Grupo edm

Desenvolvimento de Projetos Mineiros e Remediação Ambiental de Antigas Áreas Mineiras

Empresa de Projectos Imobiliários. S.A.

Gestão de Ativos Imobiliários da Esfera Patrimonial do Grupo EDM

Relatório e Contas do Exercício de 2022

Empresa de Projectos Imobiliários, SA

EDMI – Empresa de Projetos Imobiliários, S.A.

Relatório e Contas

do

Exercício de 2022

Fevereiro de 2023

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

CORPOS SOCIAIS DA EDMI

Mesa da Assembleia Geral
Presidente – António Pinto Duarte
Secretário - Maria Manuela Marçal Batista Salvador

Conselho de Administração
Vogal – Zélia do Rosário do Vale Estevão
Vogal – Jorge Manuel Fernandes Martinho Cristino

Fiscal Único
Efetivo: Rosário Carvalho & 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 10

Missão 10

Aspetos relevantes da atividade desenvolvida em 2022 10

2 ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO 16

2.1 ENQUADRAMENTO 16

2.2 AÇÕES DESENVOLVIDAS EM 2022 20

2.2.1 Zona Norte 20

Castelo de Paiva 20

Torre de Moncorvo/Cabeço da Mua 21

Vila Pouca de Aguiar 23

2.2.2 Zona Centro 24

Urgeiriça e restante zona centro 24

2.2.3 Zona de Lisboa e Setúbal 26

Lisboa e Setúbal 26

2.2.4 Zona do Alentejo 27

Alentejo 27

2.2.5 Frota Automóvel 28

3 SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA 29

4 SOCIEDADE E GOVERNANCE 31

4.1 CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS 31

4.1.1 Governo da Sociedade 31

Missão e Objetivos 31

Regulamentos e Princípios de Bom Governo 31

Sustentabilidade 31

Identificação dos Membros dos Órgãos Sociais 32

Informações no site 33

4.1.2 Outras Informações 33

5 PERSPETIVAS FUTURAS 35

6 PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS 37

7 AGRADECIMENTOS 38

8 MAPAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO DE 2022 39

Balanço 40
Demonstração de Resultados por Naturezas 41
Demonstração de Resultados por Funções 42
Demonstração das Alterações ao Capital Próprio 43
Demonstração dos Fluxos de Caixa 44

9 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCICIO DE 2022 45

"1- Identificação" 45
"2-Referencial Contabilístico" 45
"3-Principais Políticas Contabilísticas" 46
Balanço a 31-12-2021 reexpresso 52
Demonstração de Resultados por Natureza 2021 reexpresso 53
Demonstração de Resultados por Funções 2021 reexpresso 54
Demonstração das Alterações ao Capital Próprio 2021 reexpresso 55
"4-Fluxos de Caixa" 56
"5-Partes relacionadas" 56
"6-Ativos fixos tangíveis" 57
"7-Propriedades de investimento" 58
"8-Inventários" 59
"9-Clientes" 59
"10-Estado e outros entes públicos" 60
"11-Outros créditos a receber" 61
"12-Diferimentos" 61
"13-Caixa e depósitos bancários" 62
"14-Capital subscrito" 62
"15-Reserva legal" 62
"16-Resultados transitados" 62
"17-Excedente de revalorização" 63
"18-Fornecedores" 64
"19-Outras dívidas a pagar" 64
"20-Vendas e serviços prestados/réditos" 64
"21-Variação nos inventários de produção" 65
"22-Fornecimentos e serviços externos" 65
"23-Gastos com pessoal" 66
"24-Imparidades" 66
"25-Outros rendimentos e ganhos" 67
"26-Outros gastos e perdas" 67
"27-Gastos de depreciação e amortização" 67
"28-Imposto sobre o rendimento" 68

"29-Compromissos" 68
"30-Outras Informações" 68

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 2022.

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 acautelar a 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 2022

2022 continuou a ser um ano com reflexos dos condicionalismos impostos pela situação de pandemia, declarada em 11 de março de 2020 pela Organização Mundial de Saúde em consequência do vírus SARS-CoV-2 e que influenciaram toda a atividade económica mundial. A agravar e ao contrário do que se previa, o alívio da situação económica esperado para 2022 não chegou a ocorrer. Fortemente influenciado pela invasão na Ucrânia, 2022 ficou marcado: pela crise energética, condicionada pela dependência da União Europeia (EU) do gás russo, da diminuição da oferta e da diversidade de fornecimento, da origem e da fonte, levando ao aumento substancial do seu preço, que no caso do mercado ibérico foi em parte aliviado por um conjunto de medidas, mas inicialmente mais sentido pelas condições climáticas extremas, nomeadamente com a seca assinalável no ano hidrográfico (outubro 2021/setembro 2022); também pela subida da inflação, com o consequente e acentuado aumento do custo de vida e aumento dos juros;

pela crise de fornecimento de bens alimentares; e pelo aumento da especulação imobiliária, terminando o ano com previsões ameaçadoras de uma possível nova crise imobiliária, agravada pelo referido aumento dos juros . Esta subida das taxas de juro do Banco Central Europeu, da Reserva Federal Americana e de uma forma geral dos restantes Bancos Centrais, com reflexos na atividade económica, provoca uma instabilidade nos mercados financeiros e na banca, com receio dos riscos de cenário de recessão. Apesar de tudo, já em 2023, o Banco Central Europeu reviu as suas previsões para uma recessão mais moderada e menos grave do que a inicialmente prevista, ainda assim com a permanência da subida de juros pelo continuo aumento da inflação.

Considerando esta análise da situação económica global, a EDMI teve na sua atividade impactos consideráveis, tendo em conta a sua missão na gestão de imóveis do Grupo EDM.

Além disso, o Presidente do Conselho de Administração cessou funções em julho de 2021 por limite de idade, legalmente estabelecido, não se tendo verificado a sua substituição. Assim durante o ano de 2022 o Conselho de Administração manteve-se em funções com os dois Vogais, não tendo ainda sido nomeados os órgãos sociais para o triénio 2022-2024.

Ainda assim, a proposta do Plano de Atividades e Orçamento para 2022 foi submetida no SIRIEF para análise da UTAM dentro do prazo estabelecido. Este Plano, após parecer da UTAM, conforme relatório de análise nº 258/2021 mereceu a concordância do Senhor Secretário de Estado do Tesouro, conforme Despacho n.º 1071/2021, de 20 de novembro, tendo-se aguardado pelo despacho do Senhor Secretário de Estado Adjunto e da Energia.

Apesar das circunstâncias, a EDMI foi desenvolvendo a sua atividade, pese embora a evolução dos juros e dos custos do crédito bancário, que pode ter tido consequências na alienação prevista de alguns prédios, nomeadamente dos lotes urbanos do Malpique em Aljustrel.

Na tentativa de promover e dinamizar a venda dos lotes do Malpique em Aljustrel, foi estabelecida uma atualização da tabela de preços de referência, sem prejuízo

de durante o processo negocial poderem ser feitos ajustamentos que melhor rentabilizem e concretizem a venda dos lotes.

De forma a rentabilizar da melhor forma o Património Imobiliário Urbano do Grupo EDM, foi efetuado um estudo para análise de custos comparativos, mantendo os escritórios atuais da EDMI e da EDM e uma eventual mudança da EDM para o imóvel da Rua Sidónio Pais, tendo sido notório o ganho que o Grupo EDM teria ao concentrar os seus serviços num só andar, através da redução de custos correntes e a rentabilização dos imóveis que ficariam disponíveis.

Mantiveram-se os arrendamentos de alguns imóveis em Lisboa, de parcelas de terrenos rústicos onde se encontram instaladas torres de telecomunicações pertença da *NOS* e *VODAFONE* e o contrato de arrendamento, pelo prazo de três anos, de 24 hectares do Cabeço da Mua, em Torre de Moncorvo, à *Aethel Mining* (anteriormente MTI- Ferro de Moncorvo, SA) para a exploração mineira do ferro de Moncorvo (exploração licenciada pela DGEG). Foi renovado o contrato de arrendamento rural – florestal de prédios rústicos, localizados em Castelo de Paiva, com a *Navigator Forest* Portugal. O contrato tem como objeto a manutenção de talhadia e rearborização, numa área total de 72,47 hectares, que incluem infraestruturas, faixas de proteção e 65,83 hectares de eucaliptal.

Nas parcelas restantes do Cabeço da Mua foram contratualizados serviços para o desenvolvimento do projeto de execução para a Reconversão de Pinhal e Instalação de Souto/Amendoal. Este projeto vai contribuir para a reconversão do atual uso dos terrenos de pinhal para souto/amendoal através da produção de castanha e amêndoa, dinamizando a gestão económica da área, assegurando a valorização do ecossistema e a minimização da exposição aos fogos florestais na defesa da floresta contra incêndios pelo uso de espécies autóctones, uso este que se estima ser mais rentável e que permitirá a otimização do rendimento da propriedade do designado Cabeço da Mua, em Torre de Moncorvo.

Face à necessidade de estruturar e planificar ações e projetos Agro-Silvo-Florestais que abranjam todos os prédios rurais propriedade da EDMI ou que estejam na esfera patrimonial do grupo EDM, localizados por todo o território nacional continental, passíveis de acesso, identificação cartográfica e/ou identificação no terreno, foram contratados serviços de assistência técnica que

planifiquem e assegurem uma gestão sustentável do solo e do seu parque arbóreo, reduzindo o custo e permitindo uma rentabilidade, ao mesmo tempo que acompanhe a manutenção e a valorização dos prédios nomeadamente com recurso a atividade florestal, agrícola e ambiental, que apoie na avaliação e promova a comercialização de imóveis, bem como todos os serviços relacionados.

Resultante desta gestão integrada do património do Grupo EDM, composto sobretudo por prédios rústicos, sobre os quais recai um conjunto de obrigações legais, desde logo de limpeza florestal, e tendo em conta a constituição das empresas do grupo 100% públicas, foi elaborado pelo serviço de assistência técnica Agro-Silvo-Ambiental um Plano de Intervenção integrado em terrenos abrangidos pelos Planos Municipais de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI), a incidir no sentido da gestão de combustíveis desses terrenos, de execução obrigatória por força dos PMDFCI, que, conforme acordado com o ICNF – Instituto de Conservação da Natureza das Florestas, virá a ser executada por equipas de Sapadores Florestais, e como tal, enquadrada no Serviço Público da responsabilidade do ICNF, IP. Este plano condensa toda a informação sobre a localização dos prédios rústicos e respetiva área de intervenção onde é obrigatório executar as Faixas de Gestão de Combustível (FGC) no âmbito do disposto nos respetivos PMDFCI de cada um dos municípios onde se localizam os terrenos do Grupo EDM e que terá agora efeitos, a partir de 2023, nos trabalhos a realizar com diminuição dos respetivos custos.

De qualquer forma, em 2022 continuaram a ser executados, em vários locais, trabalhos de desmatações e limpezas de vegetação espontânea e arbóreas, assegurando a manutenção e valorização do património 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.

