

Grupo **edm**



Desenvolvimento de Projetos Mineiros e Reabilitação
Ambiental de Áreas Mineiras Degradadas



Empresa de Projectos Imobiliários, S.A.
Gestão de Ativos Imobiliários Transferidos de Anteriores
Empresas Mineiras da Esfera Patrimonial do EDM



Castelejo



Escália Grande



Sica



Gondomar

Relatório e Contas do Exercício de 2017





EDMI – Empresa de Projetos Imobiliários, S.A.

Relatório e Contas

do

Exercício de 2017

Março de 2018



~7

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 EDM

Mesa da Assembleia Geral

Presidente – António Pinto Duarte

Secretário - Maria Manuela Marçal Batista Salvador

Conselho de Administração

Presidente – Rui da Silva Rodrigues

Fiscal Único

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

Suplente: Maria do Rosário da Conceição Mira de Carvalho, ROC nº 658



Índice

1	INTRODUÇÃO/SUMÁRIO EXECUTIVO	9
	Missão.....	9
	Aspetos relevantes da atividade desenvolvida em 2017.....	9
2	ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO.....	11
2.1	Enquadramento	11
2.2	Ações desenvolvidas em 2017	15
	Castelo de Paiva/Gondomar	15
	Torre de Moncorvo/Cabeço da Mua	16
	Vila Pouca de Aguiar	17
	Urgeiriça.....	18
	Lisboa e Setúbal	19
	Alentejo	20
3	SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA	22
4	SOCIEDADE E GOVERNANCE.....	24
4.1	Cumprimento das orientações legais.....	24
	Missão e Objetivos.....	24
	Regulamentos e Princípios de Bom Governo	24
	Sustentabilidade	24
	Identificação dos Membros dos Órgãos Sociais	25
	Informações no site	26
	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.....	27
5	PERSPETIVAS FUTURAS.....	27
6	PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS	29
7	AGRADECIMENTOS	29
8	MAPAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO DE 2017	30
	Balanço	30
	Demonstração de Resultados por Naturezas	30
	Demonstração de Resultados por Funções	30
	Demonstração das Alterações ao Capital Próprio	30
	Demonstração dos Fluxos de Caixa	30
9	ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO DE 2017.....	36

"1- Identificação"	36
"2-Referencial Contabilístico"	36
"3-Principais Políticas Contabilísticas"	36
"4-Fluxos de Caixa"	39
"5-Partes relacionadas"	39
"6-Ativos fixos tangíveis"	40
"7-Inventários"	41
"8-Clientes"	41
"9-Estado e outros entes públicos"	41
"10-Outras contas a receber"	41
"11-Diferimentos"	42
"12-Caixa e depósitos bancários"	42
"13-Capital realizado"	42
"14-Reserva legal"	43
"15-Resultados transitados"	43
"16-Excedente de revalorização"	43
"17-Fornecedores"	43
"18-Outras contas a pagar"	44
"19-Vendas e serviços prestados/réditos"	44
"20-Variação nos inventários de produção"	44
"21-Fornecimentos e serviços externos"	45
"22-Gastos com pessoal"	45
"23-Imparidades"	45
"24-Outros rendimentos e ganhos"	46
"25-Outros gastos e perdas"	46
"26-Gastos de depreciação e amortização"	46
"27-Juros e outros rendimentos similares"	46
"28-Imposto sobre o rendimento"	47
"29-Compromissos"	47
"30-Outras Informações"	47

ANEXOS

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

157



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 2017.

M

1 INTRODUÇÃO/SUMÁRIO EXECUTIVO

Missão

A EDM – 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 EDM.

Aspetos relevantes da atividade desenvolvida em 2017

O Conselho de Administração nomeado em 13 de julho de 2016 registou no ano em apreciação as renúncias dos dois vogais, um em 11 de abril e outro em 23 de outubro, o que condicionou o desenvolvimento das atividades da empresa conforme se tinha proposto no Plano de Atividades para 2017.

Não foi, ainda, possível em 2017 proceder ao recrutamento de um técnico com perfil adequado á gestão dos ativos da EDM, situação ainda mais crítica face ás novas regras relativas à gestão florestal, dada a predominância desta tipologia de ativos no GRUPO EDM/EDM.

Manteve-se em 2017 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 EDM movido uma ação para recuperação dos créditos existentes bem



como a respetiva ação de despejo. Apesar das sucessivas interpelações apresentadas em tribunal para a devolução do imóvel à EDMI tal só aconteceu no final de novembro, o que inviabilizou a celebração de novo arrendamento e a obtenção de rendimentos. O imóvel, atento o estado em que foi entregue, carece de obras de remodelação antes de se colocar no mercado de arrendamento.

