



Plano de Atividades e Orçamento 2025



CORPOS SOCIAIS DA EDMÍ

Mesa da Assembleia Geral

Presidente – António Pinto Duarte

Secretário – Luís Fernando Duarte Nunes Alves

Conselho de Administração

Vogal – Zélia do Rosário do Vale Estevão

Fiscal Único

Efetivo: - “BDO & Associados, SROC, Lda” representada por Pedro Alexandre Silva Neves, Revisor Oficial de Contas nº 1874

Suplente: - Ricardo Jorge Esteves Andrade, Revisor Oficial de Contas nº 1886

© EDMÍ_20/09/2024



Índice

1	Introdução	5
1.1	Estrutura do Plano de Atividades e Orçamento.....	5
1.2	Caracterização da Empresa.....	5
1.2.1	Visão	5
1.2.2	Missão.....	5
1.2.3	Modelo de Negócio.....	6
1.2.4	Recursos Humanos	6
1.2.5	Resumo Financeiro	6
1.3	O Ano de 2024	6
1.4	O Plano de Atividades e Orçamento para 2025.....	8
2	Estratégia de Médio Prazo	10
3	Plano de Atividades e Indicadores de Desempenho	12
3.1	Enquadramento Geral do Plano de Atividades e Orçamento.....	12
3.2	Actividades a Desenvolver Relacionadas com os Ativos.....	13
3.2.1	Zona Norte – Castelo de Paiva / Gondomar, Torre de Moncorvo e Vila Pouca de Aguiar	13
3.2.2	Zona Centro – Áreas dos Radioativos: Gouveia, Guarda, Meda, Trancoso, Mangualde, Nelas, Pinhel, Tábua, Aguiar da Beira, Penalva do Castelo, Seia e Santa Comba Dão	17
3.2.3	Zona de Lisboa e Setúbal	18
3.2.4	Zona do Alentejo.....	21
3.2.5	Restante património	22
3.3	Atividades a desenvolver na georreferenciação do património	22
3.4	Atividades a Desenvolver no Domínio da Modernização e Sustentabilidade	25
4	Plano de Investimentos.....	27
5	Recursos Humanos	28
6	Informação Financeira	30
6.1	Orientações gerais e estrutura do Plano de Atividades para 2024.....	30
6.2	Orientações financeiras para o triénio 2025-2027	31
6.3	Demonstrações Financeiras.....	32
6.3.1	Resumo Demonstrações Financeiras	33
6.3.2	Balanço	33
6.3.3	Demonstração de Resultados por Naturezas.....	35
6.3.4	Eficiência Operacional.....	36

6.3.5	Evolução de rúbricas específicas dos Fornecimentos e Serviços Externos.....	37
6.3.6	Endividamento.....	38
6.3.7	Demonstração dos Fluxos de Caixa.....	38
6.3.8	Orientações Financeiras para o Triénio 2024-2026	38
6.3.9	Rácios Financeiros.....	40
7	Quadro Síntese de Autorizações Requeridas.....	41
8	Acompanhamento e Controle	42

1 Introdução

1.1 Estrutura do Plano de Atividades e Orçamento

O presente Plano de Atividades e Orçamento 2025-2027 (PAO2025) contempla a estrutura abaixo indicada, dando cumprimento às instruções recebidas da Direção-Geral do Tesouro e Finanças, representante do acionista.

O presente documento integra, ainda, o parecer do “órgão de fiscalização” da empresa (Fiscal Único/ROC), em cumprimento das disposições legais aplicáveis.

1.2 Caracterização da Empresa

A EDM I - 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 do património existente numa só sociedade, permitindo obviar à dispersão de bens por várias sociedades, e concentrando a correspondente gestão numa única entidade especialmente vocacionada para o efeito.

Tratando-se de uma empresa detida na sua totalidade pela EDM, as orientações adotadas pelo Governo relativamente ao Setor Empresarial do Estado estendem-se, também, à EDM I.

1.2.1 Visão

Contribuir ambiental e economicamente para a sustentabilidade do país, colocando os seus ativos ao serviço desse fim, desenvolvendo projetos no âmbito do universo da EDM I.

1.2.2 Missão

Complementar a atividade da EDM (*holding*), contribuindo para a promoção económica e ambiental, através da rentabilização dos ativos patrimoniais detidos. 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.

1.2.3 Modelo de Negócio

Sendo a EDMI uma empresa vocacionada para a gestão do património imobiliário do universo EDM, o seu modelo de negócio passa pela rentabilização desses ativos libertando a EDM dessa gestão e libertando recursos para dar cumprimento à missão da empresa-mãe. Dessa forma procura, a EDMI, através de uma criteriosa seleção de investimentos maximizar a rentabilidade dos seus ativos patrimoniais.

1.2.4 Recursos Humanos

A EDMI, dado o seu modelo e volume de negócios, não concretizou ainda qualquer contratação, não detendo qualquer recurso humano nos seus quadros, contando apenas com os seus órgãos sociais. Desde 1 de janeiro de 2022, o Conselho de Administração foi constituído apenas por dois vogais, devido à reforma do anterior presidente, estando a aguardar a sua substituição. A 31 de agosto de 2024 um dos vogais renunciou ficando o CA reduzido a uma vogal.

1.2.5 Resumo Financeiro

A proposta de PAO para o triénio 2025-2027 prevê um desempenho económico-financeiro favorável, estimando-se um progressivo crescimento do seu "Volume de Negócios" ajustado (ver ponto 6.3.4) no triénio. A realização de Investimento em 2025 é financiado por meios próprios, não se perspetivando aumento do endividamento remunerado e não requerendo qualquer esforço financeiro público associado à atividade da empresa.

1.3 O Ano de 2024

O Plano de Atividades e Orçamento para 2024 apresentado em 21 de setembro de 2023 foi aprovado pelo Despacho n.º 112/2024-SET e comunicado à empresa a 21 de fevereiro de 2024.

Durante os anos de 2022, 2023 e até agosto de 2024, não se procedeu à eleição dos membros dos órgãos sociais para o mandato, tendo-se mantido em funções os membros dos órgãos sociais cujo mandato terminou em 31 de dezembro de 2021. Em 11 de julho de 2021 havia cessado funções o Presidente do Conselho de Administração por motivo de aposentação por limite de idade, não tendo ocorrido a sua substituição. Assim, desde então, o Conselho de Administração funcionou com dois vogais, situação que se alterou a 31 de agosto de 2024 com a renúncia de outro vogal, sendo desde o

dia 1 de Setembro de 2024 o Conselho de Administração composto apenas por uma vogal. A eleição para o novo mandato esteve agendada para a Assembleia Geral de 2 de março de 2022 e para a de 1 de março de 2023, tendo sido decidido pela acionista EDM remeter a eleição para posterior deliberação, dado o princípio de harmonização dos mandatos e composição dos órgãos das duas empresas, por economia de custos e articulação entre os órgãos. Com a eleição do Conselho de Administração da EDM, em 30 de novembro de 2023, para o mandato de 2023-2025 ficou-se a aguardar o parecer da CRESAP para se proceder à eleição de novos órgãos sociais, o que ainda não ocorreu. Entretanto o Fiscal Único, quer o membro efectivo quer o suplente, renunciaram ao mandato com efeitos reportados a 1 de janeiro de 2024, tendo esta situação sido sanada com a Deliberação Social Unânime por escrito da acionista única da sociedade com a designação do atual Fiscal Único, em funções.

O Conselho de Administração apresentou ao acionista em 20 de setembro de 2019 uma proposta de Contrato de gestão e de orientações estratégicas e específicas para o mandato 2019-2021, que não foi formalizada, dada a interligação com as decisões da empresa-mãe (EDM).

No que respeita à atividade desenvolvida durante o ano de 2024, centrada no acompanhamento das ações programadas na proposta de PAO 2024, destaca-se:

- Manteve-se o esforço de comercialização do loteamento do Malpique, em Aljustrel, admitindo-se ainda a venda de mais dois lotes em 2024;
- A implementação e acompanhamento na execução dos planos de gestão florestal, levando a uma atuação rigorosa na limpeza de terrenos rústicos propriedade da EDMI e da EDM, no cumprimento da legislação aplicável, tendo sido celebrado um contrato de serviços agro silvo ambiental para, entre outras, proceder ao acompanhamento e monitorização destas atividades;
- No último trimestre de 2024 cessará o contrato de arrendamento com a Aethel Mining SA, relativo a uma parcela do prédio rustico do Cabeço da Mua onde aquela empresa iniciou a exploração de minério de ferro no âmbito do contrato de concessão que lhe foi atribuído pelo Estado, em 30 de novembro de 2016, por incumprimento do arrendatário;
- Manutenção do contrato de arrendamento florestal com a Navigator Company relativamente a terrenos em Castelo de Paiva.