A empresa tem procurado manter atualizada a base de dados patrimoniais com a georreferenciação de todo o património da EDMI e da EDM, encontrando-se ainda por georreferenciar cerca de 4% dos imóveis. Em 2022 prosseguiu-se com a implementação do plano que serve de orientação e de guia, com o objetivo de otimizar a gestão patrimonial do grupo EDM, para a atualização dos dados patrimoniais, identificação e resolução dos principais constrangimentos.

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

- A ponderação, atualmente em estudo, da rentabilização dos terrenos já reabilitados das antigas áreas mineiras propriedade da EDM e EDMI pela instalação de parques fotovoltaicos e consequente exploração em termos de produção de eletricidade. Neste sentido:
  - as áreas mineiras designadas de Cunha Baixa, Urgeiriça Barragem Velha, Barragem Nova, Prado Velho, Castelejo e Mortórios, entre outras a considerar no futuro, reúnem condições potencialmente interessantes para a instalação de painéis fotovoltaicos, solução que tem vindo a ser considerada como boa prática e que se entende puderem ser rentáveis;
  - a dinamização destas iniciativas cabe à EDM enquanto entidade com a responsabilidade de recuperar os terrenos e dinamizar ações;
  - o protocolo assinado em dezembro de 2021 entre a EDM, a AdP-Águas de Portugal e a ADENE – Agência para a Energia estando previsto a instalação de um parque solar-fotovoltaico na Urgeiriça;
  - a EDMI beneficiará de um *fee/royalty* associado à propriedade dos terrenos onde se instalem os parques;
- A realização de um inventário de carbono e de outros serviços de ecossistemas proporcionados a partir do património do Grupo EDM e que possa ser introduzido e disponibilizado como crédito no mercado voluntário de carbono ou de outros sistemas ou fundos de financiamento disponíveis, de forma a valorizar o solo e os investimentos disponibilizados nestas antigas áreas.

Em 2022 ainda não foi possível reunir as condições de sustentabilidade económico-financeira 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. No entanto o despacho do Senhor Secretário de Estado do Tesouro que aprovou o

PAO 2021, proferido em 29 de outubro de 2021, considerou que dado o adiantado do ano não se devia concretizar a contratação prevista.

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 perante 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. Uma vez que em 2022 o acionista-estado não procedeu à eleição de novos órgãos sociais da EDM, não foi possível proceder à eleição dos órgãos sociais desta sociedade, mantendo-se os compromissos assumidos no mandato 2019-2021.

Assim, e em conclusão, no global, e dadas as circunstâncias económicas a que todas as organizações foram sujeitas, o ano de 2022 resultou num ano positivo, fruto do esforço continuo de redução da despesa e rentabilização do património, mantendo as responsabilidades que advêm da gestão e conservação patrimonial de 611 imóveis no Grupo. Assim, conseguiu-se manter o resultado do exercício positivo, de € 27 904,70.

2 ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO

2.1 Enquadramento

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

- **Zona Norte** – Gondomar, Vila Pouca de Aguiar, Torre de Moncorvo, Vimioso e Castelo de Paiva;
- **Zona Centro** – Áreas dos Radioativos (Mangualde, Nelas, Penalva do Castelo, Santa Comba Dão, Trancoso, Seia, Pinhel, Guarda, Gouveia, Aguiar da Beira, Mêda, Sabugal e Tábua);
- **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;

  iii. Aproveitar, nas condições que se apliquem, arrendamentos que possam traduzir-se numa receita e numa diminuição no encargo de manutenção;

- Valorização por via de investimentos realizados que convertam os respetivos usos para serviços rentáveis, desde fruto, sumidouro de carbono, energias renováveis e outros.

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 2022 foram pagos € 47 700,00 com o remanescente da dívida a ser pago em prestações anuais no valor de € 4 500,00.

Com o objetivo de redução dos respetivos encargos de gestão e manutenção, mantiveram-se os acordos, previamente estabelecidos, de cedência em regime de comodato com entidades públicas locais relativamente a alguns imóveis na zona da Urgeiriça.

No final de 2022 a EDMI era proprietária de um conjunto de 305 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 €6 571 400,21.

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 antigas Áreas Mineiras abandonadas.

O conjunto de imóveis geridos pela EDMI, os próprios e os da EDM, no total de 611, encontram-se distribuídos conforme mapas que se seguem:

	EDM		EDMI		Total de Artigos				%
	Rústicos	Urbanos	Rústicos	Urbanos	Rústicos	Urbanos	R + U	Georef.	Concluida
Bragança	**183**	**10**	**1**	**-**	**184**	**10**	**194**	**192**	**98,97%**
Torre de Moncorvo	183	9	1	-	184	9	193	191	98,96%
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**	**64**	**96,97%**
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	5	100,00%
Viseu	**66**	**4**	**79**	**41**	**145**	**45**	**190**	**181**	**95,26%**
Mangualde	19	-	24	-	43	-	43	37	86,05%
Nelas	47	4	49	41	96	45	141	141	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	**4**	**-**	**7**	**1**	**11**	**1**	**12**	**12**	**100,00%**
Tábua	4	-	7	1	11	1	12	12	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**	**43**	**4**	**43**	**47**	**47**	**100,00%**
Aljustrel	-	-	4	43	4	43	47	47	100,00%
Total Geral	**283**	**23**	**211**	**94**	**494**	**117**	**611**	**585**	**95,74%**

Tabela 1- Propriedades do GRUPO EDM geridas pela EDMI

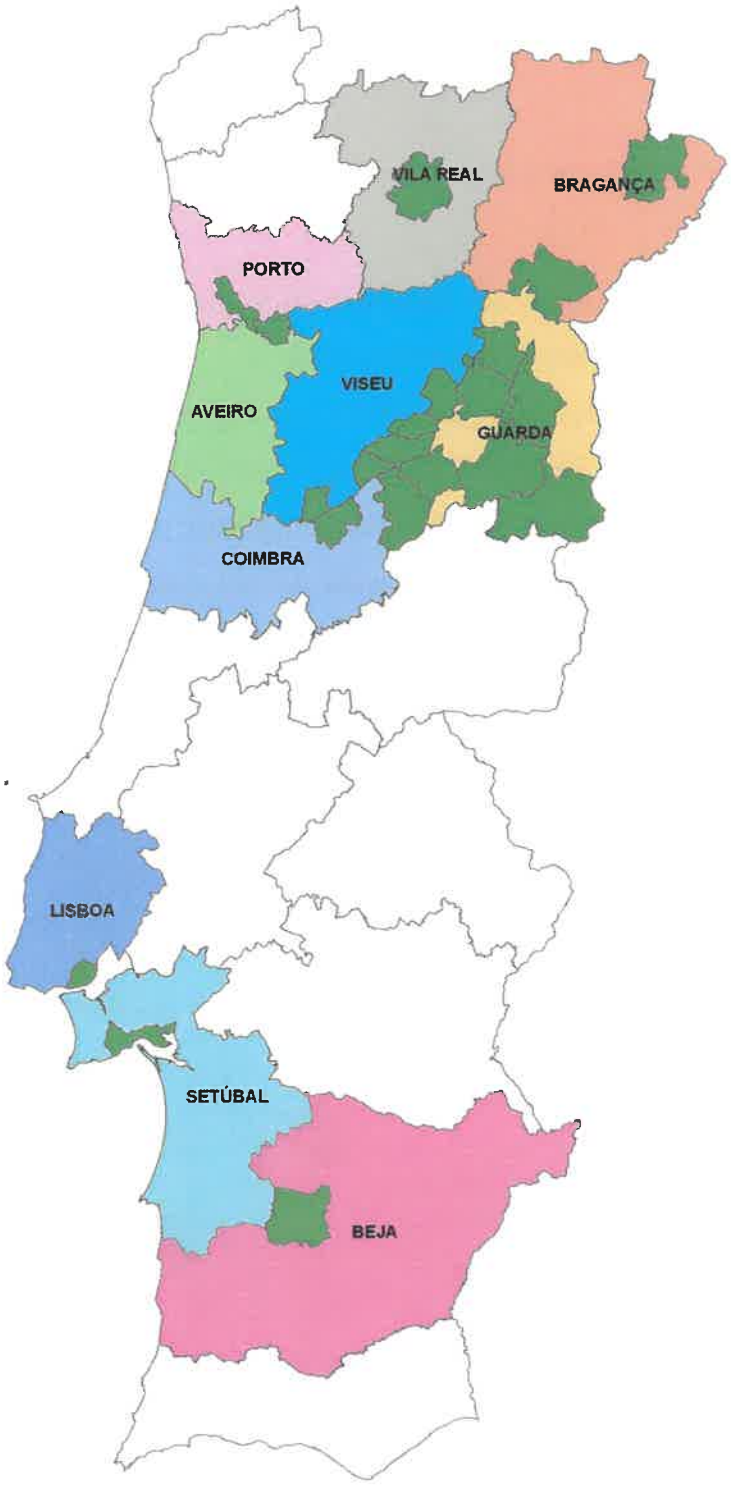


Imagem 1 – Localização dos concelhos (a verde) dos imoveis do GRUPO EDM geridos pela EDMI

2.2 Ações desenvolvidas em 2022

Na sequência das orientações estabelecidas, privilegiaram-se no ano de 2022, 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 (reavaliações) e regularização da propriedade dos mesmos.

2.2.1 Zona Norte

Gondomar, Vila Pouca de Aguiar, Torre de Moncorvo, Vimioso e Castelo de Paiva

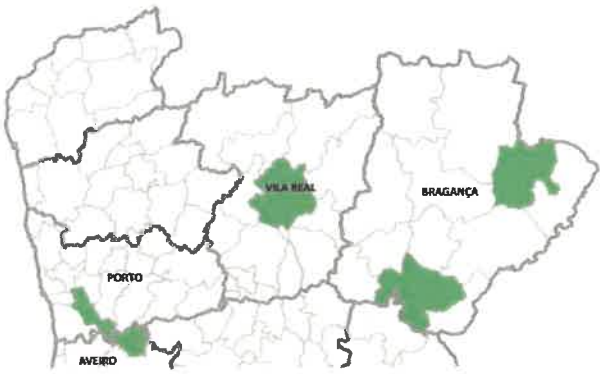


Imagem 2 – Concelhos da zona norte onde se localizam as propriedades geridas pela EDMI

Castelo de Paiva

Durante 2022 iniciou-se um processo de negociação com vista à venda de um terreno, denominado Picão, através de uma proposta de um particular que manifestou interesse na sua aquisição.

