



Loteamento "Casas do Moinho" - Aljustrel

Relatório e Contas do Exercício de 2016



MS

W
MG
L.

EDMI – Empresa de Projetos Imobiliários, S.A.

Relatório e Contas

do

Exercício de 2016

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

M
MS
L.

CORPOS SOCIAIS DA EDMÍ

Mesa da Assembleia Geral

Presidente – António Pinto Duarte

Secretário - Maria Manuela Marçal Batista Salvador

Conselho de Administração

Presidente – Rui da Silva Rodrigues

Vogal - Mário Jorge Ferreira Guedes

Vogal - Luís António Pita Ameixa

Fiscal Único

Efetivo: Rosário, Graça & Associados, SROC, Lda. representada por Andreia Isabel Cardinho Santinho, Revisora Oficial de Contas n.º 1665

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

ÍNDICE

Pág.

RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

I. INTRODUÇÃO/SUMÁRIO EXECUTIVO	6
II. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO	8
II.1. ENQUADRAMENTO	8
II.2. AÇÕES DESENVOLVIDAS EM 2016	12
III. SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA	20
IV. SOCIEDADE E GOVERNANCE	22
IV.1. GOVERNO DA SOCIEDADE	22
IV.2. OUTRAS INFORMAÇÕES	25
IV.3. PERSPETIVAS FUTURAS	25
V. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS	27
VI. AGRADECIMENTOS	27
VII. CONTAS DO EXERCÍCIO 2016	28

ANEXOS

- **RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO**
- **CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS**

27
16
L.

Nos termos da Lei e dos Estatutos, o Conselho de Administração da **EDMI – Empresa de Projetos Imobiliários, SA**, apresenta, para apreciação da Assembleia Geral de Acionistas, o Relatório de Gestão e as Contas referentes ao exercício de 2016.

I. INTRODUÇÃO/SUMÁRIO EXECUTIVO

I.1. Missão

A EDMI – Empresa de Projetos 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.

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.

I.2. Aspetos relevantes da atividade desenvolvida em 2016

No 1º semestre de 2016, da responsabilidade do anterior Conselho de Administração entretanto substituído, não há elementos relevantes a registar, a não ser a concretização da venda de 3 imóveis em Aljustrel, já acordada em 2015.

Efetivamente durante o ano de 2016 procedeu-se, em Assembleia Geral de 15 de fevereiro de 2016, à eleição dos órgãos sociais da EDMI para o

triénio 2016-2018. Entretanto e por deliberação social unânime por escrito de 6 de julho de 2016 o acionista EDM deliberou, por razões de mera conveniência nos termos do nº 1 do artº 26º do decreto-lei nº71/2007 de 27 de março alterado e republicado pelo decreto-lei nº 8/2012 de 18 de janeiro e com o objetivo de fazer coincidir a administração das duas empresas, fazer cessar antecipadamente o mandato dos membros do Conselho de Administração eleitos em 15 de fevereiro de 2016. Posteriormente, em 13 de julho de 2016, e após obtenção do parecer da CRESAP, foram nomeados os novos membros do Conselho de Administração.

O atual Conselho de Administração procedeu à análise da situação da empresa, tendo preparado um Plano de Atividades e Orçamento para o resto do ano, que constituiu a referência das ações desenvolvidas que incidiram na avaliação das oportunidades dos ativos sob gestão, quer da propriedade da EDMI quer da sua acionista EDM, no sentido de identificar áreas de negócio que permitam garantir a sustentabilidade da EDMI. Afim de possibilitar uma gestão mais efetiva e próxima o Conselho de Administração iniciou, nos termos da lei aplicável um procedimento junto da tutela para recrutamento de um técnico com perfil relacionado com a gestão dos ativos da EDMI, que constitui a sua principal atividade.

Manteve-se em 2016 a situação de incumprimento por parte da IOL- Instituto Odontológico de Lisboa, SA, inquilina do 4º andar do nº 2 da Av. Sidónio Pais em Lisboa e que já em 2014 motivou o registo de imparidades de dívidas a receber, tendo a EDMI movido uma ação para recuperação dos créditos existentes bem como a respetiva ação de despejo. Apesar das interpelações apresentadas em tribunal para a devolução do imóvel à EDMI tal ainda não aconteceu, o que inviabiliza a celebração de novo arrendamento e a obtenção de rendimentos.

No entanto foi possível a obtenção de resultados positivos, no montante de €10.046,77 em grande parte devido às vendas de imóveis acordadas em 2015 e apenas concretizadas em 2016.

01
MS
L.

7

II. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO

16

L.

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, e Vila Pouca de Aguiar;
- **Zona Centro** – 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 do Alentejo** – Loteamentos do Cerro do Malpique e da Horta das Noras, e outros em Aljustrel.

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 georreferenciação 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.

Em 2016 foi possível concretizar a venda de 3 imóveis localizados em Aljustrel, imóveis relativamente aos quais a Câmara Municipal de Aljustrel,

entidade compradora, vinha manifestando interesse desde há vários anos. Esta venda- o edifício onde está instalado o clube Sport Club Mineiro Aljustrelense e 2 moinhos de vento que já estavam a ser utilizados pelo município- que se concretizou por €88.200,00, tem subjacente um plano de pagamento em prestações durante 15 anos, tendo sido pago na data da escritura o montante de €20.000,00.

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 2016 a EDMI era proprietária de um conjunto de 237 imóveis, dos quais 141 rústicos, distribuídos por 14 concelhos e 25 freguesias, com o valor contabilístico de €5.672.520,60.

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

O conjunto de imóveis geridos pela EDMI, quer os próprios quer os da EDM, no total de 609, encontram-se distribuídos conforme mapas que se seguem:

mg
Ll.