Durante 2017, não foi possível nem alienar nem arrendar qualquer imóvel. Esta situação afetou os resultados do exercício, que foram negativos em -€66.423,35. Entende-se, com a disponibilidade do prédio da Av. Sidónio Pais em Lisboa e com o desenvolvimento de uma política de marketing mais agressiva relativamente aos loteamentos da empresa, assegurar a partir de 2018 o equilíbrio económico e financeiro da EDMI.

2 ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO

2.1 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 EDM, 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.

A Câmara Municipal de Aljustrel efetuou o pagamento da prestação devida relativamente à venda, concretizada em 2016, de 3 imóveis localizados em Aljustrel, relativamente aquela entidade, que vinha manifestando interesse desde



Handwritten signature or mark in blue ink.

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 anteriormente 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. Em 2017 foi pago o montante de €5.200,00.

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 2017 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 €5.696.166,83.

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:



	EDM		EDMI		Total de Artigos				% Concluída
	Rústicos	Urbanos	Rústicos	Urbanos	Rústicos	Urbanos	R + U	Georef.	
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

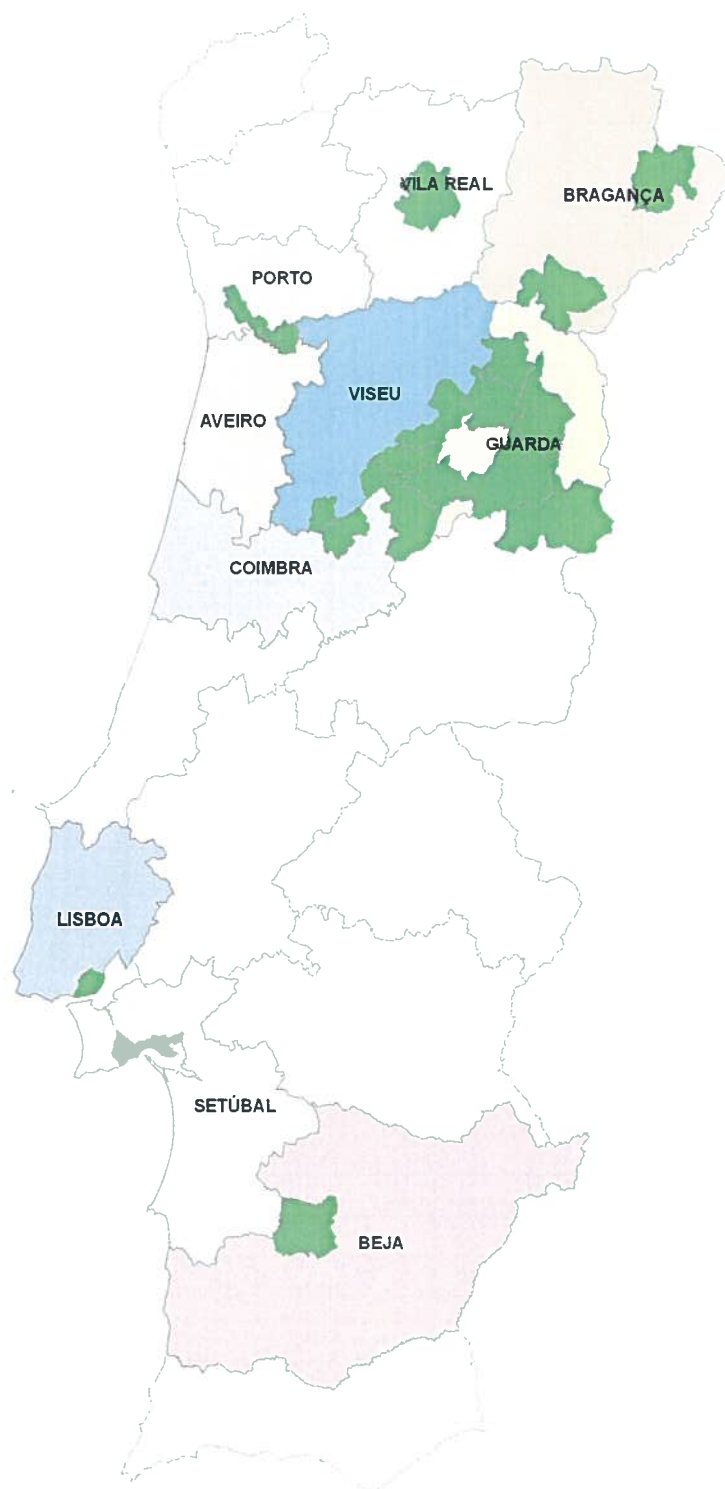


Imagem 1 – Localização dos imóveis da EDM

2.2 Ações desenvolvidas em 2017

Na sequência das orientações estabelecidas, privilegiaram-se, no ano de 2017, as seguintes situações:

- **Obras de conservação de imóveis:** promoveram-se as ações mínimas necessárias à manutenção do património;
- **Loteamentos:** não foi possível em 2017 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.

