

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Carlos Augusto Amaro Caxaria

Ricardo do Amaral e Belino Pinto

Técnico Oficial de Contas

António Serrano

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA		Euros	
RENDIMENTOS E GASTOS	Notas	Períodos	
		2013	2012
Vendas e serviços prestados	21	187.015,83	167.253,64
Variação nos inventários da produção	22	0,00	0,00
Fornecimento e serviços externos	23	-71.241,24	-95.338,38
Gastos com o pessoal	24	-81.925,08	-16.699,35
Imparidades de dívidas a receber	25	-13.583,84	
Outros rendimentos e ganhos	26	18.028,69	34.357,38
Outros gastos e perdas	27	-15.547,66	-13.920,67
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		22.746,70	75.652,62
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	28	-47.061,19	-46.976,35
Imparidade de ativos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)		0,00	0,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		-24.314,49	28.676,27
Juros e rendimentos similares obtidos	29	1.072,74	1.531,90
Juros e gastos similares suportados	30	-496,05	-1.033,80
Resultado antes de impostos		-23.737,80	29.174,37
Imposto sobre o rendimento do período	31	0,00	-173,04
Resultado líquido do período		-23.737,80	29.001,33
Resultado das atividades descontinuadas (líquido de impostos) incluído no resultado líquido do período			
Resultado líquido do período atribuível a:			
Detentores do capital da empresa-mãe		-23.737,80	29.001,33
Interesses minoritários		-23.737,80	29.001,33
Resultado por ação básico		-0,2374	0,2900

Técnico Oficial de Contas



António Serrano

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Carlos Augusto Amaro Caxaria



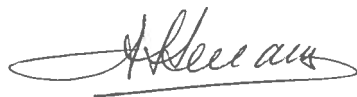
Ricardo do Amaral e Belino Pinto

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR FUNÇÕES

Euros

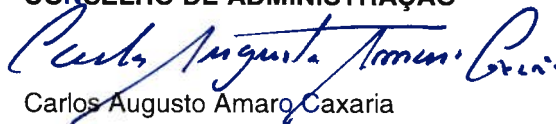
RUBRICAS	Notas	Períodos	
		2013	2012
Vendas e serviços prestados	21	187.015,83	167.253,64
Custo das vendas e dos serviços prestados		0,00	0,00
Resultado bruto		187.015,83	167.253,64
Outros rendimentos	26	18.028,69	34.357,38
Gastos de distribuição			
Gastos administrativos		-213.811,35	-159.014,08
Gastos de investigação e desenvolvimento			
Outros gastos e perdas	27	-15.547,66	-13.920,67
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		-24.314,49	28.676,27
Gastos de financiamento (líquidos)	29,30	576,69	498,10
Resultado antes de impostos		-23.737,80	29.174,37
Imposto sobre o rendimento do período		0,00	-173,04
Resultado líquido do período		-23.737,80	29.001,33
Resultado das atividades descontinuadas (líquido de impostos) incluído no resultado líquido do período			
Resultado líquido do período atribuível a:			
Detentores do capital da empresa-mãe		-23.737,80	29.001,33
Interesses minoritários		-23.737,80	29.001,33

Técnico Oficial de Contas

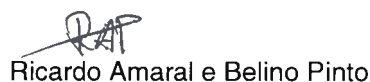


António Serrano

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Carlos Augusto Amaro Caxaria



Ricardo Amaral e Belino Pinto

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA

Euros

RUBRICAS	Notas	Períodos	
		2013	2012
Fluxos de Caixa das atividades operacionais - método direto			
Recebimentos de clientes		138.247,52	114.819,59
Pagamentos a fornecedores		-57.842,42	-88.823,00
Pagamentos ao pessoal		-81.925,08	-19.174,35
Caixa gerada pelas operações		-1.519,98	6.822,24
Pagamento/recebimento do imposto s/rendimento		-1.414,84	-823,08
Outros recebimentos/pagamentos		-40.356,30	57.944,59
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)		-43.291,12	63.943,75
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis		0,00	-779,00
Ativos intangíveis			
Investimentos financeiros			
Outros ativos			
Recebimentos provenientes de:			
Ativos fixos tangíveis			
Ativos intangíveis			
Outros ativos		90.000,00	65.000,00
Subsídios ao investimento			
Juros e rendimentos similares			
Dividendos			
Fluxos de caixa das atividades de investimento(2)		90.000,00	64.221,00
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		0,00	0,00
Realização de capital e de outros instrumentos de capital próprio			
Cobertura de prejuízos			
Doações			
Outras operações de financiamento			
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		-10.943,53	-290.493,92
Juros e gastos similares			
Dividendos			
Reduções de capital e de outros instrumentos de capital próprio			
Outras operações de financiamento			
Fluxos de caixa das atividades de financiamento(3)		-10.943,53	-290.493,92
Variação de caixa e seus equivalentes (1+2+3)		35.765,35	-162.329,17
Efeitos das diferenças de câmbio			
Caixa e seus equivalentes no início do período		681.092,31	843.421,48
Caixa e seus equivalentes no fim do período		716.857,66	681.092,31

