

Grupo **edm**



**Desenvolvimento de Projetos Mineiros e
Remediação Ambiental de Antigas Áreas Mineiras**



**Gestão de Ativos Imobiliários da
Esfera Patrimonial do Grupo EDM**



Relatório e Contas do Exercício de 2023





Handwritten signature

EDMI – Empresa de Projetos Imobiliários, S.A.

Relatório e Contas

do

Exercício de 2023

Março de 2024



Two handwritten signatures in blue ink, one above the other, located in the bottom right corner of the page.

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 EDMÍ

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

©EDMI_05032024



Handwritten signatures in blue ink.

Índice

1	INTRODUÇÃO/SUMÁRIO EXECUTIVO.....	9
	Missão	9
	Aspetos relevantes da atividade desenvolvida em 2023	9
2	ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO.....	15
2.1	ENQUADRAMENTO	15
2.2	AÇÕES DESENVOLVIDAS EM 2023	19
2.2.1	Zona Norte.....	19
	Castelo de Paiva	20
	Torre de Moncorvo/Cabeço da Mua	20
	Vila Pouca de Aguiar.....	22
2.2.2	Zona Centro	23
	Urgeiriça e restante zona centro.....	23
2.2.3	Zona de Lisboa e Setúbal.....	25
	Lisboa e Setúbal.....	25
2.2.4	Zona do Alentejo	26
	Alentejo.....	26
2.2.5	Frota Automóvel.....	27
3	SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA	28
4	SOCIEDADE E GOVERNANCE	30
4.1	CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS	30
4.1.1	Governo da Sociedade	30
	Missão e Objetivos	30
	Regulamentos e Princípios de Bom Governo	30
	Sustentabilidade.....	30
	Identificação dos Membros dos Órgãos Sociais	31
	Informações no site.....	32
4.1.2	Outras Informações	32
5	PERSPETIVAS FUTURAS.....	34
6	PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS.....	36
7	AGRADECIMENTOS.....	37



Handwritten signature or initials in blue ink.

8	MAPAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO DE 2023	38
	Balanço	39
	Demonstração de Resultados por Naturezas	40
	Demonstração de Resultados por Funções	41
	Demonstração das Alterações ao Capital Próprio	42
	Demonstração dos Fluxos de Caixa	43
9	ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO DE 2023	44
	“1- Identificação”	44
	“2-Referencial Contabilístico”	44
	“3-Principais Políticas Contabilísticas”	45
	“4-Fluxos de Caixa”	50
	“5-Partes relacionadas”	50
	“6-Ativos fixos tangíveis”	51
	“7-Propriedades de investimento”	52
	“8-Inventários”	53
	“9-Clientes”	53
	“10-Estado e outros entes públicos”	54
	“11-Outros créditos a receber”	55
	“12-Diferimentos”	55
	“13-Caixa e depósitos bancários”	56
	“14-Capital subscrito”	56
	“15-Reserva legal”	56
	“16-Resultados transitados”	56
	“17-Excedente de revalorização”	57
	“18-Fornecedores”	58
	“19-Outras dívidas a pagar”	58
	“20-Vendas e serviços prestados/réditos”	58
	“21-Variação nos inventários de produção”	59
	“22-Fornecimentos e serviços externos”	59
	“23-Gastos com pessoal”	60
	“24-Imparidades”	60
	“25-Outros rendimentos e ganhos”	61
	“26-Outros gastos e perdas”	61
	“27-Gastos de depreciação e amortização”	61
	“28-Imposto sobre o rendimento”	62
	“29-Compromissos”	62
	“30-Outras Informações”	62



ANEXOS

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



[Handwritten signature]

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 2023.



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 2023

Entende-se que 2023 deixou de ser um ano com reflexos de condicionalismos impostos pela situação de pandemia, no entanto, por outro lado, o agravamento da situação de Guerra na Ucrânia e no Médio Oriente influenciaram toda a atividade económica mundial. 2023 ficou marcado: pela crise inflacionista e pela necessidade de estabilização da mesma, com conseqüente subida dos preços e dos juros, tentando ser acompanhada pela atualização dos rendimentos para evitar uma crise económica. Por outro lado, neste ano já se refletiu uma estabilização dos preços da energia, anteriormente condicionada pela dependência da União Europeia (EU) do gás russo, da diminuição da oferta e da diversidade de fornecimento, da origem e da fonte, tendo levado ao aumento substancial do seu preço, que no caso do mercado ibérico foi em parte aliviado por um conjunto de medidas, mas ainda assim sentido pelas condições climáticas extremas, nomeadamente com a seca assinalável no ano hidrográfico. A subida



A handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page, overlapping the logo area. The signature appears to be a stylized name, possibly 'J.B.' or similar.

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, provocou uma instabilidade nos mercados financeiros e na banca, com receio dos riscos de cenário de recessão, mas que acabou por ser evitada pelo controlo das dívidas soberanas, como por exemplo em Portugal, nomeadamente com superavit orçamental e a descida da dívida pública. Apesar de tudo, já em 2024, o Banco Central Europeu reviu as suas previsões para uma retoma moderada, com uma estabilidade nas taxas de juros e um controlo da inflação.

Considerando esta análise da situação económica global, a EDMI, este ano 2023, não teve na sua atividade impactos consideráveis, tendo em conta a sua missão na gestão de imóveis do Grupo EDM, tendo sido até um ano de retoma de atividade.