2.2.1 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 EDM

Castelo de Paiva/Gondomar

Durante 2017 mantiveram-se os contratos de arrendamento com o grupo Navigator Company (Portucel Soporcel) em Castelo de Paiva, que entretanto já comunicou formalmente à EDM 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.

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.

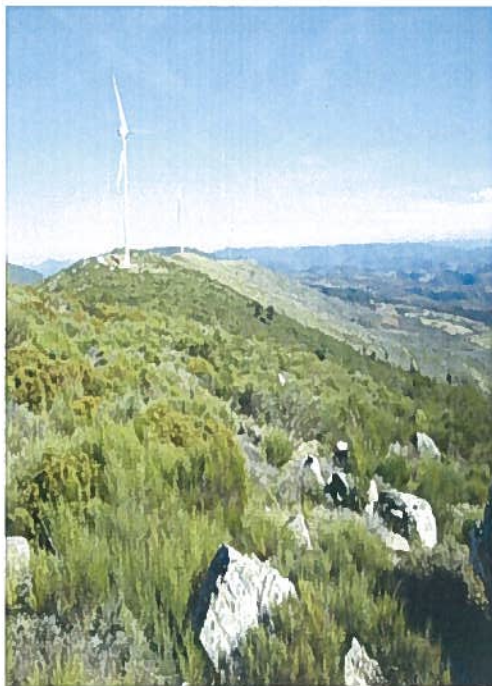


Imagem 3 – Serra do Reboredo

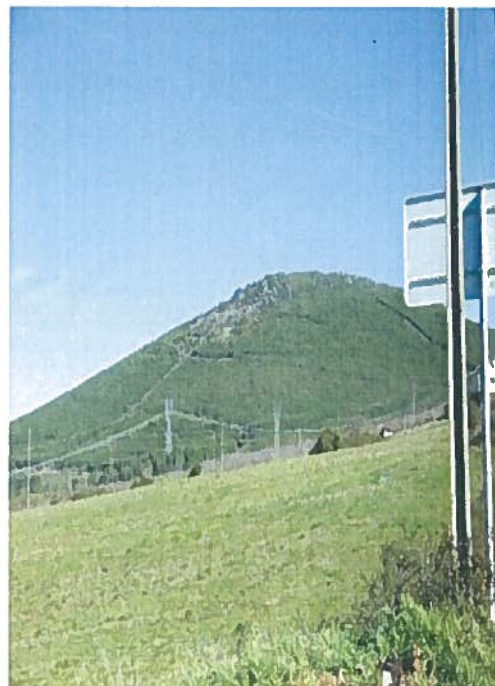


Imagem 4 – Cabeço da Mua

Em julho de 2017 ocorreu um incêndio de grandes proporções na serra do Reboredo, tendo ardido uma área de 104,43ha localizada na União de Freguesias do Felgar e Souto da Velha, no concelho de Torre de Moncorvo. O coberto vegetal ardido foram matos, pinheiro bravo, carvalhos e sobreiros dispersos, tendo sido feita uma estimativa do valor do material lenhoso ardido em cerca de €60.000,00. Além deste prejuízo estima-se que o custo de rearborização

da área ardida ande na ordem €125.000,00 para além da desvalorização dos terrenos (solo sem coberto arbóreo).

Vila Pouca de Aguiar

No concelho de Vila Pouca de Aguiar, a EDM I 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)

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



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

Urgeiriça

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 havia sido assinado um Acordo de Parceria com a Câmara de Nelas que visa enquadrar os diversos protocolos assinados anteriormente (protocolo assinado em 2015, que substituiu 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 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.

2.2.3 Zona de Lisboa e Setúbal



Imagem 7 - Concelhos da zona de Lisboa e Setúbal norte onde se localizam as propriedades da EDM

Lisboa e Setúbal

Na **zona de Lisboa e Setúbal**, não se registaram alienações ou alterações relativamente ao património adstrito às empresas EDM e EDM I. A EDM I 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 2017.

Durante o ano de 2017, 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). Depois de muitas interpelações ao Tribunal para que o imóvel fosse devolvido à EDM I, e passados três anos, finalmente no final de novembro de 2017, foi feita a entrega de uma chave do andar. O imóvel carece de obras de remodelação antes de ser colocado no mercado. Continua em contencioso a reclamação da dívida da IOL para com a EDM I. Esta situação tem penalizado significativamente os rendimentos da empresa, situação que se prevê poder reverter em 2018.