	EDM		EDMI		Total de Artigos				%
	Rústicos	Urbanos	Rústicos	Urbanos	Rústicos	Urbanos	R + U	Georef.	Concluída
Bragança	183	11	1	-	184	11	195	193	98,97%
Torre de Moncorvo	183	10	1	-	184	10	194	192	98,97%
Vimioso	-	1	-	-	-	1	1	1	100,00%
Vila Real	9	-	-	-	9	-	9	9	100,00%
Vila Pouca de Aguiar	9	-	-	-	9	-	9	9	100,00%
Porto	-	-	4	-	4	-	4	4	100,00%
Gondomar	-	-	4	-	4	-	4	4	100,00%
Guarda	19	8	37	3	56	11	67	63	94,03%
Trancoso	3	2	7	-	10	2	12	12	100,00%
Seia	-	-	4	-	4	-	4	3	75,00%
Pinhel	-	-	11	-	11	-	11	10	90,91%
Guarda	2	5	-	-	2	5	7	7	100,00%
Gouveia	2	-	13	3	15	3	18	18	100,00%
Aguiar da Beira	-	-	2	-	2	-	2	2	100,00%
Mêda	7	-	-	-	7	-	7	7	100,00%
Sabugal	5	1	-	-	5	1	6	4	66,67%
Viseu	64	4	79	41	143	45	188	179	95,21%
Mangualde	15	-	24	-	39	-	39	34	87,18%
Nelas	49	4	49	41	98	45	143	142	99,30%
Penalva do Castelo	-	-	3	-	3	-	3	3	100,00%
Santa Comba Dão	-	-	3	-	3	-	3	-	0,00%
Aveiro	72	-	9	-	81	-	81	68	83,95%
Castelo de Paiva	72	-	9	-	81	-	81	68	83,95%
Coimbra	-	-	7	1	7	1	8	8	100,00%
Tábua	-	-	7	1	7	1	8	8	100,00%
Lisboa	-	1	-	6	-	7	7	7	100,00%
Lisboa	-	1	-	6	-	7	7	7	100,00%
Setúbal	-	1	-	-	-	1	1	1	100,00%
Setúbal	-	1	-	-	-	1	1	1	100,00%
Beja	-	-	4	45	4	45	49	49	100,00%
Aljustrel	-	-	4	45	4	45	49	49	100,00%
Total Geral	347	25	141	96	488	121	609	581	95,40%

Tabela 1- Propriedades da EDM I

M
MS
L.

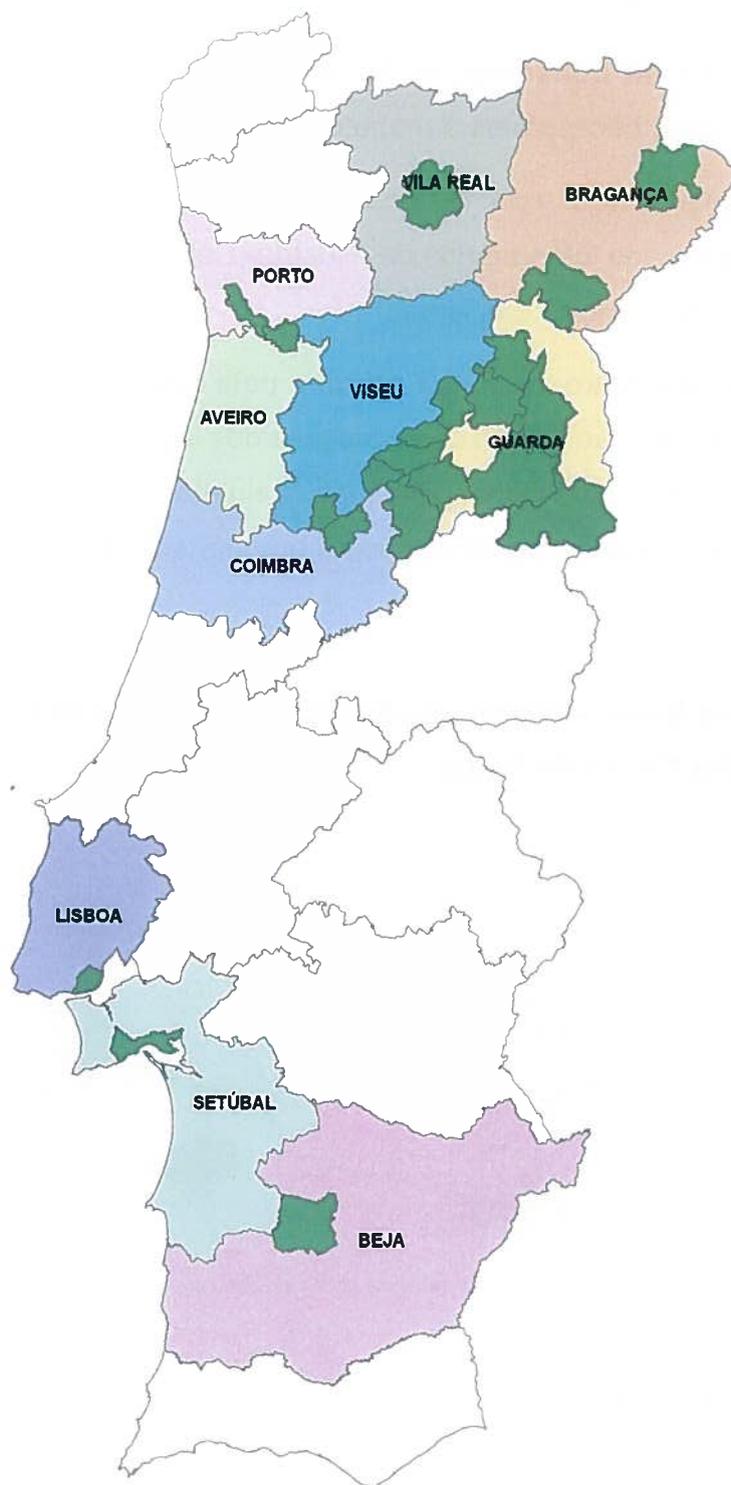


Imagem 1 – Localização dos imóveis da EDM

M
MU
G.

II.2. AÇÕES DESENVOLVIDAS EM 2016

Na sequência das orientações estabelecidas, privilegiaram-se, no ano de 2016, as seguintes situações:

- **Obras de conservação de imóveis:** promoveram-se as ações mínimas necessárias à manutenção do património;
- **Loteamentos:** não foi possível em 2016 vender qualquer lote relativo aos loteamentos de Aljustrel- Cerro do Malpique (Casas do Moinho) e Horta das Noras;
- **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.