Técnico Oficial de Contas

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Carlos Augusto Amaro Caxaria

António Serrano

Ricardo do Amaral e Belino Pinto

DESCRIÇÃO	Notas	Capital Realizado	Ações (quotas) próprias	Outros instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Transitados	Ajustam em Activos Financeiros	Excedentes de Revalorização	Outras variações capital próprio	Resultado líquido do exercício	Total	Interesses minoritários	Total do Capital Próprio
1		500.000				100.000		802.250		1.125.457	-1.647.228	45.336	925.815		925.815
ALTERAÇÕES DO PERÍODO															
Primeira adopção de novo referencial contabilístico															
Alterações de políticas contabilísticas															
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras															
Realização do excedente de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis								51.678			97.014	45.336			
Excedentes de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis e respectivas variações								51.678			97.014	45.336			
Outras alterações reconhecidas no capital próprio															
2															
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO															
3															
RESULTADO INTEGRAL															
4=2+3															
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO															
Realizações de capital												29.001	29.001		29.001
Distribuições												16.335	16.335		16.335
Entradas para coberturas de perdas															
Outras operações															
5															
6=1+2+3+4+5		500.000				100.000		750.572		1.125.457	-1.550.214	29.001	954.816		954.816
POSICÃO NO FIM DO PERÍODO DE 2012															

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO NO PERÍODO

2013

(euros)

DESCRIÇÃO	Notas	Capital Realizado	Ações (quotas) próprias	Outros instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Transitados	Ajustam em Activos Financeiros	Excedentes de Revalorização	Outras variações capital próprio	Resultado líquido do exercício	Total	Interesses minoritários	Total do Capital Próprio
1		500.000				100.000		750.572		1.125.457	-1.550.214	29.001	954.816		954.816
ALTERAÇÕES DO PERÍODO															
Primeira adopção de novo referencial contabilístico															
Alterações de políticas contabilísticas															
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras															
Realização do excedente de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis								29.001				29.001	0		0
Excedentes de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis e respectivas variações								29.001				29.001	0		0
Outras alterações reconhecidas no capital próprio															
2															
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO															
3															
RESULTADO INTEGRAL															
4=2+3															
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO															
Realizações de capital												23.738	23.738		23.738
Distribuições												52.739	52.739		52.739
Entradas para coberturas de perdas															
Outras operações															
5															
6=1+2+3+4+5		500.000				100.000		779.573		1.125.457	-1.550.214	23.738	931.076		931.076
POSICÃO NO FIM DO PERÍODO DE 2013															

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO DE 2013

1. IDENTIFICAÇÃO

A EDM I - Empresa de Projectos Imobiliários, SA, NIPC 504934198, foi constituída em 2 de Agosto de 2000. A sociedade tem a sua sede na Rua Sampaio Pina nº 1, 8º andar em Lisboa.

A sociedade tem por objeto o desenvolvimento de projetos imobiliários, incluindo a disponibilização de imóveis a outras empresas pertencentes aos mesmos acionistas ou suas participadas, administração dos referidos imóveis, aquisição, construção e revenda de imóveis, florestação de prédios, prestação de serviços de consultoria imobiliária e atividades afins. A EDM I pode ainda participar em sociedades de qualquer natureza ou objeto, associações, agrupamentos complementares de empresas ou agrupamentos europeus de interesse económico.

O capital social atualmente no montante de 500 000 euros é detido na sua totalidade pela EDM – Empresa de Desenvolvimento Mineiro, SA.