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

2.2.4 Zona do Alentejo



Imagem 8 - Concelhos da zona Alentejo onde se localizam as propriedades da EDMI

Alentejo

Nesta zona, há a destacar o seguinte:

- Ausência de vendas e falta de procura relativamente aos lotes para construção que a empresa tem em Aljustrel. A Câmara Municipal de Aljustrel relativamente à venda do edifício ocupado pelo Sport Club Mineiro e dos dois moinhos de vento, ocorrida em fevereiro de 2016, pelo valor global de €88.200,00, tem vindo a cumprir o plano de pagamentos estabelecido que se estende por 15 anos através de prestações anuais, tendo sido pago na data da escritura o valor de €20.000,00 e em 2017 o valor de €5.200,00.
- Mantiveram-se contactos 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 EDMI.



Imagem 9 - Loteamento Casas do Moinho no Cerro do Malpique, Aljustrel.

3 SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

As contas do exercício de 2017 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.

Nas contas do exercício destacam-se os seguintes valores:

- Resultado líquido negativo de -€66.423,35;
- EBITDA negativo, no montante de -€13.731,69;
- Capital próprio, no montante de €853.250,31;
- Ativo líquido, no montante de €6.188.707,99;
- Ativos fixos tangíveis, no valor de €3.962.773,96;
- 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 €5.329.605,07 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 €81.292,24.
- Vendas e serviços prestados, no montante de €81.253,19, relativos a rendas, cedências de imóveis e prestação de serviços;
- Fornecimentos e serviços externos, no valor de €87.103,02, em que se destacam as rubricas de conservação e reparação com €25.916,97, rendas com €20.398,79 e trabalhos especializados, com o montante de €26.127,59;

- Gastos com pessoal, no montante de €7.158,60, relativos ao exercício da função de Fiscal Único feito por SROC;
- Outros rendimentos, no montante de €23.749,79, relativos a utilização de viaturas;
- Outros Gastos no montante de €24.473,05, dos quais € 24.148,05 dizem respeito a Impostos, sendo que €22.514,55 dizem respeito ao Imposto Municipal sobre Imóveis e Adicional a este imposto;
- Gastos de amortizações, no montante de €52.793,22.

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.

107

4 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”.

4.1 Cumprimento das orientações legais

4.1.1 Governo da Sociedade

Missão e Objetivos

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

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

Regulamentos e Princípios de Bom Governo

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.

Sustentabilidade

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.



A estratégia da empresa promove a eficiência económica, financeira e social da empresa com vista a garantir a sua sustentabilidade.

Identificação dos Membros dos Órgãos Sociais

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 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:

Conselho de Administração

Presidente – Rui da Silva Rodrigues

Vogal – Mário Jorge Ferreira Guedes

Vogal – Luís António Pita Ameixa

Em abril de 2017, verificou-se a renúncia do administrador Mário Jorge Ferreira Guedes e em outubro de 2017 também renunciou ao cargo o administrador Luís António Pita Ameixa.

Estes administradores não foram substituídos até ao final do ano de 2017.

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

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

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

Informações no site

Numa lógica de Grupo EDM/EDMI e com objetivo de racionalização de custos o site da EDM I, que contem as informações relacionadas com a sua estrutura e atividades, encontra-se integrado no site da EDM (www.edm.pt).



4.1.2 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.

5 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.

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 por despacho do Senhor Secretário de Estado da Energia de 29 de dezembro de 2017, a aguardar despacho do Ministério das Finanças, facilitará a concretização das ações em curso e a melhoria da situação económica da empresa.



6 PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

O Conselho de Administração da EDM I propõe que o resultado líquido negativo em €-66.423,35 (sessenta e seis mil quatrocentos e vinte e três euros e trinta e cinco cêntimos) seja transferido para resultados transitados.

7 AGRADECIMENTOS

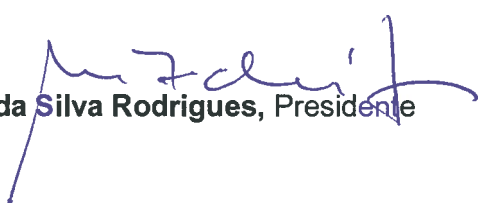
A EDM I agradece institucionalmente à EDM - Empresa de Desenvolvimento Mineiro, SA, acionista único da EDM I, ao seu Conselho de Administração e aos seus trabalhadores, por todo o apoio e suporte de meios disponibilizados.

Aos membros do Conselho de Administração que cessaram funções em 2017 o agradecimento pelo trabalho desenvolvido.

