

*Handwritten signature or initials in blue ink.*

**EDMI – Empresa de Projectos Imobiliários, S.A.**

**Relatório e Contas**

**do**

**Exercício de 2015**



Empresa de Projectos Imobiliários, SA

**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 EDMI**

### **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

Vogal – Jorge Manuel Ferreira de Carvalho

### **Fiscal Único**

Rosário, Graça & Associados, SROC, Lda representada por Maria do Rosário da Conceição Mira de Carvalho, ROC nº 658

**INDICE** Pág.

**RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

<b>I. INTRODUÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>II. ACTIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCICIO</b>	<b>6</b>
II.1. ENQUADRAMENTO	6
II.2. ACÇÕES DESENVOLVIDAS EM 2015	9
<b>III. SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA</b>	<b>13</b>
<b>IV. SOCIEDADE E GOVERNANCE</b>	<b>15</b>
IV.1. GOVERNO DA SOCIEDADE	15
IV.2. OUTRAS INFORMAÇÕES	17
IV.3. PERSPECTIVAS FUTURAS	17
<b>V. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS</b>	<b>18</b>
<b>VI. AGRADECIMENTOS</b>	<b>19</b>
<b>VII. CONTAS DO EXERCÍCIO 2015</b>	<b>20</b>

**ANEXOS**

**RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO**

**CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. RA', is located in the top right corner of the page.

Nos termos da Lei e dos Estatutos, o Conselho de Administração da EDMI – Empresa de Projectos Imobiliários, SA, apresenta, para apreciação da Assembleia Geral de Acionistas, o Relatório de Gestão e as Contas referentes ao exercício de 2015.

## I. INTRODUÇÃO

A EDMI – 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 2015 a sociedade deu continuidade à administração dos imóveis próprios e conseguiu concretizar a venda de três imóveis com a obtenção das respetivas mais valias.

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 EDMI, o que levou a aplicar as medidas de contenção de custos mantendo a atividade limitada à gestão corrente dos bens imóveis sem avançar para novos projetos, em parte também pela retração do mercado imobiliário.

Manteve-se em 2015 a situação de incumprimento por parte da IOL, empresa que arrendou um andar em Lisboa e que já em 2014 motivou o registo de imparidades de dívidas a receber, tendo a EDMI movido uma ação para

LBR  
j

recuperação dos créditos existentes bem como a respetiva ação de despejo. Esta situação conduziu a que os resultados da EDMI no ano em apreço sejam negativos em €2.689,75.

## II. ACTIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCICIO

### II.1. ENQUADRAMENTO

O património da empresa, segundo critérios de localização, distribui-se por 4 zonas:

- **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 terreno em Setúbal;
- **Zona de Aljustrel** – Loteamentos do Cerro do Malpique e da Horta das Noras, e outros prédios urbanos.

As ações desenvolvidas contemplaram as seguintes três vertentes transversais a todo o património, pertencente à empresa ou por ela gerido:

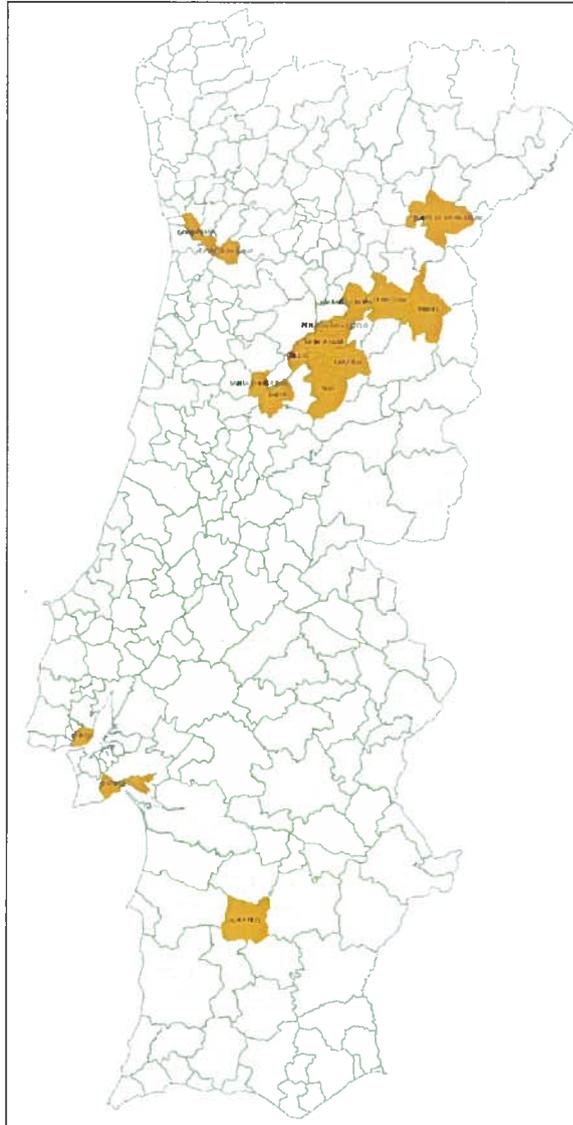
- Manutenção e atualização da base de dados de georeferenciação dos bens pertencentes ou geridos pela EDMI, com identificação dos respetivos imóveis;
- Valorização do diferente património gerido pela empresa, sempre que possível, para que se atinjam os objetivos definidos:
  - Aproveitar as oportunidades que se coloquem para alienação ou beneficiação do seu património, sempre que for possível obter as respetivas mais valias;
  - Minimizar os custos de manutenção que se revelem improdutivos.