1.4 O Plano de Atividades e Orçamento para 2025

Para 2025 prosseguem-se as orientações estabelecidas pela EDM para a sua participada que visam a otimização da gestão dos ativos existentes, procurando maximizar o potencial dos ativos da empresa em termos de rendimentos, de modo a criar condições para a sua sustentabilidade a médio e longo prazo, sem esquecer a necessidade permanente de uma atualização dos seus ativos desde a correta delimitação dos mesmos, marcação de extremas, a georreferenciação das áreas, manutenção, nomeadamente de limpeza e de vedações, quando existem, e o registo atualizado de alguns prédios.

No contexto atual de modelo económico global, a especificidade dos ativos da empresa limita a estratégia da sua rentabilização, ainda que não a inviabilize totalmente. Assim, considerando a sua maior expectativa no arrendamento urbano, na venda do loteamento do Malpique em Aljustrel e na manutenção do contrato de arrendamento com a Navigator Company, para exploração florestal, há ainda espaço para realizar investimentos em prédios rústicos que permitam uma rentabilização a médio-longo prazo, nomeadamente no retorno através de produção agroflorestal, na remuneração de serviços de ecossistemas prestados a terceiros e na captação de carbono.

Em termos de médio prazo justifica-se:

- O aprofundamento da análise das propriedades com vocação agro silvo ambiental, designadamente em Torre de Moncorvo e Castelo de Paiva, entre outros, que continuarão a ser objeto de análise específica tendo em vista a busca do equilíbrio entre os custos de gestão e as receitas que possam proporcionar;
- Desenvolvimento de investimento que permitam criar rentabilidade, enquanto recursos globais que fornecem uma gama variada de benefícios diretos e indiretos, como por exemplo, a reconversão do povoamento florestal de parte do Cabeço da Mua para castanheiro de fruto e amendoal;
- A incrementação da promoção do loteamento do Malpique em Aljustrel, de modo a permitir a concretização da comercialização de lotes e desta forma rentabilizar o investimento já realizado;
- A utilização de solos inaptos e de uso condicionado para a implementação de projetos que os venham a valorizar em termos de aproveitamento do espaço, reconvertendo em novas áreas de negócio, como são exemplos os parques

solares fotovoltaicos ou outros usos de complementaridade à incrementação da transição energética e climática;

- A avaliação de projetos a desenvolver em prédios rústicos inseridos em antigas áreas mineiras e que por via do desenvolvimento de atividades de extração assentes no novo conceito de *remining*, podem significar um aproveitamento e reconversão de um passivo;
- A avaliação de projetos a desenvolver em prédios urbanos inseridos em antigas áreas industriais mineiras e que por via do desenvolvimento de atividades turísticas, pedagógicas e científicas, assentes nos novos conceitos de turismo industrial e de potencial atividade científica, podem significar um incremento e valorização de imóveis reabilitados no processo de remediação ambiental.

Em conclusão, as ações que suportam o PAO 2025 da EDMI dão continuidade à manutenção de uma situação económica equilibrada e referem-se, em particular, à manutenção dos contratos de arrendamento florestal com a NAVIGATOR, à promoção da reconversão do povoamento de pinhal para castanheiro de fruto no Cabeço da Mua, em Torre de Moncorvo, com vantagens ao nível da prevenção para o risco de incêndio, ao arrendamento de imóveis em Lisboa e à venda de lotes em Aljustrel.

2 Estratégia de Médio Prazo

Atendendo à conjuntura económica e financeira nacional e internacional que impõe um esforço de contenção e consolidação das despesas públicas, o acionista Estado definiu um conjunto de medidas a adotar no domínio da redução de gastos e maximização da eficiência operacional.

Neste contexto, são tomadas em consideração as orientações comunicadas pela DGTF à EDM, devidamente adaptadas à dimensão e especificidades da atividade desenvolvida pela EDMI.

As linhas de atuação estratégicas definidas pelo acionista para a empresa traduzem-se no seguinte:

- i. Maximizar os rendimentos atuais dos ativos em utilização, designadamente os andares que não estão atualmente arrendados;
- ii. Intensificar as ações tendentes à comercialização do loteamento do Cerro de Malpique, em Aljustrel;
- iii. Ponderar as soluções economicamente mais vantajosas das propriedades com vocação agroflorestal, com particular destaque para o Cabeço da Mua onde se prevê a reconversão do povoamento florestal de pinheiro bravo para castanheiro de fruto e amendoal;
- iv. Face à cessação do contrato de arrendamento com a Aethel Mining, proceder à cobrança coerciva das rendas não pagas e repensar a solução encontrada para os imóveis em Torre de Moncorvo que se localizam na área de exploração da mina de ferro de Moncorvo;
- v. Estudar a possibilidade transmissão a terceiros (Autarquias, Estado) de bens que apenas representem encargos para a EDMI, sem quaisquer perspetivas de retorno para a empresa e/ou representem uma mais valia funcional para projetos de desenvolvimento e valorização territorial;
- vi. Implementar uma gestão otimizada de ativos, realizando a sua manutenção e prosseguir a regularização de registo e cadastro dos ativos em situação ainda não completamente estabilizada (Moncorvo e zona Centro – Radioativos), com respetivos levantamentos.

Linhas de Atuação Estratégicas	Indicador	Meta 2025	Meta 2026	Meta 2027
Linha i	Arrendamento de imóveis	0	+2	+4
Linha ii	Alienações em Malpique	4	6	6
Linha iii	Área reconvertida (ha)	30	60	80
Linha iv	Plano de intervenção Relatório de acompanhamento	1	1	1
Linha v	Projetos implementados	+1	+1	+1
Linha vi	Ativos cadastrados	97,5 %	98,5 %	99,5 %

Quadro 1 – Indicadores e Metas das Linhas de Atuação Estratégicas

No âmbito da atuação estratégica da empresa, a promulgação do Decreto-Lei nº32/2020 de 10 de maio e do Despacho n.º 8779/2024, de 6 de agosto que vem atribuir, entre outras, a competência de alienar o património imobiliário do Estado no Sr. Ministro das Infraestruturas e da Habitação, poderá, eventualmente, condicionar a concretização destes objetivos, caso não seja considerado, por quem de direito, a especificidade do objeto social da EDMI.

3 Plano de Atividades e Indicadores de Desempenho

3.1 Enquadramento Geral do Plano de Atividades e Orçamento

Tendo a EDMI por objeto societário “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”, considerou-se, numa lógica de gestão integrada, que a sua atividade incluiria não apenas os imóveis que lhe estão diretamente afetos, como também os que são pertença da EDM, sua acionista única.

Assim, o Grupo EDM (EDMI e EDM) possui no seu património, um total de 608 prédios, constituído por 494 prédios rústicos e 114 prédios urbanos.

Dada a dispersão pelo País dos ativos em gestão, tanto da EDMI como da EDM, em resultado das transmissões relacionadas com a anterior atividade mineira das empresas que transitaram para a EDM, o território nacional foi dividido em 4 zonas que se identificam com as zonas em que a EDMI ou empresas do grupo, têm património:

- Zona Norte (207) – Castelo de Paiva / Gondomar, Torre de Moncorvo e Vila Pouca de Aguiar;
- Zona Centro (350) – Área dos Radioativos: Gouveia, Guarda, Meda, Trancoso, Mangualde, Nelas, Pinhel, Tábua, Aguiar da Beira, Penalva do Castelo, Seia e Santa Comba Dão;
- Zona de Lisboa e Setúbal (8) – Andares em Lisboa e um terreno em Setúbal;
- Zona do Alentejo (43) – Loteamento do Cerro de Malpique, “Casas do Moinho” e outros prédios localizados em Aljustrel.

As ações programadas para qualquer das zonas atrás identificadas procuram concretizar as linhas de atuação estratégicas propostas, atendendo às condições orçamentais justificadas, dirigindo-se para as seguintes duas vertentes transversais a todo o património, pertencente à empresa ou por ela gerido:

- Inventariação, atualização e georreferenciação (cerca de 5% dos prédios em falta) dos bens pertencentes ou geridos pela EDMI, com identificação dos que requirem ainda registo nas correspondentes Conservatórias ou Repartições de Finanças;



- Valorização do diferente património gerido pela empresa, sempre que tal venha a ser considerado conveniente e possível, para que se atinjam os objetivos de rentabilidade;
- a. Agilizar o posicionamento da empresa face a oportunidades que se coloquem para alienação ou beneficiação do seu património;
- b. Evitar custos de manutenção e reparação que se revelem improdutivo.