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

Lisboa, 9 de março de 2018

O Conselho de Administração


Rui da Silva Rodrigues, Presidente

8 MAPAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO DE 2017

Balanço

Demonstração de Resultados por Naturezas

Demonstração de Resultados por Funções

Demonstração das Alterações ao Capital Próprio

Demonstração dos Fluxos de Caixa



BALANÇO

Euros

RUBRICAS	Notas	Datas	
		31-12-2017	31-12-2016
Euros			
A T I V O			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	6	3.962.773,96	4.015.567,18
Outros ativos financeiros	10	58.500,00	63.000,00
Ativos por impostos diferidos			
		4.021.273,96	4.078.567,18
Ativo corrente			
Inventários	7	1.733.392,07	1.733.392,07
Clientes	8	3.808,73	3.779,23
Estado e outros entes públicos	9	7.205,35	6.332,20
Outras créditos a receber	10	4.500,00	5.200,00
Diferimentos	11	4.971,47	3.650,71
Outros ativos financeiros			
Caixa e depósitos bancários	12	413.556,41	501.073,12
		2.167.434,03	2.253.427,33
Total do ativo		6.188.707,99	6.331.994,51
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
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	535.822,89	517.112,14
Excedente de revalorização	16	1.125.457,16	1.125.457,16
Ajustamentos/Outras variações no capital próprio		-1.341.606,39	-1.341.606,39
		919.673,66	900.962,91
Resultado líquido do período		-66.423,35	10.046,77
		853.250,31	911.009,68
Interesses que não controlam			
Total do capital próprio		853.250,31	911.009,68
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões		0,00	0,00
Financiamentos obtidos			
Passivos por impostos diferidos			
Outras dívidas a pagar	5	5.329.605,07	5.410.897,31
		5.329.605,07	5.410.897,31
Passivo corrente			
Fornecedores	17	1.406,46	3.694,54
Adiantamento de clientes		0,00	430,35
Estado e outros entes públicos	9	575,00	1.928,83
Financiamentos obtidos		0,00	0,00
Outras dívidas a pagar	18	2.279,81	2.452,89
Diferimentos	11	1.591,34	1.580,91
		5.852,61	10.087,52
Total do passivo		5.335.457,68	5.420.984,83
Total do capital próprio e do passivo		6.188.707,99	6.331.994,51

Contabilista Certificado



Antonio Serrano

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Rui da Silva Rodrigues

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA

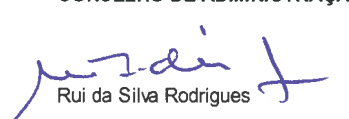
		Euros	
RENDIMENTOS E GASTOS	Notas	Períodos	
		2017	2016
Vendas e serviços prestados	19	81.253,19	82.435,86
Variação nos inventários da produção	20	0,00	0,00
Fornecimento e serviços externos	21	-87.103,02	-80.072,87
Gastos com o pessoal	22	-7.158,60	-11.555,73
Imparidades de dívidas a receber (perdas/reversões)	23	0,00	-711,48
Provisões (aumentos/reduções)		0,00	0,00
Imparidades de investimento não depreciables/amortizações (Perdas/Reversões)		0,00	99.146,55
Outros rendimentos	24	23.749,79	22.945,39
Outros gastos	25	-24.473,05	-49.504,34
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		-13.731,69	62.683,38
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	26	-52.793,22	-52.645,57
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)		0,00	0,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		-66.524,91	10.037,81
Juros e rendimentos similares obtidos	27	101,56	8,96
Juros e gastos similares suportados		0,00	0,00
Resultado antes de impostos		-66.423,35	10.046,77
Imposto sobre o rendimento do período	28	0,00	0,00
Resultado líquido do período		-66.423,35	10.046,77
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		-66.423,35	10.046,77
Interesses minoritários		-66.423,35	10.046,77
Resultado por ação básico		-0,6642	0,1005

Contabilista Certificado



António Serrano

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



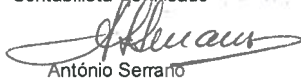
Rui da Silva Rodrigues

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR FUNÇÕES

Euros

RUBRICAS	Notas	Períodos	
		2017	2016
Vendas e serviços prestados	19	81.253,19	82.435,86
Custo das vendas e dos serviços prestados		0,00	0,00
Resultado bruto		81.253,19	82.435,86
Outros rendimentos	24	23.749,79	122.091,94
Gastos de distribuição			
Gastos administrativos		-147.054,84	-144.985,65
Gastos de investigação e desenvolvimento			
Outros gastos	26	-24.473,05	-49.504,34
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		-66.524,91	10.037,81
Gastos de financiamento (líquidos)	27	101,56	8,96
Resultado antes de impostos		-66.423,35	10.046,77
Imposto sobre o rendimento do período		0,00	0,00
Resultado líquido do período		-66.423,35	10.046,77
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		-66.423,35	10.046,77
Interesses minoritários		-66.423,35	10.046,77