No restante património naquele concelho renovaram-se os contratos de arrendamento rural – florestal de prédios rústicos, com a *Navigator Forest* Portugal. O contrato tem como objeto a manutenção de talhadia e rearborização, numa área total de 72,47 hectares, que incluem infraestruturas, faixas de proteção e 65,83 hectares de eucaliptal

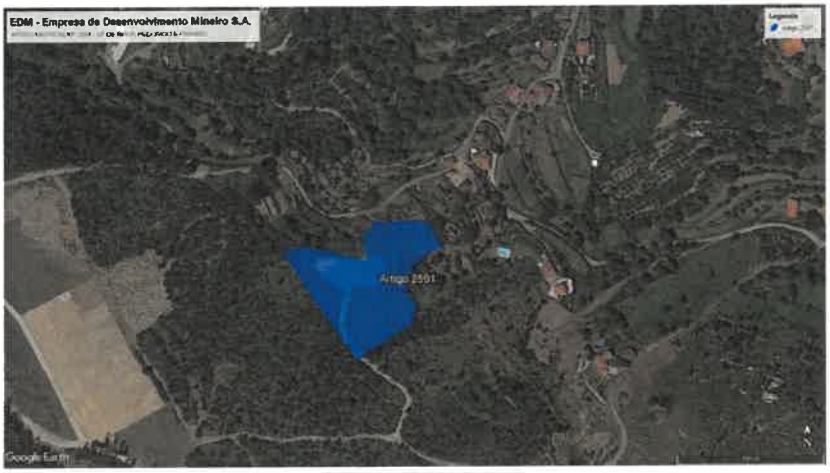


Imagem 3 – Terreno do Picão

Torre de Moncorvo/Cabeço da Mua

No sentido de preservar o investimento realizado na década anterior na florestação do Cabeço da Mua, manteve-se uma gestão do coberto vegetal e a prevenção na segurança daquele património. Em 2022 deu-se início ao projeto de plantação de um souto de castanheiros e um amendoal por forma a minorar o risco de incêndio e aumentar o rendimento da propriedade.

Imagem 3 – Cabeço da Mua

Manteve-se o arrendamento com a Aethel Mining (anteriormente MTI- Ferro de Moncorvo, SA,) de uma parcela do Cabeço da Mua com a renda mensal de € 5 000,00, bem como a monitorização do abate progressivo do povoamento de pinheiros existente na área.

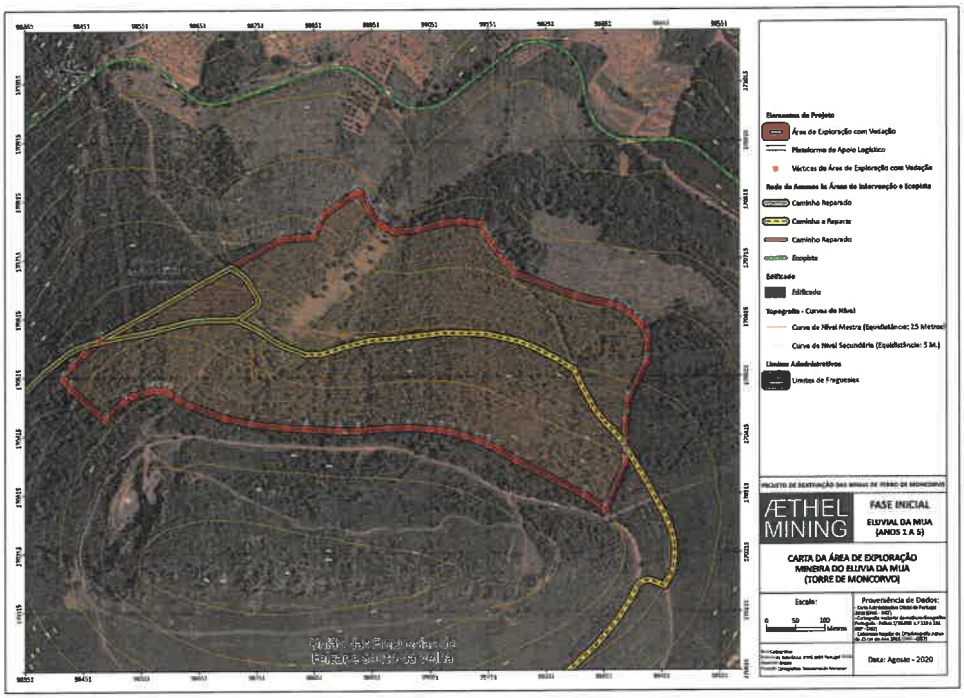


Imagem 4 – Vista do terreno do Cabeço da Mua com indicação das áreas de exploração Mineira e respetivos acessos

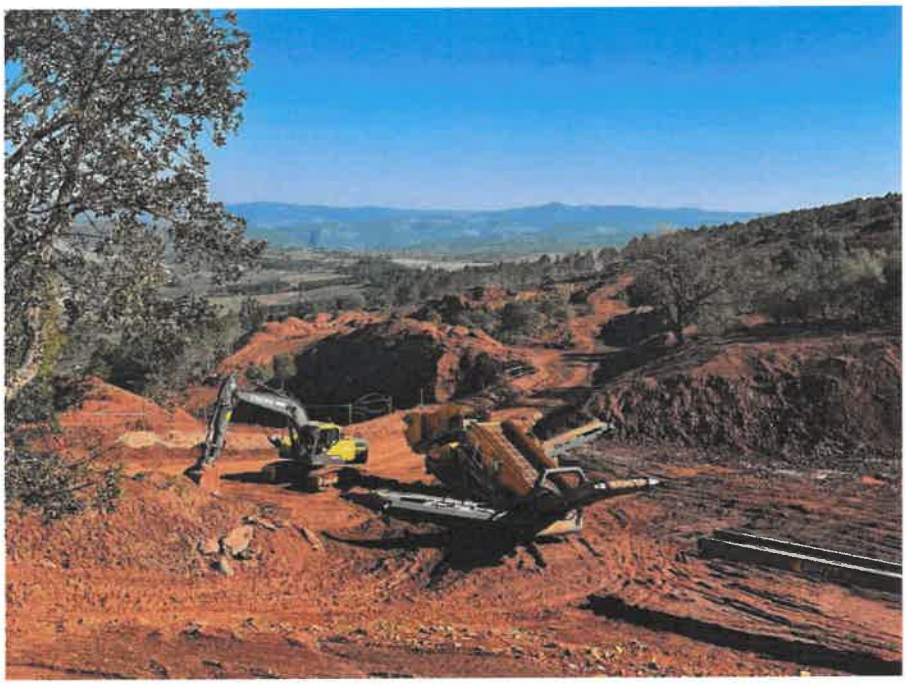


Imagem 5 - Vista dos trabalhos de exploração mineira pela Aethel no Cabeço da Mua

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 instalado um tratamento passivo de 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, com desmatações e limpezas de vegetação, e respetivas instalações, nomeadamente para prevenção no que se refere ao risco de incêndios florestais.

Imagem 6 – Vista do terreno onde foram instaladas as wetlands e os sistemas de monitorização de efluentes (Jales)

2.2.2 Zona Centro

Áreas dos Radioativos (Mangualde, Nelas, Penalva do Castelo, Santa Comba Dão, Trancoso, Seia, Pinhel, Guarda, Gouveia, Aguiar da Beira, Mêda, Sabugal e Tábua)

Imagem 7 - Concelhos da zona centro onde se localizam as propriedades geridas pela EDMI

Urgeiriça e restante zona centro

Nesta designada **zona Centro** é predominante a área da Urgeiriça que tem por suporte as obras de recuperação ambiental que a EDM desenvolveu no âmbito do Contrato de Concessão assinado com o Estado Português, tendo sido reconvertido e reabilitado muito do património da Urgeiriça. Em simultâneo tem-se procurado valorizar aquele património, através de um plano de dinamização em parceria com várias entidades de âmbito local, regional e nacional.

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 foram executados trabalhos de limpeza de terrenos, florestal e desmatação para gestão de faixas de combustível nas antigas áreas mineiras e prédios urbanos da EDMI:

- Pinhal do Souto - Tragos, Concelho de Mangualde, Distrito de Viseu;
- Tourais, Concelho de Seia, Distrito da Guarda;
- Reboleiro e Ferreiros, Concelho de Trancoso, Distrito da Guarda;
- Maria Dónis, Concelho de Aguiar da Beira, Distrito de Viseu;
- Rosmaneira, Concelho de Sabugal, Distrito da Guarda;
- Urgeiriça, Concelho de Nelas, Distrito de Viseu.

Imagem 8 – Instalações da mina da Urgeiriça no concelho de Nelas

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 cada andar. Este contrato manteve-se durante o exercício de 2022. Manteve-se também o arrendamento do 6º andar esquerdo a um escritório de advogados da Rua Sampaio Pina nº1 e o arrendamento, que data de janeiro de 2011, ao IAPMEI de instalações no Lumiar para assegurar o arquivo documental da EDM/EDMI.

Perante o término do contrato com o anterior inquilino do andar da Av. Sidónio Pais, a EDM iniciou uma reflexão sobre a possibilidade de mudar as suas instalações da Rua Sampaio e Pina para este andar, aguardando a EDMI o resultado dessa análise para decidir o destino a dar a este andar.

2.2.4 Zona do Alentejo

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

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 2022 o valor de € 47 700,00.
- Com o intuito de continuar a dinamizar a venda dos lotes de Malpique, em Aljustrel, foi em dezembro de 2022 atualizada a Tabela de Preços de Referência dos Lotes, esperando-se conseguir em 2023 a venda de mais lotes.

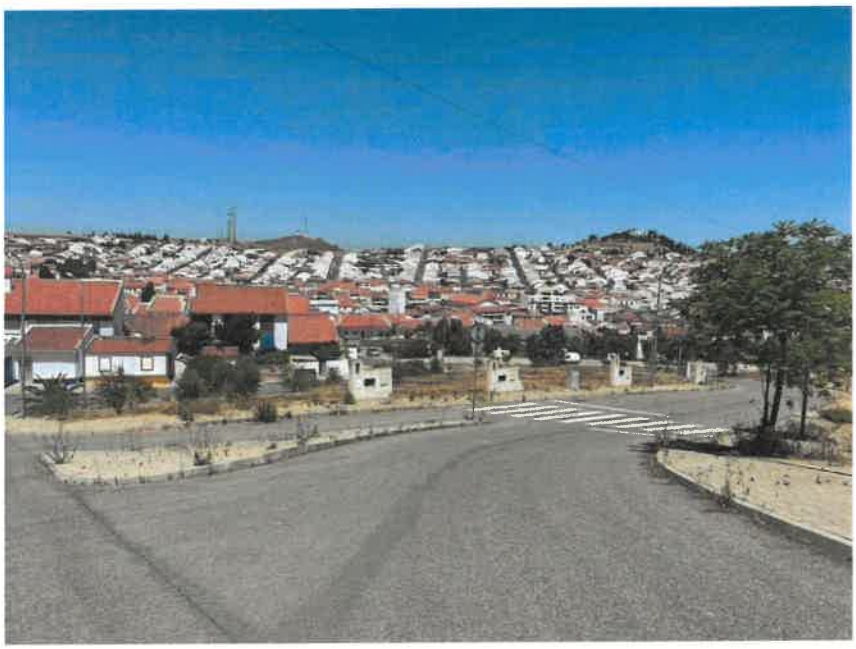


Imagem 11 - Loteamento Casas do Moinho no Cerro do Malpique, Aljustrel.

2.2.5 Frota Automóvel

Continuou-se a renovação da frota automóvel, tendo-se alienado uma viatura por antiguidade e não cumprimento dos critérios ambientais assumidos pelo Grupo EDM e adquirido uma viatura usada consentânea com os requisitos de proteção do ambiente que pautam as empresas do Grupo EDM.