*Handwritten signature or initials in blue ink.*

Em 2015, face a uma conjuntura de crédito mais favorável que nos últimos anos, foi possível concretizar a venda de 3 imóveis, 2 lotes para construção e 1 casa de habitação que se encontrava ocupada, por valores de venda acima dos valores contabilísticos.

Com o objetivo de redução dos respetivos encargos de gestão e manutenção, foram também estabelecidos acordos de cedência em regime de comodato com entidades locais relativamente a alguns imóveis na zona da Urgeiriça.

No final de 2015 a EDMI era proprietária de um conjunto de três centenas de imóveis, dos quais 221 rústicos, distribuídos por 16 concelhos e 25 freguesias, com o valor contabilístico de 5,7 milhões de euros.

**Localização dos imóveis da EDMI, por concelhos**

Os bens que integram os ativos da EDMI são, no essencial, os imóveis 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 que requerem intervenções de natureza ambiental, intervenções essas a cargo da EDM e que se inserem no âmbito do Contrato de Concessão de Recuperação Ambiental de Áreas Mineiras Degradadas.

## II.2. ACÇÕES DESENVOLVIDAS EM 2015

Na sequência das orientações estabelecidas, privilegiaram-se, no ano de 2015, as seguintes situações:

- **Obras de conservação de imóveis:** promoveram-se as ações mínimas necessárias à manutenção do património;
- **Loteamentos:** foi possível concretizar a venda de 2 lotes urbanos, um no loteamento Horta das Noras e outro no loteamento do Cerro do Malpique, ambos em Aljustrel;
- **Casas:** foi alienada uma casa de habitação ocupada por viúva de antigo trabalhador das minas de Aljustrel, situação que foi transmitida à EDMI, uma vez que não estava a gerar qualquer rendimento;
- **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 da documentação e seus valores e regularização da propriedade dos mesmos.
- **Avaliação dos imóveis por perito avaliador:** tendo sido feita no final de 2014 uma avaliação que à data conduziu a um valor global dos imóveis, incluindo os loteamentos urbanos, de € 8. 047.302,80, valor significativamente superior aos valores de registo; entendeu-se que, no exercício de 2015, não havia motivos para alterar os valores registados.

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

### **Castelo de Paiva/Gondomar**

Durante 2015 mantiveram-se os contratos de arrendamento com o grupo Portucel Soporcel em Castelo de Paiva. Foi registado o interesse para arrendamento ou compra, por parte de proprietário de terrenos adjacentes, nos terrenos da EDMI no concelho de Gondomar, situação que será analisada no corrente ano.

### **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.

## 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.

Em 2015 foi assinado um novo Protocolo que substitui o celebrado em abril de 2008 entre a empresa e a Câmara Municipal de Nelas relativamente à cedência da Casa do Pessoal das minas da Urgeiriça, e assinados também acordos de cedência em regime de comodato com o município e outras entidades locais dos imóveis denominados Cabine Elétrica, Casa do Parque de Jogos, todos no perímetro do Complexo Mineiro da Urgeiriça e ainda de

R. RAP  
V

alguns prédios rústicos da área mineira de Valinhos, com o objetivo de que sejam as próprias entidades locais a zelar pela gestão, utilização e conservação dos espaços assegurando assim a sua sustentabilidade futura.

### 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 2015.

Durante o ano de 2015 manteve-se a situação de não recebimento das rendas do imóvel, 4º andar do nº 2 da Avenida Sidónio Pais em Lisboa alugado à IOL. Em janeiro de 2014 a EDMI havia sido confrontada com o processo de revitalização entregue no tribunal em dezembro, não tendo sido relacionados os créditos da EDMI, tendo posteriormente apresentado em tribunal a impugnação da relação provisória dos créditos. O PER acabou por não ser aprovado. Ainda foi feito um acordo no sentido de recuperar a dívida tendo sido recebido o montante de 26.000,00 euros. Mas em consequência de novo incumprimento e da não aprovação do PER, a EDMI moveu uma ação especial de despejo, não tendo conseguido, até à data, que o imóvel lhe seja restituído.