Contabilista Certificado



António Serrão

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Rui da Silva Rodrigues

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA

RUBRICAS	Notas	Euros	
		Períodos	
		2017	2016
Fluxos de Caixa das atividades operacionais - método directo			
Recebimentos de clientes		24.284,98	25.480,46
Pagamentos a fornecedores		-68.631,28	-60.045,76
Pagamentos ao pessoal		-7.158,60	-11.555,73
Caixa gerada pelas operações		-51.504,90	-46.121,03
Pagamento/recebimento do imposto s/rendimento		-905,35	-1.155,95
Outros recebimentos/pagamentos		-40.408,02	-12.917,12
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)		-92.818,27	-60.194,10
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis		0,00	-32.653,08
Ativos intangíveis			
Investimentos financeiros			
Outros ativos			
Recebimentos provenientes de:			
Ativos fixos tangíveis			
Ativos intangíveis		5.200,00	20.000,00
Outros ativos			0,00
Subsídios ao investimento			
Juros e rendimentos similares		101,56	0,00
Dividendos			
Fluxos de caixa das atividades de investimento(2)		5.301,56	-12.653,08
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		0,00	45.000,00
Realização de capital e de outros instrumentos de capital próprio			
Cobertura de prejuízos			
Doações			
Outras operações de financiamento			
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		0,00	-51.000,00
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)		0,00	-6.000,00
Variação de caixa e seus equivalentes (1+2+3)		-87.516,71	-78.847,18
Efeitos das diferenças de câmbio			
Caixa e seus equivalentes no início do período		501.073,12	579.920,30
Caixa e seus equivalentes no fim do período		413.556,41	501.073,12

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Contabilista Certificado



António Serrano



Rui da Silva Rodrigues

(euros)

2016

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO NO PERÍODO

DESCRIÇÃO	Notas	Capital Realizado	Ações (quotas) próprias	Outros instrumentos de capital próprio	Reservas Legais	Reservas de capital próprio	Reservas Legais	Reservas de capital próprio	Excedentes de Revalorização	Outras variações de capital próprio	Resultado líquido do exercício	Total	Interesses minoritários	Total do Capital Próprio
1	1	500.000	-	-	-	100.000	-	-	1.125.457	-1.550.214	- 2.690	900.963	-	900.963
2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	208.608	2.690	-	-	-
3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	208.608	2.690	-	-	-
4=2+3	4=2+3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.047	10.047	-	10.047
5	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.737	10.047	-	10.047
6=1+2+3+5	6=1+2+3+5	500.000	-	-	-	100.000	-	-	1.125.457	-1.341.606	10.047	911.010	-	911.010

(euros)

2017

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO NO PERÍODO

DESCRIÇÃO	Notas	Capital Realizado	Ações (quotas) próprias	Outros instrumentos de capital próprio	Reservas Legais	Reservas de capital próprio	Reservas Legais	Reservas de capital próprio	Excedentes de Revalorização	Outras variações de capital próprio	Resultado líquido do exercício	Total	Interesses minoritários	Total do Capital Próprio
1	1	500.000	-	-	-	100.000	-	-	1.125.457	-1.341.606	10.047	911.010	-	911.010
2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 10.047	8.664	-	8.664
3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 10.047	8.664	-	8.664
4=2+3	4=2+3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66.423	66.423	-	66.423
5	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 76.470	57.760	-	57.760
6=1+2+3+5	6=1+2+3+5	500.000	-	-	-	100.000	-	-	1.125.457	-1.341.606	66.423	853.250	-	853.250

9 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO DE 2017

“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 500.000,00 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 Políticas Contabilísticas”

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



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

Ativos fixos tangíveis

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

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

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

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

Ativos e passivos financeiros

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

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



transferido substancialmente todos os riscos e benefícios associados à sua detenção ou iii) não obstante, reter parte mas não substancialmente todos os riscos e benefícios associados à sua detenção, a Empresa tenha transferido o controlo sobre os ativos.