3.2 Actividades a Desenvolver Relacionadas com os Ativos

3.2.1 Zona Norte – Castelo de Paiva / Gondomar, Torre de Moncorvo e Vila Pouca de Aguiar

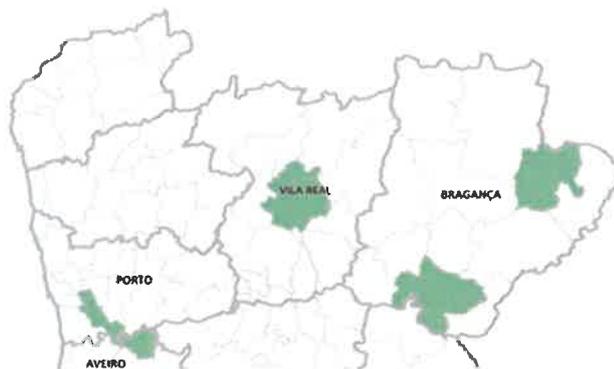


Figura 1 - Localização geográfica dos prédios na Zona Norte

3.2.1.1 Castelo de Paiva / Gondomar

Os imóveis existentes nos concelhos de Gondomar e Castelo de Paiva localizam-se nas proximidades do rio Douro situando-se em locais de difícil acesso e com acentuados declives orográficos, pelo que na sua grande maioria não evidenciam grande potencial de valorização económica, segundo uma lógica de capacidade edificativa.

Os terrenos localizados nestes concelhos continuarão a ser intervencionados com vista a maximizar a segurança, defesa e prevenção contra incêndios e maximizar o seu potencial económico, quer seja do ponto de vista urbano, nomeadamente através da alienação, seja do ponto de vista rural, numa lógica de exploração florestal.

O conjunto de terrenos inseridos no concelho de Castelo de Paiva (margem Sul do rio Douro) foi alvo de uma avaliação com vista a perspetivar uma utilização otimizada do ponto de vista florestal, com o objetivo de preparar um novo ciclo florestal que se iniciou em 2022 por 35 anos, data em que se renovou o contrato de arrendamento florestal,

existente com a “The Navigator Company” (anterior Portucel / Soporcel) assumidos em 1 de janeiro de 1997, a seguir referido:

- Mancha florestal designada por Unidade de Gestão – UG 55034 (70122) com 74ha.

Em 2024 pretende-se que ainda seja renovado um outro contrato, designado por:

- Mancha florestal designada por Unidade de Gestão – UG 55028 com 5,67ha.

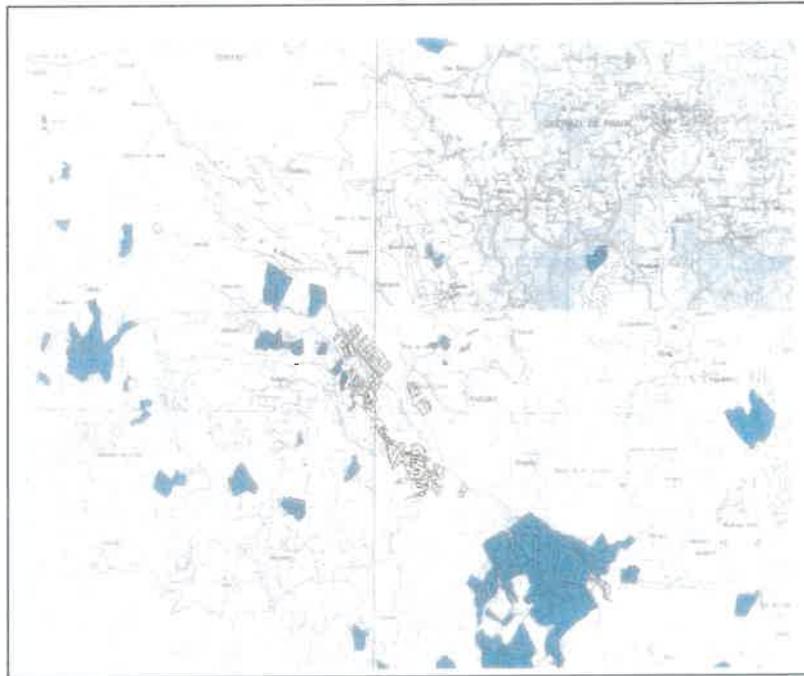


Figura 2 - Mancha florestal em Castelo de Paiva

3.2.1.2 Torre de Moncorvo

O vasto conjunto de imóveis que se situam nesta zona é composto na sua maioria por terrenos rústicos com uma fraca aptidão agrícola, mas com uma potencialidade florestal relativa, nomeadamente o Cabeço da Mua.

Os terrenos localizados em zonas altas da Serra do Reboredo e proximidades, apesar de maioritariamente de dimensões reduzidas e com áreas não contínuas, não impede que se possa efetuar uma exploração silvo ambiental organizada, gerida por um princípio de sustentabilidade e de economia de escala, desde que integrado com outras áreas de exploração, apresentando num futuro de longo prazo como um ativo ambiental estratégico que possa permitir apresentar em mercados voluntários de carbono ou mesmo para remuneração pelos serviços de ecossistema prestados.

Assim, no sentido de proceder à valorização do conjunto dos imóveis, através de projetos de investimento agro silvo ambiental, em articulação com as entidades, continuará a inventariação do registo cadastral, considerando o atual plano de gestão florestal.

Os terrenos urbanos existentes são passíveis de serem comercializados, mas na atual conjuntura de desertificação e diminuição da população no interior, assume-se que é relativamente difícil a sua concretização.

O Cabeço da Mua é nesta zona o ativo de maior interesse, encontrando-se florestado por pinheiro bravo, pelo que se prosseguirá nesta vertente, na sua valorização, mantendo-se as atividades de limpeza e conservação do coberto vegetal. Será realizada uma nova análise ao estado de desenvolvimento dos pinheiros bravos plantados, de modo a apurar da possibilidade de venda para o mercado, de uma parte dos mesmos.

No ano de 2025 a intervenção nesta área envolverá 2 dimensões:

- a dimensão florestal em que se procurará promover contatos relativos à atualização de perspetivas de gestão florestal e uma avaliação da substituição da mancha de pinheiro bravo, por outras espécies de menor produtividade, mas com um valor comercial muito maior ao mesmo tempo que se reduzirá o risco de incêndio (reconversão para castanheiro de fruto e amendoal);
- a dimensão mineira pelo interesse despertado para uma atividade extrativa com base no conceito sustentável de remining, nomeadamente para o aproveitamento de escombros de antigas áreas mineiras, decorrentes de explorações anteriores, reconvertendo o passivo e reintroduzindo na economia um produto com valor acrescentado.

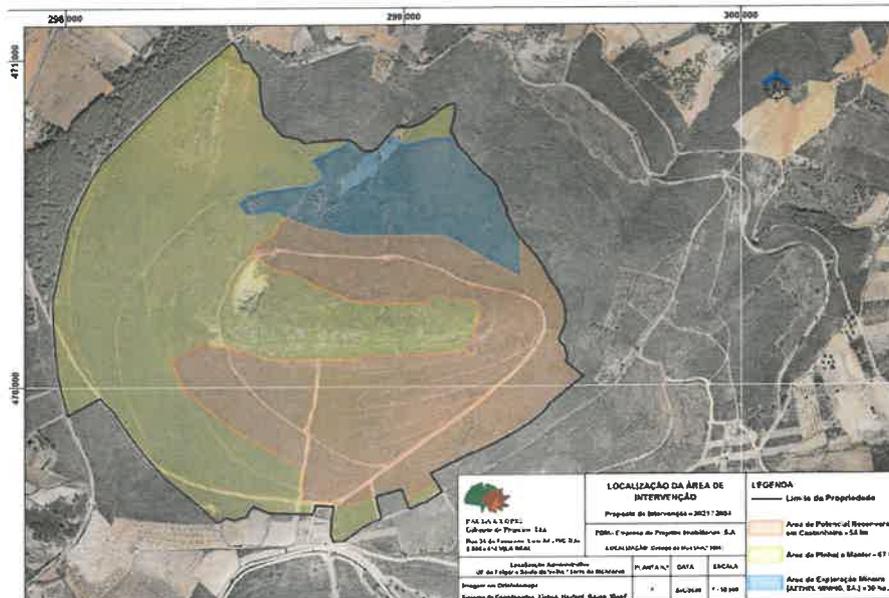
Em 2023 foi concluído o projeto para a reconversão do atual povoamento florestal de pinhal para castanheiro de fruto e amendoal, cujos valores apontam para as seguintes vantagens:

- Redução expressiva dos custos de limpeza relacionados com a legislação sobre incêndios florestais:
 - Os custos de limpeza a realizar anualmente ascendem a cerca de 700€/ha. No horizonte de 50 anos, que é o ciclo normal duma cultura de castanheiro de fruto que exige trabalhos de limpeza diminutos, estamos a admitir poupanças expressivas que justificam a efetiva ponderação da conversão estudada;

- Maior rentabilidade dos produtos (castanha e amêndoa) com realização de rendimentos anuais a partir do 6º ano, em vez do atual ciclo de rendimento do povoamento de pinhal (quando existe face aos incêndios) de cerca de 20 a 25 anos;
- Custo indicativo da instalação da cultura da ordem dos 10.600/ha, facilmente recuperados pela elevada procura da castanha designadamente no mercado externo (mesmo sem considerar a poupança dos custos de limpeza e o risco de incêndios).

