

Grupo **edm**



**Desenvolvimento de Projetos Mineiros e Reabilitação
Ambiental de Áreas Mineiras Degradadas**



**Gestão de Ativos Imobiliários Transferidos de Anteriores
Empresas Mineiras da Esfera Patrimonial da EDM**



Relatório e Contas do Exercício de 2020





Handwritten blue ink marks, including a stylized signature and the number '28'.

EDMI – Empresa de Projetos Imobiliários, S.A.

Relatório e Contas

do

Exercício de 2020

Fevereiro de 2021



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 I

Mesa da Assembleia Geral

Presidente – António Pinto Duarte

Secretário - Maria Manuela Marçal Batista Salvador

Conselho de Administração

Presidente – Rui da Silva Rodrigues

Vogal – Zélia do Rosário do Vale Estevão

Vogal – Jorge Manuel Fernandes Martinho Cristino

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



Handwritten signatures in blue ink, including the letters 'JB' and a stylized signature.

Índice

1	INTRODUÇÃO/SUMÁRIO EXECUTIVO	9
	Missão	9
	Aspetos relevantes da atividade desenvolvida em 2020	9
2	ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO	13
2.1	ENQUADRAMENTO	13
2.2	AÇÕES DESENVOLVIDAS EM 2020.....	17
2.2.1	Zona Norte – Castelo de Paiva, Gondomar, Torre de Moncorvo e Vila Pouca de Aguiar	17
	Castelo de Paiva/Gondomar	17
	Torre de Moncorvo/Cabeço da Mua.....	18
	Vila Pouca de Aguiar.....	20
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)	21
	Urgeiriça	21
2.2.3	Zona de Lisboa e Setúbal.....	22
	Lisboa e Setúbal	22
2.2.4	Zona do Alentejo.....	23
	Alentejo	24
3	SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA	25
4	SOCIEDADE E GOVERNANCE	27
4.1	CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS	27
4.1.1	Governo da Sociedade	27
	Missão e Objetivos	27
	Regulamentos e Princípios de Bom Governo	27
	Sustentabilidade.....	27
	Identificação dos Membros dos Órgãos Sociais.....	28
	Informações no site.....	29
4.1.2	Outras Informações	29
	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	29
5	PERSPETIVAS FUTURAS	31

6	PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS.....	33
7	AGRADECIMENTOS	33
8	MAPAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO DE 2020	35
	Balanço.....	36
	Demonstração de Resultados por Naturezas.....	37
	Demonstração de Resultados por Funções.....	38
	Demonstração das Alterações ao Capital Próprio.....	39
	Demonstração dos Fluxos de Caixa.....	40
9	ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO DE 2020	41
	“1- Identificação”	41
	“2-Referencial Contabilístico”	41
	“3-Principais Políticas Contabilísticas”	41
	“4-Fluxos de Caixa”	45
	“5-Partes relacionadas”	46
	“6-Ativos fixos tangíveis”	46
	“7-Inventários”	47
	“8-Clientes”	47
	“9-Estado e outros entes públicos”	48
	“10-Outros créditos a receber”	48
	“11-Diferimentos”	49
	“12-Caixa e depósitos bancários”	49
	“13-Capital subscrito”	49
	“14-Reserva legal”	49
	“15-Resultados transitados”	50
	“16-Excedente de revalorização”	50
	“17-Fornecedores”	50
	“18-Outras dívidas a pagar”	51
	“19-Vendas e serviços prestados/réditos”	51
	“20-Variação nos inventários de produção”	51
	“21-Fornecimentos e serviços externos”	51
	“22-Gastos com pessoal”	52
	“23-Imparidades”	52
	“24-Outros rendimentos e ganhos”	53
	“25-Outros gastos e perdas”	53
	“26-Gastos de depreciação e amortização”	53
	“27-Imposto sobre o rendimento”	54
	“28-Compromissos”	54

“29-Outras Informações”54

ANEXOS

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



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 2020.



1 INTRODUÇÃO/SUMÁRIO EXECUTIVO

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 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.

Aspetos relevantes da atividade desenvolvida em 2020

Em 2020 a atividade da empresa não podia deixar de ser condicionada pela situação de pandemia declarada em 11 de março pela Organização Mundial de Saúde em consequência do vírus SARS-CoV-2 e que continua a influenciar toda a atividade económica mundial.

A EDMI esteve sempre desde o início desta situação a desenvolver a sua atividade, pese embora com as necessárias adaptações e ajustamentos de alguns comportamentos e práticas em resposta às medidas definidas pelas autoridades para a prevenção da não proliferação do vírus, não se tendo verificado constrangimentos de maior quer a nível da própria organização quer a nível económico e financeiro exceto no que respeita à possibilidade do arrendamento do andar da Av. Sidónio Pais em Lisboa como adiante se relata.

Os membros dos órgãos sociais para o mandato 2019-2021 foram eleitos através de deliberação social unânime por escrito da EDM, única acionista da sociedade, em 21 de junho de 2019, com a eleição do Presidente e um vogal. A 4 de maio de 2020 foi nomeado outro vogal do Conselho, também por deliberação social unânime por escrito da acionista.

A proposta do Plano de Atividades e Orçamento para 2020 foi submetida no SIRIEF para análise da UTAM dentro do prazo estabelecido. Este Plano, após análise efetuada pela UTAM, mereceu a concordância do Senhor Secretário de Estado do Tesouro, conforme Despacho exarado sobre o Relatório de Análise nº 329/2019, de 21 de novembro e do Senhor Secretário de Estado Adjunto e Energia através de Despacho de 17 de janeiro de 2020 exarado na Inf. n.º 11/2020/SEEne, pelo que a EDM, no exercício da função acionista, através de deliberação social unânime por escrito de 25 de maio de 2020 aprovou o PAO 2020 da EDMI.

No início de 2020, e na sequência de contactos anteriores visando o arrendamento do andar na Av. Sidónio Pais, em Lisboa, surgiu uma proposta para arrendar aquele espaço para uma clínica dentária, com as obras a serem feitas pelo inquilino. A situação de pandemia, entretanto declarada bem como o estado de emergência que obrigou ao encerramento das atividades dos consultórios dentários, interrompeu a negociação em curso. No verão, com o alívio das medidas restritivas decorrentes da pandemia bem como da melhoria da situação sanitária, foram feitos contactos em que referiram manter o interesse, o que até à data, e em consequência do novo agravamento da situação pandémica, não se confirmou.

Manteve-se o arrendamento dum imóvel em Lisboa e prosseguiram também as negociações com vista ao arrendamento de 24ha do Cabeço da Mua em Torre de Moncorvo à Aethel Mining (anteriormente MTI- Ferro de Moncorvo, SA) para a exploração do ferro de Moncorvo que culminaram com a assinatura de um Acordo Prévio a Contrato de Arrendamento em 21 de julho de 2020, tendo, já em janeiro de 2021, sido celebrado o contrato de arrendamento pelo prazo de 3 anos.

Em 2020 manteve-se a preocupação com a limpeza da floresta atendendo às exigências da legislação aplicável, nomeadamente o disposto no Decreto-Lei n.º



124/2006, de 28 de junho, na sua atual redação e na Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro, tendo sido executados os trabalhos de:

- defesa da floresta contra incêndios na propriedade Cabeço da Mua no concelho de Torre de Moncorvo;
- limpezas florestais e desmatação para gestão de faixas de combustível nas antigas áreas mineiras e prédios urbanos da EDMI: área mineira da Pinhal do Souto - Tragos, concelho de Mangualde, distrito de Viseu; Tourais, concelho de Seia, distrito da Guarda; áreas mineiras de Reboleiro e Ferreiros, concelho de Trancoso, distrito da Guarda, área mineira de Maria Dónis, concelho de Aguiar da Beira, distrito de Viseu, área mineira de Rosmaneira, concelho de Sabugal, distrito da Guarda e área mineira da Urgeiriça, concelho de Nelas, distrito de Viseu.