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

Benefícios a empregados

De acordo com a legislação vigente, os trabalhadores têm, anualmente, direito a um mês de férias e a um mês de subsídio de férias, direito esse adquirido no ano anterior ao do seu pagamento. Adicionalmente, os trabalhadores têm, anualmente, direito a um mês de subsídio de natal, direito adquirido ao longo do ano. 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:

	2017	2016
Fluxos de caixa das atividades operacionais	-92.818,27	-60.194,10
Fluxos de caixa das atividades de investimento	5.301,56	-12.653,08
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		-6.000,00
Variação de caixa e seus equivalentes	-87.516,71	-78.847,18
Caixa e seus equivalentes no início do período	501.073,12	579.920,30
Caixa e seus equivalentes no fim do período	413.556,41	501.073,12

“5-Partes relacionadas”

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

A EDM I apresenta um saldo com a empresa-mãe EDM, relevado na rubrica no Balanço “Contas a pagar - não corrente” no montante de €5.329.605,07, que corresponde a débitos de compra de imóveis, bem como de suprimentos.



Enquanto estiveram em funções durante o exercício de 2017 os administradores da EDM exerceram 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 2017, são apresentados no quadro seguinte:

ATIVO BRUTO

Ativos tangíveis	01.01.2017	Reav.Ajus	Aumentos	Alienaçõ	Transf. Abates	31.12.2017
Terrenos e recursos natura	1.064.905,93					1.064.905,93
Edifícios outras construções	1.772.777,05					1.772.777,05
Equipamento transporte	130.059,26					130.059,26
Equipamento administrativo	23.030,02					23.030,02
Outros ativos tangíveis	35.596,64					35.596,64
Outros em curso	1.661.253,45					1.661.253,45
	4.687.622,35	0,00	0,00	0,00	0,00	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 2017 é de €471.008,15.

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 prudente manter os valores contabilísticos e não revalorizar o património.

DEPRECIAÇÕES

Ativos tangíveis	Sal.inicial	Reforço	Anula./Reve.	Sal.Final
Terrenos e recursos naturais				
Edifícios outras construções	559.807,90	44.055,30		603.863,20
Equipamento transporte	55.889,18	8.163,27		64.052,45
Equipamento administrativo	23.680,66	402,54		24.083,20
Outros ativos fixos	32.677,43	172,11		32.849,54
Total	672.055,17	52.793,22	0,00	724.848,39

“7-Inventários”

	2017	2016
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”

	2017	2016
Clientes c/corrente	3.808,73	3.779,23
Clientes cobrança duvidosa	228.305,96	228.305,96
Perdas por imparidade	-228.305,96	-228.305,96
Total	3.808,73	3.779,23

“9-Estado e outros entes públicos”

Os saldos das contas à data de 31 de dezembro de 2017 são os seguintes:

	Saldo Devedor	Saldo Credor
Pagamentos por conta IRC	7.150,00	
IRC- retido na fonte	55,35	
Retenções IRS		
IVA		575,00
Total	7.205,35	575,00

“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.

	2017	2016
Juros a receber	0,00	0,00
Devedores diversos (C. M. Aljustrel)	58.500,00	68.200,00
Devedores diversos	0,00	0,00
Total	58.500,00	68.200,00

“11-Diferimentos”

O saldo devedor refere-se a gastos a reconhecer no montante de €4.971,47 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 € 1.591,34.

“12-Caixa e depósitos bancários”

	2017	2016
Caixa	1.549,79	2.000,00
Depósitos à ordem	412.006,62	248.169,20
Outros depósitos bancários		250.903,92
Total	413.556,41	501.073,12

“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 positivo de €18.710,75, que corresponde ao resultado de 2016, no montante de €10.046,77, transferido conforme deliberação do acionista na Assembleia Geral de 21. de fevereiro de 2017, bem como o recebimento do subsídio pago pelo IFAP, no montante de €8.663,98 e evidenciado na rubrica Outras variações de 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.

	2017	2016
Fornecedores c/correntes	1.406,46	3.694,54
Total	1.406,46	3.694,54

“18-Outras contas a pagar”

	2017	2016
Remunerações a liquidar		
Outros acréscimos custos	153,03	326,11
Consultores, asses. intermediários		
Credores diversos	2.126,78	2.126,78
Total	2.279,81	2.452,89

“19-Vendas e serviços prestados/réditos”

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

	2017	2016
Vendas		
Prestação de serviços	81.253,19	82.435,86
Total	81.253,19	82.435,86

“20-Variação nos inventários de produção”

Produtos e trab em curso/acabados	2017	2016
Existências finais	1.733.392,07	1.733.392,07
Regularização		
Existências iniciais	1.733.392,07	1.733.392,07
Aumentos/reduções do exercício	0,00	0,00

“21-Fornecimentos e serviços externos”

	2017	2016
Trabalhos especializados	26.127,59	15.596,40
Honorários		310,00
Vigilância e segurança		335,79
Energia e Fluidos	2.685,89	4.870,65
Comunicação	42,65	38,35
Materiais		8,55
Rendas e Alugueres	20.398,79	20.321,88
Seguros	4.228,35	4.040,72
Deslocações e estadas	10,00	0,00
Conservação e reparação	25.916,97	25.875,01
Outros fornecimentos e serviços	4.068,11	3.749,76
Outros diversos	3.624,67	4.925,76
Total	87.103,02	80.072,87