2. REFERENCIAL CONTABILÍSTICO

As demonstrações financeiras da EDM I foram preparadas em conformidade com o Sistema Normalização Contabilística e as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro.

As demonstrações financeiras são apresentadas em euros durante o período de relato.

3. PRINCIPAIS POLITICAS CONTABILÍSTICAS

Os principais critérios contabilísticos e valorimétricos utilizados na preparação das demonstrações financeiras individuais encontram-se descritos abaixo.



A informação constante destas demonstrações financeiras foi elaborada em conformidade com as normas contabilísticas aplicáveis, dando uma imagem verdadeira e apropriada do ativo e do passivo, da situação financeira e dos resultados da Empresa.

Ativos fixos tangíveis

Os ativos fixos tangíveis são compostos essencialmente por terrenos, edifícios e outras construções. Os ativos fixos tangíveis são registados ao custo de aquisição, líquido de depreciações acumuladas e perdas por imparidade. Considera-se, como custo de aquisição, os custos diretamente atribuíveis à aquisição dos ativos (soma do respetivo preço de compra com os gastos suportados direta ou indiretamente para o colocar no seu estado atual e local de uso).

As depreciações são calculadas pelo método das quotas constantes, durante o período de vida como se segue:

	Vida útil
Edifícios e outras construções	10 a 39 anos
Equipamento de transporte	4 anos
Equipamento administrativo	1 a 8 anos
Outros ativos fixos tangíveis	3 a 10 anos

Os ganhos e as perdas nas alienações são determinados pela comparação do valor de venda com o montante líquido registado e são incluídos no resultado do exercício.

Ativos e passivos financeiros

No momento inicial, os ativos e passivos financeiros são reconhecidos pelo justo valor. Entende-se por justo valor o montante pelo qual um determinado ativo ou passivo pode ser transferido ou liquidado entre contrapartes de igual forma conhecedoras e interessadas em efetuar essa transação. Na data de contratação ou de início de uma operação o justo valor é geralmente o valor da transação.



Estes ativos são desconhecidos quando i) expiram os direitos contratuais da Empresa ao recebimento dos seus fluxos de caixa, ii) a Empresa tenha transferido substancialmente todos os riscos e benefícios associados à sua detenção ou iii) não obstante, reter parte mas não substancialmente todos os riscos e benefícios associados à sua detenção, a Empresa tenha transferido o controlo sobre os ativos.

O justo valor é determinado com base nos preços de um mercado ativo, ou em métodos e técnicas de avaliação (quando não há um mercado ativo). Um mercado é considerado ativo, e portanto líquido, se transaciona de uma forma regular.

Benefícios a empregados

De acordo com a legislação vigente, os trabalhadores têm, anualmente, direito a um mês de férias e a um mês de subsídio de férias, direito esse adquirido no ano anterior ao do seu pagamento. Adicionalmente, os trabalhadores têm, anualmente, direito a um mês de subsídio de natal, direito adquirido ao longo do ano e liquidado durante o mês de Novembro de cada exercício civil. Assim, estas responsabilidades são registadas no período em que os trabalhadores adquirem o respetivo direito, independentemente da data do seu pagamento.

Locações

Os contratos de locação financeira celebrados em relação a bens dos ativos fixos tangíveis são registados em contas de ativos fixos sempre que a EDMI assuma substancialmente todos os benefícios e riscos associados à propriedade dos respetivos bens

As locações nas quais uma parte significativa dos riscos e benefícios da propriedade é detida pelo locador são classificadas como locações operacionais. Os pagamentos efetuados nas locações operacionais, líquidos de quaisquer incentivos recebidos do locador, são registados em resultados pelo método das quotas constantes durante o período da locação.



As locações financeiras são capitalizadas pelo princípio da locação ao valor mais baixo entre o justo valor do imobilizado corpóreo e o valor atualizado das rendas mínimas. Cada pagamento da locação é alocado entre o passivo e os custos financeiros no sentido de calcular uma taxa constante de remuneração da dívida. As responsabilidades de locações correspondentes, líquidas de custos financeiros, são registadas no passivo (curto e longo prazo). O elemento de juro do custo financeiro é registado em resultados durante o período da locação para produzir uma taxa de juro periódica constante no saldo remanescente do passivo para cada período.