3 SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

As contas do exercício de 2022 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 que não existem 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 € 27 904,70;
- EBITDA positivo, no montante de € 57 606,56;
- Capital próprio, no montante de € 1 674 344,77;
- Ativo líquido, no montante de € 6 875 811,85;
- Ativos fixos tangíveis, no valor de € 2 754 865,33;
- Propriedades de Investimento, no valor de € 2 640 400,00, correspondente aos imóveis com mercado ativo e/ou que estão a gerar rendimento;
- Inventários, no valor de € 1 176 134,88 correspondentes ao valor dos produtos acabados do loteamento do Malpique;
- Passivo não corrente de € 5 141 885,26 correspondente principalmente ao valor de imóveis que foram transmitidos pela EDM à EDMI e que ainda não se encontram totalmente pagos. Durante o ano 2022 a dívida total da EDMI à EDM, corrente e não corrente, reduziu-se em € 55 348,22;
- Passivo corrente de € 59 581,82;
- Vendas e serviços prestados, no montante de € 166 510,81, relativos a rendas, cedências de imóveis e prestação de serviços;
- Fornecimentos e serviços externos, no valor de € 107 141,56, em que se destacam as rubricas de trabalhos especializados, com o montante de

€ 51 035,25, rendas e alugueres com € 12 280,71 e conservação e reparação com € 28 623,36;

- 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 € 26 631,26, relativos a cedência de uma viatura e respetivos gastos à acionista EDM;
- Outros Gastos no montante de € 21 235,35, que dizem respeito a Impostos, sendo que € 20 697,23 dizem respeito ao Imposto Municipal sobre Imóveis e Adicional a este imposto;
- Gastos de amortizações, no montante de € 31 531,37;
- Imposto sobre o rendimento, no montante de € 1 829,51 a favor da empresa, resulta do saldo entre o imposto corrente a pagar, no valor de € 3 180,84 e o imposto diferido passivo de € 5 010,35.

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 concretizada durante 2022 a aquisição de uma viatura 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 EDMI consiste no desenvolvimento de projetos imobiliários, a administração de imóveis próprios, aquisição, construção e revenda de imóveis, florestação de prédios, prestação de serviços de consultoria imobiliária e atividades afins.

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

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

Fiscal Único 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 sustentabilidade económico-financeira, ambiental, social e *governance* (ESG) da empresa com vista a garantir a sua eficiência e solidez, bem como desenvolvendo metas e objetivos para o efeito.

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, cuja composição atual é a seguinte:

Mesa da Assembleia Geral

Presidente: António Pinto Duarte

Secretária: Maria Manuela Marçal Batista Salvador

Conselho de Administração

Vogal – Zélia do Rosário do Vale Estevão

Vogal – Jorge Manuel Fernandes Martinho Cristino

Fiscal Único

Efetivo: "Rosário Carvalho & 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

Regista-se que na Assembleia Geral de março de 2022, por não estarem reunidas as condições necessárias, não se procedeu à eleição dos órgãos sociais para o

triénio 2022-2024. Em 2022, permaneceram em funções os órgãos sociais eleitos para o triénio 2019-2021.

Os membros do Conselho de Administração que exerceram funções em 2022 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. Rentabilizar a gestão de prédios urbanos, de modo a otimizar a gestão patrimonial;
iii. Ponderar as soluções economicamente mais vantajosas das propriedades com vocação agro-silvo-ambiental, com vista a diminuir as despesas de contexto e manutenção resultante da gestão imobiliária de prédios rústicos e encontrar formas mais sustentáveis de rendimento;
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. Estudar a transmissão a terceiros (Autarquias, Estado) de bens que apenas representem encargos, sem quaisquer perspetivas de retorno para a empresa;
vi. Intensificar as ações tendentes à comercialização do loteamento em Aljustrel;
vii. Aprofundar a avaliação das alternativas relacionadas com as propriedades em Torre de Moncorvo;
viii. 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 tomadas 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 suspender as operações imobiliárias previstas, em particular na Urgeiriça.

Importa, e sobretudo nestes tempos de incerteza económica, proceder a uma

reanálise detalhada das diversas utilizações dos ativos sob gestão num contexto de mercado com muitas contingências de modo a poder equilibrar os rendimentos anuais e os respetivos custos de gestão.

Está em curso a elaboração de um Plano de atualização dos dados Patrimoniais, que tem como objetivo a atualização da base de dados do património da EDMI e da EDM, a melhoria da qualidade e atualidade 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 hectares de terrenos rústicos do Cabeço da Mua em Torre de Moncorvo à *Aethel Mining*, a renovação dos arrendamentos florestais à *Navigator,* em Castelo de Paiva, com a melhoria das condições financeiras e dos espaços onde estão instaladas as torres das operadoras de comunicações.

Assim importa assegurar o equilíbrio económico e financeiro da EDMI que em 2020, 2021 e 2022 foi possível alcançar.

Acresce ainda:

- a ponderação, atualmente já em estudo para implementação, 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. Neste sentido:
  - as antigas áreas mineiras designadas de Cunha Baixa, Urgeiriça Barragem Velha, Barragem Nova, Prado Velho, Castelejo e Mortórios, entre outras a considerar no futuro, reúnem condições potencialmente interessantes para a instalação de painéis fotovoltaicos, solução que tem vindo a ser considerada como boa prática e que se entende puderem ser rentáveis;
  - a dinamização destas iniciativas caberia à EDM enquanto entidade com a responsabilidade de recuperar ambientalmente os terrenos e dinamizar ações, tendo sido para o efeito assinado em 22 de dezembro de 2021 um Protocolo de cooperação entre a EDM, a AdP-Águas de

Portugal e a ADENE - Agência para a Energia, para a instalação de projetos solares nas antigas áreas mineiras reabilitadas.

- A EDMI beneficiaria através de um *fee/royalty* associado à propriedade dos terrenos onde se instalariam os parques.

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 mas ainda não foi concretizada, pelo facto dos proveitos obtidos no exercício ainda não evidenciarem uma consolidação de médio/longo prazo, que permita avançar com uma contratação sem termo. Ainda assim, prevê-se que com os projetos em curso possa garantir-se a curto prazo a solidez necessária, nomeadamente na otimização de gestão e equilíbrio entre receitas e custos.

6 PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

O Conselho de Administração da EDMI propõe que o resultado líquido positivo de € 27 904,70 (vinte e sete mil, novecentos e quatro euros e setenta cêntimos) 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, 14 de fevereiro de 2022

O Conselho de Administração,

Zélia do Rosário do Vale Estevão, Vogal

Jorge Manuel Fernandes Martinho Cristino, Vogal

8 MAPAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO DE 2022

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 31-12-2022	31-12-2021 reexpresso
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangiveis	6	2.754.865,33	2.719.976,70
Propriedades de investimento	7	2.640.400,00	2.640.400,00
Outros creditos a receber	11	36.000,00	40.500,00
Activos por impostos diferidos			
		5.431.265,33	5.400.876,70
Ativo corrente			
Inventários	8	1.176.134,88	1.176.134,88
Clientes	9	5.000,00	12,17
Estado e outros entes públicos	10	1.218,94	3.249,88
Outras creditos a receber	11	18.580,63	6.429,19
Diferimentos	12	1.062,89	1.471,33
Caixa e depósitos bancários	13	242.549,18	318.194,22
		1.444.546,52	1.505.491,67
Total do ativo		6.875.811,85	6.906.368,37
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital subscrito	14	500.000,00	500.000,00
Outros instrumentos de capital próprio			
Reservas legais	15	100.000,00	100.000,00
Outras reservas			
Resultados transitados	16	558.852,24	144.076,91
Excedente de revalorização	17	487.587,83	508.436,27
		1.646.440,07	1.252.513,18
Resultado líquido do período		27.904,70	393.926,89
		1.674.344,77	1.646.440,07
Interesses que não controlam			
Total do capital próprio		1.674.344,77	1.646.440,07
Passivo			
Passivo não corrente			
Financiamentos obtidos			
Passivos por impostos diferidos		180.624,81	185.635,16
Outras dividas a pagar		4.961.260,45	5.016.608,67
		5.141.885,26	5.202.243,83
Passivo corrente			
Fornecedores	18	4.278,46	2.184,47
Estado e outros entes públicos	10	83,35	657,22
Outras dividas a pagar	19	51.344,46	50.973,89
Diferimentos	12	3.875,55	3.868,89
		59.581,82	57.684,47
Total do passivo		5.201.467,08	5.259.928,30
Total do capital próprio e do passivo		6.875.811,85	6.906.368,37

Contabilista Certificado

Antonio Serrano

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Zélia do Rosário do Vale Estevão

Jorge Manuela Fernandes Martinho Cristino

Demonstração de Resultados por Naturezas

Euros

RENDIMENTOS E GASTOS	Notas	Períodos 2022	Períodos 2021 reexpresso
Vendas e serviços prestados	20	166.510,81	210.486,27
Variação nos inventários da produção	21	0,00	-31.273,58
Fornecimento e serviços externos	22	-107.141,56	-134.526,15
Gastos com o pessoal	23	-7.158,60	-7.158,60
Imparidades de inventários (perdas)	24	0,00	-504.057,77
Provisões (aumentos/reduções)		0,00	0,00
Imparidades de investimento não depreciáveis/amortizações (Perdas/Reversões)		0,00	0,00
Aumentos/ Reduções do justo valor		0,00	1.010.748,99
Outros rendimentos	25	26.631,26	15.920,16
Outros gastos	26	-21.235,35	-33.592,91
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		57.606,56	526.546,41
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	27	-31.531,37	-24.969,87
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)		0,00	0,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		26.075,19	501.576,54
Juros e rendimentos similares obtidos		0,00	0,00
Juros e gastos similares suportados		0,00	0,00
Resultado antes de impostos		26.075,19	501.576,54
Imposto sobre o rendimento do período	28	1.829,51	-107.649,65
Resultado líquido do período		27.904,70	393.926,89
Resultado das actividades descontinuadas (líquido de impostos) incluido no resultado líquido do período			
Resultado líquido do período atribuível a:			
Detentores do capital da empresa-mãe		27.904,70	393.926,89
Interesses minoritários			
		27.904,70	393.926,89
Resultado por acção básico		0,2790	3,9393

Contabilista Certificado

António Serrano

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Zélia do Rosário do Vale Estevão

Jorge Manuel Fernandes Martinho Cristino

Demonstração de Resultados por Funções

Euros

RUBRICAS	Notas	Períodos 2022	Períodos 2021 reexpresso
Vendas e serviços prestados	20	166.510,81	210.486,27
Custo das vendas e dos serviços prestados	21	0,00	-31.273,58
Resultado bruto		166.510,81	179.212,69
Outros rendimentos	25	26.631,26	1.026.669,15
Gastos de distribuição			
Gastos administrativos	22/23	-145.831,53	-166.654,62
Gastos de investigação e desenvolvimento			
Outros gastos	24/26	-21.235,35	-537.650,68
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		26.075,19	501.576,54
Gastos de financiamento (líquidos)		0,00	0,00
Resultado antes de impostos		26.075,19	501.576,54
Imposto sobre o rendimento do periodo	27	1.829,51	-107.649,65
Resultado líquido do período		27.904,70	393.926,89
Resultado das actividades descontinuadas (líquido de impostos) incluido no resultado líquido do período			
Resultado líquido do período atribuível a:			
Detentores do capital da empresa-mãe		27.904,70	393.926,89
Interesses minoritários			
		27.904,70	393.926,89