A análise das áreas e do calendário de implementação desta reconversão, face ao estado do atual povoamento, aconselham a um faseamento de instalação do souto nos seguintes termos:

- Área a amarelo (54 ha) no mapa seguinte:
 - 25 ha em 2025;
 - 29 ha em 2026;
- Área de 67 ha a partir de 2025/2026, em função da idade e volume do pinhal;
- Área de 30 ha coincidente com a zona de exploração mineira: após o final da exploração e respetiva recuperação ambiental e reposição de solos (posterior a 2028).



3.2.1.3 Vila Pouca de Aguiar

O património da empresa em Vila Pouca de Aguiar envolve os prédios que vieram a ser integrados na EDM em consequência da Modelação e Selagem da Escombreira de Jales e do Sistema de Tratamento Passivo, por *wetlands*, das águas de fundo de mina.

Nestas áreas, têm sido realizadas as habituais operações de manutenção, nomeadamente de limpeza florestal, para a prevenção de riscos contra incêndios, bem como de manutenção de sistemas de vedação, sinalética e segurança.

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



Figura 4 - Localização geográfica dos prédios na Zona Centro

3.2.2.1 Áreas dos Radioativos

As intervenções da EDM em esta extensa área das Beiras, onde se encontra grande parte do património da empresa, procuraram dar continuidade às ações de legalização da situação jurídica relativa à propriedade dos imóveis em consonância com as ações de recuperação ambiental.

Após a recuperação ambiental de terrenos e edifícios procura-se estabelecer a entrega dos mesmos para uso de entidades locais em vista da prossecução de atividades e utilizações de interesse público a favor da comunidade ou em alternativa avaliar a rentabilidade de instalação de parques solares fotovoltaicos que possam proporcionar à EDM uma fonte de rendimento em função da utilização dos terrenos.

Para o efeito pretende-se, continuar a apostar em duas dimensões:

- estabelecer bases gerais de utilização através de Acordos de Parceria com os municípios e, com base nestes, estabelecer protocolos de cedência, nomeadamente em regime de comodato, às freguesias ou a outras entidades, nomeadamente associativas ou com propósito de realizar atividades de promoção e valorização da memória e do património industrial existente;
- dar continuidade à dimensão energética, na qual se pretende dar aproveitamento aos prédios rústicos, nomeadamente em antigas áreas mineiras abandonadas e recuperadas, que têm uma total inaptidão do solo e assim aproveitar para a instalação de projetos de produção energética com base em fontes renováveis, como são exemplo a solar, podendo constituir projetos estratégicos importantes, não só para a rentabilidade da empresa, mas também para a criação de comunidades de energia renovável (CER) e outros projetos em parceria com entidade públicas e/ou privadas.

Ações desta natureza estão em curso nos municípios de Nelas, Mangualde e Gouveia.

Na dimensão dos referidos Acordos de Parceria enquadram os termos gerais de valorização do potencial cultural, turístico, geológico e mineiro dos ativos recuperados.

3.2.3 Zona de Lisboa e Setúbal



Figura 5 - Localização geográfica dos prédios na Zona de Lisboa e Setúbal

Os imóveis situados na região de Lisboa serão acompanhados de modo a continuarem a servir da melhor forma e em condições de poderem satisfazer as necessidades funcionais da empresa.

Para 2025, prevê-se manter os contratos de aluguer à EDM, no imóvel da sede, bem como o contrato do 6º andar esquerdo celebrado em 2019, imóvel este que se encontrou desocupado durante cerca de 6 anos.



Figura 6 - Rua Sampaio e Pina, em Lisboa

A EDMI é proprietária de um andar da Av. Sidónio Pais, em Lisboa, com a área de 558 m² que esteve arrendado a IOL (Instituto Odontológico de Lisboa, S.A.), e que, com a insolvência desta esteve durante cerca de 3 anos na massa insolvente.

Assegurada a restituição do imóvel à EDMI, processo que se arrastou por vários anos, identifica-se relativamente a este imóvel a necessidade de obras de manutenção e remodelação de modo a criar condições de arrendamento mais apelativas para o mercado. O facto deste ativo ter permanecido parado, sem apresentar qualquer rentabilidade, tem representado prejuízos e custos, nomeadamente de eletricidade e condomínio, que não devem continuar a ser uma opção da empresa. Neste sentido e conjugando com as frações detidas na Rua Sampaio e Pina pela EDMI e EDM pretende-se levar a cabo uma racionalização destes espaços com o intuito de maximizar a sua rentabilidade. Assim, perspetiva-se, num primeiro momento, a recuperação e modernização da fração da Sidónio Pais, pelo que será efetuado um projeto de execução para a requalificação dessa fração, tentando que o procedimento avance em 2025. Caso se conclua que representa a solução mais rentável, as instalações da EDMI e da EDM serão transferidas para essa fração libertando 4 frações da Sampaio e Pina para arrendamento, no caso dessa solução não se perspectivar como a mais interessante, a fração da Sidónio Pais será então arrendada. Esta primeira fase é imprescindível para qualquer uma das soluções, por conseguinte é importante desenvolver o projeto de execução para a requalificação o mais rapidamente possível para a empresa sair de uma situação em que um dos seus ativos apenas aporta custos à sua atividade.



Figura 6 - Avenida Sidónio Pais, em Lisboa

O imóvel situado em Setúbal, tratando-se de um terreno sem qualquer utilização atual e tendo em conta a zona industrial onde se localiza será difícil a sua comercialização, tendo a EDMI já tentado sem sucesso a sua alienação a uma das empresas confinantes. Neste sentido, será opção da empresa para 2025 manter o ativo no seu património e aguardar por expetativas e projetos inovadores para aquela área, considerando que está junto a um pequeno terminal portuário, atualmente privado. Atualmente, dado o aumento do potencial e procura naquela região, será proposto em 2025, colocar o terreno em agenciamento imobiliário, a fim de obter um arrendamento.



Figura 3 - Terreno em Setúbal

3.2.4 Zona do Alentejo



Figura 4 - Localização geográfica dos prédios na Zona do Alentejo

Na área de Aljustrel o conjunto de ativos patrimoniais urbanos, sem rendimento ou interesse estratégico para a empresa, obviando a sua evolutiva degradação, têm vindo a ser vendidos.

Já quanto à comercialização dos ativos associados ao loteamento disponível, a situação tem sido mais difícil e com escassos resultados, situação que se tem tentado inverter através de ações de divulgação comercial a nível local, regional e nacional, nomeadamente através de uma mediadora imobiliária.

3.2.4.1 Loteamento do Cerro de Malpique

Após os condicionamentos impostos pela situação pandémica já ultrapassada, assistiu-se a um renovado interesse nos lotes do Cerro de Malpique, ao que não é indiferente o novo modelo de comercialização com ações promocionais localizadas e a contratação de uma mediadora imobiliária regional para a respetiva promoção e comercialização. Tendo-se já vendido sete lotes e estima-se que até ao final do corrente ano se proceda à venda de mais dois lotes. Pretende-se concretizar a venda de quatro lotes em 2025 e de seis nos anos seguintes. A promulgação do Decreto-Lei nº32/2020 de 10 de maio e do Despacho n.º 8779/2024, de 6 de agosto que vem atribuir, entre outras, a competência de alienar o património imobiliário do Estado no Sr. Ministro das Infraestruturas e da Habitação, eventualmente, pode condicionar a concretização deste objetivo, se não for considerado, por quem de direito, a especificidade do objeto social da EDMI.

Embora já entregues à Câmara Municipal de Aljustrel, as infraestruturas do loteamento apresentam, pontualmente, reflexos de ações de vandalismo que a empresa tem reportado àquela entidade com o objetivo de impedir a sua degradação.



Figura 9 - Loteamento do Cerro de Malpique, Aljustrel.

3.2.5 Restante património

Quanto ao restante património existente em Aljustrel, designadamente terrenos anexos ao loteamento do Cerro de Malpique, entende-se dever mantê-los no estado atual, isto sem prejuízo das ações de limpeza e desbaste, e de rentabilização do olival nele existente, através de um contrato de arrendamento, com beneficiações previstas no solo e no terreno que ficarão para além do contrato celebrado.