Reconhecimento do rédito

O rédito compreende o justo valor ou a receber pela prestação de serviços decorrentes da atividade normal da Empresa. O rédito é reconhecido líquido do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), abatimentos e descontos.

A Empresa reconhece rédito quando o montante do rédito pode ser razoavelmente mensurável, seja provável que a Empresa obtenha benefícios económicos futuros, e os critérios específicos descritos a seguir se encontrem cumpridos. O montante do rédito não é considerado como razoavelmente mensurável até que todas as contingências relativas a uma venda estejam substancialmente resolvidas.

4. FLUXOS DE CAIXA

Os fluxos de caixa ocorridos constam do quadro resumo que se segue:

	2013	2012
Fluxos de caixa das actividades operacionais	-43.291,12	63.943,75
Fluxos de caixa das actividades de investimento	90.000,00	64.221,00
Fluxos de caixa das actividades de financiamento	-10.943,53	-290.493,92
Variação de caixa e seus equivalentes	35.765,35	-162.329,17
Caixa e seus equivalentes no início do período	681.092,31	843.421,48
Caixa e seus equivalentes no fim do período	716.857,66	681.092,31



5. PARTES RELACIONADAS

A empresa mãe é a EDM – Empresa de Desenvolvimento Mineiro, SA, empresa que detém a totalidade do capital social da EDM.

A EDM apresenta um saldo com a empresa-mãe EDM, relevado na rubrica no Balanço “Contas a pagar - não corrente” no montante de €5.870.919,07, que corresponde a débitos de compra de imóveis, bem como de suprimentos.

Em 2013 foram pagas remunerações e indemnizações, de acordo com a legislação em vigor, a 2 membros do Conselho de Administração, relativas ao período que mediou entre a data de saída da EDM (19/07/2013) e a data de cessação de funções na EDM (29/07/2013). O presidente do Conselho cessante não recebeu qualquer verba já que se encontrava com contrato de cedência tendo regressado ao lugar de origem. A partir de 29 de julho o Conselho de Administração da EDM ficou com 2 administradores que exercem estas funções em acumulação com as funções de membros do Conselho de Administração da EDM.

6. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

Os movimentos da rubrica de ativos fixos tangíveis durante o ano de 2013, são apresentados no quadro seguinte:

Activos tangíveis	01.01.2013	Reav.Ajust	Aumentos	Alienações	Transf. Abat	31.12.2013
Terrenos e recursos natura	1.109.370,79					1.109.370,79
Edifícios outras construções	1.807.025,03					1.807.025,03
Equipamento transporte	119.403,67					119.403,67
Equipamento administrativo	23.030,02					23.030,02
Outros activos tangíveis	35.596,64					35.596,64
Outros em curso	1.661.253,45					1.661.253,45
	4.755.679,60	0,00	0,00	0,00	0,00	4.755.679,60

Em 2010 foi feita a avaliação dos imóveis localizados em Lisboa tendo o seu valor sido revalorizado em €1 125 457,16. Em 2011 foi feita uma análise sobre a valorização de imóveis da qual resultou uma imparidade no valor de

€776 630,65, contabilizada no capital próprio em Ajustamentos de Transição. O saldo desta imparidade à data de 31 de dezembro de 2013 é de €679.616,46.

Os bens adquiridos em regime de locação financeira encontram-se registados pelos seguintes valores:

- valor bruto – € 97.406,18
- amortizações – € 48.406,18
- valor líquido – € 49.000,00

As depreciações acumuladas constam do mapa seguinte:

Activos tangíveis	Sal.inicial	Reforço	Anula./Reve.	Sal.Final
Terrenos e recursos naturais				
Edifícios outras construções	383.586,54	44.055,34		427.641,88
Equipamento transporte	70.403,67			70.403,67
Equipamento administrativo	13.157,99	2.833,74		15.991,73
Outros activos fixos	31.945,95	172,11		32.118,06
Total	499.094,15	47.061,19	0,00	546.155,34

7. OUTROS ATIVOS FINANCEIROS

	2013	2012
Devedores diversos (CMA)	0,00	60.000,00
Total	0,00	60.000,00

8. INVENTÁRIOS

	2013	2012
Produtos acabados loteamento Malpique	1.767.830,60	1.767.830,60
Produtos acabados loteamento H. Noras	48.364,05	48.364,05
Total	1.816.194,65	1.816.194,65



h
Ref

9. CLIENTES

	2013	2012
Cientes c/corrente	99.033,01	46.318,08
Cientes cobrança duvidosa	1.631,28	1.631,28
Perdas por imparidade	-15.215,12	-1.631,28
Total	85.449,17	46.318,08

10. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Os saldos das contas à data de 31 de Dezembro de 2013 são os seguintes:

	Saldo Devedor	Saldo Credor
Pagamentos por conta IRC	15.548,00	
IRC	280,84	
Retenções IRS		7,77
IVA		1.150,00
Total	15.828,84	1.157,77

11. OUTRAS CONTAS A RECEBER

Os devedores são incluídos no ativo corrente, exceto para saldos com maturidade de mais de 12 meses da data de relato que são classificados como não correntes.

Os devedores são incluídos no ativo corrente nas rubricas de Clientes e de Outras contas a receber.

	2013	2012
Juros a receber	168,67	100,04
Devedores diversos (C. M. Aljustrel)	60.000,00	90.000,00
Devedores diversos	0,01	
Total	60.168,68	90.100,04

12. DIFERIMENTOS

O saldo devedor refere-se a gastos a reconhecer no montante de € 4.388,45 relativos a custos diferidos de diversos fornecimentos e serviços externos (conservação, seguros, e outros).

Ref

O saldo credor refere-se a rendimentos a reconhecer (outros proveitos diferidos) no montante de €9.333,06.

13. CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS

	2013	2012
Caixa	2.000,00	2.000,00
Depósitos à ordem	363.953,74	328.188,39
Outros depósitos bancários	350.903,92	350.903,92
Total	716.857,66	681.092,31

14. CAPITAL REALIZADO

O capital social da sociedade é de 500 000,00 euros, representado por 100 000 ações de valor nominal de 5 euros cada, encontra-se integralmente realizado.

O capital da sociedade é detido em 100% pela EDM – Empresa de Desenvolvimento Mineiro, SA.

15. RESERVA LEGAL

Conforme dispõe a legislação em vigor, os valores englobados nesta rubrica só podem ser utilizados para aumentar o capital ou absorver resultados transitados negativos (sem necessidade de prévia utilização de outras reservas), não podendo ser utilizados para outro fim.

De acordo com a legislação vigente, a EDMI é obrigada a transferir para a rubrica de reservas legais, no mínimo, 5% do resultado líquido anual, até que a mesma atinja 20% do capital. A reserva legal encontra-se totalmente preenchida (€100 000,00). Esta reserva não poderá ser distribuída aos acionistas, podendo, contudo, ser utilizada para absorver prejuízos.



16. RESULTADOS TRANSITADOS

Os resultados transitados decorrem do saldo do ano anterior, acrescido do montante de €29.001,33, correspondente ao resultado de 2012, transferido conforme deliberação do acionista na Assembleia Geral de 25 de fevereiro de 2013.

17. EXCEDENTE DE REVALORIZAÇÃO

Em 2010 foi feita a avaliação por entidade independente dos imóveis localizados em Lisboa tendo o seu valor sido revalorizado em €1 125 457,16.

18. PROVISÕES

A provisão existente no montante de €80 000,00 foi constituída em 2008 e destina-se a encargos com recuperação ambiental de imóveis contaminados com radão.

19. FINANCIAMENTOS OBTIDOS

O montante relativo a financiamentos obtidos refere-se a locações financeiras.

20. FORNECEDORES

O saldo de fornecedores refere-se às contas correntes no mercado nacional e de acordo com os prazos de pagamento estabelecidos.

	2013	2012
Fornecedores c/correntes	5.755,22	3.414,02
Total	5.755,22	3.414,02



L

PA

21. OUTRAS CONTAS A PAGAR

	2013	2012
Remunerações a liquidar		
Outros acréscimos custos	447,48	163,09
Consultores, asses. intermediários		
Credores diversos	2.126,78	2.126,78
Total	2.574,26	2.289,87

22. VENDAS E SERVIÇOS PRESTADOS/RÉDITOS

As vendas e prestações de serviços são reconhecidas na data da transação ou da prestação de serviços.