Manteve-se o arrendamento, que data de janeiro de 2011, ao IAPMEI de instalações de armazenamento no Lumiar.

### II.2.4. Zona de Aljustrel

Na zona de Aljustrel, há a destacar:

- Em 2015 foram vendidos 2 lotes urbanos e uma casa de habitação, evidenciando assim alguma reanimação do mercado local, pelo que se espera poder concretizar mais algumas transações em 2016; As responsabilidades da EDMI no loteamento Casas do Moinho no Cerro do Malpique encontram-se cobertas, à data de 31 de dezembro de 2015, por garantias bancárias prestadas pela Caixa Geral de Depósitos à Câmara Municipal de Aljustrel no valor atual de € 101.807,85.

Mantiveram-se os contactos com a Câmara Municipal de Aljustrel relativamente a alienação de património, tendo sido acordadas as condições para venda do edifício ocupado pelo Sport Club Mineiro e dos dois moinhos de vento que já estão a ser usados pela autarquia. Espera-se que a escritura de venda ocorra durante o primeiro trimestre de 2016.

A dívida remanescente da Câmara de Aljustrel relativamente à venda da Casa da Horta, no montante de €30.000,00, foi paga integralmente em 2015.

### III. SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

As contas do exercício de 2015 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. Na conta de Gastos com o pessoal apenas estão registados os gastos relativos ao exercício por sociedade de Revisores Oficiais de Contas da função de Fiscal Único. No que se refere a fornecimentos e serviços externos (FSE) os valores registados em 2015 são ligeiramente inferiores aos registados em 2014, sendo 23,7% abaixo dos valores de 2012 e 45,7% abaixo dos valores registados em 2011.

Nas contas do exercício destacam-se os seguintes valores:

- Resultado líquido negativo de € 2.689,75;
- EBITDA positivo, no montante de € 45.225,27;
- Capital próprio, no montante de € 900.962,91;
- Ativo líquido, no montante de € 6.385.362,43;
- Ativos fixos tangíveis, no valor de € 4.057.122,24;
- Inventários, no valor de € 1.733.392,07, correspondentes ao valor dos produtos acabados dos loteamentos aprovados, valor que se reduziu relativamente ao ano anterior já que se registou a venda de dois lotes;
- Passivo não corrente de € 5.468.435,45, correspondente ao valor de imóveis que foram alienados pela EDM à EDMI e que ainda não se encontram totalmente pagos bem como a suprimentos efetuados em

2010; no ano em apreço esta dívida da EDMI reduziu-se em €244.373,26;

- Vendas e serviços prestados, no montante de € 253.070,70, relativos a vendas, rendas, cedências de imóveis e prestação de serviços;
- Variação negativa dos inventários no montante de €82.802,58;
- Fornecimentos e serviços externos, no valor de € 72.746,22, em que se destacam as rubricas de trabalhos especializados, com o montante de €16.409,74, de conservação e reparação com € 17.026,31 e rendas com € 18.476,88;
- Gastos com pessoal, no montante de € 7.158,60, relativo ao exercício da função de Fiscal Único feito por SROC;
- Outros rendimentos e ganhos, no montante de € 43.879,47 que compreendem rendimentos de alienações no montante de €24.099,73;
- Imparidades de dívidas a receber no montante de €72.751,55 referente à dívida da IOL e da Nordareias;
- Outros Gastos e Perdas no montante de € 16.265,95, dos quais € 14.480,23 dizem respeito ao Imposto Municipal sobre Imóveis;
- Gastos de amortizações, no montante de € 48.242,56;
- Juros e rendimentos similares obtidos de € 327,54 relativo a aplicações financeiras feitas no IGCP;

## 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 EDMI 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 controlo 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: Orçamento anual, Relatório e Contas anuais acompanhados por pareceres do ROC bem como controle orçamental mensal.

A estratégia da empresa 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 atual do Conselho de Administração, é a seguinte, sendo que os dois primeiros foram nomeados em 29 de julho de 2013 e o terceiro em 3 de novembro de 2014:

#### **Conselho de Administração**

- Presidente – Carlos Augusto Amaro Caxaria
- Vogal – Ricardo do Amaral e Belino Pinto
- Vogal – Jorge Manuel Ferreira de Carvalho

Atualmente todos os Administradores da EDMI exercem funções em acumulação com as de membro do Conselho de Administração da EDM, não auferindo na EDMI 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**

- “Rosário, Graça & Associados, SROC, Lda.”, representada por 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

Foram pagas remunerações ao Fiscal Único no montante de €5.820,00, a que acresceu o IVA, dado que se trata de uma SROC.

## 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.

A EDMI não tem passivo bancário.