Ainda a referenciar, está o facto do Presidente do Conselho de Administração ter cessado funções em julho de 2021 por limite de idade, legalmente estabelecido, não se tendo verificado a sua substituição. Assim durante o ano de 2023 o Conselho de Administração manteve-se em funções com os dois Vogais, não tendo ainda sido nomeados os órgãos sociais para o triénio 2023-2025, tendo-se aguardado pela Assembleia-Geral da EDM, cuja a eleição dos órgãos sociais se verificou a 30 de novembro de 2023, pelo que o pedido de eleição para os órgãos sociais da EDMI teve já lugar em 2024.

Ainda assim, a proposta do Plano de Atividades e Orçamento para 2023 foi submetida no SIRIEF para análise da UTAM dentro do prazo estabelecido. Este Plano, após parecer da UTAM, conforme relatório de análise nº 337/UTAM/2022, de 23 de setembro, mereceu a concordância do Senhor Secretário de Estado do Tesouro, conforme Despacho n.º 223/2023-SET, de 30 de maio, tendo-se aguardado pelo despacho da Senhora Secretária de Estado da Energia e Clima.

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, mas que ainda assim tem-se revelado positivo.



Na tentativa de promover e dinamizar a venda dos lotes do Malpique em Aljustrel, foi estabelecida uma atualização da tabela de preços de referência, em alta, em cerca de 5%, 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, mantém-se como referência o estudo, de 2022, 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, tendo sido, por isso, incluído este investimento no PAO_2024, aguardando-se a sua aprovação.

Mantiveram-se os arrendamentos de alguns imóveis em Lisboa, de parcelas de terrenos rústicos onde se encontram instaladas torres de telecomunicações e o contrato de arrendamento de um total 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), atualmente renovável por períodos de um ano, findado o prazo de três anos iniciais, a 31 de dezembro de 2023. Foi dada continuidade ao 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, de cerca de 100ha. 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 de ecossistema 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 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, foi executado 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 tem efeitos, a partir de 2023, nos trabalhos a realizar com diminuição dos respetivos custos.

De qualquer forma, em 2023 continuaram a ser executados, em vários locais, pequenos trabalhos, avulsos e pontuais, 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 2023 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, verificando-se a necessidade de reforçar meios para a regularização de todas as situações.

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;
 - 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 2023 continuou ainda não ser 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.

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 só em 30 de novembro de 2023 se procedeu à eleição de novos órgãos sociais da EDM, não foi possível proceder à eleição dos órgãos sociais desta sociedade, em 2023, 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 2023 resultou num ano positivo, fruto do esforço contínuo de redução da despesa e rentabilização do património, mantendo as responsabilidades que advêm da gestão e conservação patrimonial de 607 imóveis do Grupo. Assim, conseguiu-se manter o resultado do exercício positivo, de € 124 954,35.



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 produção de fruto, sumidouro de carbono, serviços de ecossistemas, 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 2023 foram pagos € 52 200,00 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 2023 a EDM I era proprietária de um conjunto de 301 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 € 6 400 912,67.

Os bens que integram os ativos da EDM I 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 EDM I 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



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script, is located in the bottom right corner of the page.

Contrato de Concessão de Recuperação Ambiental de antigas Áreas Mineiras abandonadas, celebrado com o Estado.

O conjunto de imóveis geridos pela EDM, os próprios e os da EDM, no total de 607, encontram-se distribuídos conforme mapas que se seguem:

	EDM		EDMI		Total de Artigos			Taxa de	
	Rústicos	Urbanos	Rústicos	Urbanos	Rústicos	Urbanos	R + U	Georref.	Conclusão
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	39	4	39	43	43	100,00%
Aljustrel	-	-	4	39	4	39	43	43	100,00%
Total Geral	283	23	211	90	494	113	607	581	95,72%