Contabilista Certificado

António Serrano

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Zélia do Rosário do Vale Estevão

Jorge Manuel Fernandes Martinho Cristino

Demonstração das Alterações ao Capital Próprio

2021 (euros) (reexpresso)

DESCRIÇÃO		Notas	Capital Próprio atribuido aos detentores do capital da empresa mãe												Interesses minoritários	Total do Capital Próprio
			Capital Realizado	Acções (quotas) próprias	Outros instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Transitados	Ajustam. em Activos Financeiros	Excedentes de Revalorização	Outras variações capital próprio	Resultado liquido do exercício	Total		
POSIÇÃO NO INÍCIO DE 2021		1	500.000,00				100.000,00		344.495,47		1.188.942,58	-1.341.606,39	48.030,01	839.861,67		839.861,67
ALTERAÇÕES DO PERÍODO									0,00							0,00
Primeira adopção de novo referencial contabilistico																
Alterações de politicas contabilisticas																
Diferenças de conversão de demonst.financeiras																
Realização do exced.de revalor.de activos fixos tangiveis e intangiveis									-1.341.606,39			1.341.606,39		-1.341.606,39		-1.341.606,39
Excedentes de revalor.de activos fixos tang. e intang.e respec.variações									1.083.157,82		423.677,77			2.858.641,98		2.858.641,98
Ajustamentos por impostos diferidos											236.818,03			236.818,03		236.818,03
Outras alterações reconhecidas no capital próprio		2							48.030,01		-1.341.202,11	0,00	-48.030,01	-1.341.202,11		-1.341.202,11
			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-200.418,56	0,00	-680.506,31	1.341.606,39	-48.030,01	412.651,51	0,00	412.651,51
RESULTADO LIQUIDO DO EXERCÍCIO		3											393.926,89	393.926,89		393.926,89
RESULTADO INTEGRAL		4=2+3											345.896,88	806.578,40		806.578,40
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO																0,00
Realizações de capital																
Realização de prémios de emissão																
Distribuições																
Entradas para coberturas de perdas																
Outras operações		5														
			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
POSIÇÃO NO FIM DO PERIODO DE 2021		6=1+2 +3+5	500.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00	144.076,91	0,00	508.436,27	0,00	393.926,89	1.646.440,07	0,00	1.646.440,07

2022 (euros)

DESCRIÇÃO		Notas	Capital Próprio atribuido aos detentores do capital da empresa mãe												Interesses minoritários	Total do Capital Próprio
			Capital Realizado	Acções (quotas) próprias	Outros instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Transitados	Ajustam. em Activos Financeiros	Excedentes de Revalorização	Outras variações capital próprio	Resultado liquido do exercício	Total		
POSIÇÃO NO INÍCIO DE 2022		1	500.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00	144.076,91	0,00	508.436,27	0,00	393.926,89	1.646.440,07		1.646.440,07
ALTERAÇÕES DO PERÍODO																
Primeira adopção de novo referencial contabilistico																
Alterações de politicas contabilisticas																
Diferenças de conversão de demonst.financeiras																
Realização do exced.de revalor.de activos fixos tangiveis e intangiveis														0,00		0,00
Excedentes de revalor.de activos fixos tang. e intang.e respec.variações									25.858,79		-25.858,79			0,00		0,00
Ajustamento por impostos diferidos									-5.010,35		5.010,35			0,00		0,00
Outras alterações reconhecidas no capital próprio		2							393.928,89				-393.926,89	0,00		0,00
			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	414.775,33	0,00	-20.848,44	0,00	-393.926,89	0,00	0,00	0,00
RESULTADO LIQUIDO DO EXERCÍCIO		3											27.904,70	27.904,70		27.904,70
RESULTADO INTEGRAL		4=2+3											-366.022,19	27.904,70		27.904,70
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO																
Realizações de capital																
Realização de prémios de emissão																
Distribuições																
Entradas para coberturas de perdas																
Outras operações		5														
			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
POSIÇÃO NO FIM DO PERIODO DE 2022		6=1+2 +3+5	500.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00	558.852,24	0,00	487.587,83	0,00	27.904,70	1.674.344,77	0,00	1.674.344,77

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Euros

RUBRICAS	Notas	Períodos 2022	2021
Fluxos de Caixa das actividades operacionais			
Recebimentos de clientes		116.473,67	156.044,06
Pagamentos a fornecedores		-96.029,12	-102.705,46
Pagamentos ao pessoal		-5.368,95	-7.158,60
Caixa gerada pelas operações		15.075,60	46.180,00
Pagamento/recebimento do imposto s/rendimento		1.918,82	17.525,85
Outros recebimentos/pagamentos		-30.719,46	-60.101,46
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)		-13.725,04	3.604,39
Fluxos de caixa das actividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a:			
Activos fixos tangiveis		-66.420,00	0,00
Activos intangiveis			
Investimentos financeiros			
Outros activos			
Recebimentos provenientes de:			
Activos fixos tangiveis		4.500,00	4.500,00
Activos intangiveis		0,00	0,00
Outros activos			0,00
Subsidios ao investimento			
Juros e rendimentos similares		0,00	0,00
Dividendos			
Fluxos de caixa das actividades de investimento(2)		-61.920,00	4.500,00
Fluxos de caixa das actividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		0,00	0,00
Realização de capital e de outros instrumentos de capital próprio			
Cobertura de prejuizos			
Doações			
Outras operações de financiamento			
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		0,00	0,00
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)		-75.645,04	8.104,39
Efeitos das diferenças de câmbio			
Caixa e seus equivalentes no início do período		318.194,22	310.089,83
Caixa e seus equivalentes no fim do período		242.549,18	318.194,22

Técnico Oficial de Contas

António Serrano

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Zélia do Rosário do Vale Estevão

Jorge Manuel Fernandes Martinho Cristino

9 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCICIO DE 2022

"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 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, Alteração nas Estimativas Contabilísticas e Erros"

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 com mercado ativo encontram-se mensurados pelo método da revalorização; os restantes itens são registados ao custo de aquisição, líquido de depreciações acumuladas e perdas por imparidade, tendo em conta a sua natureza, utilização e especificidades. 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 método da revalorização, e foram contabilizados como ativos fixos tangíveis, tendo em conta a sua utilização como

aquisição face às suas especificidades e caraterísticas dos mesmos que foram 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 desreconhecido, 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 ficando ao custo, tendo em conta as especificidades dos mesmos, serem terrenos rústicos em áreas mineiras aguardando intervenção de natureza ambiental a cargo da EDM, pelo que não têm tido utilização nem gerado rendimentos.

Em 2021 foi efetuada uma avaliação imobiliária por perito independente, tendo sido emitido relatório em janeiro de 2022. Decorrente da emissão do Relatório, foram reclassificados os imóveis com mercado ativo e cuja afetação é para rentabilização, ficando os imóveis cuja utilização é o uso da sede da empresa. Com base nos valores da avaliação dos imóveis foi efetuado um ajustamento positivo, em que o excedente da revalorização está contabilizado na rubrica de "Excedentes de revalorização".

Os restantes imóveis não foram revalorizados ficando ao custo tendo em conta a sua especificidade e serem terrenos rústicos nas zonas mineiras, que não têm tido utilização e rendimento, muitos deles com ónus ambiental.

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. Face a esta situação optou-se por prudência manter a referida imparidade.

Propriedades de investimento

As Propriedades de Investimento são mensuradas ao modelo do justo valor, sendo sujeitas a análise/teste de imparidade com uma periodicidade regular, ou quando exista indicação/situação que indicie que possa ocorrer desvalorização e consequente perda. Os justos valores foram apurados com base num Relatório de um Avaliador Independente.

Durante o exercício de 2021 foram reclassificados em propriedades de investimento os imóveis que se encontram a gerar rendimento e estavam anteriormente classificados como ativos fixos tangíveis.

Estes imóveis foram contabilizados pelo valor de mercado conforme estudo de avaliação emitido por entidade independente.

Ativos e passivos financeiros

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

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

Em 2021, contabilizou-se perda por imparidade relativa a existências de Produtos acabados e intermédios, que respeita aos lotes localizados em Aljustrel. A referida perda foi indiciada tendo em conta que não tem ocorrido procura dos mesmos face à tabela de preços de venda fixados e também decorrente da avaliação patrimonial efetuada neste período.

Reconhecimento do rédito

O rédito compreende o justo valor 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.

Os rendimentos são reconhecidos na data da realização da prestação dos serviços, ou seja, quando incorre nos gastos necessários para a execução dos mesmos, se necessário socorre-se do método da percentagem de acabamento ou do método do lucro nulo na impossibilidade de determinar fiavelmente o desfecho dos contratos de prestação de serviço.

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 respetivos 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.

Correção de erros de períodos anteriores: indicação da natureza do erro material e dos seus impactos nas demonstrações financeiras do período.

No presente exercício foi efetuada uma correção com reporte a períodos anteriores, mediante reexpressão nas correspondentes rúbricas do balanço e demonstração de resultados do exercício de 2021, em conformidade com o estipulado nas Normas Contabilísticas de Relato Financeiro NCRF, permitindo

assim a sua comparabilidade. Esta correção resultou de um erro que ocorreu involuntariamente no apuramento do resultado do exercício de 2021.

A correção respeita à seguinte operação:
Regularização do saldo da rúbrica "43871- Depreciação de edifícios reavaliados", referente às depreciações dos edifícios 6º e 7º andar da Rua Sampaio Pina e do 4º andar da Rua Sidónio Pais, ambos em Lisboa, no montante respetivamente de € 79 208,91, € 104 463,79 e € 242 322,53, totalizando o montante de € 425 995,23.
O valor acima referido não foi considerado em 2021 no momento em que foi apurado o justo valor daqueles imóveis quando foram transferidos para propriedades de investimento. Assim o montante do justo valor apurado em 2021 deve ser acrescido de € 425 995,23.
Foi também contabilizado o montante de € 89 459,00 para a rubrica de impostos diferidos passivos, resultante da regularização anterior.
Esta alteração teve impacto em resultados e contas de balanço pelo que se alteraram o balanço, a demonstração de resultados e o mapa das alterações de capital.

Sendo a correção aplicada retrospetivamente, foi o balanço, a demonstração de resultados e o mapa de alterações de capital reexpresso de acordo com as alterações referidas, conforme mapas que se anexam.