II.2.1. Zona Norte – Castelo de Paiva, Gondomar, Torre de Moncorvo e Vila Pouca de Aguiar



Imagem 2 – Concelhos da zona norte onde se localizam as propriedades da EDMI

Castelo de Paiva/Gondomar

Durante 2016 mantiveram-se os contratos de arrendamento com o grupo Navigator Company (Portucel Soporcel) em Castelo de Paiva, que entretanto já comunicou formalmente à EDMI a denúncia dos contratos

no seu termo que ocorrerá em 31 de dezembro de 2021. Na sequência da comunicação da Navigator Company iniciou-se a preparação de uma nova estratégia para otimizar a gestão das áreas que serão libertadas.

107
M U
L.

Torre de Moncorvo/Cabeço da Mua

No sentido de preservar o investimento 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.

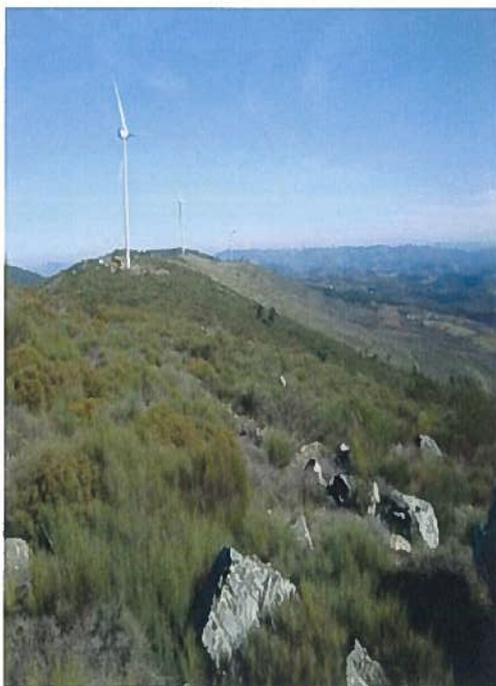


Imagem 3 – Serra do Reboredo



Imagem 4 – Cabeço da Mua

A empresa tem mantido contactos com a Nordareias, com vista à identificação de uma solução, relativa ao não pagamento à EDM I, no que se refere ao atual contrato de arrendamento.

M
N
Lp.

Vila Pouca de Aguiar

No concelho de Vila Pouca de Aguiar, a EDMI apenas detém uma propriedade, que é um terreno, localizado na freguesia de Vreia de Jales. Este terreno localiza-se na base da escombreira da antiga mina de Jales, e nele encontra-se instalada uma ETAM que efetua o tratamento das águas de fundo de mina provenientes da antiga mina de Jales. No âmbito da atividade de reabilitação ambiental, executada pela EDM, tem-se mantido o terreno e respetivas instalações num bom estado de conservação, nomeadamente no que se refere ao risco de incêndios florestais.



Imagem 5 – Vista do terreno onde foram instaladas as wetlands e os sistemas de monitorização de efluentes (Jales)

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

107
MS
L.

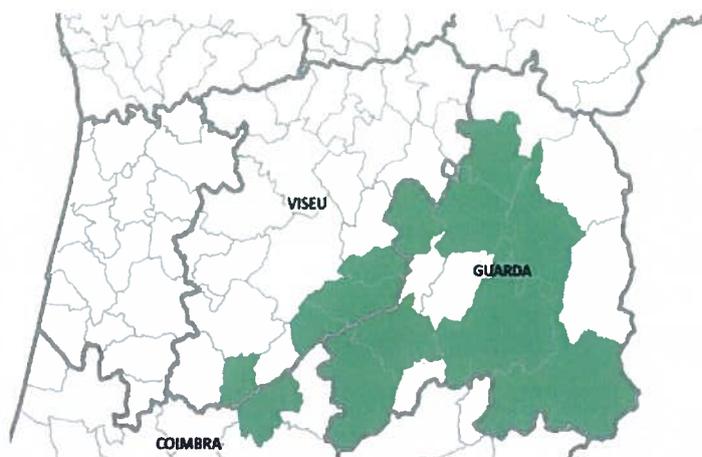


Imagem 6 - Concelhos da zona centro onde se localizam as propriedades da EDM

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 2016 foi assinado um Acordo de Parceria com a Câmara de Nelas que visa enquadrar os diversos protocolos assinados anteriormente (protocolo assinado em 2015, 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 acordos de cedência em regime de comodato com o município e outras entidades locais dos imóveis denominados Cabine Elétrica, Casa do Parque de

M
MS
L.

Jogos, todos no perímetro do Complexo Mineiro da Urgeiriça e ainda de alguns prédios rústicos da área mineira de Valinhos) que têm como objetivo serem as próprias entidades locais a zelar pela gestão, utilização e conservação dos espaços assegurando assim a sua sustentabilidade futura.



Imagem 7 - Urgeiriça, 23 de setembro de 2016. Abertura ao público de área de lazer e esporte construída no local da antiga exploração mineira, em resultado das obras de recuperação ambiental

27

II.2.3. Zona de Lisboa e Setúbal

110

L.

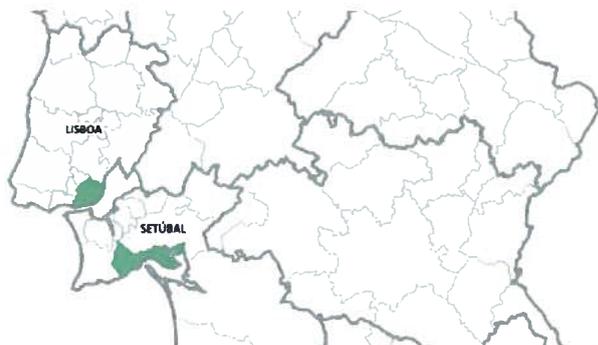


Imagem 8 - Concelhos da zona de Lisboa e Setúbal norte onde se localizam as propriedades da EDM/EDMI

Na **zona de Lisboa e Setúbal**, não se registaram alienações ou alterações relativamente ao património adstrito às empresas EDM e EDM/EDMI. A EDM/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 2016.

Durante o ano de 2016 manteve-se a situação de contencioso relativamente ao 4º andar do nº 2 da Avenida Sidónio Pais em Lisboa alugado à IOL-Instituto Odontológico S.A. (anteriormente Instituto Odontológico de Lisboa). Tem sido reclamada a devolução do imóvel junto do Tribunal de Comércio de Lisboa mas até à data o mesmo não foi entregue, situação que tem penalizado significativamente os rendimentos da empresa. Esta situação mantém-se, apesar das mais diversas tentativas e ações efetuadas pela empresa.