A empresa tem procurado atualizar a base de dados patrimoniais com a georreferenciação de todo o património da EDMI e da EDM, encontrando-se por georreferenciar cerca de 5% dos imóveis. Já em 2021 foi apresentado um Plano para servir de orientação e de guia com o objetivo de otimizar a gestão patrimonial do grupo EDM, o que passa por atualizar os dados patrimoniais, e identificar os principais constrangimentos e resolver as situações que carecem de resolução.

Tendo como objetivo o equilíbrio da situação económica e financeira da EDMI crescem ainda

- a ponderação, atualmente em estudo, da rentabilização dos terrenos já reabilitados das antigas áreas mineiras propriedade da EDMI pela instalação de PARQUES FOTOVOLTAICOS e consequente exploração em termos de produção de eletricidade.
 - De facto, as áreas mineiras designadas de CUNHA BAIXA e outras em Mangualde reúnem condições potencialmente interessantes para a instalação de painéis fotovoltaicos, solução que tem vindo a ser desenvolvida em outros países e que se entende puderem ser rentáveis;
 - A dinamização destas iniciativas caberia à EDM enquanto entidade com a responsabilidade de recuperar os terrenos e dinamizar ações;
 - A EDMI beneficiaria através de um fee/royalty associado à propriedade dos terrenos onde se instalariam os parques.

- o aprofundamento da análise das propriedades com vocação florestal, designadamente em Torre de Moncorvo e Castelo de Paiva
 - A avaliação da reconversão do povoamento de pinhal para castanheiro de fruto no Cabeço da Mua em Moncorvo foi efetuada, tendo sido decidido, já em 2021, avançar com a elaboração do respetivo projeto de instalação;
 - A renovação com a Navigator de um dos contratos de arrendamento florestal, após uma decisão inicial de denúncia, já acordada, proporciona um acréscimo de receitas e fica assegurada a manutenção dos terrenos arrendados.

Em 2020 ainda não foi possível reunir as condições para proceder ao recrutamento de um técnico com perfil adequado à gestão dos ativos da EDMI, contratação já autorizada conforme comunicado em 12 de outubro de 2018, por carta da DGTF, pela qual foram comunicados à EDMI os despachos dos Senhores Secretário Estado do Tesouro de 26/07/2018 e Secretário de Estado da Energia de 04/09/2018, sobre o Plano e Orçamento para 2018 aprovado pela acionista EDM em janeiro de 2019.

A EDMI havia apresentado em setembro de 2019 o Plano Estratégico para o mandato 2019-2021 bem como a proposta de Orientações Gerais e Específicas que devem constituir as coordenadas essenciais da ação dos gestores que integram esse órgão, bem como o compromisso com a excelência de gestão que ao serem eleitos aqueles gestores assumem para com o acionista.

Foram apresentadas as respetivas propostas de contratos de gestão tendo sido entendido, uma vez que todos os administradores exercem o cargo em acumulação com o exercício de membros do Conselho de Administração da EDM, aguardar pela celebração dos contratos de gestão da EDM, os quais podem abranger os cargos desempenhados na EDMI.

Foi iniciado o trabalho de avaliação imobiliária por perito independente de todos os prédios da EDMI e da EDM sob sua gestão, prevendo-se a sua conclusão durante 2021.

Os resultados do exercício foram positivos em €48.030,01.

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 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:
 - i. Aproveitar as oportunidades que se coloquem para alienação ou beneficiação do seu património, sempre que for possível obter as respetivas mais valias;
 - ii. Minimizar os custos de manutenção que se revelem improdutivos.

A Câmara Municipal de Aljustrel tem vindo a cumprir o plano de pagamentos relativo à venda, concretizada em 2016, de 3 imóveis localizados em Aljustrel. Até



ao final de 2020 foram pagos €38.700,00, com o remanescente a ser pago em prestações anuais de €4.500,00.

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 2020 a EDMI era proprietária de um conjunto de 306 imóveis, registados nas finanças (alguns com registos mais recentes), dos quais 211 rústicos, distribuídos por 14 concelhos e 25 freguesias, com o valor contabilístico de €5.910.230,33.

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).

Em consequências destas transferências ocorridas anteriormente a EDMI regista uma dívida de médio e longo prazo à EDM a regularizar na medida da realização daquele património imobiliário.

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 606, encontram-se distribuídos conforme mapas que se seguem:

	EDM		EDMI		Total de Artigos				%
	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	7	37	3	56	10	66	62	93,94%
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	-	-	-	5	-	5	3	60,00%
Viseu	63	4	79	41	142	45	187	179	95,72%
Mangualde	15	-	24	-	39	-	39	34	87,18%
Nelas	48	4	49	41	97	45	142	142	100,00%
Penalva do Castelo	-	-	3	-	3	-	3	3	100,00%
Santa Comba Dão	-	-	3	-	3	-	3	-	0,00%
Aveiro	2	-	79	-	81	-	81	68	83,95%
Castelo de Paiva	2	-	79	-	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	44	4	44	48	48	100,00%
Aljustrel	-	-	4	44	4	44	48	48	100,00%
Total Geral	276	24	211	95	487	119	606	579	95,54%