Balanço a 31-12-2021 reexpresso

Euros

RUBRICAS	Notas	Datas 31-12-2021	ajustamento	31-12-2021 reexpresso
ATIVO				
Ativo não corrente				
Ativos fixos tangiveis	6	2.293.981,47	425.995,23	2.719.976,70
Propriedades de investimento	7	2.640.400,00		2.640.400,00
Outros creditos a receber	11	40.500,00		40.500,00
Activos por impostos diferidos				
		4.974.881,47	425.995,23	5.400.876,70
Ativo corrente				
Inventários	8	1.176.134,88		1.176.134,88
Clientes	9	12,17		12,17
Estado e outros entes públicos	10	3.249,88		3.249,88
Outras creditos a receber	11	6.429,19		6.429,19
Diferimentos	12	1.471,33		1.471,33
Caixa e depósitos bancários	13	318.194,22		318.194,22
		1.505.491,67		1.505.491,67
Total do ativo		6.480.373,14	425.995,23	6.906.368,37
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO				
Capital próprio				
Capital subscrito	14	500.000,00		500.000,00
Outros instrumentos de capital próprio				
Reservas legais	15	100.000,00		100.000,00
Outras reservas				
Resultados transitados	16	144.076,91		144.076,91
Excedente de revalorização	17	508.436,27		508.436,27
		1.252.513,18	0,00	1.252.513,18
Resultado líquido do período		57.390,66	336.536,23	393.926,89
		1.309.903,84	336.536,23	1.646.440,07
Interesses que não controlam				
Total do capital próprio		1.309.903,84	336.536,23	1.646.440,07
Passivo				
Passivo não corrente				
Financiamentos obtidos				
Passivos por impostos diferidos		96.176,16	89.459,00	185.635,16
Outras dividas a pagar		5.016.608,67		5.016.608,67
		5.112.784,83	89.459,00	5.202.243,83
Passivo corrente				
Fornecedores	18	2.184,47		2.184,47
Estado e outros entes públicos	10	657,22		657,22
Outras dividas a pagar	19	50.973,89		50.973,89
Diferimentos	12	3.868,89		3.868,89
		57.684,47		57.684,47
Total do passivo		5.170.469,30	89.459,00	5.259.928,30
Total do capital próprio e do passivo		6.480.373,14	425.995,23	6.906.368,37

Contabilista Certificado

Antonio Serrano

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Zélia do Rosário do Vale Estevão

Jorge Manuela Fernandes Martinho Cristino

Demonstração de Resultados por Natureza 2021 reexpresso

Euros

RENDIMENTOS E GASTOS	Notas	Períodos 2021	ajustamento	2021 reexpresso
Vendas e serviços prestados	20	210.486,27		210.486,27
Variação nos inventários da produção	21	-31.273,58		-31.273,58
Fornecimento e serviços externos	22	-134.526,15		-134.526,15
Gastos com o pessoal	23	-7.158,60		-7.158,60
Imparidades de inventários (perdas)	24	-504.057,77		-504.057,77
Provisões (aumentos/reduções)		0,00		0,00
Imparidades de investimento não depreciáveis/amortizações (Perdas/Reversões)		0,00		0,00
Aumentos/ Reduções do justo valor		584.753,76	425.995,23	1.010.748,99
Outros rendimentos	25	15.920,16		15.920,16
Outros gastos	26	-33.592,91		-33.592,91
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		100.551,18	425.995,23	526.546,41
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	27	-24.969,87		-24.969,87
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)		0,00		0,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		75.581,31	425.995,23	501.576,54
Juros e rendimentos similares obtidos		0,00		0,00
Juros e gastos similares suportados		0,00		0,00
Resultado antes de impostos		75.581,31	425.995,23	501.576,54
Imposto sobre o rendimento do período	28	-18.190,65	-89.459,00	-107.649,65
Resultado líquido do período		57.390,66	336.536,23	393.926,89
Resultado das actividades descontinuadas (líquido de impostos) incluido no resultado líquido do período				
Resultado líquido do período atribuível a:				
Detentores do capital da empresa-mãe		57.390,66	336.536,23	393.926,89
Interesses minoritários				
		57.390,66	336.536,23	393.926,89
Resultado por acção básico		0,5739		3,9393

Contabilista Certificado

António Serrano

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Zélia do Rosário do Vale Estevão

Jorge Manuel Fernandes Martinho Cristino

Demonstração de Resultados por Funções 2021 reexpresso

Euros

RUBRICAS	Notas	Períodos		
		2021	ajustamento	2021 reexpresso
Vendas e serviços prestados	20	210.486,27		210.486,27
Custo das vendas e dos serviços prestados	21	-31.273,58		-31.273,58
Resultado bruto		179.212,69		179.212,69
Outros rendimentos	25	600.673,92	425.995,23	1.026.669,15
Gastos de distribuição				
Gastos administrativos	22/23	-166.654,62		-166.654,62
Gastos de investigação e desenvolvimento				
Outros gastos	24/26	-537.650,68		-537.650,68
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		75.581,31		501.576,54
Gastos de financiamento (líquidos)		0,00		0,00
Resultado antes de impostos		75.581,31		501.576,54
Imposto sobre o rendimento do periodo	27	-18.190,65	-89.459,00	-107.649,65
Resultado líquido do período		57.390,66		393.926,89
Resultado das actividades descontinuadas (líquido de impostos) incluido no resultado líquido do período				
Resultado líquido do período atribuível a:		57.390,66		393.926,89
Detentores do capital da empresa-mãe				
Interesses minoritários				
		57.390,66		393.926,89

Contabilista Certificado

António Serrano

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Zélia do Rosário do Vale Estevão

Jorge Manuel Fernandes Martinho Cristino

Demonstração das Alterações ao Capital Próprio 2021 reexpresso

2021 (euros) (reexpresso)

DESCRIÇÃO		Notas	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa mãe											Interesses minoritários	Total do Capital Próprio
			Capital Realizado	Acções (quotas) próprias	Outros instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Transitados	Ajustam. em Activos Financeiros	Excedentes de Revalorização	Outras variações capital próprio	Resultado liquido do exercício	Total	
POSIÇÃO NO INÍCIO DE 2021	1		500.000,00				100.000,00		344.495,47		1.188.942,58	-1.341.606,39	48.030,01	839.861,67	839.861,67
ALTERAÇÕES DO PERÍODO															0,00
Primeira adopção de novo referêncial contabilistico									0,00						
Alterações de políticas contabilisticas															
Diferenças de conversão de demonst.financeiras									-1.341.606,39					-1.341.606,39	-1.341.606,39
Realização do exced.de revalor.de activos fixos tangiveis e intangiveis									1.093.157,82		423.877,77	1.341.606,39		2.858.641,98	2.858.641,98
Excedentes de revalor.de activos fixos tang. e intang.e respec.variações											236.818,03			236.818,03	236.818,03
Ajustamentos por impostos diferidos									48.030,01		-1.341.202,11	0,00	-48.030,01	-1.341.202,11	-1.341.202,11
Outras alterações reconhecidas no capital próprio	2		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-200.418,56	0,00	-680.506,31	1.341.606,39	-48.030,01	412.651,51	412.651,51
RESULTADO LIQUIDO DO EXERCÍCIO	3												393.926,89	393.926,89	393.926,89
RESULTADO INTEGRAL	4=2+3												345.896,88	806.578,40	806.578,40
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO															
Realizações de capital															
Realização de prémios de emissão															
Distribuições															0,00
Entradas para coberturas de perdas															
Outras operações		5													
			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
POSIÇÃO NO FIM DO PERIODO DE 2021	6=1+2 +3+5		500.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00	144.076,91	0,00	508.436,27	0,00	393.926,88	1.646.440,07	1.646.440,07

"4-Fluxos de Caixa"

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

	2022	2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais	-13.725,04	3.604,39
Fluxos de caixa das atividades de investimento	-61.920,00	4.500,00
Fluxos de caixa das atividades de financiamento	0,00	0,00
Variação de caixa e seus equivalentes	-75.645,04	8.104,39
Caixa e seus equivalentes no inicio do período	318.194,22	310.089,83
Caixa e seus equivalentes no fim do período	242.549,18	318.194,22

A desagregação dos valores de Caixa e 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 "Outras dívidas a pagar" no montante de € 4 997 260,45, dos quais € 4 961 260,45 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 2022 de € 36 000,00 (2021 - € 36 000,00).

Enquanto estiveram em funções durante o exercício de 2022, 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 2022, são apresentados no quadro seguinte:

Ativo bruto

Ativos Fixos Tangiveis	31-12-2021	Reav.Ajust.	Aumentos	Alienações	Transf.Abat.	31-12-2022
Terrenos e recursos naturais	1.285.981,51	0,00	0,00	0,00	0,00	1.285.981,51
Edificios e outras construções	2.390.019,88	0,00	0,00	0,00	0,00	2.390.019,88
Equipamento transporte	81.059,26	0,00	66.420,00	48.406,18	0,00	99.073,08
Equipamento administrativo	27.934,31	0,00	0,00	0,00	0,00	27.934,31
Outros ativos tangiveis	35.596,64	0,00	0,00	0,00	0,00	35.596,64
Outros ativos em curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.820.591,60	0,00	66.420,00	48.406,18	0,00	3.838.605,42

Em 2021, decorrente do Relatório de avaliação imobiliária do património da EDMI, foram confrontados os valores dos imóveis por que se encontram mensurados e verificada a necessidade de ajustamentos. Esta avaliação conduziu ao valor global de cerca de oito milhões, considerando os ativos tangíveis, propriedades de investimento e os inventários, que no caso da EDMI correspondem aos loteamentos urbanos.

Desta forma, os Imóveis localizados em Lisboa e que tinham mercado ativo estavam contabilizados em Ativos fixos tangíveis e mensurados pelo método de revalorização, valorizados com base na anterior avaliação patrimonial efetuada em 2014.

Face a esta nova avaliação patrimonial, cujo relatório emitido em janeiro de 2022, foram reclassificados os imóveis de Lisboa em que a sua afetação é de rentabilização e têm mercado ativo, ficando relevado como ativo fixo tangível apenas o imóvel da Rua Sampaio Pina – 8.º andar e respetivo estacionamento, uma vez que a sua utilização é de sede da empresa.

Os referidos itens de Ativos fixos tangíveis mensurados ao método da revalorização tiveram um ajustamento positivo de € 423 877,77, contabilizado por contrapartida de excedentes de revalorização.

Os restantes itens que se encontram mensurados ao custo de aquisição foi mantido o critério de valorização e sua contabilização, face às suas caraterísticas, especificidades.

Existe uma Imparidade de Ativos fixos tangíveis no valor de € 471 008,15, que se tem mantido, relacionada com o património que tem restrições de utilização, bem como ónus ambiental.

DEPRECIAÇÕES

Ativos Fixos Tangiveis - Depreciações	Sal.Inicial	Reforço	Anul./Reve.	Sal.Final
Terrenos e recursos naturais	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificios e outras construções	222.081,13	27.892,95	0,00	249.974,08
Equipamento transporte	81.059,26	2.767,50	-48.406,18	35.420,58
Equipamento administrativo	26.865,52	870,92	0,00	27.736,44
Outros ativos fixos	725.596,07	0,00	-425.995,23	299.600,84
	1.055.601,98	31.531,37	-474.401,41	612.731,94

O valor da regularização dos € 425 995,23 respeita à correção do erro de exercícios anteriores conforme divulgado em nota própria.

"7-Propriedades de investimento"

Os movimentos da rubrica dos ativos de investimento durante o exercício de 2022 são os apresentados no quadro seguinte:

Ativo bruto

Propriedades de Investimento	31-12-2021	Reav.Ajust.	Reclassificação	Alienações	Var.Justo Valor	31-12-2022
Terrenos e recursos naturais	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
Edificios Outras construções	2.540.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.540.400,00
Equipamento transporte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipamento administrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros ativos tangiveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros ativos em curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.640.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.640.400,00

Em 2021, foram reclassificados da rubrica de Ativos fixos tangíveis os Imóveis que tem mercado ativo e que a sua afetação é a rentabilização.