Tabela 1- Propriedades do GRUPO EDM geridas pela EDM



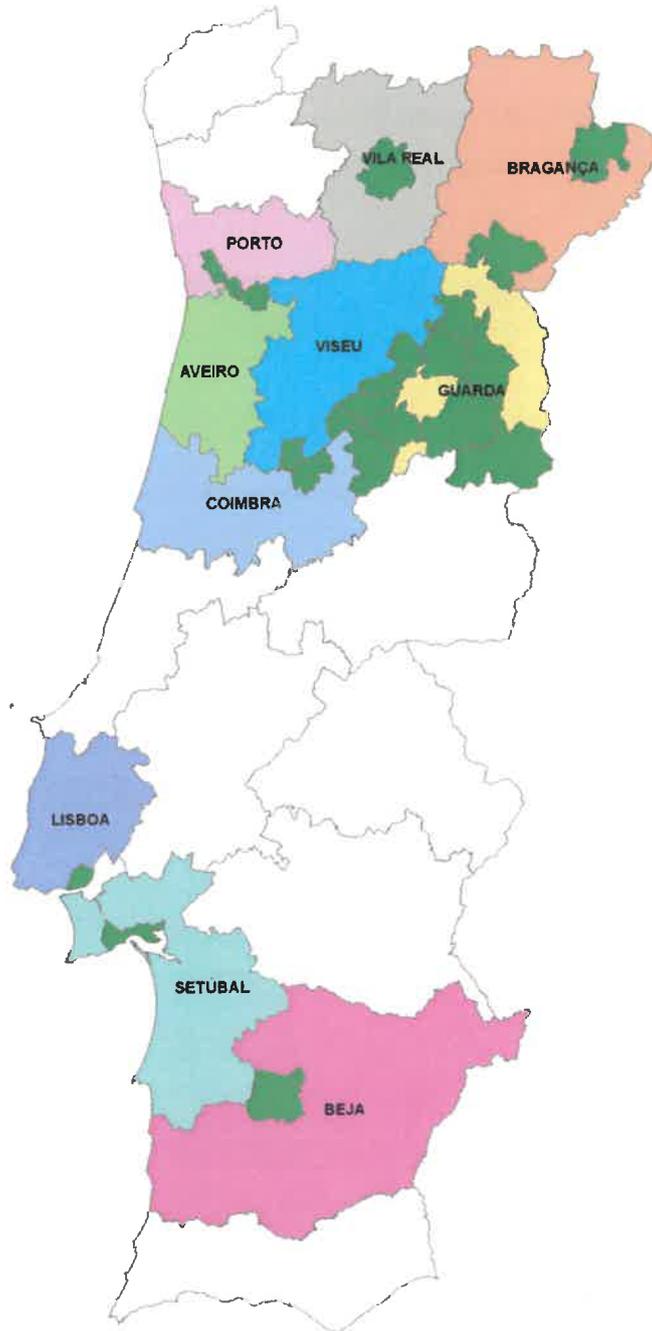


Imagem 1 – Localização dos concelhos (a verde) dos imóveis do GRUPO EDM geridos pela EDM

2.2 Ações desenvolvidas em 2023

Na sequência das orientações estabelecidas, privilegiaram-se no ano de 2023, as seguintes situações:

- **Obras de limpeza e conservação de imóveis:** promoveram-se as ações mínimas necessárias e essenciais à manutenção do património;
- **Loteamentos:** foram realizadas alienações com base nos novos valores de referência aprovados para os lotes do loteamento Cerro do Malpique (Casas do Moinho);
- **Novos projetos de parceria:** Foram realizadas várias ações de preparação para a concretização de projetos de valorização patrimonial, desde logo de reconversão florestal e de instalação de parques fotovoltaicos;
- **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

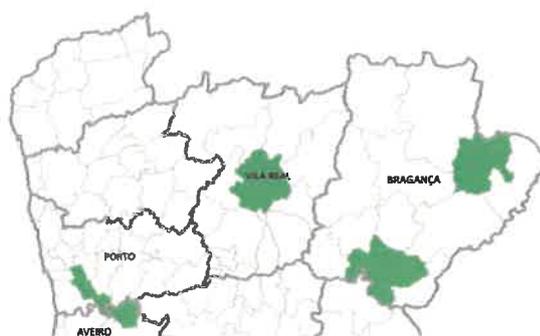


Imagem 2 – Concelhos da zona norte onde se localizam as propriedades geridas pela EDMi

Castelo de Paiva

Durante 2023 deu-se continuidade a 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, tendo sido consultados os confrontantes.

No restante património naquele concelho deu-se continuidade à renovação dos 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 2023 deu-se continuidade à execução do 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 uma renda mensal de € 5 100,00 (atualizada), bem como a monitorização do abate progressivo do povoamento de pinheiros existente na área. O contrato em questão tem tido dificuldades no regular pagamento da renda, pelo que, em 2023, mantiveram-se contactos, a fim de garantir o seu cumprimento.

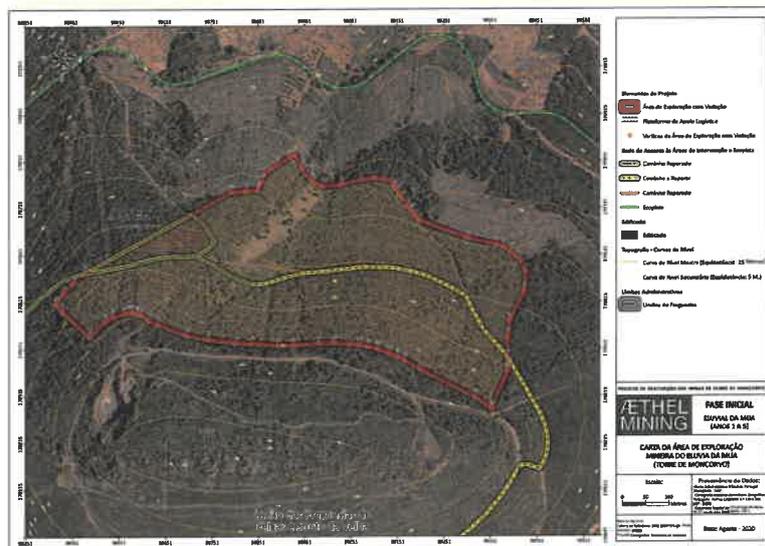


Imagem 4 – Vista do terreno do Cabeço da Mua com indicação das áreas de exploração Mineira e respetivos acessos



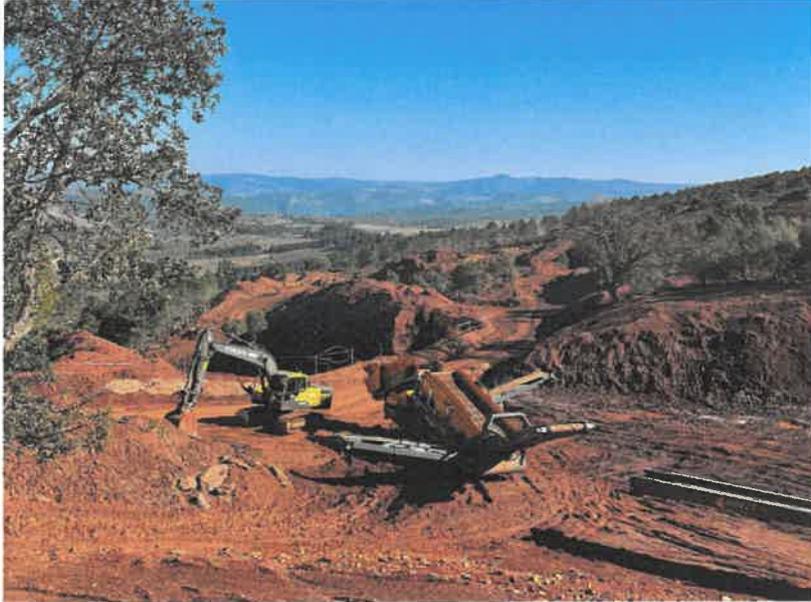


Imagem 5 - Vista dos trabalhos de exploração mineira pela Aethel no Cabeço da Mua