Tabela 1- Propriedades do GRUPO EDM geridas pela EDM I

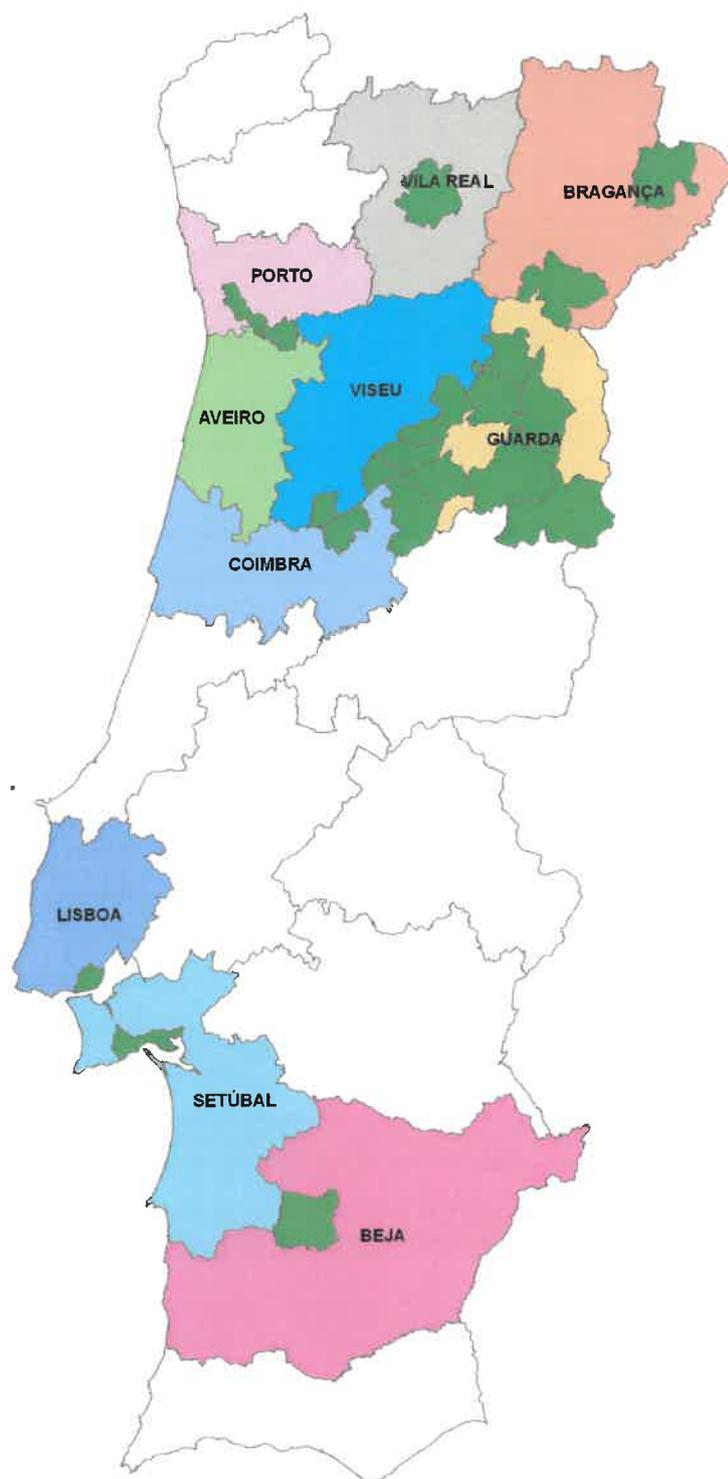


Imagem 1 – Localização dos imóveis do GRUPO EDM geridos pela EDM

Handwritten signature and initials in blue ink.

2.2 Ações desenvolvidas em 2020

Na sequência das orientações estabelecidas, privilegiaram-se no ano de 2020, as seguintes situações:

- **Obras de conservação de imóveis:** promoveram-se as ações mínimas necessárias à manutenção do património;
- **Loteamentos:** foram aprovados novos valores de referência para venda de lotes do loteamento Cerro do Malpique (Casas do Moinho);
- **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

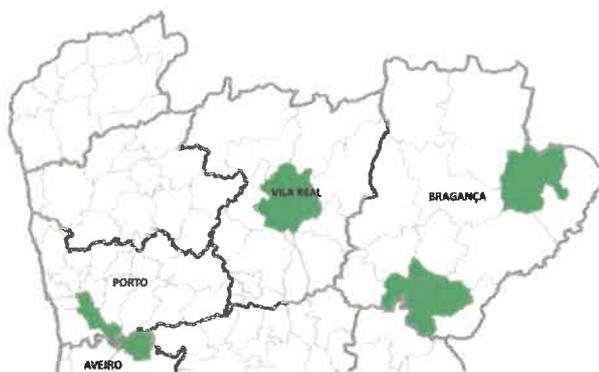


Imagem 2 – Concelhos da zona norte onde se localizam as propriedades geridas pela EDMI

Castelo de Paiva/Gondomar

Durante 2020 foram efetuados cortes de madeira nas áreas arrendadas à Navigator Company o que proporcionou um acréscimo nas receitas da EDMI. Relativamente a estes contratos cujo termo estava previsto para 31 de dezembro de 2021, a Navigator Company, que após ter comunicado a denúncia de um dos contratos, apresentou à EDMI uma proposta para a sua renovação. Decorreram



negociações entre as duas partes visando a celebração de um novo contrato, tendo sido possível melhorar as condições do arrendamento. O contrato vai ser celebrado a curto prazo. Relativamente ao outro contrato de arrendamento aguarda-se a comunicação da Navigator quanto ao seu termo ou proposta de renovação.

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. Entretanto foi decidido avançar com a estratégia florestal de substituir a floresta por árvores com menos risco de incêndio e maior rendimento tendo-se concluído pela opção do castanheiro de fruto, numa parte do Cabeço da Mua, tendo sido decidido já em 2021, a contratação da elaboração do projeto.



Imagem 3 – Serra do Reboredo



Imagem 4 – Cabeço da Mua



Imagem 6 - Vista do Cabeço da Mua com início dos trabalhos de exploração mineira pela Aethel

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

Handwritten signature in blue ink.

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 8 - Concelhos da zona centro onde se localizam as propriedades geridas pela 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.

No ano em apreço foi feitos os trabalhos de limpeza florestal e desmatação para gestão de faixas de combustível nas antigas áreas mineiras e prédios urbanos da EDMI: área mineira da Pinhal do Souto - Tragos, concelho de Mangualde, distrito de Viseu; Tourais, concelho de Seia, distrito da Guarda; áreas mineiras de Reboleiro e Ferreiros, concelho de Trancoso, distrito da Guarda, área mineira de Maria Donis, concelho de Aguiar da Beira, distrito de Viseu, área mineira de Rosmaneira, concelho de Sabugal, distrito da Guarda e Área mineira da Urgeiriça, concelho de Nelas, distrito de Viseu.

2.2.3 Zona de Lisboa e Setúbal



Imagem 9 - Concelhos da zona de Lisboa e Setúbal norte onde se localizam as propriedades da EDMI

Lisboa e Setúbal

Na **zona de Lisboa e Setúbal**, não se registaram alienações ou alterações relativamente ao património adstrito às empresas EDM e EDMI. A EDMI arrendou em 2012 à EDM o 5º andar esquerdo e o 7º andar da Rua Sampaio Pina, em Lisboa, pelo valor mensal de 1.500,00 euros cada andar. Este contrato manteve-se durante o exercício de 2020.

Manteve-se também o arrendamento do 6º andar esquerdo na Rua Sampaio Pina nº1 e decorreram contactos com uma empresa relativamente ao andar da Av. Sidónio Pais, em Lisboa, que apresentou uma proposta de arrendamento com as obras a cargo do inquilino, mas a situação de pandemia declarada em março de 2020 motivou a suspensão das negociações. Apesar de posteriormente terem sido feitos contactos em que referiam manter interesse, que confirmariam até ao final do ano, tal não veio a acontecer. O agravamento da situação sanitária no país, e em particular na zona de Lisboa, com o consequente reflexo na situação económica e social, não permitem, nesta altura, ter uma perspetiva da concretização deste arrendamento a curto prazo. A EDMI que tinha suspenso a decisão de avançar com os trabalhos de remodelação, dado que a empresa se propunha fazer as obras, poderá retomar este assunto assim que as condições motivadas pela pandemia o permitam. Manteve-se o arrendamento, que data de janeiro de 2011, ao IAPMEI de instalações no Lumiar para assegurar o arquivo documental da EDM/EDMI.

2.2.4 Zona do Alentejo



Imagem 10 - Concelhos da zona Alentejo onde se localizam as propriedades geridas pela EDMI

26 27


Alentejo

Nesta zona, há a destacar o seguinte:

- 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 até ao final de 2020 o valor de €38.700,00.
- A situação económica não tem permitido a procura dos lotes do Malpique em Aljustrel pelos valores de referência para venda deste loteamento, cuja comercialização se revela fundamental para a sustentabilidade da EDMI. A empresa vai rever esta situação de forma a que possa concretizar em 2021 a venda de alguns lotes.



Imagem 11 - Loteamento Casas do Moinho no Cerro do Malpique, Aljustrel.