## IV.3. PERSPECTIVAS FUTURAS

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

- Maximizar os rendimentos atuais dos ativos em utilização;
- Intensificar dentro do possível as ações de comercialização do loteamento das "Casas do Moinho", no Malpique em Aljustrel, se a conjuntura económica o permitir;
- 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 EDMI, sem quaisquer perspectivas de retorno para a empresa;
- Manter a atualização da base de dados do património;

A EDMI 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 2016 seja possível continuar a efetuar algumas transações de imóveis e 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 **€ 2.689,75 (dois mil seiscientos e oitenta e nove euros e setenta e cinco cêntimos)** seja transferido para resultados transitados.

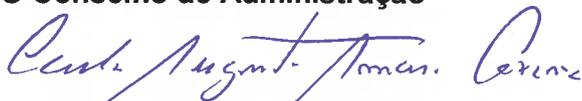
## VI. AGRADECIMENTOS

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 ao Revisor Oficial de Contas pela sua permanente disponibilidade e colaboração.

Lisboa, 15 de fevereiro de 2016

### O Conselho de Administração

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Carlos Augusto Amaro Caxaria'.

**Carlos Augusto Amaro Caxaria, Presidente**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ricardo do Amaral e Belino Pinto'.

**Ricardo do Amaral e Belino Pinto, Vogal**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jorge Manuel Ferreira de Carvalho'.

**Jorge Manuel Ferreira de Carvalho, Vogal**

## VII. CONTAS DO EXERCÍCIO 2015

**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	Notas	Datas	
		31-12-2015	31-12-2014
<b>A T I V O</b>			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	6	4.057.122,24	4.162.515,07
Acionistas/sócios			
Outros ativos financeiros		0,00	0,00
Ativos por impostos diferidos			
		<b>4.057.122,24</b>	<b>4.162.515,07</b>
Ativo corrente			
Inventários	7	1.733.392,07	1.816.194,65
Clientes	8	4.055,75	6.128,64
Adiantamentos de fornecedores			109,20
Estado e outros entes públicos	9	6.346,25	5.558,64
Acionistas/sócios			
Outras contas a receber	10		30.281,60
Diferimentos	11	4.525,82	4.341,76
Outros ativos financeiros			
Caixa e depósitos bancários	12	579.920,30	614.454,85
		<b>2.328.240,19</b>	<b>2.477.069,34</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>6.385.362,43</b>	<b>6.639.584,41</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>			
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	728.410,20	755.835,37
Ajustamentos em ativos financeiros			
Excedente de revalorização	16	1.125.457,16	1.125.457,16
Outras variações no capital próprio		-1.550.214,70	-1.550.214,70
		<b>903.652,66</b>	<b>931.077,83</b>
Resultado líquido do período		-2.689,75	-27.425,17
		<b>900.962,91</b>	<b>903.652,66</b>
Interesses minoritários			
<b>Total do capital próprio</b>		<b>900.962,91</b>	<b>903.652,66</b>
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões			
Financiamentos obtidos			
Passivos por impostos diferidos			
Outras contas a pagar	19	5.468.435,45	5.712.808,71
		<b>5.468.435,45</b>	<b>5.712.808,71</b>
Passivo corrente			
Fornecedores	18	10.329,09	9.654,22
Adiantamento de clientes		430,35	429,66
Estado e outros entes públicos	9	1.488,97	1.473,43
Acionistas/sócios			
Financiamentos obtidos			
Outras contas a pagar	19	2.138,50	2.220,37
Diferimentos	11	1.577,16	9.345,36
		<b>15.964,07</b>	<b>23.123,04</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>5.484.399,52</b>	<b>5.735.931,75</b>
<b>Total do capital próprio e do passivo</b>		<b>6.385.362,43</b>	<b>6.639.584,41</b>

**CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

Técnico Oficial de Contas

Carlos Augusto Amaro Caxaria

António Serrano

Ricardo do Amaral e Belino Pinto

Jorge Manuel Ferreira de Carvalho

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA

Euros

RENDIMENTOS E GASTOS	Notas	Periodos	
		2015	2014
Vendas e serviços prestados	20	253.070,70	168.910,01
Varição nos inventários da produção	21	-82.802,58	0,00
Fornecimento e serviços externos	22	-72.746,22	-74.232,07
Gastos com o pessoal	23	-7.158,60	-7.158,60
Imparidades de dívidas a receber	24	-72.751,55	-141.259,09
Provisões	17	0,00	80.000,00
Outros rendimentos e ganhos	25	43.879,47	21.346,17
Outros gastos e perdas	26	-16.265,95	-30.001,05
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>		<b>45.225,27</b>	<b>17.605,37</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	27	-48.242,56	-47.009,19
Imparidade de activos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)		0,00	0,00
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>		<b>-3.017,29</b>	<b>-29.403,82</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	28	327,54	2.123,64
Juros e gastos similares suportados	29	0,00	-144,99
<b>Resultado antes de impostos</b>		<b>-2.689,75</b>	<b>-27.425,17</b>
Imposto sobre o rendimento do período	30	0,00	0,00
<b>Resultado líquido do período</b>		<b>-2.689,75</b>	<b>-27.425,17</b>
Resultado das atividades descontinuadas (líquido de impostos) incluído no resultado líquido do período			
<b>Resultado líquido do período atribuível a:</b>			
Detentores do capital da empresa-mãe		-2.689,75	-27.425,17
Interesses minoritários		-2.689,75	-27.425,17
Resultado por ação básico		-0,0269	-0,2743

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Técnico Oficial de Contas

António Serrano

Carlos Augusto Amaro Caxaria

Ricardo do Amaral e Belino Pinto

Jorge Manuel Ferreira de Carvalho

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR FUNÇÕES

Euros

RUBRICAS	Notas	Períodos	
		2015	2014
Vendas e serviços prestados	20	253.070,70	168.910,01
Custo das vendas e dos serviços prestados		-82.802,58	0,00
<b>Resultado bruto</b>		170.268,12	168.910,01
Outros rendimentos	25	43.879,47	21.346,17
Gastos de distribuição			
Gastos administrativos		-200.898,93	-189.658,95
Gastos de investigação e desenvolvimento			
Outros gastos e perdas	26	-16.265,95	-30.001,05
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>		-3.017,29	-29.403,82
Gastos de financiamento (líquidos)	28,29	327,54	1.978,65
<b>Resultado antes de impostos</b>		-2.689,75	-27.425,17
Imposto sobre o rendimento do período		0,00	0,00
<b>Resultado líquido do período</b>		-2.689,75	-27.425,17
Resultado das atividades descontinuadas (líquido de impostos) incluído no resultado líquido do período			
<b>Resultado líquido do período atribuível a:</b>			
Detentores do capital da empresa-mãe		-2.689,75	-27.425,17
Interesses minoritários		-2.689,75	-27.425,17

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Técnico Oficial de Contas

António Serrano

Carlos Augusto Amaro Caxaria

Ricardo Amaral e Belino Pinto

Jorge Manuel Ferreira de Carvalho



2014

( euros )

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO NO PERÍODO

Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa mãe

DESCRICOÃO	Notas	Capital Realizado	Ações (quotas) próprias	Outros instrumentos de capital próprio	Prêmios de emissão	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Translados	Ajustam. em Alíquotas Financeiras	Excedentes de Reavaliação	Outras variações de capital próprio	Resultado líquido do exercício	Total	Interesses minoritários	Total do Capital Próprio
1	1	500.000	-	-	-	100.000	-	779.573	-	1.125.457	-1.550.214	- 23.738	931.078	-	931.078
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 ativos fixos tangíveis e intangíveis								23.738				23.738			
Excedentes de revalorização de ativos fixos tangíveis e intangíveis e respetivas variações								23.738				23.738			
Outras alterações reconhecidas no capital próprio															
2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO															
3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL															
4=2+3	4=2+3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO															
Realizações de capital															
Distribuições															
Entradas para coberturas de perdas															
Outras operações															
5	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6=1+2+3+4+5	6=1+2+3+4+5	500.000	-	-	-	100.000	-	755.835	-	1.125.457	-1.550.214	- 27.425	903.653	-	903.653
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO DE 2014															

2015

( euros )

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO NO PERÍODO

Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa mãe

DESCRICOÃO	Notas	Capital Realizado	Ações (quotas) próprias	Outros instrumentos de capital próprio	Prêmios de emissão	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Translados	Ajustam. em Alíquotas Financeiras	Excedentes de Reavaliação	Outras variações de capital próprio	Resultado líquido do exercício	Total	Interesses minoritários	Total do Capital Próprio
1	1	500.000	-	-	-	100.000	-	755.835	-	1.125.457	-1.550.214	- 27.425	903.653	-	903.653
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 ativos fixos tangíveis e intangíveis															
Excedentes de revalorização de ativos fixos tangíveis e intangíveis e respetivas variações															
Outras alterações reconhecidas no capital próprio															
2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO															
3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL															
4=2+3	4=2+3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO															
Realizações de capital															
Distribuições															
Entradas para coberturas de perdas															
Outras operações															
5	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6=1+2+3+4+5	6=1+2+3+4+5	500.000	-	-	-	100.000	-	728.410	-	1.125.457	-1.550.214	2.680	900.963	-	900.963
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO DE 2015															