Manteve-se o arrendamento, que data de janeiro de 2011, ao IAPMEI de instalações no Lumiar para assegurar o arquivo documental da EDM/EDMI.

II.2.4. Zona do Alentejo



Imagem 9 - Concelhos da zona Alentejo onde se localizam as propriedades da EDM I

Na zona do Alentejo, há a destacar o seguinte:

- Em 2016 e na sequência dos contactos que se vinham mantendo com a Câmara Municipal de Aljustrel relativamente à venda do edifício ocupado pelo Sport Club Mineiro e dos dois moinhos de vento, foi feita a escritura de venda em fevereiro de 2016, pelo valor global de €88.200,00. O pagamento estabelecido estende-se por 15 anos através de prestações anuais, tendo sido pago na data da escritura o valor de €20.000,00.
- Mantiveram-se contatos com a autarquia de Aljustrel e com agentes locais visando a promoção do loteamento das CASAS DO MOINHO (loteamento de Malpique) cuja comercialização se revela fundamental para a sustentabilidade da EDM I.

- As responsabilidades da EDMI no loteamento Casas do Moinho no Cerro do Malpique encontram-se cobertas, à data de 31 de dezembro de 2016, por garantias bancárias prestadas pela Caixa Geral de Depósitos à Câmara Municipal de Aljustrel no valor atual de €101.807,85.

27
119
L.



Imagem 10 - Loteamento Casas do Moinho no Cerro do Malpique, Aljustrel.

MU
G.

III. SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

As contas do exercício de 2016 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 setor 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 e também as remunerações de um administrador cessante durante um período de 19 dias, em que não houve acumulação de funções com a EDM.

Nas contas do exercício destacam-se os seguintes valores:

- Resultado líquido positivo de €10.046,77;
- EBITDA positivo, no montante de €62.683,38;
- Capital próprio, no montante de €911.009,68;
- Ativo líquido, no montante de €6.331.994,51;
- Ativos fixos tangíveis, no valor de €4.015.567,18;
- Inventários, no valor de €1.733.392,07, correspondentes ao valor dos produtos acabados dos loteamentos aprovados, valor que se mantém igual ao ano anterior já que se não se verificou qualquer venda de lotes;
- Passivo não corrente de €5.410.897,31, correspondente ao valor de imóveis que foram alienados pela EDM à EDMI e que ainda não se encontram totalmente pagos. Durante o ano esta dívida da EDMI reduziu-se em €57.538,14;
- Vendas e serviços prestados, no montante de €82.435,86, relativos a rendas, cedências de imóveis e prestação de serviços;

- Fornecimentos e serviços externos, no valor de €80.072,87, em que se destacam as rubricas de conservação e reparação com €25.875,01, rendas com €20.321,88 e trabalhos especializados, com o montante de €15.596,40;
- Gastos com pessoal, no montante de €11.555,73, dos quais €7.158,60, relativo ao exercício da função de Fiscal Único feito por SROC e a remunerações e encargos sociais, no montante de €4.397,13, relativos a um administrador no período de 19 dias em que não houve acumulação de funções com a EDM;
- Reversões no montante de €99.146,55 relativas a perdas por imparidade, relativas a 3 imóveis, contabilizadas anteriormente; uma vez que se realizou em 2016 a venda dos referidos imóveis que geraram uma menos-valia de contabilística de €32.509,12 refletida nas perdas do exercício, teve que se proceder à reversão da perda contabilizada em exercícios anteriores pelo reconhecimento da imparidade.
- Outros rendimentos, no montante de €22.945,39, relativos a utilização de viaturas;
- Imparidades de dívidas a receber no montante de €711,48. referente à dívida da Nordareias;
- Outros Gastos no montante de €49.504,34, dos quais € 14.139,52 dizem respeito ao Imposto Municipal sobre Imóveis, e €32.509,12 relativos a menos-valia nas alienações de imóveis;
- Gastos de amortizações, no montante de €52.645,57;

Destaca-se que os gastos em FSE compreendem, fundamentalmente, os encargos com a manutenção das instalações e energia elétrica. Relevam-se, ainda, os gastos com a frota automóvel, na qual se inclui uma viatura cedida ao Ministério da Economia. A “idade” e os custos de manutenção de uma das viaturas justifica a sua substituição que será equacionada em 2017.

W
MS
L.

IV. SOCIEDADE E GOVERNANCE

Dada a dimensão da empresa, cuja gestão é assegurada em conjunto com a EDM, decidiu-se integrar o capítulo do “**Governo Societário**” no próprio Relatório e Contas, com um desenvolvimento agregado dos diversos itens previstos nas orientações sobre o “Relatório do Governo Societário”.

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, declarações sobre participações na entidade, código de ética, sistema de controle, prevenção de conflito de interesses, órgão de fiscalização e informações no site)

A **missão** da EDM 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 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 e Orçamento anual, Relatório e Contas anuais** acompanhados por pareceres do ROC bem como controle orçamental mensal.

27
114
L.

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

Em 15 de fevereiro de 2016 foram eleitos os membros dos órgãos sociais para o mandato 2016-2018 com a seguinte composição:

Mesa da Assembleia Geral

Presidente: António Pinto Duarte

Secretária: Maria Manuela Marçal Batista Salvador

Conselho de Administração

Presidente: Carlos Augusto Amaro Caxaria

Vogais: Ricardo do Amaral e Belino Pinto

Jorge Manuel Ferreira Carvalho

Fiscal Único

Efetivo: “Rosário, Graça & Associados, SROC, Lda” representada por Dra. Andreia Isabel Cardinho Santinho, Revisora Oficial de Contas nº 1665

Suplente: Dra. Maria do Rosário da Conceição Mira de Carvalho, Revisora Oficial de Contas nº 658

Foi ainda deliberado que os membros do Conselho de Administração, dado que à data eram membros do Conselho de Administração da EDM, encontravam-se abrangidos pelo disposto no artigo 31º do Decreto-Lei nº8/2012 de 18 de janeiro, pelo que, exercendo o cargo em acumulação de funções, não auferiam remuneração na EDMI.