3 SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

As contas do exercício de 2020 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 positivo de €48.030,01;
- EBITDA positivo, no montante de €77.242,61;
- Capital próprio, no montante de €839.861,67;
- Ativo líquido, no montante de €6.310.307,52;
- Ativos fixos tangíveis, no valor de €4.198.764,10;
- Inventários, no valor de €1.711.466,23, correspondentes ao valor dos produtos acabados dos loteamentos aprovados, valor que se manteve igual ao do ano anterior por não se ter verificado qualquer venda de lotes;
- Passivo não corrente de €5.416.573,56 correspondente principalmente ao valor de imóveis que foram transmitidos pela EDM à EDMI e que ainda não se encontram totalmente pagos. Durante o ano a dívida total da EDMI à EDM, corrente e não corrente, reduziu-se em €52.325,88;
- Vendas e serviços prestados, no montante de €218.385,20, relativos a rendas, cedências de imóveis e prestação de serviços;
- Fornecimentos e serviços externos, no valor de €122.660,06, em que se destacam as rubricas de trabalhos especializados, com o montante de €74.636,05, rendas e alugueres com €20.765,56 e conservação e reparação com €15.949,37;

- Gastos com pessoal, no montante de €7.158,60 (iva incluído) relativos ao exercício da função de Fiscal Único feito por SROC;
- Outros rendimentos, no montante de €11.056,23, relativos a cedência de uma viatura e respetivos gastos à acionista EDM;
- Outros Gastos no montante de €22.380,16, dos quais €21.867,26 dizem respeito a Impostos, sendo que €20.823,00 dizem respeito ao Imposto Municipal sobre Imóveis e Adicional a este imposto;
- Gastos de amortizações, no montante de €25.642,67;
- Imposto sobre o rendimento, no montante de €3.569,93, relativo a IRC e tributação autónoma.

Destaca-se que os gastos em FSE compreendem, fundamentalmente, os trabalhos especializados e encargos com a manutenção das instalações, em particular, com os trabalhos de limpeza florestal e gestão de combustível.

Sublinha-se a autorização emitida em 2018, em sede de aprovação do PAO_2018, de substituição de 2 viaturas cuja elevada quilometragem e gastos de conservação se revelavam desajustados, comprometendo a segurança, processo de aquisição que se iniciou em 2019. Tendo sido solicitados esclarecimentos à ESPAP sobre o processo de autorização só em 2020 foi possível obter esse esclarecimento pelo que a aquisição de viaturas “híbridas/plug-in” irá ser concretizada durante 2021, cumprindo as orientações sobre a aplicação de critérios ambientais e de consumo energia.

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 o reporte, através do SIRIEF, mensalmente do controle orçamental de gastos gerais e tesouraria e das contas trimestrais.

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 21 de junho de 2019 e 4 de maio de 2020 após obtenção do parecer “adequado” da CRESAP relativamente aos membros do Conselho de Administração, por deliberações sociais unânimes por escrito da acionista EDM, foram eleitos os membros dos órgãos sociais para o mandato 2019-2021 com a seguinte composição:

Mesa da Assembleia Geral

Presidente: António Pinto Duarte

Secretária: Maria Manuela Marçal Batista Salvador

Conselho de Administração

Presidente – Rui da Silva Rodrigues

Vogal – Zélia do Rosário do Vale Estevão

Vogal – Jorge Manuel Fernandes Martinho Cristino

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, encontram-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 auferem remuneração na EDMI.

Os membros do Conselho de Administração que exerceram funções em 2020 encontram-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 com a EDM, não auferem remuneração na EDMI.

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 EDMI, que contém as informações relacionadas com a sua estrutura e atividades, encontra-se integrado no site da EDM (www.edm.pt). Dada a reduzida dimensão da empresa a informação sobre a EDMI, nomeadamente a aplicação da política de privacidade do RGPD-Regulamento Geral de Proteção de Dados está incluída no site da EDM.

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

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



A EDMI apenas tem uma conta para depósito das suas disponibilidades no IGCP, pelo que cumpre integralmente com o Princípio da Unidade de Tesouraria.

Em cumprimento das obrigações legais os membros do Conselho de Administração apresentaram, nos prazos estabelecidos, as propostas de contrato de gestão que incluíram, em anexo, as linhas de orientação estratégica a prosseguir, aguardando-se, dado que todos são membros do Conselho de Administração da EDM, a celebração dos respetivos contratos com o acionista da EDM.

A EDMI aplica as regras da contratação pública.

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

5 PERSPETIVAS FUTURAS

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

- i. Maximizar os rendimentos atuais dos ativos em utilização;
- ii. Intensificar as ações tendentes à comercialização do loteamento das “Casas do Moinho”;
- iii. Ponderar as soluções economicamente mais vantajosas das propriedades com vocação florestal;
- iv. Aprofundar o estudo de utilização das propriedades reabilitadas no quadro da concessão de áreas mineiras abandonadas e degradadas para instalação de parques fotovoltaicos que proporcionem um rendimento regular;
- v. Aprofundar a avaliação das alternativas relacionadas com as propriedades em Torre de Moncorvo;
- vi. Estudar a transmissão a terceiros (Autarquias, Estado) de bens que apenas representem encargos, sem quaisquer perspetivas de retorno para a empresa;
- vii. Prosseguir a regularização dos ativos em situação ainda não completamente definida.

Para além da otimização da gestão dos ativos da EDMI 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, e sobretudo nestes tempos de crise económica e social motivada pela pandemia do vírus SARS-CoV-2, proceder a uma reanálise detalhada das diversas utilizações dos ativos sob gestão num contexto de mercado com muitas incertezas de modo a poder equilibrar os rendimentos anuais e os respetivos

custos de gestão.

Neste contexto tem vindo a ser efetuada uma avaliação imobiliária por perito independente de todos os prédios da EDMI e da EDM sob sua gestão, prevendo-se a sua conclusão durante o ano de 2021.

Está em curso a elaboração de um Plano de atualização dos dados Patrimoniais, que passa tem como objetivo a atualização da base de dados do património da EDMI e da EDM, a melhoria da qualidade da informação nela registada, a georreferenciação, de forma a otimizar a gestão patrimonial do grupo EDM.

A empresa considera que no médio prazo se mantenham os arrendamentos existentes nos andares de Lisboa, o arrendamento de 24 ha do Cabeço da Mua em Torre de Moncorvo à Aethel Mining para a exploração do ferro de Moncorvo, a renovação dos arrendamentos florestais à Navigator com a melhoria das condições financeiras e espaços onde estão instaladas torres das operadoras de comunicações.

Assim importa assegurar o equilíbrio económico e financeiro da EDMI que já em 2020 foi possível.

Acresce ainda:

- a ponderação, atualmente em estudo, da rentabilização dos terrenos já reabilitados das antigas áreas mineiras propriedade da EDMI pela instalação de PARQUES FOTOVOLTAICOS e consequente exploração em termos de produção de eletricidade.
 - De facto, as áreas mineiras designadas de CUNHA BAIXA e outras em Mangualde reúnem condições potencialmente interessantes para a instalação de painéis fotovoltaicos, solução que tem vindo a ser desenvolvida em outros países e que se entende puderem ser rentáveis;
 - A dinamização destas iniciativas caberia à EDM enquanto entidade com a responsabilidade de recuperar os terrenos e dinamizar ações;
 - A EDMI beneficiaria através de um fee/royalty associado à propriedade dos terrenos onde se instalariam os parques.