3.3 Atividades a desenvolver na georreferenciação do património

No seguimento de uma ação iniciada em 2011, procurar-se-á continuar em 2025, concluir a georreferenciação e registo do património existente nas empresas na esfera da EDM, tendo-se, para o efeito, desenvolvido uma aplicação que permite a navegação a partir dos distritos de Portugal continental onde existe património associado às empresas do grupo.

O património encontra-se georreferenciados a partir do sistema de coordenadas usado pelo Google Earth, de forma a facilitar a utilização de aparelhos de GPS, permitindo ao



utilizador consultar e obter um conjunto de informações patrimoniais através de mecanismos simples de seleção, como sejam o pesquisar por distrito/concelho/freguesia ou por área mineira.

	EDM		EDMI		Total de Artigos			Georef.	% Concluída
	Rústicos	Urbanos	Rústicos	Urbanos	Rústicos	Urbanos	R + U		
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	67	4	79	41	146	45	191	182	95,29%
Mangualde	19	-	24	-	43	-	43	37	86,05%
Nelas	48	4	49	41	97	45	142	142	100,00%
Penalva do Castelo	-	-	3	-	3	-	3	3	100,00%
Santa Comba Dão	-	-	3	-	3	-	3	-	0,00%
Aveiro	2	-	79	-	81	-	81	68	83,95%
Castelo de Paiva	2	-	79	-	81	-	81	68	83,95%
Coimbra	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	284	23	211	90	495	113	608	582	95,72%

Quadro 2 - Distribuição dos prédios urbanos e rústicos, por distritos e concelhos

Atualmente, dos 608 artigos registados nas finanças em nome das empresas do grupo, encontram-se referenciados e prontos a serem consultados através da aplicação, cerca de 95,7% do total.

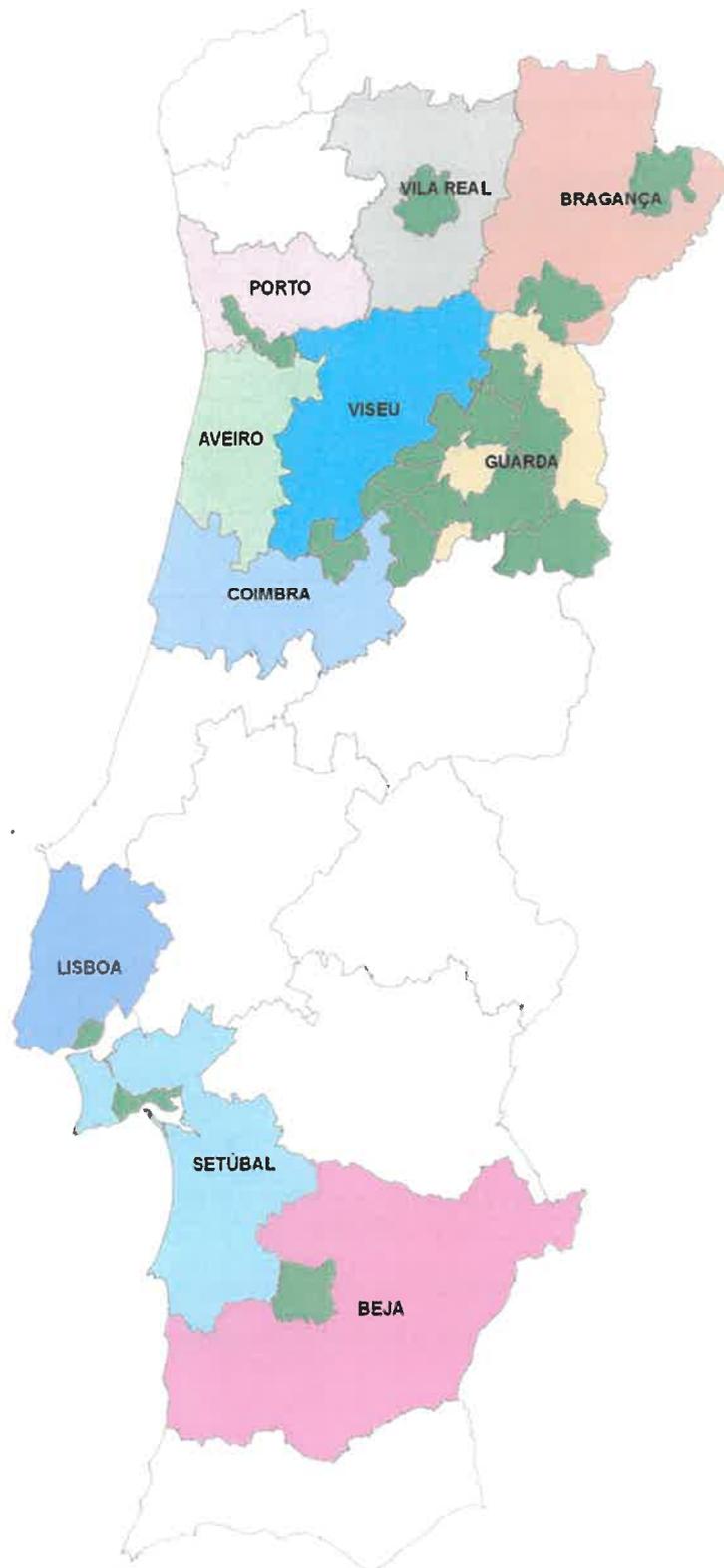


Figura 10 - Distritos onde se localiza o património imobiliário

3.4 Atividades a Desenvolver no Domínio da Modernização e Sustentabilidade

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

Assim, com base nos princípios estipulados no Plano Nacional de Energia e Clima 2030, do Plano de Ação para a Economia Circular, Plano de Eficiência ECO.AP 2030 e do Plano de Recuperação e Resiliência, definido pelo Governo e aprovado pela União Europeia, como ferramenta de recuperação socioeconómica provocada pela crise pandémica (covid-19), a transparência, a sustentabilidade e a modernização na gestão financeira fazem parte da execução de projetos, numa lógica de gestão integrada patrimonial de imóveis associados às áreas mineiras, consolidando e atualizando os dados existentes através da contínua modernização dos sistemas de inventariação (digitalização, georreferenciação, etc.).

Recorda-se, que as opções inicialmente tomadas, em associação com a elevada procura do imobiliário, que passava pela “urbanização” de prédios com potencial, não proporcionaram os rendimentos esperados, o que levou a empresa a partir de 2011 à suspensão das operações imobiliárias previstas, em particular na Urgeiriça. Ainda assim, a EDMI está atenta a eventuais carências na habitação em determinadas áreas do País, onde possam ser desenvolvidos futuros projetos industriais mineiros, nos quais a EDM seja parceira, desde logo como é o caso de Grândola, ou outras, de modo a suprir eventuais necessidades, que podem surgir na implementação do projeto.

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

A especificidade dos ativos da empresa limita, como já se referiu, a estratégia da sua rentabilização, que em termos de futuro, se concentrará no arrendamento dos prédios urbanos em Lisboa, nos projetos de parques solares fotovoltaicos nas antigas áreas mineiras já intervencionadas, nos planos de investimento agro silvo ambiental nos restantes prédios rústicos, na comercialização do loteamento em Aljustrel, em eventuais novos projetos imobiliários e em futuras áreas de negócio.

Neste contexto, em termos de médio prazo, justifica-se aprofundar a análise das propriedades com vocação silvo florestal em Torre de Moncorvo e Castelo de Paiva, designadamente no Cabeço da Mua e Serra do Reboredo em particular, no que se refere às espécies em exploração, como se referiu no ponto 3.2.1.2;

4 Plano de Investimentos

No Plano de Investimentos do PAO 2024 estava previsto para o triénio 2024 – 2026 um investimento de 92 mil euros, a executar na totalidade em 2024, correspondente à elaboração do projeto de execução para a requalificação da fração urbana situada na Av. Sidónio Pais em Lisboa, com vista à sua requalificação e rentabilização, para avançar para o seu uso e/ou arrendamento. Este investimento foi reprogramado para ser realizado em 2025.

O desenvolvimento dos projetos Agro Silvo Ambiental/Parques Solares não requerem mais investimento por parte da empresa.

O financiamento destes investimentos é assegurado com fundos próprios.