	2013	2012
Vendas		0,00
Prestação de serviços	187.015,83	167.253,64
Total	187.015,83	167.253,64

23. VARIAÇÃO NOS INVENTÁRIOS DE PRODUÇÃO

Produtos e trab em curso/acabados	2013	2012
Existências finais	1.816.194,65	1.816.194,65
Regularização		
Existências iniciais	1.816.194,65	1.816.194,65
Aumentos/reduções do exercício	0,00	0,00

09

24. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

	2013	2012
Trabalhos especializados	16.173,12	19.357,83
Honorários		
Vigilância e segurança	215,26	214,03
Energia e Fluidos	4.853,94	6.340,46
Comunicação	251,57	376,18
Materiais		1.111,89
Rendas e Alugueres	18.476,88	18.510,87
Seguros	4.332,28	4.478,54
Deslocações e estadas	77,41	683,55
Conservação e reparação	19.422,50	36.476,01
Outros fornecimentos e serviços	1.642,30	1.563,27
Outros diversos	5.795,98	6.225,75
Total	71.241,24	95.338,38

25. GASTOS COM PESSOAL

	2013	2012
Remunerações dos órgãos sociais (a)	10.905,88	7.158,60
Remunerações do pessoal		5.028,29
Encargos sobre remunerações	873,76	1.122,47
Indemnizações	70.145,44	1.000,00
Seguros		
Gastos de acção social		2.339,99
Outros gastos		50,00
Total	81.925,08	16.699,35

(a) Refere-se às remunerações de 2 administradores durante 9 dias e ao Fiscal Único

26. IMPARIDADES

Foi constituída uma imparidade parcial da dívida da IOL e Nordareias.

	2013	2012
Dívidas de clientes	13.583,84	0,00
Total	13.583,84	0,00

002

27. OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS

	2013	2012
Descontos pronto pagamento obtidos	8,64	22,80
Rendimentos e ganhos em investimentos não financeiros		10.047,88
Outros proveitos e ganhos operacionais	18.020,05	24.286,70
Total	18.028,69	34.357,38

28. OUTROS GASTOS E PERDAS

	2013	2012
Impostos directos	14.348,93	11.974,63
Impostos indirectos	589,43	1.079,01
Taxas	609,30	577,29
Gastos e perdas investimentos não financeiros		
Outros		289,74
Total	15.547,66	13.920,67

29. GASTOS DE DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

	2013	2012
Activos fixos tangíveis		
Edifícios e outras construções	44.055,34	44.055,34
Equipamento de transporte		
Equipamento administrativo	2.833,74	2.664,21
Outros activos fixos	172,11	256,80
Total	47.061,19	46.976,35

30. JUROS E OUTROS RENDIMENTOS SIMILARES

Os juros são reconhecidos pelo princípio da especialização do exercício.

	2013	2012
Juros obtidos	1.072,74	1.531,90
Total	1.072,74	1.531,90

31. JUROS E GASTOS SIMILARES SUPORTADOS

	2013	2012
Juros suportados	496,05	1.033,80
Total	496,05	1.033,80



32. IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO

O imposto sobre rendimento do período compreende os impostos correntes. Os impostos sobre o rendimento são registados em resultados, exceto quando estão relacionados com itens que sejam reconhecidos diretamente nos capitais próprios. O valor de imposto corrente a pagar, é determinado com base no resultado antes de impostos, ajustado de acordo com as regras fiscais.

	2013	2012
Tributação autónoma		173,04
Total	0,00	173,04

33. COMPROMISSOS

Em 31 de Dezembro de 2013 a empresa tinha assumido responsabilidades por garantias prestadas, como segue:

- a) Garantia nº. 9140032607193 prestada à Câmara Municipal de Aljustrel pela Caixa Geral de Depósitos, no montante de €1 929,19, relativamente ao loteamento Horta das Noras, em Aljustrel;
- b) Garantias nºs 9140034694393 e 9140034981093, prestadas à Câmara Municipal de Aljustrel pela Caixa Geral de Depósitos, respetivamente pelos valores de €101.167,31 e de €640,54, que se encontram contragarantidas por um depósito bancário de €50.903,92, correspondente a 50% dos montantes valores garantidos.

34. OUTRAS INFORMAÇÕES

A IOL – Instituto Odontológico de Lisboa, SA, inquilina do 4º andar na Avenida Sidónio Pais, nº 2, Lisboa, comunicou à EDMI em janeiro de 2014 que tinha apresentado um PER (Processo Especial de Revitalização) e que os créditos da EDMI estavam relacionados no âmbito desse processo (2001/13.OTY25B).