O valor líquido transferido era de € 1 626 651,01, tendo sido efetuado um ajustamento do justo valor para os diversos itens ficarem relevados pelo valor determinado no Relatório de Avaliação.

O ajustamento do justo valor a considerar seria de € 1 010 748,99, foi contabilizado pela rubrica em resultados do período – aumentos de justo valor.
Estes valores têm considerado o ajustamento do erro referido no ponto da correção de períodos anteriores.

"8-Inventários"

Inventários	31-12-2021	Aumentos/Reforço	Alienações/Utilização	31-12-2022
Produtos Acabados Loteam. Malpique	1.680.192,65	0,00	0,00	1.680.192,65
Imparidades	504.057,77	0,00	0,00	504.057,77
	1.176.134,88	0,00	0,00	1.176.134,88

Os Inventários respeitam aos lotes do Malpique em Aljustrel, terrenos urbanizados e que a 31 de dezembro de 2021 são 41 lotes.
A variação em relação a 2020 respeita à venda de um lote de terreno, que se encontrava registado pelo montante de € 31 273,58.
Em 2021 e tendo em conta a pouca procura dos lotes de terreno tendo em conta a tabela de preços praticada, bem como os valores determinados pela avaliação imobiliária, foi registada uma perda por imparidade de 30% do valor, pelo que foi assumida uma perda por imparidade relativa aos restantes lotes nos resultados do período no valor de € 504 057,77. Em 2022 manteve-se o valor sem qualquer ajustamento.
Em 2022, mantém-se o valor sem quaisquer ajustamentos.

"9-Clientes"

	2022	2021
Clientes c/corrente	5.000,00	12,17
Clientes cobrança duvidosa	228.305,96	228.305,96
Perdas por imparidade	-228.305,96	-228.305,96
Total	5.000,00	12,17

Os Clientes considerados de cobrança duvidosa ascendem a € 228 305,96, existindo risco quanto à sua cobrabilidade. A quase totalidade deste valor diz respeito ao cliente IOL que se encontra em processo de insolvência, tendo o

Tribunal Comercial de Lisboa procedido à graduação de créditos não se perspetivando a cobrança da dívida. Face a esta situação a rubrica de imparidades para dívidas de clientes encontra-se escriturada pelo valor total.

"10-Estado e outros entes públicos"

Os saldos das contas à data de 31 de dezembro de 2022 são os seguintes:

	Saldo Devedor	Saldo Credor
Pagamentos por conta IRC	1.108,28	
IRC a pagar - exercicio		3.180,84
Retenções Impostos Tx Liberatória	3.291,50	
IVA		83,35
Total	4.399,78	3.264,19

O valor do IRC de 2022 no montante de € 3 145,84 respeita a IRC do exercício e a tributações autónomas (€ 35,00) das viaturas ligeiras de passageiros, cujos gastos não foram debitados e impostos diferidos (€ -5 010,35). O valor apresentado no Balanço em Ativo no valor de € 1 218,94 respeita ao IRC compensado com os pagamentos por conta e retenções que foram efetuados.

Impostos 2022	Valor	Taxa	Imposto
Matéria Coletável	14.980,19	21,00%	3.145,84
Tributações Autónomas	100,00	35,00%	35,00
Impostos Diferidos Ativos - Ganhos Justo Valor	-23.858,79	21,00%	-5.010,35
Impostos Diferidos Passivos - Perdas Imparidade	0,00	0,00%	0,00
	-8.778,60	0,77	-1.829,51

Impostos Diferidos Ativos	105 852,13
Impostos Diferidos Passivos	286 476,94
	180 624,81

O valor dos Impostos Diferidos Ativos respeita à imparidade de inventários relevada e os Impostos Diferidos Passivos respeita ao valor justo valor das propriedades de investimento. O valor apresentado encontra-se compensado.

"11-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.

	2022	2021
Ativo não corrente		
Juros a receber		
Devedores diversos (C. M. Aljustrel)	36.000,00	40.500,00
Devedores diversos		
Total	36.000,00	40.500,00
Ativo corrente		
Devedores diversos (C.M. Aljustrel)	4.500,00	4.500,00
Acréscimos de proveitos	12.151,44	
Adiantamento a fornecedores		
Devedores por garantias	1.929,19	1.929,19
Total	18.580,63	6.429,19

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.

"12-Diferimentos"

O saldo devedor refere-se a gastos a reconhecer no montante de € 1 062,89 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 € 3 875,55, essencialmente rendas de janeiro de 2022 já faturadas.

"13-Caixa e depósitos bancários"

	2022	2021
Caixa	732,30	542,30
Depósitos à ordem	241.816,88	317.651,92
Outros depósitos bancários		
Total	242.549,18	318.194,22

"14-Capital subscrito"

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

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

"15-Reserva legal"

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

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

"16-Resultados transitados"

Em 2022, a movimentação dos resultados transitados decorre do saldo do ano anterior, € 144 076,91 acrescido do montante positivo de € 57 390,66 correspondente ao resultado líquido do exercício de 2021, transferido conforme deliberação do acionista na Assembleia Geral de 2 de março de 2022. Foi também feito um ajustamento por realização de reservas de reavaliação no montante de

€ 20 848,40, valor respeitante às depreciações e correspondentes impostos diferidos. No entanto, o resultado do período a considerar é de € 323 926,89 com a regularização do erro divulgado.

Em 2021, decorrente da reclassificação dos Ativos fixos tangíveis que se encontravam revalorizados para a rubrica de Propriedades de Investimento, foi transferido para resultados transitados o respetivo excedente de revalorização e impostos diferidos no valor líquido de € 1 093 157,82. Foi igualmente transferido para resultados transitados os ajustamentos de ativos anteriores a 2011, no valor de € 1 341 606,39.

A rubrica de resultados transitados a 31/12/2022 tem o valor de € 558 852,24 onde tem a regularização do erro no valor líquido de € 336 536,23, que respeita à regularização das depreciações acumuladas no montante de € 425 995,23 e do valor de Passivos por Impostos Diferidos de € 89 459,00.

"17-Excedente de revalorização"

A rubrica de Excedentes de revalorização respeita ao ajustamento efetuado dos Imóveis de Ativos fixos tangíveis que se encontram revalorizados, deduzidos dos impostos diferidos. Estes itens são as instalações sede da empresa localizados em Lisboa na Rua Sampaio Pina – 8.º e estacionamento.

A variação em 2021 desta rubrica respeita ao excedente de € 423 877,77 que foi contabilizado pela diferença entre o valor contabilizado dos itens e o determinado pela avaliação imobiliária, bem como da transferência para resultados transitados do excedente de revalorização dos itens que foram reclassificados para Propriedades de investimento.

Em 2022, a movimentação efetuada decorre do ajustamento das depreciações e correspondentes Impostos Diferidos, conforme Nota 16.

"18-Fornecedores"

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

	2022	2021
Fornecedores c/correntes	4.278,46	2.184,47
Total	4.278,46	2.184,47

"19-Outras dívidas a pagar"

	2022	2021
Remunerações a liquidar		
Outros acréscimos custos	13.217,68	12.847,11
Acionistas/sócios	36.000,00	36.000,00
Credores diversos	2.126,78	2.126,78
Total	51.344,46	50.973,89

"20-Vendas e serviços prestados/réditos"

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

	2022	2021
Vendas	0,00	37.500,00
Prestação de serviços	166.510,81	172.986,27
Total	166.510,81	210.486,27

As Vendas ocorridas em 2021 respeitam à venda de um lote do Malpique, em Aljustrel.
As Prestações de serviços respeitam aos arrendamentos dos Imóveis.

"21-Variação nos inventários de produção"

Produtos e trab em curso/acabados	2022	2021
Existências finais	1.176.134,88	1.176.134,88
Regularização /Imparidade	0,00	-504.057,77
Existências iniciais	1.176.134,88	1.711.466,23
Aumentos/reduções do exercício	0,00	-31.273,58

"22-Fornecimentos e serviços externos"

	2022	2021
Trabalhos especializados	51 035,25	75 915,79
Publicidade e propaganda	0,00	586,71
Vigilância e segurança	215,25	182,04
Materiais	366,24	483,39
Conservação e reparação	28 623,36	21 188,72
Energia e Fluidos	3 919,83	2 839,62
Deslocações e estadas	2 122,15	59,75
Rendas e Alugueres	12 280,71	20 765,56
Comunicação	32,50	3,50
Seguros	1 092,65	941,76
Contencioso e notariado	500,06	247,87
Limpeza,higiene e conforto	3 505,50	3 468,60
Outros fornecimentos e serviços externos	3 448,06	7 842,84
Total	107 141,56	134 526,15

As rubricas que têm maior peso no conjunto dos Fornecimentos e serviços externos são: Trabalhos especializados, onde estão incluídos os trabalhos de limpeza florestal e gestão de combustível, Conservação e Reparação e Rendas e Alugueres. Face ao exercício anterior, regista-se uma diminuição significativa da conta "Fornecimentos e serviços externos" e uma diminuição relativa das rubricas "Trabalhos especializados", "Rendas e Alugueres" e "Outros fornecimentos e serviços externos".

"23-Gastos com pessoal"

	2022	2021
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 do Fiscal Único (Iva incluído).

"24-Imparidades"

As Imparidades a 31 de dezembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021, são que constam no quadro abaixo:

	2022	2021
Dívidas de clientes	228.305,96	228.305,96
Ativos fixos tangíveis	471.008,15	471.008,15
Produtos acabados e intermédios	504.057,77	504.057,77
Total	1.203.371,88	1.203.371,88

As Imparidades de Dívidas de Clientes correspondem ao total da dívida da IOL, e da Nordareias. A Imparidade de Ativos Fixos tangíveis respeita aos Imóveis cuja utilização se encontra comprometida, bem como com ónus ambiental.
Em 2021 foi reconhecida uma perda por imparidade relativa aos lotes de Malpique, decorrente da pouca procura de interessados na sua aquisição verificada nos últimos anos, bem como do valor determinado pela avaliação imobiliária.

"25-Outros rendimentos e ganhos"

	2022	2021
Descontos pronto pagamento obtidos		
Rendimentos e ganhos em investimentos não financeiros	3.000,00	
Correções rel. períodos anteriores	446,08	1.156,96
Excesso da estimativa para impostos	58,52	0,00
Outros não especificados	23.126,66	14.763,20
Outros proveitos e ganhos operacionais		
Total	26.631,26	15.920,16

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

"26-Outros gastos e perdas"

	2022	2021
Impostos diretos	20.697,23	32.546,13
Impostos indiretos	291,49	1.046,48
Taxas		
Gastos e perdas investimentos não financeiros		
Correções relativas a períodos anteriores	12,17	
Insuficiência de estimativa para impostos	222,78	
Outros	11,68	0,30
Total	21.235,35	33.592,91

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

"27-Gastos de depreciação e amortização"

Ativos fixos tangíveis	2022	2021
Edificios e outras construções	27.892,95	24.098,95
Equipamento de transporte	2.767,50	
Equipamento administrativo	870,92	870,92
Outros ativos fixos		
Total	31.531,37	24.969,87

"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. O imposto diferido passivo foi calculado com base no valor da depreciação de revalorizações não aceites fiscalmente.