Investimentos	Nota	2024		1.ºT2025	2.ºT2025	3.ºT2025	4.ºT2025	2026	2027
		F.A.O.	Subsídios	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão
Nota: Identificar se se trata de investimento de substituição ou de expansão, e se está contigente na concretização de financiamentos (v.g., de candidaturas a fundos estruturais)									
Remodelação andar Sidónio Pais		92 000 €	0 €	0 €	92 000 €	92 000 €	92 000 €	0 €	0 €
Financiamento Fundos Próprios		92 000 €	0 €	0 €	92 000 €	92 000 €	92 000 €	0 €	0 €
VAL estimado (em C)	n.a.								
Plano Agro Silvo Ambiental/Parques Solares		0 €	15 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Financiamento Fundos Próprios		0 €	15 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
VAL estimado (em C)	n.a.								
Total investimento		92 000 €	15 000 €	- €	92 000 €	92 000 €	92 000 €	- €	- €
Total financiamento		92 000 €	15 000 €	- €	92 000 €	92 000 €	92 000 €	- €	- €

Quadro 3 – Plano de Investimentos

5 Recursos Humanos

Como já referido, aguarda-se a eleição de novos Órgãos Sociais ainda em 2024, o que levará à ocupação dos lugares que se encontram vagos no Conselho de Administração.

A EDMI, dada a sua circunstância, não possui qualquer recurso humano à data. De acordo com a autorização obtida no despacho n.º 112/2024-SET e com o previsto no PAO 2024-2026 será contratado um técnico superior em novembro de 2024.

Pessoal	2023	2024	2024	2025	2026	2027	Δ (2025-2024)	
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
N.º Total de Trabalhadores	3	5	5	5	5	5	0	0%
N.º de membros dos órgãos sociais	3	4	4	4	4	4	0	0%
N.º de membros cargos de direção								
N.º dos restantes trabalhadores		1	1	1	1	1	0	0%
Gastos totais com pessoal*		12 407	12 406	38 440	39 439	40 347	26 034	210%
Gastos com órgãos sociais**		7 159 €	7 158 €	7 158 €	7 158 €	7 158 €	0	0%
Gastos com cargos de direção								
Remuneração do pessoal		4 120 €	4 120 €	25 412 €	26 865 €	27 536 €	21 292	517%
Benefícios pós-emprego								
Ajudas de custo								
Rescisões / Indemnizações								
Restantes encargos		1 128 €	1 128 €	5 870 €	5 416 €	5 653 €	4 742	420%
Informação adicional								
(i) Gastos com as contratações autorizadas ou previstas em 2024		5 248 €	5 248 €				-5 248	-100%
(ii) Gastos com as contratações previstas em anos subsequentes								
(iii) Cumprimento de disposições legais								
(iv) Orientações expressas do acionista Estado								
(v) Valorizações remuneratórias obrigatórias								
(vi) Outras valorizações remuneratórias								
(vii) Rescisões por mútuo acordo								
Correções para efeitos de rácio								
(-) Gastos com órgãos sociais*		-7 159	-7 158	-7 158	-7 158	-7 158	0	0%
(-) Cumprimento de disposições legais								
(-) Valorizações remuneratórias obrigatórias								
(-) Rescisões contratuais excluindo por mútuo acordo								
(+) Absentismo								
Gastos com pessoal ajustados para efeitos de rácio		5 248	5 248	31 282	32 281	33 189	26 034	496%
* O detalhe dos gastos com pessoal deve ser preenchido com os respetivos encargos com a Segurança Social								
** Sobre a remuneração dos gestores incide a redução prevista no artigo 12.º da Lei n.º 12-A/2010, de 30 de junho.								
Gastos com pessoal / Gastos com pessoal ajustados		79%	79%	81%	83%	83%	0	3%
Gastos com dirigentes / Gastos com pessoal ajustados		0%	0%	0%	0%	0%	0	
Gastos com QS / Gastos com pessoal ajustados		136%	136%	23%	22%	22%	-1	-83%

Quadro 4 – Gastos com Pessoal

Os gastos com pessoal previstos para 2025 têm como pressupostos os seguintes:

- Gastos com órgãos sociais referem-se apenas ao Fiscal Único, dado que se mantem a perspetiva de que todos os administradores da EDMI exerçam funções em acumulação com a EDM, pelo que não auferirão remuneração na EDMI;
- Remuneração do pessoal corresponde à contratação de um trabalhador em novembro de 2024;

6 Informação Financeira

6.1 Orientações gerais e estrutura do Plano de Atividades para 2024

O orçamento para 2025 tem presentes as orientações para o Setor Empresarial do Estado e as instruções constantes do Despacho do Senhor Secretário de Estado do Tesouro nº 112/2024-SET, de 20 de fevereiro, bem como do Orçamento de Estado, e em particular do decreto-lei nº 17/2024, de 29 de janeiro que contém as disposições relativas à execução orçamental para 2024, relativamente às quais se sublinha o seguinte:

- Os pressupostos macroeconómicos de referência são os seguintes:

PIB e componentes da Despesa em termos reais (%)	2024	2025	2026	2027
PIB	1,5	1,9	2,0	1,5
Consumo Privado	1,5	1,7	1,7	1,8
Consumo Público	1,8	1,1	1,4	1,0
Investimento (FBCF)	4,4	3,9	5,1	-0,5
Exportações de bens e serviços	3,1	4,2	3,9	3,8
Importações de bens e serviços	4,0	4,5	4,6	3,1
Evolução dos preços	2,9	2,6	2,5	2,3
IHPC	2,5	2,1	2,0	2,0

Fonte: Instruções para a elaboração do PAO 2025-2027 da DGTF

Quadro 6 – Pressupostos Macroeconómicos de Referência

Dado o modelo específico da atividade da empresa assente em receitas de arrendamentos e vendas de propriedades, optou-se por apresentar as projeções a preços constantes.

- As propostas de Instrumentos Previsionais de Gestão foram elaboradas para o horizonte temporal de 2025-2027 em que a informação relativa a 2023 corresponde aos valores executados constantes dos documentos de prestação de contas desse ano e os valores estimados para 2024 correspondem à projeção com base dos valores do 1º semestre de 2024;
- O Plano de Atividades e o Orçamento, dado que não existem Contratos Programa ou de Prestação de Serviço Público, tem em conta quer as linhas estratégicas para o mandato quer a missão e objetivos da empresa compatibilizados com os recursos e meios existentes ou a mobilizar no âmbito dos adequados procedimentos de autorização;
- Os Instrumentos Previsionais de Gestão apresentados incluem:

- Plano de Atividades e o Orçamento anuais e plurianuais;
- Demonstração de Resultados Previsionais;
- Balanços Previsionais;
- Demonstração dos Fluxos de Caixa Previsionais.

Apesar dos valores de investimento serem de reduzida expressão material, apresenta-se um Plano de Investimentos, a financiar através de fundos próprios, além das despesas de conservação rotineira.

- O Plano de Atividades e o Orçamento respeita as orientações setoriais transmitidas pela tutela setorial e explicita as estratégias de sustentabilidade da empresa;
- O Plano de Atividades e Orçamento inclui ainda a apresentação dos mapas referentes
 - à Eficiência Operacional, nos quais se incluem os Gastos Operacionais (GO) e Volume de Negócios (VN), os quais foram ajustados;
 - à evolução dos recursos humanos e respetivos gastos;
 - à desagregação das rúbricas de gastos operacionais objeto de orientações específicas, em particular os encargos com “deslocações e estadas, ajudas de custo, e gastos com a frota automóvel” e encargos com contratação de “estudos, pareceres, projetos e consultoria”;
 - aos IEIPG, correspondentes a orientações financeiras para o triénio e otimização de gastos e
 - aos rácios financeiros.

6.2 Orientações financeiras para o triénio 2025-2027

O Plano de Atividades e Orçamento para 2025, bem como as respetivas projeções financeiras satisfazem as orientações específicas transmitidas pelo acionista na medida em que:

- A estratégia da empresa visa a maximização das receitas da empresa que, no entanto, estão condicionadas pelas especificidades da atividade da empresa;
- O plano evidencia o prosseguimento de uma estratégia de redução de custos no âmbito das rúbricas variáveis;
- Os aspetos relacionados com os investimentos, com financiamento dos mesmos, com a dívida bancária, com a redução do PMP e com estratégias de redução de endividamento não estão contemplados pelo facto de a empresa não

ter endividamento bancário e pelo facto de estar a aplicar prazos de pagamentos muito abaixo dos exigidos por lei, prazos que pretende manter.