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 EDM

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



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

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 desmatção 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

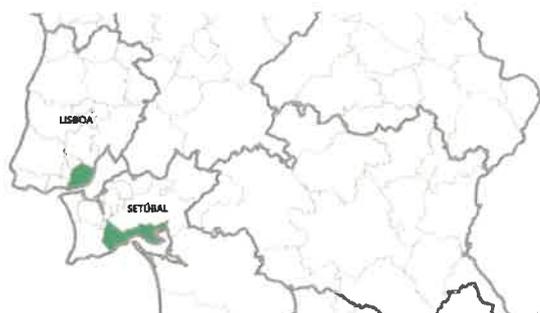


Imagem 9 - Concelhos da zona de Lisboa e Setúbal norte onde se localizam as propriedades da EDM

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 2023. 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, tendo realizado um estudo comparativo, que revelou uma mais valia para a concretização desta mudança. Assim, a EDMI e a EDM, apresentaram no seu PAO_2024, a realização de um projeto e execução de intervenção, no sentido de valorizar aquele imóvel e proceder à sua utilização.

2.2.4 Zona do Alentejo



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

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 2023 o valor de € 52 200,00.
- Procedeu-se à dinamização para a promoção e dos lotes de Malpique, em Aljustrel, durante o ano 2023, concretizando-se a venda 4 lotes, com base na atualização da Tabela de Preços de Referência dos Lotes, esperando-se conseguir em 2024 a venda de mais lotes.





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

2.2.5 Frota Automóvel

Apesar da autorização adicional para a substituição de mais uma viatura da EDMI, não se procedeu à substituição, esperando concretizar apenas em 2024. Assim, a renovação da frota automóvel, manteve-se inalterada face à concretizada em 2022, através da substituição de uma viatura por antiguidade e por não cumprimento dos critérios ambientais assumidos pelo Grupo EDM.



3 SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

As contas do exercício de 2023 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 € 124 954,35;
- EBITDA positivo, no montante de € 185 513,15;
- Capital próprio, no montante de € 1 799 299,12;
- Ativo líquido, no montante de € 6 940 045,13;
- Ativos fixos tangíveis, no valor de € 2 758 724,68;
- 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 € 1 064 567,34 correspondentes ao valor dos produtos acabados do loteamento do Malpique;
- Passivo não corrente de € 5 062 374,28 correspondente principalmente ao valor de imóveis que foram transmitidos pela EDM à EDMI e que ainda não se encontram totalmente pagos. Durante o ano 2023 a dívida total da EDMI à EDM, corrente e não corrente, reduziu-se em € 83 821,70;
- Passivo corrente de € 78 371,73;
- Vendas e serviços prestados, no montante de € 331 702,58, relativos a rendas, cedências de imóveis, prestação de serviços e venda de 4 lotes de terreno no loteamento de Malpique;



- Fornecimentos e serviços externos, no valor de € 110 859,37, em que se destacam as rubricas de trabalhos especializados, com o montante de € 52 956,60, rendas e alugueres com € 5 440,32 e conservação e reparação com € 19 913,98;
- 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 € 105 768,02, relativos a cedência de uma viatura e respetivos gastos à acionista EDM, abate e venda do povoamento lenhoso do Cabeço da Mua e regularização do excesso da conta de amortizações de ativos fixos tangíveis;
- Outros Gastos no montante de € 22 371,94, que dizem respeito a Impostos, sendo que € 20 905,65 dizem respeito ao Imposto Municipal sobre Imóveis e Adicional a este imposto;
- Gastos de amortizações, no montante de € 45 368,88;
- Imposto sobre o rendimento, no montante de € 15 189,92, resulta do saldo entre o imposto corrente a pagar, no valor de € 20 200,28 e o imposto diferido passivo de € 5 010,36.

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.

Na rubrica de ativos fixos tangíveis, está incluído um projeto em curso no montante de 12.300,00€ que diz respeito ao Estudo da Reconversão do Pinhal e Instalação de Souto/Amendoal no Cabeço da Mua em Torre de Moncorvo.



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 2023-2025, situação que se repetiu em 2023. Por essa razão, em 2023, permaneceram em funções os órgãos sociais eleitos para o triénio 2019-2021.

Os membros do Conselho de Administração que exerceram funções em 2023 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 EDM.

Foram pagas remunerações ao Fiscal Único no montante de € 5 820,00, a que acresceu o IVA, dado que se trata de uma SROC.

Informações no site

Numa lógica de Grupo EDM/EDMI e com objetivo de racionalização de custos o site da EDM, 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 EDM, 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 EDM tem seguido as orientações, que lhe são aplicáveis, nomeadamente sobre contenção de custos, orientações salariais, prazo médio de pagamento a fornecedores e unidade de tesouraria.

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

A EDM 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 EDM 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.

Foi, por isso, elaborado, 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, 2022 e 2023 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, que entretanto não tendo tido o seguimento esperado, têm sido realizados contactos com outras entidades interessadas;
- 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 € 124 954,35 (cento e vinte e quatro mil, novecentos e cinquenta e quatro euros e trinta e cinco cêntimos) seja transferido para resultados transitados.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

7 AGRADECIMENTOS

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

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, 5 de março de 2024

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 2023

Balanço

Demonstração de Resultados por Naturezas

Demonstração de Resultados por Funções

Demonstração das Alterações ao Capital Próprio

Demonstração dos Fluxos de Caixa



A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized loops and lines.