Tendo ocorrido em 22 de junho de 2016 a eleição dos membros do Conselho de Administração da EDM para o mandato 2016-2018, a EDM, acionista única da EDMI, através de deliberação social unânime por escrito

27

de 6 de julho de 2016 deliberou, por razões de mera conveniência nos termos do nº1 do artº 26º do decreto-lei nº71/2007 de 27 de março alterado e republicado pelo decreto-lei nº 8/2012 de 18 de janeiro, e com o objetivo de fazer coincidir a administração das duas empresas, fazer cessar antecipadamente o mandato dos membros do Conselho de Administração eleitos em 15 de fevereiro de 2016. Assim em 13 de julho de 2016, e após obtenção do parecer da CRESAP, foram nomeados os novos membros do Conselho de Administração cuja composição atual é a seguinte:

1.6
L.

Conselho de Administração

Presidente – Rui da Silva Rodrigues

Vogal – Mário Jorge Ferreira Guedes

Vogal – Luís António Pita Ameixa

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.

Mantêm-se em funções os restantes membros dos outros órgãos sociais eleitos em 15 de fevereiro de 2016.

Os membros do Conselho de Administração, dado que são membros do atual Conselho de Administração da EDM, encontram-se abrangidos pelo disposto no artigo 31º do Decreto-Lei nº8/2012 de 18 de janeiro, pelo que, apenas se processaram remunerações a um administrador (cessante) durante um curto período em que não se verificou a situação de acumulação. Essa remuneração paga ao Eng.º Ricardo do Amaral e Belino Pinto, na qualidade de vogal do Conselho de Administração, foi de €3.600,92 e os encargos sociais (segurança social) respetivos de € 796,21.

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

27
MG
L.

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 princípio da unidade de tesouraria).

A EDM I 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 EDM I seguiu o plano de contenção de custos do setor empresarial do Estado.

A EDM I aplica as regras da contratação pública.

Os pagamentos a fornecedores são feitos até 30 dias e a empresa efetuou o depósito no IGCP das suas disponibilidades.

IV.3. PERSPETIVAS 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”, no Malpique em Aljustrel;
- Manter a atualização da base de dados do património;

Para além da otimização da gestão dos ativos da EDM I ou da EDM sob sua gestão importa aprofundar as condições de sustentabilidade da empresa tirando partido quer do potencial dos ativos sob gestão quer da sua inserção no grupo EDM.

M
MS
L.

As opções inicialmente ativadas associadas à elevada procura do imobiliário que passava pela “urbanização” de prédios com potencial não proporcionaram os rendimentos esperados, o que levou a empresa a partir de 2011 à suspensão das operações imobiliárias previstas, em particular na Urgeiriça.

Importa, assim, proceder a uma reanálise detalhada das diversas utilizações dos ativos sob gestão no novo contexto de mercado e proceder aos ajustamentos que se revelem necessários à rentabilização desses ativos de modo a equilibrar os rendimentos anuais e os respetivos custos de gestão.

Neste contexto será promovida a elaboração de um estudo de avaliação de todos os prédios da EDMI e da EDM sob sua gestão, que diagnosticará a sua situação atual e respetivo potencial e definirá as opções de rentabilização bem como os investimentos ou ações necessárias à sua concretização. Incluirá também uma análise de viabilidade económica e financeira das diversas alternativas e o seu impacto na sustentabilidade da EDMI.

A contratação de um técnico dedicado especialmente à temática da gestão de ativos, cuja autorização já foi aprovada, facilitará a concretização das ações em curso e a melhoria da situação económica da empresa.

V. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

O Conselho de Administração propõe que o resultado líquido, no montante de €10.046,77 (dez mil e quarenta e seis euros e setenta e sete cêntimos) seja transferido para resultados transitados.

VI. AGRADECIMENTOS

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

Aos membros dos órgãos sociais que cessaram funções em 2016 o agradecimento pelo trabalho desenvolvido.

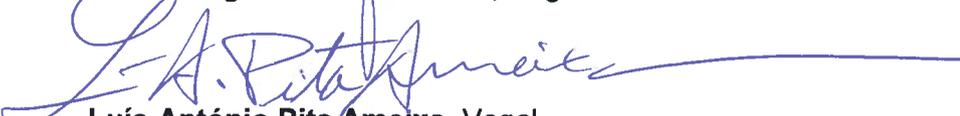
O nosso agradecimento ao Fiscal Único e Revisor Oficial de Contas pela sua permanente disponibilidade e colaboração.

Lisboa, 16 de fevereiro de 2017

O Conselho de Administração


Rui da Silva Rodrigues, Presidente


Mário Jorge Ferreira Guedes, Vogal


Luís António Pita Ameixa, Vogal

M
M ES
J.P.

VII. CONTAS DO EXERCÍCIO 2016

Balanço

Demonstração de Resultados por Naturezas

Demonstração de Resultados por Funções

Demonstração das Alterações ao Capital Próprio

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Anexo

M
MS
L.

BALANÇO

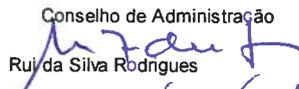
euros

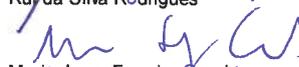
RUBRICAS	Notas	Datas	
		31-12-2016	31-12-2015
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	6	4.015.567,18	4.057.122,24
Outros ativos financeiros		63.000,00	
Ativos por impostos diferidos			
		4.078.567,18	4.057.122,24
Ativo corrente			
Inventários	7	1.733.392,07	1.733.392,07
Clientes	8	3.779,23	4.055,75
Estado e outros entes públicos	9	6.332,20	6.346,25
Outros créditos a receber	10	5.200,00	
Diferimentos	11	3.650,71	4.525,82
Outros ativos financeiros			
Caixa e depósitos bancários	12	501.073,12	579.920,30
		2.253.427,33	2.328.240,19
Total do ativo		6.331.994,51	6.385.362,43
Capital próprio			
Capital subscrito	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	517.112,14	728.410,20
Excedente de revalorização	16	1.125.457,16	1.125.457,16
Ajustamento/Outras variações no capital próprio		-1.341.606,39	-1.550.214,70
		900.962,91	903.652,66
Resultado líquido do período		10.046,77	-2.689,75
		911.009,68	900.962,91
Interesses que não controlam			
Total do capital próprio		911.009,68	900.962,91
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões			
Financiamentos obtidos			
Passivos por impostos diferidos			
Outras dívidas a pagar	5	5.410.897,31	5.468.435,45
		5.410.897,31	5.468.435,45
Passivo corrente			
Fornecedores	17	3.694,54	10.329,09
Adiantamento de clientes		430,35	430,35
Estado e outros entes públicos	9	1.928,83	1.488,97
Financiamentos obtidos		0,00	0,00
Outras dívidas a pagar	18	2.452,89	2.138,50
Diferimentos	11	1.580,91	1.577,16
		10.087,52	15.964,07
Total do passivo		5.420.984,83	5.484.399,52
Total do capital próprio e do passivo		6.331.994,51	6.385.362,43