Conforme se comprova pelos dados e quadros apresentados nos números seguintes, na proposta de PAO 2025 – 2027 da EDMI, as orientações constantes do Despacho nº 112/2024-SET de 20 de fevereiro do Senhor Secretário de Estado do Tesouro, estão cumpridas no que respeita aos princípios financeiros uma vez que:

- Se regista em 2025 um crescimento considerável dos EBITDA e EBIT face a 2024 (cresce 50% e 86% respectivamente) devido a uma venda extraordinária em 2025 que não se repetirá. Nos anos seguintes regressará aos valores históricos da empresa com um crescimento previsto em 2027 de 13% e 43% também respectivamente;
- Embora em 2025 se verifique um aumento do peso dos gastos operacionais no volume de negócios (passa de 37% em 2024 para 53% na estimativa para 2025) que se explica pela contratação de um técnico superior no final de 2024, nos anos seguintes este rácio apresenta uma evolução positiva para 39% em 2026 e 41% em 2027;
- Se mantém estáveis o conjunto de gastos relativos a “deslocações, ajudas de custo, alojamento e gastos com a frota automóvel” face a 2024 se neutralizados o efeito da inflação;
- Se regista um valor nulo no conjunto de gastos relativos a “Contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria”;
- E se regista que o número de veículos do parque automóvel se manterá igual em 2025.

Está, ainda, justificado o acréscimo de gastos relativos aos recursos humanos pela contratação de um trabalhador prevista para Novembro de 2024. Contratação autorizada pelo Despacho nº 112/2024-SET, de 20 de fevereiro.

6.3 Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras previsionais englobam 2023 (realizado), PAO 2024-2026, estimativa para 2024 e previsões para 2025, 2026 e 2027, designadamente:

Demonstrações financeiras - Resumo
Balanços previsionais



Demonstrações individual dos resultados por naturezas previsionais

Demonstrações dos fluxos de caixa previsionais

Os mapas das demonstrações financeiras a seguir apresentados, cujos pressupostos foram descritos anteriormente, evidenciam que a EDMi manterá a sua situação económica e financeira equilibrada.

6.3.1 Resumo Demonstrações Financeiras

No quadro seguinte é apresentado um resumo das demonstrações financeiras, com destaque para o Balanço, Demonstração de Resultados e Eficiência Operacional.

Demonstrações financeiras					
	Unid: 1 000 €				
Balanço	2023	2024	2025	2026	2027
Ativo (total)	6 940	6 915	6 957	6 884	6 835
não corrent.	5 431	5 386	5 240	5 180	5 120
corrente	1 509	1 529	1 717	1 704	1 715
CP (total)	1 799	1 859	1 963	1 985	2 016
result.trans.	606	740	818	894	935
Passivo (total)	5 141	5 057	4 994	4 899	4 819
não corrent.	5 062	4 987	4 915	4 830	4 748
corrente	78	70	79	70	71
Demonstração de resultados	2023	2024	2025	2026	2027
Volume de Negócios (incl. ICs)	332	252	252	372	364
% de crescimento		-24%	0%	48%	-2%
Gastos com Pessoal	-7	-12	-38	-39	-40
% de crescimento		73%	210%	3%	2%
Fornecimentos e serviços externos	-111	-93	-112	-123	-126
% de crescimento		-16%	21%	9%	2%
EBITDA	186	108	161	80	90
% de crescimento		-42%	50%	-51%	13%
EBIT	140	62	116	24	35
% de crescimento		-56%	86%	-79%	43%
Resultado líquido	125	60	104	22	31
% de crescimento		-52%	75%	-79%	43%
Eficiência operacional	2024	2025	2026	2027	
GO/VN	32%	37%	53%	39%	41%

Quadro 7 – Demonstrações Financeiras

6.3.2 Balanço

A EDMi apresenta uma situação financeira caracterizada por uma autonomia financeira de 27% estimada para 31-12-2024 e capitais próprios de 1 858 milhares de euros, sendo que o passivo é constituído quase exclusivamente por dívida à EDM.

Não existe passivo bancário, nem outros financiamentos como leasing ou ALD. O passivo existente resulta da atividade corrente da empresa e do relacionamento normal com fornecedores e outras entidades, pelo que não há qualquer previsão de aumento do endividamento bancário.



O capital social em 2024 é de 500 mil euros e permanece inalterado nos restantes anos do triénio.

A política de aplicações financeiras sempre privilegiou a segurança dos capitais e a EDMI apenas faz aplicações financeiras no IGCP.

É cumprida a unidade de tesouraria.

Assim prevê-se que em 31-12-2025 a empresa disponha de um grau de autonomia financeira de 28% e capital próprio no montante de 1 963 milhares de euros.

BALANÇO

Rubricas	2023	2024	2025	Unidades						
				1.ºT2025	2.ºT2025	3.ºT2025	4.ºT2025	2026	2027	
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
ATIVO										
Ativo não corrente										
Ativos fixos tangíveis	2 758 725 €	2 829 805 €	2 719 854 €	2 730 710 €	2 742 366 €	2 754 022 €	2 576 678 €	2 521 478 €	2 466 278 €	
Propriedades de Investimento	2 640 400 €	2 640 400 €	2 640 400 €	2 640 400 €	2 640 400 €	2 640 400 €	2 640 400 €	2 640 400 €	2 640 400 €	
Ativos intangíveis	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Ativos biológicos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Participações financeiras	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Devedores por empréstimos bonificados e subsídios reembolsáveis	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Clientes, contribuintes e utentes	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Acionistas / Sócios / Associados	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Diferimentos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Outros ativos financeiros	31 500 €	27 000 €	27 000 €	22 500 €	22 500 €	22 500 €	22 500 €	18 000 €	13 500 €	
Ativos por impostos diferidos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Outras contas a receber	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Subtotal	5 430 625 €	5 497 205 €	5 386 454 €	5 393 610 €	5 405 266 €	5 416 922 €	5 239 578 €	5 179 878 €	5 120 178 €	
Ativo corrente										
Inventários	1 064 567 €	966 799 €	1 016 253 €	935 892 €	935 892 €	935 892 €	935 892 €	787 075 €	560 894 €	
Ativos biológicos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Devedores por transferências e subsídios não reembolsáveis	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Devedores por empréstimos bonificados e subsídios reembolsáveis	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Clientes, contribuintes e utentes	68 388 €	60 636 €	129 488 €	97 281 €	65 075 €	32 868 €	661 €	661 €	661 €	
Estado e outros entes públicos	0 €	3 740 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3 930 €	3 930 €	
Acionistas / Sócios / Associados	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Outras contas a receber	7 458 €	6 429 €	6 554 €	6 554 €	6 554 €	6 554 €	6 554 €	6 554 €	6 554 €	
Diferimentos	1 125 €	1 031 €	1 161 €	1 161 €	1 161 €	1 161 €	1 161 €	1 161 €	1 161 €	
Ativos financeiros detidos para negociação	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Outros ativos financeiros	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Ativos não correntes detidos para venda	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Caixa e depósitos	367 882 €	340 613 €	375 575 €	389 537 €	366 999 €	345 558 €	773 021 €	905 008 €	1 041 889 €	
Subtotal	1 509 420 €	1 379 248 €	1 529 030 €	1 430 425 €	1 375 680 €	1 322 032 €	1 717 268 €	1 704 388 €	1 715 188 €	
Total do Ativo	6 940 045 €	6 876 453 €	6 915 484 €	6 824 035 €	6 780 946 €	6 738 954 €	6 956 866 €	6 884 266 €	6 835 366 €	
PATRIMÓNIO LÍQUIDO										
Património / Capital	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	
Ações (quotas) próprias	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Outros instrumentos de capital próprio	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Prémios de emissão	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Reservas	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	
Resultados transitados	605 605 €	713 958 €	739 984 €	818 385 €	818 385 €	818 385 €	818 385 €	852 784 €	934 555 €	
Ajustamentos em ativos financeiros	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Excedentes de revalorização	468 739 €	449 892 €	459 315 €	454 603 €	449 891 €	445 179 €	440 467 €	469 336 €	450 487 €	
Outras variações no Património Líquido	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Resultado líquido do período	124 954 €	58 929 €	59 552 €	-107 678 €	-130 167 €	-152 657 €	104 268 €	21 923 €	31 354 €	
Dividendos antecipados	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Interesses que não controlam	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Total do Património Líquido	1 789 299 €	1 822 779 €	1 858 851 €	1 785 310 €	1 738 108 €	1 710 907 €	1 963 120 €	1 985 043 €	2 016 397 €	
PASSIVO										
Passivo não corrente										
Provisões	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Financiamentos obtidos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Fornecedores de investimentos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Fornecedores	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Responsabilidade por benefícios pós-emprego	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Diferimentos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Passivos por impostos diferidos	185 656 €	189 444 €	183 150 €	183 150 €	183 150 €	183 150 €	183 150 €	183 150 €	183 150 €	
Outras contas a pagar	4 876 719 €	4 799 844 €	4 803 513 €	4 803 513 €	4 785 583 €	4 767 653 €	4 731 793 €	4 646 420 €	4 565 119 €	
Subtotal	5 062 374 €	4 989 288 €	4 986 664 €	4 986 664 €	4 968 734 €	4 950 804 €	4 914 944 €	4 829 571 €	4 748 269 €	
Passivo corrente										
Credores por transferências e subsídios concedidos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Fornecedores	8 598 €	9 477 €	2 004 €	2 004 €	2 004 €	2 004 €	2 004 €	2 004 €	2 004 €	
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Estado e outros entes públicos	7 249 €	2 476 €	7 702 €	9 794 €	11 837 €	14 977 €	16 535 €	7 386 €	8 434 €	
Acionistas / Sócios / Associados	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Financiamentos obtidos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Fornecedores de investimentos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Outras contas a pagar	53 118 €	48 556 €	50 856 €	50 856 €	50 856 €	50 856 €	50 856 €	50 856 €	50 856 €	
Diferimentos	9 407 €	3 876 €	9 407 €	9 407 €	9 407 €	9 407 €	9 407 €	9 407 €	9 407 €	
Passivos financeiros detidos para negociação	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Outros passivos financeiros	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Subtotal	78 372 €	64 385 €	69 969 €	72 061 €	74 104 €	77 244 €	78 802 €	69 653 €	70 701 €	
Total do Passivo	5 140 746 €	5 053 674 €	5 056 633 €	5 058 728 €	5 042 838 €	5 028 048 €	4 993 746 €	4 899 223 €	4 816 970 €	
Total do Património Líquido e Passivo	6 940 045 €	6 876 453 €	6 915 484 €	6 824 035 €	6 780 946 €	6 738 954 €	6 956 866 €	6 884 266 €	6 835 366 €	