Imposto sobre o rendimento do período	-3.180,84 €
Impostos diferidos passivos	5.010,35 €
Saldo a favor da empresa	1.829,51 €

"29-Compromissos"

Em 31 de Dezembro de 2021 a empresa tinha assumido a seguinte responsabilidade:

a) Depósito na conta do Município de Aljustrel do montante de € 1 929,19, relativamente à caução do 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 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 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 insolvente, o que impediu a proprietária EDMI, durante três anos, de arrendar o referido imóvel com as consequentes perdas de rendimento. O Tribunal proferiu sentença referente a este processo a 29 de setembro de 2022, confirmando o crédito reclamado pela EDMI e procedendo à graduação dos créditos.

O Conselho de Administração propõe que o resultado líquido de 2022 no valor de € 27 904,70 seja transferido para a rubrica de resultados transitados.

Acontecimentos após a data do balanço que não deram lugar a ajustamentos

Não ocorreram acontecimentos relevantes após a data do balanço, apesar de se ter mantido a pressão inflacionista e o aumento das taxas de juro diretoras do Banco Central Europeu, mantendo-se os constrangimentos à atividade económica e possibilidade de uma recessão da economia, mas perspetiva-se que a EDMI vá desenvolvendo a sua atividade, atenta a esta situação.

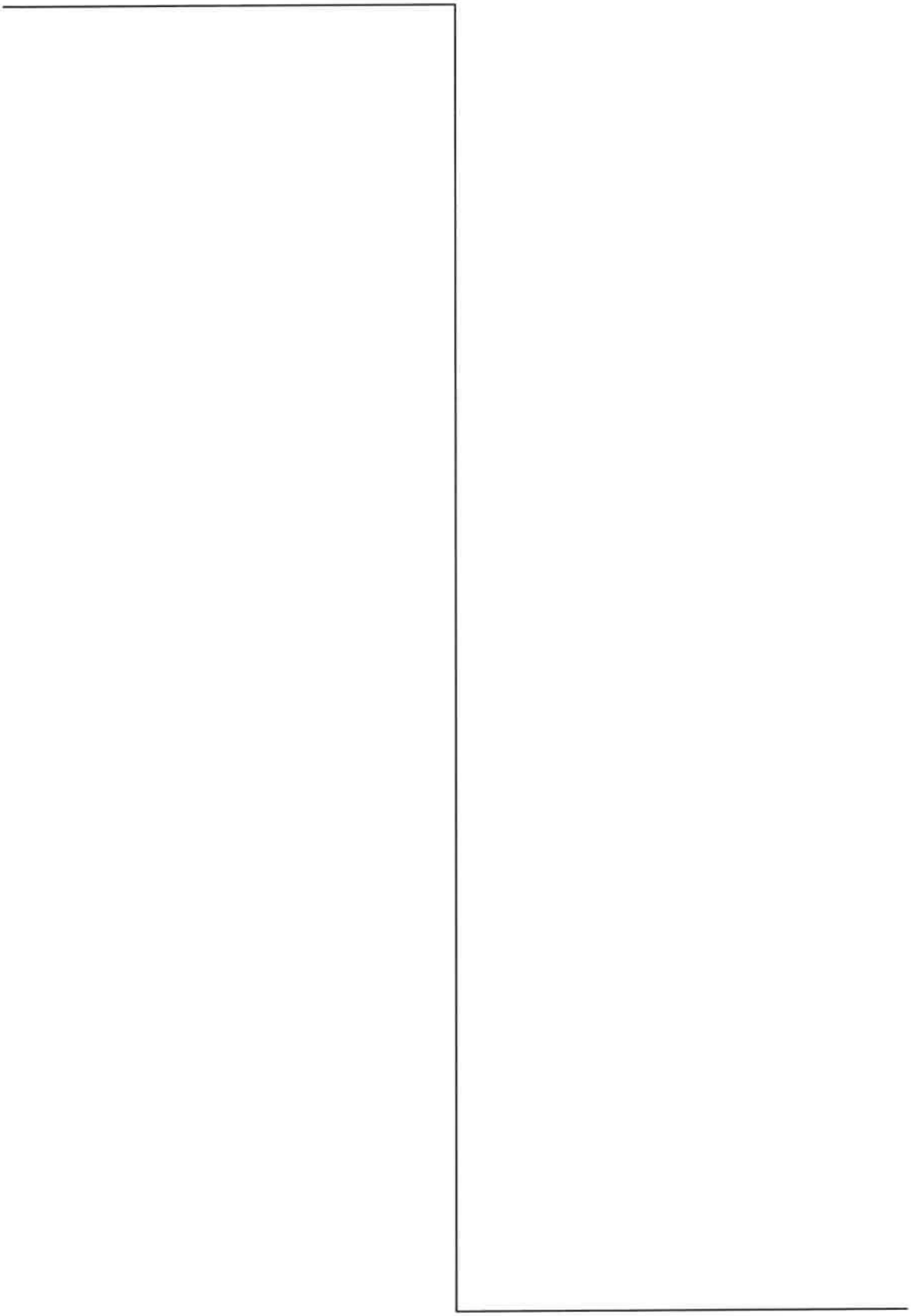
Contabilista Certificado

António Serrano

Conselho de Administração

Zélia do Rosário do Vale Estevão

Jorge Manuel Fernandes Martinho Cristino



ROSÁRIO CARVALHO
& 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 2022 (que evidencia um total de ativo de € 6.875.812 e um total de capital próprio de € 1.674.345, incluindo um resultado líquido de € 27.905), 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 2022 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.

Outras Matérias

Conforme Nota 3 – Políticas contabilísticas, alteração nas estimativas contabilísticas e erros do Anexo, as demonstrações financeiras, nomeadamente balanço, demonstração dos resultados e demonstração das alterações no capital próprio, referentes a 31 de dezembro de 2021 e apresentadas para efeitos comparativos sofreram alterações, face à nossa Certificação Legal das Contas, emitida em 25 de fevereiro de 2022. Nesta data auditámos as Demonstrações financeiras do exercício de 2021, que compreendiam o balanço que evidenciava um total de € 6.480.373 e um total de capital próprio de € 1.309.904, incluindo um resultado líquido de € 57.391. É agora apresentado, para efeitos comparativos, um balanço que evidencia um total de € 6.906.368 e um total de capital próprio de € 1.646.440, incluindo um resultado líquido de € 393.927.

Esta reexpressão ficou a dever-se à correção retrospetiva, ao nível do saldo da conta de depreciações acumuladas dos Ativos fixos tangíveis revalorizados, que foram desreconhecidos em 2021 e transferidos para a rubrica de Propriedades de Investimento, no valor de € 425.995. O resultado do período de 2021 ficou assim subvalorizado no montante líquido de € 336.536, respeitante à assunção de € 425.995 em aumentos de justo valor e o correspondente passivo por imposto diferido de € 89.459. A nível de balanço as implicações do ajustamento do referido erro incidiram no aumento do valor da rubrica de Ativos fixos tangíveis e Passivo por Impostos diferidos, nos valores de € 425.995 e € 89.459, respetivamente, com a contrapartida de resultados do período no valor líquido de € 336.536.

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.

Maria do Rosário da Conceição Mira de Carvalho ROC n.º 658
Andreia Isabel Inácio Teles ROC n.º 1503 | Andreia Isabel Cardinho Santinho ROC n.º 1665

ROSÁRIO CARVALHO
& ASSOCIADOS
SROC, LDA.

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 esta 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.

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 material 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, 23 de fevereiro de 2023

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

Maria do Rosario da Conceição Mira de Carvalho ROC n.º 658
Andreia Isabel Inacio Teles ROC n.º 1503 | Andreia Isabel Cardinho Santinho ROC n.º 1665

ROSÁRIO CARVALHO
& ASSOCIADOS
SROC, LDA.

Maria do Rosario da Conceição Mira de Carvalho ROC n.º 658
Andreia Isabel Inácio Teles ROC n.º 1503 | Andreia Isabel Cardinho Santinho ROC n.º 1665

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 2022.

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.

Durante o exercício de 2022 o Órgão de Gestão ficou em funcionamento com os seus dois Vogais, na sequência da cessação de funções do Presidente do Conselho de Administração Rui da Silva Rodrigues em julho de 2021 por limite de idade.

O mandato dos Órgãos sociais terminou a 31-12-2021, que fora eleito em Assembleia-geral de 21 de junho de 2019 para o triénio 2019-2021, encontrando-se os mesmos em funções aguardando a sua eleição.

Em 2021, o património imobiliário da EDMI foi objeto de avaliação imobiliária por entidade independente, tendo sido determinado o valor de mercado dos mesmos, livres e disponíveis para serem transacionados, com adoção de critérios conservadores de sustentabilidade no médio prazo, tendo sido apurado um valor de cerca de oito milhões de euros. Decorrente da referida avaliação imobiliária e dos valores atribuídos, os Imóveis ficaram relevados contabilisticamente nas respetivas rubricas de acordo com a sua afetação e mensurados os Produtos Acabados pelo seu preço de custo deduzidos de imparidades, as Propriedades de Investimento pelo seu justo valor, e os Ativos fixos tangíveis em parte pelo modelo de revalorização e os restantes pelo custo de aquisição deduzidos de imparidades. A adoção do modelo do custo para os restantes Imóveis deveu-se que os mesmos não conseguem ser mensurados com fiabilidade, dadas as suas características e especificidades, resultante do facto de se encontrarem alguns em zonas mineiras e que requerem intervenção de carater ambiental a cargo da EDM, e mesmo com restrições de utilização, que não tem histórico de vendas e que fizeram parte da operação de integração do património numa só empresa do "Grupo EDM – Empresa de Desenvolvimento Mineiro".

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 na Avenida Sidónio Pais foi objeto de processo de arrendamento durante a situação pandémica do vírus COVID-19, mas sem sucesso, estando a ser equacionada a possibilidade de mudança de instalações da EDM para este imóvel em detrimento das atuais instalações nos Imóveis da Rua Sampaio e Pina n.º 1, 5.º Esquerdo e 7.º, com vista a uma maior e eficaz rentabilização dos mesmos.

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.

ROSÁRIO CARVALHO
& ASSOCIADOS
SROC, LDA.

De salientar que a EDMI é titular de um conjunto de cerca de 305 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 ainda não se encontrarem nas condições necessárias para uma eventual rentabilização ou alienação, reduzindo assim o potencial de ativos rentáveis. Perspetiva-se que nas condições atuais, as referidas intervenções ambientais estão a ser 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 n.º 17 da RCM n.º 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 2022;

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

Lisboa, 23 de fevereiro de 2023

O Fiscal Único

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

Maria do Rosario da Conceição Mira de Carvalho ROC n.º 658
Andreia Isabel Inácio Teles ROC n.º 1503 | Andreia Isabel Cardinho Santinho ROC n.º 1665

edmi
Empresa de Projectos Imobiliários, SA

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