Balanço

Euros

RUBRICAS	Notas	Datas	
		31-12-2023	31-12-2022
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	6	2.758.724,68	2.754.865,33
Propriedades de investimento	7	2.640.400,00	2.640.400,00
Outros créditos a receber	11	31.500,00	36.000,00
Activos por impostos diferidos			
		5.430.624,68	5.431.265,33
Ativo corrente			
Inventários	8	1.064.567,34	1.176.134,88
Clientes	9	68.387,74	5.000,00
Estado e outros entes públicos	10	0,00	1.218,94
Outras créditos a receber	11	7.457,78	18.580,63
Diferimentos	12	1.125,34	1.062,89
Outros activos financeiros		0,00	0,00
Caixa e depósitos bancários	13	367.882,25	242.549,18
		1.509.420,45	1.444.546,52
Total do ativo		6.940.045,13	6.875.811,85
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	605.605,38	558.852,24
Resultados Transitados-Ajustamento Ativos Fixos Tangíveis		0,00	0,00
Excedente de revalorização	17	468.739,39	487.587,83
		1.674.344,77	1.646.440,07
Resultado líquido do período		124.954,35	27.904,70
		1.799.299,12	1.674.344,77
Interesses que não controlam			
Total do capital próprio		1.799.299,12	1.674.344,77
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões		0,00	0,00
Financiamentos obtidos			
Passivos por impostos diferidos		185.655,53	180.624,81
Outras dívidas a pagar		4.876.718,75	4.961.260,45
		5.062.374,28	5.141.885,26
Passivo corrente			
Fornecedores	18	8.597,70	4.278,46
Adiantamento de clientes		0,00	0,00
Estado e outros entes públicos	10	7.249,35	83,35
Financiamentos obtidos		0,00	0,00
Outras dívidas a pagar	19	53.117,70	51.344,46
Passivos por impostos diferidos		0,00	0,00
Diferimentos	12	9.406,98	3.875,55
		78.371,73	59.581,82
Total do passivo		5.140.746,01	5.201.467,08
Total do capital próprio e do passivo		6.940.045,13	6.875.811,85

Contabilista, Certificado



Antonio Serrano

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Zélia do Rosário do Vale Estevão



Jorge Manuel Fernandes Martinho Cristino

Demonstração de Resultados por Naturezas

RENDIMENTOS E GASTOS	Notas	Euros	
		Períodos	
		31/12/2023	2022
Vendas e serviços prestados	20	331.702,58	166.510,81
Variação nos inventários da produção	21	-159.382,20	0,00
Fornecimento e serviços externos	22	-110.859,37	-107.141,56
Gastos com o pessoal	23	-7.158,60	-7.158,60
Imparidades de inventários (Perdas/Reversões)	24	47.814,66	0,00
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	0,00
Outros rendimentos	25	105.768,02	26.631,26
Outros gastos	26	-22.371,94	-21.235,35
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		185.513,15	57.606,56
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	27	-45.368,88	-31.531,37
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)		0,00	0,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		140.144,27	26.075,19
Juros e rendimentos similares obtidos		0,00	0,00
Juros e gastos similares suportados		0,00	0,00
Resultado antes de impostos		140.144,27	26.075,19
Imposto sobre o rendimento do período	28	-15.189,92	1.829,51
Resultado líquido do período		124.954,35	27.904,70
Resultado das actividades descontinuadas (líquido de impostos) incluído no resultado líquido do período			
Resultado líquido do período atribuível a:			
Detentores do capital da empresa-mãe		124.954,35	27.904,70
Interesses minoritários		124.954,35	27.904,70
Resultado por acção básico		1,2495	0,2790

Contabilista Certificado



António Serrano

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Zélia do Rosário do Vale Estêvão



Jorge Manuel Fernandes Martinho Cristino



Demonstração de Resultados por Funções

RUBRICAS	Notas	Euros	
		Períodos	
		31/12/2023	2022
Vendas e serviços prestados	20	331.702,58	166.510,61
Custo das vendas e dos serviços prestados	21	-159.382,20	0,00
Resultado bruto		172.320,38	166.510,61
Outros rendimentos	25	153.582,68	26.631,26
Gastos de distribuição			
Gastos administrativos	22/23	-163.386,85	-145.831,53
Gastos de investigação e desenvolvimento			
Outros gastos	24/26	-22.371,94	-21.235,35
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		140.144,27	26.074,99
Gastos de financiamento (líquidos)		0,00	0,00
Resultado antes de impostos		140.144,27	26.074,99
Imposto sobre o rendimento do período	27	-15.189,92	1.829,51
Resultado líquido do período		124.954,35	27.904,50
Resultado das actividades descontinuadas (líquido de impostos) incluído no resultado líquido do período			
Resultado líquido do período atribuível a:			
Detentores do capital da empresa-mãe		124.954,35	27.904,50
Interesses minoritários		124.954,35	27.904,50

Contabilista Certificado



António Serrano

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Zélia do Rosário do Vale Estevão



Jorge Manuel Fernandes Martinho Cristino

Demonstração das Alterações ao Capital Próprio

(euros)