Contabilista Certificado


António Louro Serrano

Conselho de Administração


Rui da Silva Rodrigues


Mário Jorge Ferreira Guedes


Luís António Pita Amêixa

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA

RENDIMENTOS E GASTOS	Notas	Períodos	
		2016	2015
Vendas e serviços prestados	19	82.435,86	253.070,70
Varição nos inventários da produção	20		-82.802,58
Fornecimento e serviços externos	21	-80.072,87	-72.746,22
Gastos com o pessoal	22	-11.555,73	-7.158,60
Imparidades de dívidas a receber (perdas/reversões)	23	-711,48	-72.751,55
Provisões (aumentos/reduções)			
Imparidades de investimento não depreciáveis (perdas/reversões)		99.146,55	
Outros rendimentos	24	22.945,39	43.879,47
Outros gastos	25	-49.504,34	-16.265,95
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		62.683,38	45.225,27
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	26	-52.645,57	-48.242,56
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)			
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		10.037,81	-3.017,29
Juros e rendimentos similares obtidos	27	8,96	327,54
Juros e gastos similares suportados			
Resultado antes de impostos		10.046,77	-2.689,75
Imposto sobre o rendimento do período	28	0,00	0,00
Resultado líquido do período		10.046,77	-2.689,75
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		10.046,77	-2.689,75
Interesses que não controlam		10.046,77	-2.689,75
Resultado por ação básico		0,1005	-0,0269

Contabilista Certificado

António Serrano

Conselho de Administração

Rui da Silva Rodrigues

Mario Jorge Ferreira Guedes

Luis Antonio Pita Amexa

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR FUNÇÕES

RUBRICAS	Notas	Períodos	
		2016	2015
Vendas e serviços prestados	19	82 435,86	253 070,70
Custo das vendas e dos serviços prestados		0,00	-82 802,58
Resultado bruto		82 435,86	170 268,12
Outros rendimentos		122 091,94	43 879,47
Gastos de distribuição			
Gastos administrativos		-144 985,65	-200 898,93
Gastos de investigação e desenvolvimento			
Outros gastos	25	-49 504,34	-16 265,95
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		10 037,81	-3 017,29
Gastos de financiamento (liquidos)	27	8,96	327,54
Resultado antes de impostos		10 046,77	-2 689,75
Imposto sobre o rendimento do período		0,00	0,00
Resultado liquido do período		10 046,77	-2 689,75
Resultado das atividades descontinuadas (liquido de impostos) incluído no resultado liquido do período			
Resultado liquido do período atribuível a:			
Detentores do capital da empresa-mãe		10 046,77	-2 689,75
Interesses que não controlam		10 046,77	-2 689,75

Contabilista Certificado

António Serrano



Conselho de Administração


 Rui da Silva Rodrigues


 Mário Jorge Ferreira Guedes


 Luis Antonio Pita Ameixa

Handwritten signatures and initials in blue ink.

(euros)

2015

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO NO PERÍODO

DESCRIÇÃO	Notas	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa mãe										Total do Capital Próprio	
		Capital Realizado	Acções (quotas) próprias	Outros instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Transfidos	Ajustam. Financeiras	Excedentes de Reavaliação	Outras variações de capital próprio		Resultado líquido do exercício
POSIÇÃO NO INÍCIO DE 2015	1	500.000	-	-	-	100.000	-	755.835	-	1.125.457	-1.550.214	27.425	903.653
ALTERAÇÕES DO PERÍODO													
Primeira adopção de novo referencial contabilístico													
Alterações de políticas contabilísticas													
Diferenças de conversão de demonstr. financeiras													
Realização do excedente de revalor. de activos fixos tangíveis e intangíveis								27.425				27.425	
Excedentes de revalor. de activos fixos tang. e intang. e respect. variações								27.425				27.425	
Outras alterações reconhecidas no capital próprio													
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	2											2.690	
RESULTADO INTEGRAL	3											2.690	
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO	4+2+3											24.735	
Realizações de capital													
Distribuições													
Entradas para coberturas de perdas													
Outras operações													
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO DE 2015	5 6+1+2+3+5	500.000	-	-	-	100.000	-	728.410	-	1.125.457	-1.550.214	2.690	900.963

(euros)

2016

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO NO PERÍODO

DESCRIÇÃO	Notas	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa mãe										Total do Capital Próprio	
		Capital Realizado	Acções (quotas) próprias	Outros instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Transfidos	Ajustam. Financeiras	Excedentes de Reavaliação	Outras variações de capital próprio		Resultado líquido do exercício
POSIÇÃO NO INÍCIO DE 2016	1	500.000	-	-	-	100.000	-	728.410	-	1.125.457	-1.550.214	2.690	900.963
ALTERAÇÕES DO PERÍODO													
Primeira adopção de novo referencial contabilístico													
Alterações de políticas contabilísticas													
Diferenças de conversão de demonstr. financeiras													
Realização do excedente de revalor. de activos fixos tangíveis e intangíveis								211.298				2.690	
Excedentes de revalor. de activos fixos tang. e intang. e respect. variações								211.298				2.690	
Outras alterações reconhecidas no capital próprio													
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	2											10.047	
RESULTADO INTEGRAL	3											10.047	
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO	4+2+3											12.737	
Realizações de capital													
Distribuições													
Entradas para coberturas de perdas													
Outras operações													
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO DE 2016	5 6+1+2+3+5	500.000	-	-	-	100.000	-	517.112	-	1.125.457	-1.341.606	10.047	911.010