Verificou-se que no processo que os créditos não haviam sido relacionados pelo que a EDMI em 22 de janeiro de 2014 impugnou a relação provisória dos credores da IOL, tendo apresentado o crédito de €95.063,01, rendas vencidas e juros para serem incluídos no processo.

35. ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DO BALANÇO

As demonstrações financeiras foram autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 14 de Fevereiro de 2014.

Ricardo Augusto Tomé e Silva
Ricardo Amador Belino Pinto



CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

INTRODUÇÃO

1. Examinámos as demonstrações financeiras anexas da **EDMI – Empresa de Projectos Imobiliários, S. A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2013 (que evidencia um total de € 6.909.385 e um total de Capital próprio de € 931.078, incluindo um Resultado Líquido negativo de € 23.738), as Demonstrações dos Resultados, das Alterações no Capital Próprio e dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, bem como o correspondente Anexo.

RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.
3. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

ÂMBITO

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame inclui:
 - a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação;
 - a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias;
 - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e
 - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.
5. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com as demonstrações financeiras.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião sobre aquelas demonstrações financeiras.

OPINIÃO

7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da **EDMI – Empresa de Projectos Imobiliários, S. A.**, em 31 de Dezembro de 2013, bem como os resultados das suas operações, as alterações no capital próprio e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS

8. É também nossa opinião que a informação constante do Relatório de Gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

LISBOA, 14 de Fevereiro de 2014


Rosário, Graça & Associados, SROC, Lda
Representada por
Manuel Luís Graça (ROC nº 758)

RELATÓRIO E PARECER
DO
FISCAL ÚNICO

SENHORES ACCIONISTAS

Nos termos do mandato que nos foi confiado e em cumprimento das disposições legais e estatutárias, na qualidade de Fiscal Único, elaboramos o presente Relatório e Parecer sobre os documentos de prestação de contas apresentados pelo Conselho de Administração da **EDMI – Empresa de Projectos Imobiliários, S.A.**, respeitantes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2013.

No âmbito das nossas funções acompanhámos regularmente a actividade da empresa e procedemos, com a extensão considerada aconselhável, à análise dos valores sociais e à revisão da contabilidade e documentação de suporte, tendo recebido as informações e esclarecimentos que solicitámos. Emitimos a Certificação Legal das Contas, cujo conteúdo se dá aqui por integralmente reproduzido.

Os documentos de prestação de contas encontram-se elaborados de acordo com os registos contabilísticos e respectivas disposições legais e permitem efectuar com razoabilidade uma apreciação da situação económico-financeira da empresa, assim como dos fluxos de caixa, das alterações no capital próprio e dos resultados alcançados.

O Relatório de Gestão refere, em termos gerais, os aspectos mais significativos da actividade da empresa no exercício, assim como as perspectivas da sua actuação futura, atento o contexto de crise económico/financeira do País, mormente no sector imobiliário.

Os princípios e critérios valorimétricos utilizados, bem como os cálculos das depreciações e ajustamentos/imparidades referidos no Anexo estão em conformidade com os normativos aplicáveis, afigurando-se adequados à realidade da EDMI.

De salientar que a EDMI é titular de um conjunto de cerca de 250 imóveis, essencialmente terrenos situados em várias zonas do País, dos quais uma parte dos transmitidos da ex - ENU requerem intervenções de carácter ambiental, não estando pois nas condições necessárias para uma eventual rentabilização ou alienação.

A Proposta de aplicação dos resultados cumpre as disposições legais e estatutárias.

Cumpre-nos ainda referir, no âmbito das nossas funções e em cumprimento do previsto no nº 17 da RCM nº 49/2007, de 28 de Março, que se afigura legítimo expressar uma opinião positiva sobre o desempenho de gestão dos membros do Conselho de Administração, no âmbito das suas competências legais e estatutárias.

Em face do exposto somos de Parecer que sejam aprovados:

- 1- O Relatório e Contas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2013;
- 2- A Proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração.

LISBOA, 14 de Fevereiro de 2014

O Fiscal Único



Rosário, Graça & Associados, SROC, Lda
Representada por
Manuel Luís Graça (ROC nº 758)