2023

DESCRÇÃO	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 Transfidos	Ajustam. Financeiros	Excedentes de Revalorização	Outras variações do capital próprio		
POSIÇÃO NO INÍCIO DE 2022	1	500.000,00	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												0,00	
Primeira adopção de novo referencial contabilístico						0,00						0,00	
Alterações de políticas contabilísticas												0,00	
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras						25.658,79						0,00	
Realização do excedente de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis						-5.010,35						0,00	
Excedentes de revalorização de activos fixos tang. e intang. e respac. variações						393.926,89						0,00	
Ajustamentos por impostos diferidos												0,00	
Outras alterações reconhecidas no capital próprio	2	0,00	0,00	0,00	0,00	414.775,33	0,00	-20.848,44	0,00	0,00	-393.926,89	0,00	0,00
RESULTADO LÍQUIDO 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													0,00
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO DE 2022	6-1+2+3+5	500.000,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00	568.852,24	0,00	487.587,83	0,00	27.904,70	1.674.344,77	1.674.344,77

(euros)

2023

DESCRÇÃO	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 Transfidos	Ajustam. Financeiros	Excedentes de Revalorização	Outras variações do capital próprio		
POSIÇÃO NO INÍCIO DE 2023	1	500.000,00	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	1.674.344,77
ALTERAÇÕES DO PERÍODO													
Primeira adopção de novo referencial contabilístico													
Alterações de políticas contabilísticas													
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras													
Realização do excedente de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis						0,00						0,00	
Excedentes de revalorização de activos fixos tang. e intang. e respac. variações						0,00						0,00	
Ajustamentos por impostos diferidos						48.753,14						0,00	
Outras alterações reconhecidas no capital próprio	2	0,00	0,00	0,00	0,00	46.753,14	0,00	-18.848,44	0,00	0,00	-27.904,70	0,00	0,00
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	3									124.954,35	124.954,35		124.954,35
RESULTADO INTEGRAL	4-2+3									97.049,65	124.954,35		124.954,35
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO													
Realizações de capital													
Realização de prémios de emissão													
Distribuições													
Entradas para coberturas de perdas													
Outras operações													0,00
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO DE 2023	6-1+2+3+5	500.000,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00	605.605,38	0,00	468.739,39	0,00	124.954,35	1.799.299,12	1.799.299,12



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Demonstração dos Fluxos de Caixa

RUBRICAS	Notas	Períodos	
		31-Dez-23	2022
Fluxos de Caixa das actividades operacionais			
Recebimentos de clientes		268.439,38	116.473,67
Pagamentos a fornecedores		-105.361,93	-96.029,12
Pagamentos ao pessoal		-6.562,05	-5.368,95
Caixa gerada pelas operações		156.515,40	15.075,60
Pagamento/recebimento do imposto s/rendimento		-2.339,83	1.918,82
Outros recebimentos/pagamentos		-33.342,50	-30.719,46
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)		120.833,07	-13.725,04
Fluxos de caixa das actividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a:			
Activos fixos tangíveis		0,00	-66.420,00
Activos intangíveis			
Investimentos financeiros			
Outros activos			
Recebimentos provenientes de:			
Activos fixos tangíveis		4.500,00	4.500,00
Activos intangíveis		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)		4.500,00	-61.920,00
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)		125.333,07	-75.645,04
Efeitos das diferenças de câmbio			
Caixa e seus equivalentes no início do período		242.549,18	318.194,22
Caixa e seus equivalentes no fim do período		367.882,25	242.549,18

Contabilista Certificado

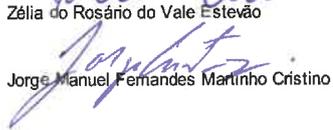


António Serrano

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Zélia do Rosário do Vale Estevão



Jorge Manuel Fernandes Martinho Cristino

9 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO DE 2023

“1- Identificação”

A EDMI - Empresa de Projectos Imobiliários, SA, NIPC 504934198, foi constituída em 2 de agosto de 2000. A sociedade tem a sua sede na Rua Sampaio Pina nº 1, 8º andar em Lisboa.

A sociedade tem por objeto o desenvolvimento de projetos imobiliários, incluindo a disponibilização de imóveis a outras empresas pertencentes aos mesmos acionistas ou suas participadas, administração dos referidos imóveis, aquisição, construção e revenda de imóveis, florestação de prédios, prestação de serviços de consultoria imobiliária e atividades afins. A EDMI pode ainda participar em sociedades de qualquer natureza ou objeto, associações, agrupamentos complementares de empresas ou agrupamentos europeus de interesse económico.

O capital social atualmente no montante de 500.000,00 euros é detido na sua totalidade pela EDM – Empresa de Desenvolvimento Mineiro, SA.

“2-Referencial Contabilístico”

As demonstrações financeiras da EDMI foram preparadas em conformidade com o Sistema Normalização Contabilística e as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro.

As demonstrações financeiras são apresentadas em euros durante o período de relato.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, is located in the bottom right corner of the page.

“3-Principais Políticas Contabilísticas”

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

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

Ativos fixos tangíveis

Os ativos fixos tangíveis são compostos essencialmente por terrenos, edifícios e outras construções. Os ativos fixos tangíveis 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 sede da empresa. Os restantes imóveis encontram-se valorizados ao custo de



aquisição face às suas especificidades e características 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.

Em 2023, foram vendidos 4 lotes tendo sido considerada a reversão da imparidade. Manteve-se a imparidade dos restantes dado o baixo valor das transações.

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 crédito 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.



“4-Fluxos de Caixa”

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

	2023	2022
Fluxos de caixa das atividades operacionais	120.833,07	-13.725,04
Fluxos de caixa das atividades de investimento	4.500,00	-61.920,00
Fluxos de caixa das atividades de financiamento	0,00	0,00
Varição de caixa e seus equivalentes	125.333,07	-75.645,04
Caixa e seus equivalentes no início do período	242.549,18	318.194,22
Caixa e seus equivalentes no fim do período	367.882,25	242.549,18

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 EDM I.