27
10

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA

euros

RUBRICAS	Notas	Períodos	
		2016	2015
Fluxos de Caixa das atividades operacionais - método directo			
Recebimentos de clientes		25.480,46	118.337,20
Pagamentos a fornecedores		-60.045,76	-44.563,36
Pagamentos ao pessoal		-11.555,73	-7.158,60
Caixa gerada pelas operações		-46.121,03	66.615,24
Pagamento/recebimento do imposto s/rendimento		-1.155,95	-787,61
Outros recebimentos/pagamentos		-12.917,12	24.028,68
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)		-60.194,10	89.856,31
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis		-32.653,08	0,00
Ativos intangíveis			
Investimentos financeiros			
Outros ativos			
Recebimentos provenientes de:			
Ativos fixos tangíveis		20.000,00	80.000,00
Ativos intangíveis		0,00	30.000,00
Outros ativos			
Subsídios ao investimento			
Juros e rendimentos similares		0,00	609,14
Dividendos			
Fluxos de caixa das atividades de investimento(2)		-12.653,08	110.609,14
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		45.000,00	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		-51.000,00	-235.000,00
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)		-6.000,00	-235.000,00
Variação de caixa e seus equivalentes (1+2+3)		-78.847,18	-34.534,55
Efeitos das diferenças de câmbio			
Caixa e seus equivalentes no início do período		579.920,30	614.454,85
Caixa e seus equivalentes no fim do período		501.073,12	579.920,30

Contabilista Certificado



António Serrano

Conselho de Administração



Rui da Silva Rodrigues



Mário Jorge Ferreira Guedes



Luis António Pitt/Anjeixa

ANEXO

1. IDENTIFICAÇÃO

A EDMI - Empresa de Projetos 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 500.000,00 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.

207
MO
L.

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 desreconhecidos quando i) expiram os direitos contratuais da Empresa ao recebimento dos seus fluxos de caixa, ii) a Empresa tenha

09

M
MCS
L.

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 EDM I 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:

	2016	2015
Fluxos de caixa das actividades operacionais	-60.194,10	89.856,31
Fluxos de caixa das actividades de investimento	-12.653,08	110.609,14
Fluxos de caixa das actividades de financiamento	-6.000,00	-235.000,00
Varição de caixa e seus equivalentes	-78.847,18	-34.534,55
Caixa e seus equivalentes no início do período	579.920,30	614.454,85
Caixa e seus equivalentes no fim do período	501.073,12	579.920,30

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 EDM apresenta um saldo com a empresa-mãe EDM, relevado na rubrica no Balanço "Contas a pagar - não corrente" no montante de €5.410.897,31, que corresponde a débitos de compra de imóveis, bem como de suprimentos.

Durante o exercício de 2016 os administradores da EDM exerceram estas funções em acumulação com as funções de membros do Conselho de Administração da EDM, à exceção de um curto período de tempo entre 23 de junho e 6 de julho de 2016.

6. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

Os movimentos da rubrica de ativos fixos tangíveis durante o ano de 2016, são apresentados no quadro seguinte:

Activos tangíveis	01.01.2016	Reav.Ajus	Aumentos	Alienaçõ	Transf. Abates	31.12.2016
Terrenos e recursos natura	1.052.220,52				12.685,41	1.064.905,93
Edifícios outras construções	1.807.025,03				-34.247,98	1.772.777,05
Equipamento transporte	97.406,18		32.653,08			130.059,26
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
	4.676.531,84	0,00	32.653,08	0,00	-21.562,57	4.687.622,35

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 2016 é de €471.808,15.

Em 2014 foi feita uma avaliação dos imóveis da EDM 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 EDM correspondem aos loteamentos urbanos. Considerou-se, em 2016, prudente manter os valores contabilísticos e não revalorizar o património.

Activos tangíveis	Sal.inicial	Reforço	Anula./Reve.	Sal.Final
Terrenos e recursos naturais				
Edifícios outras construções	515.752,56	44.055,34		559.807,90
Equipamento transporte	48.406,18	7.483,00		55.889,18
Equipamento administrativo	22.702,51	935,12	43,03	23.680,66
Outros activos fixos	32.548,35	172,11	-43,03	32.677,43
Total	619.409,60	52.645,57	0,00	672.055,17

7. INVENTÁRIOS

	2016	2015
Produtos acabados loteamento Malpique	1.711.466,23	1.711.466,23
Produtos acabados loteamento Horta das Noras	21.925,84	21.925,84
Total	1.733.392,07	1.733.392,07

8. CLIENTES

	2016	2015
Clientes c/corrente	3.779,23	3.344,27
Clientes cobrança duvidosa	228.305,96	228.305,96
Perdas por imparidade	-228.305,96	-227.594,48
Total	3.779,23	4.055,75

9. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Os saldos das contas à data de 31 de dezembro de 2016 são os seguintes:

	Saldo Devedor	Saldo Credor
Pagamentos por conta IRC	6.300,00	
IRC- retido na fonte	32,20	
Retenções IRS		323,43
IVA		1.605,40
Total	6.332,20	1.928,83

10. OUTROS CRÉDITOS 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 Outros créditos a receber.

	2016	2015
Juros a receber	0,00	0,00
Devedores diversos (C. M. Aljustrel)	68.200,00	0,00
Devedores diversos	0,00	0,00
Total	68.200,00	0,00

11. DIFERIMENTOS

O saldo devedor refere-se a gastos a reconhecer no montante de €3.650,71 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 € 1.580,91.

12. CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS

	2016	2015
Caixa	2.000,00	2.000,00
Depósitos à ordem	248.169,20	527.016,38
Outros depósitos bancários	250.903,92	50.903,92
Total	501.073,12	579.920,30

13. CAPITAL SUBSCRITO

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 € 2.689,75 referente ao resultado de 2015, transferido conforme deliberação do acionista na Assembleia Geral de 15 de fevereiro de 2016, bem como o ajustamento nas imparidades de ativos fixos tangíveis, no montante de 208.608,31 e evidenciado na rubrica Ajustamentos/Outras variações no capital próprio.

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. FORNECEDORES

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

	2016	2015
Fornecedores c/correntes	3.694,54	10.329,09
Total	3.694,54	10.329,09



MG

L.