- O aprofundamento da análise das propriedades com vocação florestal, designadamente em Torre de Moncorvo
 - Efetivamente, justifica-se reavaliar a utilização das outras propriedades localizadas em Moncorvo, tal como se fez para o Cabeço da Mua, no que se refere às espécies em exploração.

As orientações emitidas pelo acionista no sentido de adequação do quadro de pessoal às efetivas necessidades da empresa, prosseguindo uma política de ajustamento dos seus quadros de pessoal, traduziu-se, no caso da EDMI, na autorização emitida pelos despachos dos Senhores Secretário de Estado do Tesouro e da Energia, em sede de aprovação do PAO_2018.

Por razões de otimização de gestão, face à necessidade de equilibrar receitas e custos, designadamente pela colocação no mercado de arrendamento para escritórios do imóvel da Av. Sidónio Pais, a concretização do recrutamento ainda não foi concretizado.

6 PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

O Conselho de Administração da EDMI propõe que o resultado líquido positivo de €48.030,01 (quarenta e oito mil e trinta euros e um cêntimo) seja transferido para resultados transitados.

7 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.

O nosso agradecimento ao Fiscal Único e Revisora Oficial de Contas pela sua permanente disponibilidade e colaboração, bem como aos membros da Mesa da Assembleia Geral.



Lisboa, 23 de fevereiro de 2021

O Conselho de Administração



Rui da Silva Rodrigues, Presidente



Zélia do Rosário do Vale Estevão, Vogal



Jorge Manuel Fernandes Martinho Cristino, Vogal

8 MAPAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO DE 2020

Balanço

Demonstração de Resultados por Naturezas

Demonstração de Resultados por Funções

Demonstração das Alterações ao Capital Próprio

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Balço

Euros

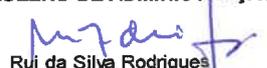
RUBRICAS	Notas	Datas	
		31-12-2020	31-12-2019
A T I V O			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	6	4.198.764,10	4.222.854,67
Outros créditos a receber	10	45.000,00	49.500,00
Ativos por impostos diferidos			
		4.243.764,10	4.272.354,67
Ativo corrente			
Inventários	7	1.711.466,23	1.711.466,23
Clientes	8	446,26	0,00
Estado e outros entes públicos	9	22.020,22	5.500,70
Outros créditos a receber	10	21.056,97	16.200,72
Diferimentos	11	1.463,91	1.451,92
Outros ativos financeiros			
Caixa e depósitos bancários	12	310.089,83	300.045,55
		2.066.543,42	2.034.665,12
Total do ativo		6.310.307,52	6.307.019,79
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	344.495,47	368.260,00
Resultados Transitados-Ajustamento Ativos Fixos Tangíveis	15	-1.341.606,39	-1.341.606,39
Excedente de revalorização	16	1.188.942,58	1.188.942,58
		791.831,66	815.596,19
Resultado líquido do período		48.030,01	-23.764,53
		839.861,67	791.831,66
Interesses que não controlam			
Total do capital próprio		839.861,67	791.831,66
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões			
Financiamentos obtidos			
Passivos por impostos diferidos		316.048,03	316.048,03
Outras dívidas a pagar	18	5.100.525,53	5.152.851,41
		5.416.573,56	5.468.899,44
Passivo corrente			
Fornecedores	17	2.605,67	3.095,06
Adiantamento de clientes			
Estado e outros entes públicos	9	85,56	989,84
Financiamentos obtidos			
Outras dívidas a pagar	18	47.312,17	38.352,84
Passivos por impostos diferidos			
Diferimentos	11	3.868,89	3.850,95
		53.872,29	46.288,69
Total do passivo		5.470.445,85	5.515.188,13
Total do capital próprio e do passivo		6.310.307,52	6.307.019,79

Contabilista Certificado

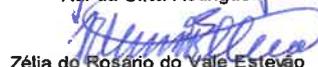


Antonio Serrano

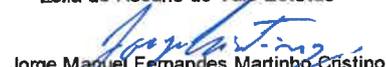
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Rui da Silva Rodrigues



Zélia do Rosario do Vale Estevo

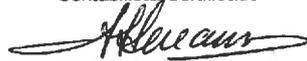


Jorge Manuel Fernandes Martinho Cristino

Demonstração de Resultados por Naturezas

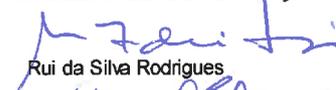
RENDIMENTOS E GASTOS	Notas	Períodos	
		2020	2019
Vendas e serviços prestados	19	218.385,20	97.056,41
Variação nos inventários da produção	20		
Fornecimento e serviços externos	21	-122.660,06	-83.374,91
Gastos com o pessoal	22	-7.158,60	-7.158,60
Imparidades de dívidas a receber (perdas/reversões)	23		
Provisões (aumentos/reduções)			
Imparidades de investimento não depreciáveis/amortizações (Perdas/Reversões)			
Outros rendimentos	24	11.056,23	24.419,56
Outros gastos	25	-22.380,16	-21.697,19
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		77.242,61	9.245,27
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	26	-25.642,67	-32.621,72
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)			
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		51.599,94	-23.376,45
Juros e rendimentos similares obtidos			
Juros e gastos similares suportados			
Resultado antes de impostos		51.599,94	-23.376,45
Imposto sobre o rendimento do período	27	-3.569,93	-388,08
Resultado líquido do período		48.030,01	-23.764,53
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		48.030,01	-23.764,53
Interesses minoritários		48.030,01	-23.764,53
Resultado por ação básico		0,4803	-0,2376

Contabilista, Certificado

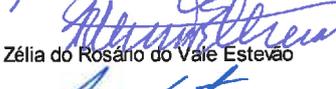


António Serrano

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Rui da Silva Rodrigues



Zélia do Rosário do Vale Estevão



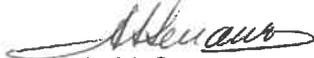
Jorge Manuel Fernandes Martinho Cristino

17

Demonstração de Resultados por Funções

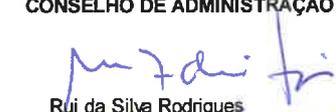
RUBRICAS	Notas	Euros	
		2020	2019
Vendas e serviços prestados	19	218.385,20	97.056,41
Custo das vendas e dos serviços prestados			
Resultado bruto		218.385,20	97.056,41
Outros rendimentos	24	11.056,23	24.419,56
Gastos de distribuição			
Gastos administrativos		-155.461,33	-123.155,23
Gastos de investigação e desenvolvimento			
Outros gastos	25	-22.380,16	-21.697,19
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		51.599,94	-23.376,45
Gastos de financiamento (líquidos)			
Resultado antes de impostos		51.599,94	-23.376,45
Imposto sobre o rendimento do período	27	-3.569,93	-388,08
Resultado líquido do período		48.030,01	-23.764,53
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		48.030,01	-23.764,53
Interesses minoritários		48.030,01	-23.764,53

Contabilista Certificado



António Serrano

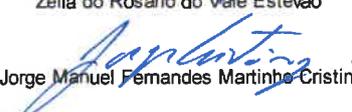
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Rui da Silva Rodrigues



Zélia do Rosário do Vale Estevão



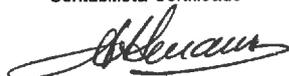
Jorge Manuel Fernandes Martinho Cristino