A EDM I apresenta um saldo com a empresa-mãe EDM, relevado na rubrica no Balanço “Outras dívidas a pagar” no montante de €4.913.438,75, dos quais €4.876.718,75 no Passivo não corrente e que corresponde essencialmente a débitos de compra de imóveis, decorrentes da transação de imóveis para a EDM I.

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 2023 de €36.720,00 (2022 - €36.000,00).

Enquanto estiveram em funções durante o exercício de 2023, os administradores da EDM I exerceram estas funções em acumulação com as funções de membros do Conselho de Administração da EDM.



Handwritten signatures in blue ink, including the letters 'IB' and 'AS'.

“6-Ativos fixos tangíveis”

Os movimentos da rubrica de ativos fixos tangíveis durante o ano de 2023, são apresentados no quadro seguinte:

Ativo bruto

Ativos Fixos Tangíveis	31-12-2022	Reav.Ajust.	Aumentos	Alienações	Transf.Abat.	31-12-2023
Terrenos e recursos naturais	1.285.981,51	0,00	0,00	0,00	0,00	1.285.981,51
Edifícios e outras construções	2.390.019,88	0,00	0,00	0,00	0,00	2.390.019,88
Equipamento transporte	99.073,08	0,00	0,00	0,00	0,00	99.073,08
Equipamento administrativo	27.934,31	0,00	0,00	0,00	0,00	27.934,31
Outros ativos tangíveis	35.596,64	0,00	0,00	0,00	0,00	35.596,64
Outros ativos em curso	0,00	0,00	12.300,00	0,00	0,00	12.300,00
	3.838.605,42	0,00	12.300,00	0,00	0,00	3.850.905,42

Em 2021, decorrente do Relatório de avaliação imobiliária do património da EDMÍ, 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 EDMÍ 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.



[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Os restantes itens que se encontram mensurados ao custo de aquisição foi mantido o critério de valorização e sua contabilização, face às suas características, 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 Tangíveis - Depreciações	Sal.Inicial	Reforço	Anul./Reve.	Sal.Final
Terrenos e recursos naturais	0,00	0,00	0,00	0,00
Edifícios e outras construções	249.974,08	27.892,96	231.180,87	509.047,91
Equipamento transporte	35.420,58	16.605,00	0,00	52.025,58
Equipamento administrativo	27.736,44	870,92	-1.486,90	27.120,46
Outros ativos fixos	299.600,84	0,00	-266.622,20	32.978,64
	612.731,94	45.368,88	-36.928,23	621.172,59

“7-Propriedades de investimento”

Os movimentos da rubrica dos ativos de investimento durante o exercício de 2023 são os apresentados no quadro seguinte:

Ativo bruto

Propriedades de Investimento	31-12-2022	Reav.Ajust.	Reclassificação	Alienações	Var.Justo Valor	31-12-2023
Terrenos e recursos naturais	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
Edifícios 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 tangíveis	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 foi de €2.055.646,24, 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 no montante de €584.753,76, foi contabilizado pela rubrica em resultados do período – aumentos de justo valor.



“8-Inventários”

Inventários	31-12-2022	Aumentos/Reforço	Alienações/Utilização	31-12-2023
Produtos Acabados Loteam. Malpique	1.680.192,65	0,00	-159.382,20	1.520.810,45
Imparidades	-504.057,77	0,00	47.814,66	-456.243,11
	1.176.134,88	0,00	-111.567,54	1.064.567,34

Os Inventários respeitam aos lotes do Malpique em Aljustrel, terrenos urbanizados e que a 31 de dezembro de 2023 são 39 lotes.

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 2023 foi ajustada para €456.243,11, pela venda de 4 lotes.

“9-Clientes”

	2023	2022
Cientes c/corrente	68.387,74	5.000,00
Cientes cobrança duvidosa	228.305,96	228.305,96
Perdas por imparidade	-228.305,96	-228.305,96
Total	68.387,74	5.000,00

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 perspectivando a cobrança da dívida. Face a esta situação a rubrica de imparidades para dívidas de clientes encontra-se escriturada pelo valor total.



Handwritten signatures and initials in blue ink.

“10-Estado e outros entes públicos”

Os saldos das contas à data de 31 de dezembro de 2023 são os seguintes:

	Saldo Devedor	Saldo Credor
Pagamentos por conta IRC	0,00	
IRC a pagar - exercício		10.159,20
Retenções Impostos Tx Liberatória	3.558,77	
IVA		648,92
Total	3.558,77	10.808,12

O valor do IRC de 2023 no montante de €10.159,20 respeita a IRC do exercício. O valor apresentado no Balanço em Passivo no valor de € 7 249,35 respeita ao IRC compensado com as retenções que foram efetuadas, acrescido do valor a pagar do IVA.

Impostos 2023	Valor	Taxa	Imposto
Matéria Coletável	40.177,60	21,00%	8.437,30
Derrama Municipal	114.793,16	1,50%	1.721,90
Tributações Autónomas	0,00	35,00%	0,00
Impostos Diferidos Ativos - Ganhos Justo Valor	-23.858,79	21,00%	-5.010,36
Impostos Diferidos Passivos - Perdas Imparidade	47.814,67	21,00%	10.041,08
	178.926,64		15.189,92

Impostos Diferidos Ativos	95.811,05
Impostos Diferidos Passivos	281.466,58
	185.655,53

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.

	2023	2022
Ativo não corrente		
Juros a receber		
Devedores diversos (C. M. Aljustrel)	31.500,00	36.000,00
Devedores diversos		
Total	31.500,00	36.000,00
Ativo corrente		
Devedores diversos (C.M. Aljustrel)	4.500,00	4.500,00
Acréscimos de proveitos	904,11	12.151,44
Adiantamento a fornecedores	124,48	
Devedores por garantias	1.929,19	1.929,19
Total	7.457,78	18.580,63

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 €1.125,34 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 € 9.406,98, essencialmente rendas de janeiro de 2024 já faturadas.