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA

Euros

RUBRICAS	Notas	Períodos	
		2015	2014
Fluxos de Caixa das atividades operacionais - método direto			
<b>Recebimentos de clientes</b>		118.337,20	58.658,28
<b>Pagamentos a fornecedores</b>		-44.563,36	-50.129,59
<b>Pagamentos ao pessoal</b>		-7.158,60	-7.158,60
Caixa gerada pelas operações		66.615,24	1.370,09
<b>Pagamento/recebimento do imposto s/rendimento</b>		-787,61	-1.706,64
<b>Outros recebimentos/pagamentos</b>		24.028,68	-21.961,79
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)		89.856,31	-22.298,34
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
<b>Pagamentos respeitantes a:</b>			
Ativos fixos tangíveis		0,00	0,00
Ativos intangíveis			
Investimentos financeiros			
Outros ativos			
<b>Recebimentos provenientes de:</b>			
Ativos fixos tangíveis		80.000,00	
Ativos intangíveis			
Outros ativos		30.000,00	30.000,00
Subsídios ao investimento			
Juros e rendimentos similares		609,14	2.010,71
Dividendos			
Fluxos de caixa das atividades de investimento (2)		110.609,14	32.010,71
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
<b>Recebimentos provenientes de:</b>			
Financiamentos obtidos		0,00	0,00
Realização de capital e de outros instrumentos de capital próprio			
Cobertura de prejuízos			
Doações			
Outras operações de financiamento			
<b>Pagamentos respeitantes a:</b>			
Financiamentos obtidos		-235.000,00	-112.115,18
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)		-235.000,00	-112.115,18
<b>Variação de caixa e seus equivalentes (1+2+3)</b>		-34.534,55	-102.402,81
<b>Efeitos das diferenças de câmbio</b>			
<b>Caixa e seus equivalentes no início do período</b>		614.454,85	716.857,66
<b>Caixa e seus equivalentes no fim do período</b>		579.920,30	614.454,85

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Técnico Oficial de Contas

Carlos Augusto Amaro Caxaria

António Serrano

Ricardo do Amaral e Belino Pinto

Jorge Manuel Ferreira de Carvalho

## **ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO DE 2015**

### **1. IDENTIFICAÇÃO**

A EDMI - 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 EDMI 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 EDMI 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.

h. RA  
r

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 em duodécimos. Assim, estas responsabilidades são registadas no período em que os trabalhadores adquirem o respetivo direito, independentemente da data do seu pagamento. Atualmente não existem trabalhadores ao serviço.

### **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:

	2015	2014
Fluxos de caixa das actividades operacionais	89.856,31	-22.298,34
Fluxos de caixa das actividades de investimento	110.609,14	32.010,71
Fluxos de caixa das actividades de financiamento	-235.000,00	-112.115,18
Varição de caixa e seus equivalentes	-34.534,55	-102.402,81
Caixa e seus equivalentes no inicio do período	614.454,85	716.857,66
Caixa e seus equivalentes no fim do período	579.920,30	614.454,85

## 5. PARTES RELACIONADAS

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

A EDMI apresenta um saldo com a empresa-mãe EDM, relevado na rubrica no Balanço “Contas a pagar - não corrente” no montante de €5.468.435,45, que corresponde a débitos de compra de imóveis, bem como de suprimentos.

A partir de 29 de julho de 2013 o Conselho de Administração da EDMI ficou com 2 administradores tendo sido nomeado o terceiro em novembro de 2014. Todos os administradores 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 2015, são apresentados no quadro seguinte:

Activos tangíveis	01.01.2015	Reav.Ajust	Aumentos	Alienações	Transf. Abat	31.12.2015
Terrenos e recursos natura	1.109.370,79			57.150,27		1.052.220,52
Edifícios outras construções	1.807.025,03					1.807.025,03
Equipamento transporte	119.403,67			21.997,49		97.406,18
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	79.147,76	0,00	4.676.531,84

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 2015 é de €570.154,70.

Em 2014 foi feita uma avaliação dos imóveis da EDMI por perito avaliador com o objetivo de determinar o Valor Presumível de Transação dos imóveis para o seu uso continuado tal como se encontram e nas condições atuais do mercado. Esta avaliação conduziu ao valor global de €8.047.302,80, considerando os ativos tangíveis e os inventários, que no caso da EDMI correspondem aos loteamentos urbanos. Considerou-se prudente manter os valores contabilísticos e não revalorizar o património.