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Euros

RUBRICAS	Notas	Períodos	
		2020	2019
Fluxos de Caixa das atividades operacionais			
Recebimentos de clientes		162.688,67	44.978,26
Pagamentos a fornecedores		-95.605,83	-53.013,56
Pagamentos ao pessoal		-7.158,60	-7.158,60
Caixa gerada pelas operações		59.924,24	-15.193,90
Pagamento/recebimento do imposto s/rendimento		-20.418,45	-1.732,91
Outros recebimentos/pagamentos		-31.898,52	-44.198,72
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)		7.607,27	-61.125,53
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis		-2.062,99	0,00
Ativos intangíveis			
Investimentos financeiros			
Outros ativos			
Recebimentos provenientes de:			
Ativos fixos tangíveis		4.500,00	4.500,00
Ativos intangíveis			
Outros ativos			
Subsídios ao investimento			
Juros e rendimentos similares			
Dividendos			
Fluxos de caixa das atividades de investimento(2)		2.437,01	4.500,00
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos			
Realização de capital e de outros instrumentos de capital próprio			
Cobertura de prejuízos			
Doações			
Outras operações de financiamento			
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos			
Juros e gastos similares			
Dividendos			
Reduções de capital e de outros instrumentos de capital próprio			
Outras operações de financiamento			
Fluxos de caixa das actividades de financiamento(3)		0,00	0,00
Variação de caixa e seus equivalentes (1+2+3)		10.044,28	-56.625,53
Efeitos das diferenças de câmbio			
Caixa e seus equivalentes no início do período		300.045,55	356.671,08
Caixa e seus equivalentes no fim do período		310.089,83	300.045,55

Contabilista Certificado



António Serrano

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Rui da Silva Rodrigues



Zélia do Rosário do Vale Estevão



Jorge Manuel Fernandes Martinho Cristino

9 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO DE 2020

“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



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'M' and 'OP'.

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.

Os imóveis, incluindo os respetivos terrenos no caso dos urbanos, que têm mercado ativo, estão mensurados ao justo valor, através duma revalorização, e foram contabilizados como ativos fixos tangíveis, tendo em conta a atividade da EDM I de gestão do património com especificidades dos imóveis transitados da EDM.

Qualquer aumento resultante das revalorizações é registado no capital próprio na rubrica “Excedentes de revalorização”, exceto se o mesmo reverter um decréscimo previamente reconhecido em resultados, caso em que tal aumento é igualmente reconhecido em resultados. Diminuições resultantes das revalorizações são registadas diretamente na rubrica “Excedentes de revalorização” até à concorrência de qualquer saldo credor remanescente do

excedente de revalorização do mesmo ativo. Qualquer excesso das diminuições relativamente a esse saldo credor remanescente é diretamente reconhecido em resultados. Quando o ativo revalorizado é desconhecido, o excedente de revalorização incluído no capital próprio associado ao ativo não é reclassificado para resultados, sendo transferido para a rubrica “Resultados transitados”.

Revalorização de imóveis

No exercício de 2010 foi feita uma avaliação dos imóveis de Lisboa por empresa especializada. Dessa avaliação considerou-se apenas os imóveis que à data estavam a gerar rendimento, do qual resultou o valor considerado na rubrica Excedente de revalorização. No exercício de 2019 foram também revalorizados os 2 imóveis situados em Lisboa que tem mercado ativo e que em 2010 não tinham sido revalorizados. O resultado obtido desta revalorização foi contabilizado em Excedentes de revalorização.

Os restantes Imóveis não foram objeto de revalorização tendo em conta as especificidades dos mesmos, e que se encontram alguns em zonas mineiras, requerendo intervenção de caráter de natureza ambiental a cargo da EDM.

Encontra-se a decorrer uma avaliação imobiliária para apuramento do valor do património que se prevê a conclusão em 2021.

Imparidades

No exercício de 2011 procedeu-se à contabilização de perdas por imparidade em património que se encontrava ocupado por associações ou instituições e/ou património com ónus ambiental e do qual a empresa não podia dispor livremente.

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.

Inventários

Os produtos acabados e intermédios são compostos essencialmente por lotes de terrenos urbanizados. Estes inventários foram valorizados ao custo de produção. Não incluem gastos de financiamento.

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.

Imposto sobre o rendimento

O imposto sobre o rendimento corresponde à soma dos impostos correntes com os impostos diferidos. Os impostos correntes e os impostos diferidos são registados em resultados, salvo quando os impostos diferidos se relacionam com itens registados diretamente no capital próprio. Nestes casos os impostos diferidos são igualmente registados no capital próprio.

Imposto corrente: o imposto corrente a pagar é baseado no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do resultado contabilístico, uma vez que exclui diversos gastos e rendimentos que apenas serão dedutíveis ou tributáveis em exercícios subsequentes, bem como gastos e rendimentos que nunca serão dedutíveis ou tributáveis.

Imposto diferido: os impostos diferidos referem-se às diferenças temporárias entre os montantes dos ativos e passivos para efeitos de relato contabilístico e os respectivos montantes para efeitos de tributação. São geralmente reconhecidos passivos por impostos diferidos para todas as diferenças temporárias tributáveis. São reconhecidos ativos por impostos diferidos para as diferenças temporárias dedutíveis, porém tal reconhecimento unicamente se verifica quando existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para utilizar esses ativos por impostos diferidos. Em cada data de relato é efetuada uma revisão desses ativos por impostos diferidos, sendo os mesmos ajustados em função das expectativas quanto à sua utilização futura. Os ativos e os passivos por impostos diferidos são mensurados utilizando as taxas de tributação que se espera estarem em vigor à data da reversão das correspondentes diferenças temporárias, com base nas taxas de tributação (e legislação fiscal) que estejam formalmente emitidas na data de relato.

“4-Fluxos de Caixa”

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

	2020	2019
Fluxos de caixa das atividades operacionais	7.607,27	-61.125,53
Fluxos de caixa das atividades de investimento	2.437,01	4.500,00
Fluxos de caixa das atividades de financiamento	0,00	0,00
Variação de caixa e seus equivalentes	10.044,28	-56.625,53
Caixa e seus equivalentes no início do período	300.045,55	356.671,08
Caixa e seus equivalentes no fim do período	310.089,83	300.045,55

A desagregação dos valores de Caixa e em depósitos bancários encontra-se apresentada na Nota 12.



“5-Partes relacionadas”

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

A EDMI apresenta um saldo com a empresa-mãe EDM, relevado na rubrica no Balanço “Contas a pagar” no montante de €5.136.525,53, dos quais €5.100.525,53 no Passivo não corrente e que corresponde essencialmente a débitos de compra de imóveis, decorrentes da transação de imóveis para a EDMI.

Esta dívida encontra-se apresentada como não corrente face à perspetiva do seu pagamento, que será efetuada na medida da realização do seu património imobiliário.

Existem ainda operações relacionadas com o arrendamento de dois andares em Lisboa com a EDM, cujo valor foi em 2020 de €36.000,00 (2019 - €36.000,00).

Enquanto estiveram em funções durante o exercício de 2020 os administradores da EDMI 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 2020, são apresentados no quadro seguinte:

ATIVO BRUTO

Ativos tangíveis	31.12.2019	Reav.Ajust.	Aumentos	Alienação	Transf. Abates	31.12.2020
Terrenos e recursos naturais	1.266.288,10				588.699,59	1.854.987,69
Edifícios outras construções	2.083.767,98				1.365.709,44	3.449.477,42
Equipamento transporte	130.059,26				-49.000,00	81.059,26
Equipamento administrativo	25.871,32		2.062,99			27.934,31
Outros ativos tangíveis	35.596,64					35.596,64
Outros em curso	1.954.409,03				-1.954.409,03	0,00
	5.495.992,33	0,00	2.062,99	0,00	-49.000,00	5.449.055,32

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 Resultados Transitados. O saldo desta imparidade à data de 31 de dezembro de 2020 é de €471.008,15.