“13-Caixa e depósitos bancários”

	2023	2022
Caixa	702,30	732,30
Depósitos à ordem	367.179,95	241.816,88
Outros depósitos bancários		
Total	367.882,25	242.549,18

“14-Capital subscrito”

O capital social da sociedade é de 500.000,00 euros, representado por 100 000 ações de valor nominal de 5 euros cada, encontra-se integralmente realizado.

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

“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 2023, a movimentação dos resultados transitados decorre do saldo do ano anterior, €558.852,24 acrescido do montante positivo de €27.904,70 correspondente ao resultado líquido do exercício de 2022, transferido conforme deliberação do acionista na Assembleia Geral de 1 de março de 2023. Foi também feito um ajustamento por realização de reservas de reavaliação no montante de



18.848,44€, valor respeitante às depreciações e correspondentes impostos diferidos.

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 2023, 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.

	2023	2022
Fornecedores c/correntes	8.597,70	4.278,46
Total	8.597,70	4.278,46

“19-Outras dívidas a pagar”

	2023	2022
Remunerações a liquidar		
Outros acréscimos custos	14.270,92	13.217,68
Acionistas/sócios	36.720,00	36.000,00
Credores diversos	2.126,78	2.126,78
Total	53.117,70	51.344,46

“20-Vendas e serviços prestados/réditos”

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

	2023	2022
Vendas	172.050,00	0,00
Prestação de serviços	159.652,58	166.510,81
Total	331.702,58	166.510,81

As vendas ocorridas em 2023 respeitam à venda de quatro lotes 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	2023	2022
Existências finais	1.520.810,45	1.680.192,65
Regularização /Imparidade	-456.243,11	-504.057,77
Existências iniciais	1.680.192,65	1.680.192,65
Aumentos/reduções do exercício	159.382,20	0,00

“22-Fornecimentos e serviços externos”

	2023	2022
Trabalhos especializados	52.956,60	51.035,25
Publicidade e propaganda	0,00	0,00
Vigilância e segurança	132,23	215,25
Materiais	0,00	366,24
Conservação e reparação	19.913,98	28.623,36
Energia e Fluidos	4.430,32	3.919,83
Deslocações e estadas	165,73	2.122,15
Rendas e Alugueres	5.440,32	12.280,71
Comunicação	26,10	32,50
Seguros	2.004,55	1.092,65
Contencioso e notariado	115,54	500,06
Limpeza, higiene e conforto	3.563,93	3.505,50
Outros fornecimentos e serviços externos	22.110,07	3.448,06
Total	110.859,37	107.141,56

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.



“23-Gastos com pessoal”

	2023	2022
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 2023 e em 31 de dezembro de 2022, são que constam no quadro abaixo:

	2023	2022
Dívidas de clientes	228.305,96	228.305,96
Ativos fixos tangíveis	471.008,15	471.008,15
Produtos acabados e intermédios	456.243,11	504.057,77
Total	1.155.557,22	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. Em 2023 foi revertido o valor de €47.814,66 pela venda de 4 lotes.

“25-Outros rendimentos e ganhos”

	2023	2022
Descontos pronto pagamento obtidos		
Rendimentos e ganhos em investimentos não financeiros	0,00	3.000,00
Correções rel. períodos anteriores	37.016,76	446,08
Excesso da estimativa para impostos	0,00	58,52
Outros não especificados	68.751,26	23.126,66
Outros proveitos e ganhos operacionais		
Total	105.768,02	26.631,26

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

A rubrica “correções relativas a períodos anteriores”, inclui uma regularização de excesso de amortizações de ativos fixos tangíveis, no valor de €36.928,21.

“26-Outros gastos e perdas”

	2023	2022
Impostos diretos	20.905,65	20.697,23
Impostos indiretos	586,10	291,49
Taxas		
Gastos e perdas investimentos não financeiros		
Correções relativas a períodos anteriores	102,55	12,17
Insuficiência de estimativa para impostos	749,06	222,78
Outros	28,58	11,68
Total	22.371,94	21.235,35

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

“27-Gastos de depreciação e amortização”

	2023	2022
Ativos fixos tangíveis		
Edifícios e outras construções	27.892,96	27.892,95
Equipamento de transporte	16.605,00	2.767,50
Equipamento administrativo	870,92	870,92
Outros ativos fixos		
Total	45.368,88	31.531,37

“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	-20.200,28 €
Impostos diferidos passivos	5.010,36 €
Saldo a favor do estado	-15.189,92 €

“29-Compromissos”

Em 31 de Dezembro de 2023 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



[Handwritten signatures]

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 2023, confirmando o crédito reclamado pela EDMI e procedendo à graduação dos créditos.

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 perspectiva-se que a EDMI vá desenvolvendo a sua atividade, atenta a esta situação.





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

DECLARAÇÃO

O Conselho de Administração da EDMI-Empresa de Projectos Imobiliários, SA, declara para os devidos efeitos, que por motivos de doença da Revisora Oficial de Contas, Dra. Andreia Santinho, não é possível em tempo útil apresentar o respetivo Parecer do Fiscal Único sobre os Instrumentos Provisoriais de Gestão, ao Relatório e Contas de 2023, da EDMI.

Mais se informa que o mesmo será apresentado o mais breve possível.

Lisboa, 13 de março de 2024

O Conselho de Administração



Zélia do Rosário do Vale Estevão, Vogal



Jorge Manuel Fernandes Martinho Cristino, Vogal