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

Activos tangíveis	Sal.inicial	Reforço	Anula./Reve.	Sal.Final
Terrenos e recursos naturais				
Edifícios outras construções	471.697,22	44.055,34		515.752,56
Equipamento transporte	70.403,67		21.997,49	48.406,18
Equipamento administrativo	18.773,47	3.929,04		22.702,51
Outros activos fixos	32.290,17	258,18		32.548,35
<b>Total</b>	<b>593.164,53</b>	<b>48.242,56</b>	<b>21.997,49</b>	<b>619.409,60</b>

## 7. INVENTÁRIOS

	2015	2014
Produtos acabados loteamento Malpique	1.711.466,23	1.767.830,60
Produtos acabados loteamento Horta das Noras	21.925,84	48.364,05
<b>Total</b>	<b>1.733.392,07</b>	<b>1.816.194,65</b>

## 8. CLIENTES

	2015	2014
Clientes c/corrente	3.344,27	2.585,17
Clientes cobrança duvidosa	228.305,96	158.386,40
Perdas por imparidade	-227.594,48	-154.842,93
<b>Total</b>	<b>4.055,75</b>	<b>6.128,64</b>

## 9. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Os saldos das contas à data de 31 de dezembro de 2015 são os seguintes:

	Saldo Devedor	Saldo Credor
Pagamentos por conta IRC	6.164,00	
IRC- retido na fonte	182,25	
Retenções IRS		338,97
IVA		1.150,00
Total	6.346,25	1.488,97

## 10. 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.

	2015	2014
Juros a receber	0,00	281,60
Devedores diversos (C. M. Aljustrel)	0,00	30.000,00
Devedores diversos	0,00	0,01
Total	0,00	30.281,61

## 11. DIFERIMENTOS

O saldo devedor refere-se a gastos a reconhecer no montante de €4.525,82 relativos a custos diferidos de diversos fornecimentos e serviços externos (conservação, seguros, e outros).

O saldo credor refere-se a rendimentos a reconhecer (outros proveitos diferidos) no montante de € 1.177,16.

## 12. CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS

	2015	2014
Caixa	2.000,00	2.000,00
Depósitos à ordem	577.920,30	181.550,93
Outros depósitos bancários		430.903,92
Total	579.920,30	614.454,85

### **13. 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.

### **14. 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.

### **15. RESULTADOS TRANSITADOS**

Os resultados transitados decorrem do saldo do ano anterior, acrescido do montante negativo de € 27.425,17 referente ao resultado de 2014, transferido conforme deliberação do acionista na Assembleia Geral de 25 de fevereiro de de 2015.

## 16. 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.

## 17. PROVISÕES

A provisão constituída em 2008, no montante de €80 000,00, destinada a encargos com recuperação ambiental de imóveis contaminados com radão, foi anulada em 2014, dado não se ter verificado a necessidade da sua manutenção já que as intervenções de remediação ambiental estão a cargo da EDM no âmbito do Contrato de Concessão e do Protocolo com a DGEG.

## 18. FORNECEDORES

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

	2015	2014
Fornecedores c/correntes	10.329,09	9.654,22
Total	10.329,09	9.654,22

## 19. OUTRAS CONTAS A PAGAR

	2015	2014
Remunerações a liquidar		
Outros acréscimos custos	11,72	93,59
Consultores, asses. intermediários		
Credores diversos	2.126,78	2.126,78
Total	2.138,50	2.220,37

## 20. VENDAS E SERVIÇOS PRESTADOS/RÉDITOS

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

	2015	2014
Vendas	92.400,00	0,00
Prestação de serviços	160.670,70	168.910,01
Total	253.070,70	168.910,01

## 21. VARIAÇÃO NOS INVENTÁRIOS DE PRODUÇÃO

Produtos e trab em curso/acabados	2015	2014
Existências finais	1.733.392,07	1.816.194,65
Regularização		
Existências iniciais	1.816.194,65	1.816.194,65
Aumentos/reduções do exercício	-82.802,58	0,00

## 22. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

	2015	2014
Trabalhos especializados	16.409,74	23.555,51
Honorários	36,17	0,00
Vigilância e segurança	233,10	295,20
Energia e Fluidos	4.264,19	2.803,27
Comunicação	236,76	261,19
Materiais	0,00	1.263,21
Rendas e Alugueres	18.476,88	18.476,88
Seguros	4.434,30	4.481,24
Deslocações e estadas	0,00	0,00
Conservação e reparação	17.026,31	16.904,41
Outros fornecimentos e serviços	3.239,60	1.230,79
Outros diversos	8.389,17	4.960,37
<b>Total</b>	<b>72.746,22</b>	<b>74.232,07</b>

## 23. GASTOS COM PESSOAL

	2015	2014
Remunerações dos órgãos sociais (a)	7.158,60	7.158,60
Remunerações do pessoal		
Encargos sobre remunerações		
Indemnizações		
Seguros		
Gastos de acção social		
Outros gastos		
<b>Total</b>	<b>7.158,60</b>	<b>7.158,60</b>

(a) Remuneração da função de Fiscal Único

## 24. IMPARIDADES

Foi constituída uma imparidade total da dívida da IOL constituída durante 2015 e parcial da Nordareias.