18. OUTRAS DÍVIDAS A PAGAR

	2016	2015
Remunerações a liquidar		
Outros acréscimos custos	326,11	11,72
Consultores, asses. intermediários		
Credores diversos	2.126,78	2.126,78
Total	2.452,89	2.138,50

19. VENDAS E SERVIÇOS PRESTADOS/RÉDITOS

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

	2016	2015
Vendas		92.400,00
Prestação de serviços	82.435,86	160.670,70
Total	82.435,86	253.070,70

20. VARIAÇÃO NOS INVENTÁRIOS DE PRODUÇÃO

Produtos e trab em curso/acabados	2016	2015
Existências finais	1.733.392,07	1.733.392,07
Regularização		
Existências iniciais	1.733.392,07	1.816.194,65
Aumentos/reduções do exercício	0,00	-82.802,58

21. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

	2016	2015
Trabalhos especializados	15.596,40	16.409,74
Honorários	310,00	36,17
Vigilância e segurança	335,79	233,10
Energia e Fluidos	4.870,65	4.264,19
Comunicação	38,35	236,76
Materiais	8,55	0,00
Rendas e Alugueres	20.321,88	18.476,88
Seguros	4.040,72	4.434,30
Deslocações e estadas	0,00	0,00
Conservação e reparação	25.875,01	17.026,31
Outros fornecimentos e serviços	3.749,76	3.239,60
Outros diversos	4.925,76	8.389,17
Total	80.072,87	72.746,22

22. GASTOS COM PESSOAL

	2016	2015
Remunerações dos órgãos sociais	10.759,52	7.158,60
Remunerações do pessoal		
Encargos sobre remunerações	796,21	
Indemnizações		
Seguros		
Gastos de acção social		
Outros gastos		
Total	11.555,73	7.158,60

23. IMPARIDADES

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

	2016	2015
Dívidas de clientes	228.305,96	227.594,48
Reversão dívidas de clientes		
Total	228.305,96	227.594,48

24. OUTROS RENDIMENTOS

	2016	2015
Descontos pronto pagamento obtidos		
Rendimentos e ganhos em investimentos não financeiros		24.099,73
Outros não especificados	22.945,39	
Outros proveitos e ganhos operacionais		19.779,74
Total	22.945,39	43.879,47

25. OUTROS GASTOS

	2016	2015
Impostos directos	14.139,52	14.480,23
Impostos indirectos	1.012,98	884,23
Taxas	609,30	867,60
Gastos e perdas investimentos não financeiros	32.509,12	
Outros	1.233,42	33,89
Total	49.504,34	16.265,95

26. GASTOS DE DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

	2016	2015
Activos fixos tangíveis		
Edifícios e outras construções	44.055,34	44.055,34
Equipamento de transporte	7.483,00	
Equipamento administrativo	935,12	3.929,04
Outros activos fixos	172,11	258,18
Total	52.645,57	48.242,56

27. JUROS E OUTROS RENDIMENTOS SIMILARES

Os juros são reconhecidos pelo princípio da especialização do exercício.

	2016	2015
Juros obtidos	8,96	327,54
Total	8,96	327,54

27
M4
L1.

27

28. 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.

29. COMPROMISSOS

Em 31 de dezembro de 2016 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.

30. 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. Este processo ainda não foi resolvido e o imóvel ainda não foi devolvido à EDMI apesar dos requerimentos apresentados ao Tribunal de Comércio de Lisboa.

09

M.S.
L.



ROSÁRIO, GRACA
& ASSOCIADOS
SROC, LDA.

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 2016.

No âmbito das nossas funções de órgão de fiscalização 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, atenta a situação económico/financeira do País, nomeadamente no sector imobiliário, e seguindo as orientações estabelecidas pelo Grupo EDM.

Conforme referido no Relatório, manteve-se a situação de contencioso com a IOL – Instituto Odontológico de Lisboa, S.A., tendo a EDM reclamado judicialmente os seus créditos em processo de insolvência, no valor de € 221.684,39, encontrando-se os mesmos em imparidade e que se afiguram incobráveis.

Foram eleitos neste período os Órgãos Sociais para o triénio 2016-2018, encontrando-se o Conselho de Administração também em exercício de funções na empresa-mãe **EDM – Empresa de Desenvolvimento Mineiro, S.A.**

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 EDM.

De salientar que a EDM é titular de um conjunto de cerca de 240 imóveis, essencialmente terrenos situados em várias zonas mineiras do País, dos quais uma parte transmitidos da ex – ENU, que requerem algumas intervenções de carácter ambiental, revelando não se encontrarem nas condições necessárias para uma eventual rentabilização ou alienação, reduzindo assim o potencial de ativos rentáveis. Perspectiva-se que nas condições atuais, as referidas intervenções ambientais sejam integradas na recuperação ambiental e de segurança das áreas mineiras de radioactivos que a EDM desenvolve no âmbito do Contrato de Concessão de Recuperação Ambiental de Áreas Mineiras Degradadas.

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 2016;
- 2- A Proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração.

LISBOA, 16 de Fevereiro de 2017

O Fiscal Único

Rosário, Graça & Associados, SROC, Lda
Representada por

Andreia Isabel Cardinho Santinho (ROC nº 1 685)



ROSÁRIO, GRACA
E ASSOCIADOS
SROC, LDA.

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **EDMI – Empresa de Projectos Imobiliários, S. A.**, que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2016 (que evidencia um total de ativo de € 6.331.995 e um total de capital próprio de € 911.010, incluindo um resultado líquido de € 10.047), a demonstração dos resultados por natureza e funções, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao período findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de **EDMI – Empresa de Projectos Imobiliários, S. A.** em 31 de dezembro de 2016 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao período findo naquela data de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras" abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Responsabilidades do órgão de gestão e do fiscal único pelas demonstrações financeiras

O Órgão de Gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devida a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O Fiscal Único é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da entidade.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devida a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.



**ROSÁRIO, GRACA
& ASSOCIADOS
SROC, LDA.**

Escritório de Contabilização Mira de Carvalho ROC n.º 658 | Manuel Luis Graça ROC n.º 758 | Andreia Isabel Indício Teles ROC n.º 1503
Andreia Isabel Cardinho Santinho ROC n.º 1665 | João Pedro de Carvalho Modas.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados de governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

LISBOA, 16 de Fevereiro de 2017

Rosário, Graça & Associados, SROC, Lda
Representada por
Andreia Isabel Cardinho Santinho (ROC n.º 1 665)



R. Sampaio e Pina, nº 1 - 8º 1070-248 LISBOA
Geral - Tel: 213 859 121 - Fax: 213 856 344