Em 2014 foi feita uma avaliação dos imóveis da EDM I 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 I correspondem aos loteamentos urbanos.

Aguarda-se a conclusão da avaliação imobiliária do património para se proceder ao ajustamento da revalorização efetuada anteriormente.

DEPRECIACÕES

Ativos tangíveis	Sal.inicial	Reforço	Reg. Exced	Anula./Rev	Sal.Final
Terrenos e recursos naturais					
Edifícios outras construções	1.087.783,77	23.961,83			1.111.745,60
Equipamento transporte	127.338,17	680,28		-46.959,19	81.059,26
Equipamento administrativo	24.994,04	1.000,56			25.994,60
Outros ativos fixos	33.021,68			-1.529,92	31.491,76
Total	1.273.137,66	25.642,67		-48.489,11	1.250.291,22

“7-Inventários”

	2020	2019
Produtos acabados loteamento Malpique	1.711.466,23	1.711.466,23
Produtos acabados loteamento Horta das Noras	0,00	0,00
Total	1.711.466,23	1.711.466,23

“8-Clientes”

	2020	2019
Clientes c/corrente	446,26	0,00
Clientes cobrança duvidosa	228.305,96	228.305,96
Perdas por imparidade	-228.305,96	-228.305,96
Total	446,26	0,00

Os Clientes considerados de cobrança duvidosa ascendem a €228.305,96, existindo risco quanto à cobrabilidade. Face a esta situação a rubrica de imparidades para dívidas de clientes encontra-se escriturada pelo valor total.



“9-Estado e outros entes públicos”

Os saldos das contas à data de 31 de dezembro de 2020 são os seguintes:

	Saldo Devedor	Saldo Credor
Pagamentos por conta IRC	2.050,12	
IRC a recuperar	19.970,10	
Retenções IRS		
IVA		85,56
Total	22.020,22	85,56

O valor do IRC de 2020 no montante de €3.569,93 respeita a IRC do exercício e a tributações autónomas das viaturas ligeiras de passageiros, cujos gastos não foram debitados.

“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.

	2020	2019
Ativo não corrente		
Juros a receber		
Devedores diversos (C. M. Aljustrel)	45.000,00	49.500,00
Devedores diversos		
Total	45.000,00	49.500,00
Ativo corrente		
Devedores diversos (C.M. Aljustrel)	4.500,00	4.500,00
Acréscimos de proveitos	14.627,78	8.957,27
Adiantamento a fornecedores		814,26
Devedores por garantias	1.929,19	1.929,19
Total	21.056,97	16.200,72

O valor de créditos a receber respeita ao valor da alienação de imóveis à Câmara Municipal de Aljustrel em 2016, que tem subjacente um plano de pagamentos em prestações anuais de €4.500,00.

“11-Diferimentos”

O saldo devedor refere-se a gastos a reconhecer no montante de €1.463,91 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 € 3.868,89, essencialmente rendas de janeiro de 2021 já faturadas.

“12-Caixa e depósitos bancários”

	2020	2019
Caixa	346,00	700,00
Depósitos à ordem	309.743,83	299.345,55
Outros depósitos bancários		
Total	310.089,83	300.045,55

“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, €368.260,00 acrescido do montante negativo de €23.764,53 correspondente ao resultado do exercício de 2019, transferido conforme deliberação do acionista na Assembleia Geral de 3 de março de 2020.

Esta rubrica reflete também o valor de ajustamentos e imparidades de Ativos fixos tangíveis, contabilizados nos períodos de 2010 e 2011 no valor de €1.341.606,39.

“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. Desta revalorização foi feita uma depreciação desde o seu início no montante de €425.995,23.

Em 2014 foi efetuada nova avaliação que suporta o valor revalorizado, conforme referido na Nota 6. Encontra-se a decorrer uma avaliação imobiliária por entidade independente que se prevê concluir em 2021.

Foram relevados Impostos Diferidos relativos à Revalorização no montante de €316.048,03.

“17-Fornecedores”

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



	2020	2019
Fornecedores c/correntes	2.605,67	3.095,06
Total	2.605,67	3.095,06

“18-Outras dívidas a pagar”

	2020	2019
Remunerações a liquidar		
Outros acréscimos custos	9.185,39	226,06
Acionistas/sócios	36.000,00	36.000,00
Credores diversos	2.126,78	2.126,78
Total	47.312,17	38.352,84

“19-Vendas e serviços prestados/réditos”

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

	2020	2019
Vendas		
Prestação de serviços	218.385,20	97.056,41
Total	218.385,20	97.056,41

“20-Variação nos inventários de produção”

Produtos e trab em curso/acabados	2020	2019
Existências finais	1.711.466,23	1.711.466,23
Regularização		
Existências iniciais	1.711.466,23	1.711.466,23
Aumentos/reduções do exercício	0,00	0,00

“21-Fornecimentos e serviços externos”

	2020	2019
Trabalhos especializados	74.636,05	29.433,28
Honorários		
Vigilância e segurança	190,04	664,20
Materiais	347,14	329,64
Conservação e reparação	15.949,37	19.304,82
Energia e Fluidos	3.048,62	3.171,22
Deslocações e estadas	112,50	
Rendas e Alugueres	20.765,56	20.670,36
Comunicação	64,45	160,35
Seguros	892,08	1.719,42
Contencioso e notariado	304,69	
Limpeza, higiene e conforto	3.481,80	3.699,84
Outros fornecimentos e serviços	2.867,76	3.437,69
Outros diversos		784,09
Total	122.660,06	83.374,91

As rubricas que têm maior peso no conjunto dos Fornecimentos e serviços externos são: Trabalhos especializados, que registaram um aumento significativo em 2020 em consequência dos trabalhos de limpeza florestal e gestão de combustível, Rendas e Alugueres e a Conservação e Reparação

“22-Gastos com pessoal”

	2020	2019
Remunerações dos órgãos sociais	7.158,60	7.158,60
Remunerações do pessoal		
Encargos sobre remunerações		
Indemnizações		
Seguros		
Gastos de acção social		
Outros gastos		
Total	7.158,60	7.158,60

Conforme referido no Relatório de Gestão esta rubrica respeita aos Honorários dos Fiscal Único (Iva incluído).

“23-Imparidades”

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



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'B' and a signature that appears to be 'A'.

	2020	2019
Dívidas de clientes	228.305,96	228.305,96
Ativos fixos tangíveis	471.008,15	471.008,15
Total	699.314,11	699.314,11

“24-Outros rendimentos e ganhos”

	2020	2019
Descontos pronto pagamento obtidos		
Rendimentos e ganhos em investimentos não financeiros		
Correções rel. períodos anteriores	239,74	783,50
Outros não especificados	10.816,49	23.636,06
Outros proveitos e ganhos operacionais		
Total	11.056,23	24.419,56

A rubrica “outros não especificados” refere-se fundamentalmente a débitos feitos à EDM relacionados com a utilização de uma viatura da EDM.