	2015	2014
Dívidas de clientes	227.594,48	152.798,11
Reversão dívidas de clientes		-11.539,02
<b>Total</b>	<b>227.594,48</b>	<b>141.259,09</b>

## 25. OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS

	2015	2014
Descontos pronto pagamento obtidos		30,81
Rendimentos e ganhos em investimentos não financeiros	24.099,73	
Outros proveitos e ganhos operacionais	19.779,74	21.315,36
<b>Total</b>	<b>43.879,47</b>	<b>21.346,17</b>

## 26. OUTROS GASTOS E PERDAS

	2015	2014
Impostos directos	14.480,23	15.026,66
Impostos indirectos	884,23	884,23
Taxas	867,60	1.218,60
Gastos e perdas investimentos não financeiros		
Outros	33,89	12.871,56
<b>Total</b>	<b>16.265,95</b>	<b>30.001,05</b>

## 27. GASTOS DE DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

	2015	2014
Activos fixos tangíveis		
Edifícios e outras construções	44.055,34	44.055,34
Equipamento de transporte		
Equipamento administrativo	3.929,04	2.781,74
Outros activos fixos	258,18	172,11
<b>Total</b>	<b>48.242,56</b>	<b>47.009,19</b>

## 28. JUROS E OUTROS RENDIMENTOS SIMILARES

Os juros são reconhecidos pelo princípio da especialização do exercício.

	2015	2014
Juros obtidos	327,54	2.123,64
Total	327,54	2.123,64

## 29. JUROS E GASTOS SIMILARES SUPOSTADOS

	2015	2014
Juros suportados	0,00	496,05
Total	0,00	496,05

## 30. 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.

## 31. COMPROMISSOS

Em 31 de Dezembro de 2015 a empresa tinha assumido responsabilidades por garantias prestadas, como segue:

- 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.

### **32. 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. O PER não mereceu a aprovação dos credores. Ainda foi estabelecido um plano de pagamentos tendo a IOL pago €26.000,00 mas voltou logo a entrar em incumprimento. Em conformidade a IOL foi notificada da resolução do contrato de arrendamento, pela Agente de Execução, em 26/11/2014. A IOL deveria ter entregue o locado livre de pessoas e bens até ao final de fevereiro de 2015 o que não aconteceu. Assim, e como o locado não foi restituído, a EDMI avançou para o procedimento especial de despejo e com a reclamação dos créditos.

### **33. ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DO BALANÇO**

As demonstrações financeiras foram autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 15 de fevereiro de 2016.



ROSÁRIO, GRACA  
& ASSOCIADOS  
SROC, LDA.

## RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

SENHORES ACIONISTAS

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 2015.

No âmbito das nossas funções de órgão de fiscalização acompanhámos regularmente a atividade 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 respetivas disposições legais e permitem efetuar 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 aspetos mais significativos da atividade da empresa no exercício, assim como as perspetivas da sua atuação futura, atenta a situação económico/financeira do País, mormente no sector imobiliário, que entretanto parece dar alguns sinais de estar a sair da estagnação.

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 mineiras do País, dos quais uma parte dos transmitidos da ex - ENU requerem algumas intervenções de carácter ambiental, não estando pois nas condições necessárias para uma eventual rentabilização ou alienação, perspetivando-se, nas condições atuais, que tais intervenções sejam integradas na recuperação ambiental e de segurança das áreas mineiras de radioativos que a EDM desenvolve no âmbito do Contrato de Concessão e do Protocolo com a Direcção-Geral Energia e Geologia.

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

Cumpramos 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 2015; e
- 2- A proposta de aplicação dos resultados apresentada pelo Conselho de Administração.

LISBOA, 15 de fevereiro de 2016

O Fiscal Único

Rosário, Graça & Associados. SROC. Lda.  
representada por  
Maria do Rosário da Conceição Mira de Carvalho (ROC nº 658)

*Maria do Rosário da Conceição Mira de Carvalho*



ROSÁRIO, GRAÇA  
& ASSOCIADOS  
SROC, LDA.

## 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 2015 (que evidencia um total de € 6.385.362 e um total de Capital próprio de € 900.963, incluindo um Resultado líquido negativo de € 2.690), 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 adoção 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 efetuado de acordo com as Normas Técnicas e as Diretrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:
  - 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 adotadas 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 efetuado 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 aspetos materialmente relevantes, a posição financeira da **EDMI – Empresa de Projectos Imobiliários, S. A.**, em 31 de dezembro de 2015, 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, 15 de fevereiro de 2016

Rosário, Graça & Associados, SROC, Lda.  
representada por  
Mana do Rosário da Conceição Mira de Carvalho (ROC nº 658)

*Mana do Rosário da Conceição Mira de Carvalho*