“22-Gastos com pessoal”

	2017	2016
Remunerações dos órgãos sociais	7.158,60	10.759,52
Remunerações do pessoal		
Encargos sobre remunerações		796,21
Indemnizações		
Seguros		
Gastos de acção social		
Outros gastos		
Total	7.158,60	11.555,73

“23-Imparidades”

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

	2017	2016
Dívidas de clientes	228.305,96	228.305,96
Reversão dívidas de clientes		
Total	228.305,96	228.305,96

“24-Outros rendimentos e ganhos”

	2017	2016
Descontos pronto pagamento obtidos		
Rendimentos e ganhos em investimentos não financeiros		
Outros não especificados	23.749,79	22.945,39
Outros proveitos e ganhos operacionais		
Total	23.749,79	22.945,39

“25-Outros gastos e perdas”

	2017	2016
Impostos diretos	22.514,55	14.139,52
Impostos indiretos	1.018,65	1.012,98
Taxas	614,85	609,30
Gastos e perdas investimentos não financeiros		32.509,12
Outros	325,00	1.233,42
Total	24.473,05	49.504,34

“26-Gastos de depreciação e amortização”

	2017	2016
Ativos fixos tangíveis		
Edifícios e outras construções	44.055,30	44.055,34
Equipamento de transporte	8.163,27	7.483,00
Equipamento administrativo	402,54	935,12
Outros ativos fixos	172,11	172,11
Total	52.793,22	52.645,57

“27-Juros e outros rendimentos similares”

Os juros são reconhecidos pelo princípio da especialização do exercício.

	2017	2016
Juros obtidos	101,56	8,96
Total	101,56	8,96

“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 2017 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;

“30-Outras Informações”

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

Verificou-se que no processo que os créditos não haviam sido relacionados pelo que a EDMÍ 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 EDMÍ avançou para o procedimento especial de despejo e com a reclamação dos créditos. A EDMÍ apresentou diversas interpelações ao Tribunal de Comércio de Lisboa a pedir a devolução do imóvel



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'CP', is located in the bottom right corner of the page.

o que acabou por acontecer em novembro de 2017. Mantém-se a ação relativa à reclamação dos créditos. Já em janeiro de 2018 foi apresentado um requerimento ao Tribunal de Comércio de Lisboa no sentido de se apurarem as responsabilidades do administrador de insolvência neste processo, uma vez que indevidamente apreendeu o imóvel para a massa solvente, o que impediu a proprietária EDMI, durante três anos, de arrendar o referido imóvel com as consequentes perdas de rendimento.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by a cursive flourish.

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 2017 (que evidencia um total de ativo de € 6.188.708 e um total de capital próprio de € 853.250, incluindo um resultado líquido negativo de € 66.423), 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 2017 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.

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 devido 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, GRAÇA
E ASSOCIADOS
SROC, LDA.**

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 e as demais orientações legais vigentes para o Setor Empresarial do Estado, 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, 9 de Março de 2018

Rosário, Graça & Associados, SROC, Lda
Representada por
Andreia Isabel Cardinho Santinho (ROC nº 1 665)

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 2017.

No âmbito das nossas funções de órgão de fiscalização acompanhamos 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. O imóvel que fora arrendado no âmbito do contrato com a IOL, veio, entretanto, a ser devolvido/restituído à EDM em Novembro de 2017 decorrente do procedimento especial de despejo.

No decurso de 2017 verificou-se a renúncia de dois vogais do Conselho de Administração, Mário Jorge Ferreira Guedes e Luís António Pita Ameixa, em Abril e Outubro, respectivamente, não tendo os mesmos sido substituídos até ao momento.

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.

Cumpra-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 2017;
- 2- A Proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração.

LISBOA, 9 de Março de 2018

O Fiscal Único


Rosário, Graça & Associados, SROC, Lda
Representada por
Andreia Isabel Cardinho Santinho (ROC nº 1 665)

SROC nº 177 | Cap. Social 12.500€ | NIF 505 778 530 | Conservatória do Registo Comercial de Lisboa

Sede: Rua Manuel da Silva Leal, 6-B, Esc.4 | 1600-166 Lisboa | T. 217 220 070 | F. 217 220 081 | geral@auditoria.pt

Delegação: Rua do Desenhador, nº3 - P.I.T.É. | 7005-841 Évora | T. 266 748 030 | F. 266 748 032 | geral.evora@auditoria.pt

www.auditoria.pt



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