“25-Outros gastos e perdas”

	2020	2019
Impostos diretos	20.823,00	20.600,55
Impostos indiretos	1.044,26	1.043,64
Taxas		
Gastos e perdas investimentos não financeiros		
Correções relativas a períodos anteriores	510,89	
Outros	2,01	53,00
Total	22.380,16	21.697,19

Os impostos dizem respeito essencialmente ao IMI e ao Adicional ao IMI.

“26-Gastos de depreciação e amortização”

	2020	2019
Ativos fixos tangíveis		
Edifícios e outras construções	23.961,84	23.961,84
Equipamento de transporte	680,27	8.163,27
Equipamento administrativo	1.000,56	496,61
Outros ativos fixos		
Total	25.642,67	32.621,72

“27-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.

“28-Compromissos”

Em 31 de Dezembro de 2020 a empresa tinha assumido responsabilidades, como segue:

- a) Depósito na conta do Município de Aljustrel do montante de €1.929,19, relativamente à caução do loteamento Horta das Noras, em Aljustrel.

“29-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 da EDMI 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 o valor de €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. A EDMI apresentou diversas interpelações ao Tribunal de Comércio de Lisboa a pedir a devolução do imóvel o que acabou por acontecer em novembro de 2017. Mantém-se a ação relativa à reclamação dos créditos. 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, processo que até à data deste relatório continua a não ter qualquer desenvolvimento.

Conforme referido no Relatório de Gestão o ano de 2020 foi marcado pela pandemia do vírus SARS-COV-2, estando a Gestão atenta à situação de forma a equilibrar os rendimentos anuais e respetivos custos.

Acontecimentos após a data do balanço que não deram lugar a ajustamentos
Não ocorreram acontecimentos relevantes após a data do balanço.

Handwritten blue ink marks, including a checkmark and a signature.



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

RELATÓRIO E PARECER
DO
FISCAL ÚNICO

SENHORES ACIONISTAS

Nos termos do mandato que nos foi confiado e em cumprimento das disposições legais e estatutárias, na qualidade de Fiscal Único, elaboramos o presente Relatório e Parecer sobre os documentos de prestação de contas apresentados pelo Conselho de Administração da **EDMI – Empresa de Projectos Imobiliários, S.A.**, respeitantes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

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

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

O Relatório de Gestão refere, em termos gerais, os aspetos mais significativos da atividade da empresa no exercício, assim como as perspetivas da sua atuação futura, com vista a assegurar o equilíbrio económico e financeiro, atenta a oportunidades e modelos de gestão dos imóveis, visando a manutenção e valorização do património, e para alguns especificamente, a proteção contra incêndios, sempre em consonância com as orientações estabelecidas pelo Grupo EDM.

Conforme referido no Anexo, mantém-se a situação de contencioso com a IOL – Instituto Odontológico de Lisboa, S.A., tendo a EDMI 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, que veio a ser devolvido/restituído à EDMI em novembro de 2017, decorrente do procedimento especial de despejo, foi objeto de negociações para arrendamento durante o ano de 2020, e até à presente data o mesmo não teve qualquer desfecho em consequência da situação pandémica do vírus COVID-19 que se verifica a nível nacional.

A empresa procedeu à revalorização de parte dos Imóveis, para os quais existe um mercado ativo, com base numa avaliação técnica, tendo a última avaliação sido realizada em 2014, para aferir se os valores dos Imóveis se encontravam ajustados com base no valor presumível de transação para o seu uso continuado e nas condições atuais de mercado. Os restantes Imóveis não foram objeto de revalorização tendo em conta as suas características e encontram-se alguns em zonas mineiras que requerem intervenção de carácter ambiental a cargo da EDM. Decorrente da Recomendação efetuada e em cumprimento dos normativos contabilísticos, está em curso uma avaliação técnica dos Imóveis por perito independente para se determinarem os justos valores dos mesmos e verificar os ajustamentos contabilísticos necessários, tendo em conta quer as suas especificidades e a atividade da empresa, prevendo-se a sua conclusão durante 2021, permitindo assim obter os valores do mercado imobiliário que resultam do contexto atual.

Os princípios e critérios valorimétricos utilizados, bem como os cálculos das depreciações e ajustamentos/imparidades referidos no Anexo estão em conformidade com os normativos aplicáveis, afigurando-se adequados à realidade da EDMI, atividade desenvolvida e as especificidades da mesma e aguardando-se a conclusão da avaliação técnica dos imóveis.

De salientar que a EDMI é titular de um conjunto de cerca de 306 imóveis (registados na Autoridade Tributária), essencialmente terrenos situados em várias zonas mineiras do País, dos quais uma parte foram 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



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

rentáveis. Perspetiva-se que nas condições atuais, as referidas intervenções ambientais sejam integradas na recuperação ambiental e de segurança das áreas mineiras de radioativos 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.

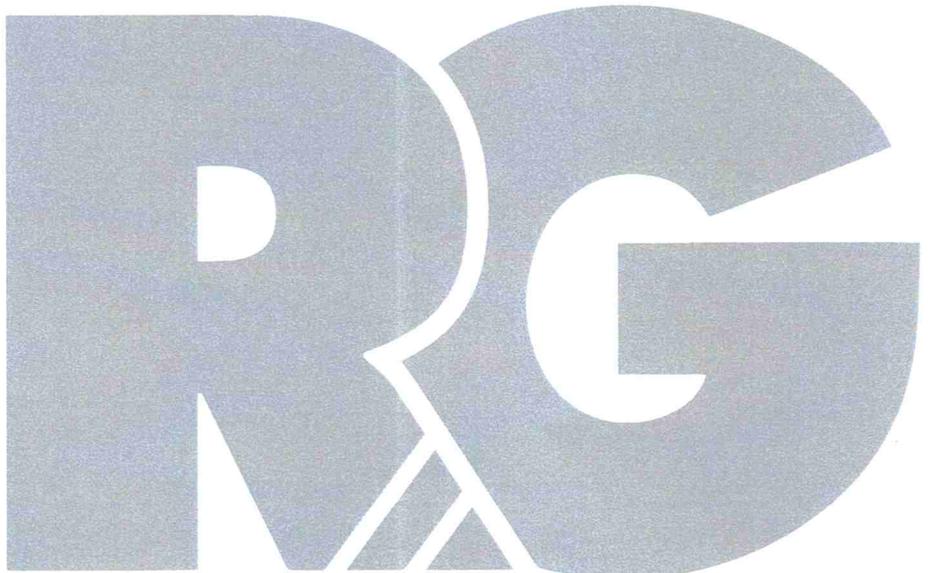
Em face do exposto somos de Parecer que sejam aprovados:

- 1- O Relatório e Contas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2020;
- 2- A Proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração.

LISBOA, 26 de fevereiro de 2021

O Fiscal Único

Rosário, Graça & Associados, SROC, Lda
Representada por
Andreia Isabel Cardinho Santinho (ROC nº 1 665 – CMVM n.º 20161275)





**ROSÁRIO, GRAÇA
& 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 2020 (que evidencia um total de ativo de € 6.310.308 e um total de capital próprio de € 839.862, incluindo um resultado líquido de € 48.030), 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 2020 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
& 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.

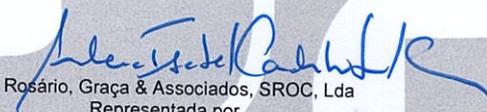
A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

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, 26 de fevereiro de 2021


Rosário, Graça & Associados, SROC, Lda
Representada por
Andreia Isabel Cardinho Santinho (ROC n.º 1 665 – CMVM n.º 20161275)