Quadro 8 – Balanço



6.3.3 Demonstração de Resultados por Naturezas

Os pressupostos que suportam o orçamento em termos de Rendimentos e Gastos são os seguintes:

- a) As “**vendas e prestações de serviços**” previstas referem-se a vendas de imóveis e serviços prestados, nomeadamente arrendamentos;
- b) Os “**outros rendimentos e ganhos**” incluem rendimentos provenientes de cedências de espaços e viaturas, e ainda a alienação de um imóvel em 2025;
- c) Os “**FSE**” compreendem os encargos com a manutenção dos imóveis, trabalhos especializados e trabalhos de conservação e reparação, entre outros;
- d) Os “**gastos com pessoal**” referem-se aos órgãos sociais e a 1 trabalhador a admitir a partir de novembro de 2024, já autorizado. Relativamente aos órgãos sociais apenas é considerado o Fiscal Único, dado que se perspetiva a manutenção do exercício de funções dos membros do Conselho de Administração em acumulação de funções com a EDM;
- e) A “**imparidade de dívidas a receber**” inscrita em 2025 refere-se à dívida da AETHEL Mining que será objecto de cobrança coerciva das rendas não pagas.

DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

Rendimentos e Gastos	Natureza	Unidade								
		2023	2024	2024	1.ºT2025	2.ºT2025	3.ºT2025	4.ºT2025	2025	2027
		Saldo	Plano	Realizado	Plano	Plano	Plano	Plano	Plano	Plano
Impostos e taxas		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Vendas		172 050 €	202 500 €	78 500 €	124 000 €	124 000 €	124 000 €	124 000 €	238 010 €	227 500 €
Prestações de serviços		159 653 €	136 531 €	173 474 €	32 038 €	64 076 €	96 113 €	128 151 €	134 448 €	136 567 €
Transferências e subsídios correntes à exploração obtidos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Rendimentos/Gastos imputados de entidades controladas, associadas e empreendimentos conjuntos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Variação de inventários da produção		-159 382 €	-128 676 €	-69 021 €	-114 801 €	-114 801 €	-114 801 €	-114 801 €	-212 595 €	-180 260 €
Trabalhos para a própria entidade		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fornecimentos e serviços externos		-110 859 €	-96 772 €	-92 660 €	-28 073 €	-56 146 €	-84 220 €	-112 293 €	-122 643 €	-125 502 €
Gastos com pessoal		-7 159 €	-12 407 €	-12 406 €	-9 610 €	-19 220 €	-28 830 €	-38 440 €	-39 439 €	-40 347 €
Transferências e subsídios concedidos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Prestações sociais		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Imparidades de inventários (perdas/reversões)		47 815 €	0 €	20 706 €	34 440 €	34 440 €	34 440 €	34 440 €	63 779 €	54 079 €
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)		0 €	0 €	0 €	-128 827 €	-128 827 €	-128 827 €	-128 827 €	0 €	0 €
Provisões (aumentos/reduções)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Imparidade de investimentos não depreciáveis / amortizáveis (perdas/reversões)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Aumentos / reduções de justo valor		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outros rendimentos e ganhos		105 768 €	34 720 €	31 093 €	0 €	0 €	0 €	291 000 €	40 000 €	40 000 €
Outros gastos e perdas		-22 372 €	-22 000 €	-22 004 €	-5 500 €	-11 000 €	-16 500 €	-22 000 €	-22 000 €	-22 000 €
Resultado antes de depreciações e ganhos de financiamento (Ebitda)		185 519 €	112 896 €	107 881 €	-6 535,52 €	-107 428,91 €	-118 624,21 €	161 290,30 €	79 659 €	80 098 €
Gastos / reversões de depreciação e amortização		-45 369 €	-45 920 €	-45 376 €	11 344 €	-22 688 €	-34 032 €	-45 376 €	55 200 €	55 200 €
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)		0 €	0 €	0 €	-	-	-	-	-	-
Resultado operacional (EBI)		140 144 €	67 976 €	62 504 €	-107 477,62 €	-130 767,15 €	-152 656,27 €	115 913,80 €	24 359 €	34 898 €
Resultado operacional líquido de provisões, imparidades e correções de justo valor		140 144 €	67 976 €	62 504 €	21 150 €	-1 340 €	-23 830 €	244 681 €	24 359 €	34 838 €
Juros e rendimentos similares obtidos		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Juros e gastos similares suportados		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Resultado antes de impostos		140 144 €	67 976 €	62 504 €	-107 477,62 €	-130 767,15 €	-152 656,27 €	115 913,80 €	24 359 €	34 838 €
Imposto sobre o rendimento		-15 190 €	-9 347 €	-2 732 €	0 €	0 €	0 €	-11 585 €	-2 436 €	-2 484 €
Resultado líquido do período		124 954 €	58 629 €	59 772 €	-107 477,62 €	-130 767,15 €	-152 656,27 €	104 328,80 €	21 923 €	32 354 €

Quadro 9 – Demonstração Individual dos Resultados por Naturezas

O crescimento das “Vendas” corresponde ao incremento da venda de lotes urbanos no Cerro de Malpique, em Aljustrel, com tendência crescente em 2025 e anos seguintes.



A “Prestação de serviços” contempla, no seu essencial, contratos de arrendamento urbanos e rústicos os quais se mantêm estáveis até final de 2024, prevendo-se uma diminuição em 2025 devido à cessação do contrato de arrendamento rústico em Torre de Moncorvo.

A evolução dos “FSE” encontra-se detalhada mais à frente, no ponto 6.3.5 e os “Gastos com Pessoal” no ponto 5 anterior.

6.3.4 Eficiência Operacional

No que respeita à **Eficiência Operacional**, medida pelo rácio “Gastos Operacionais/Volume de Negócios”, o volume de negócios foi ajustado, por forma a considerar nos “Rendimentos” (Volume de Negócios) as rubricas de “Vendas e Prestações de Serviços” e “Outros Rendimentos e Ganhos”. A inclusão dos “Outros Rendimentos e ganhos” decorre do facto de se tratar de rendimentos “estáveis” resultantes da imputação de custos de bens (viaturas e imóveis) necessariamente contabilizados no proprietário (EDMI) mas cuja utilização pelo Grupo (contrato de comodato/cedência) justifica a receita contabilizada, tendo apenas sido estes considerados.

A alienação extraordinária de um imóvel prevista para 2025 não foi aqui considerada por ser uma venda extraordinária, sem carácter regular.

Eficiência operacional	2023	2024	2024	2025	2026	2027	Δ (2025-2024)	
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Gastos operacionais (GO)	-118 018	-105 066	-105 066	-150 733	-162 083	-165 848	-45 667	-43,5%
CMVMC	0	0	0	0	0	0	0	
FSE	-110 859	-92 660	-92 660	-112 293	-122 643	-125 502	-19 633	-21,2%
Gastos com pessoal	-7 159	-12 406	-12 406	-38 440	-39 439	-40 347	-26 034	-209,9%
Impactos decorrentes de obrigações legais*								
Impacto A								
Impacto ...								
Gastos operacionais ajustados	118 018	105 066	105 066	150 733	162 083	165 848	45 667	43,5%
Volume de negócios	331 703	251 974	251 974	252 151	372 458	364 067	178	0,1%
Vendas	172 050	78 500	78 500	124 000	238 010	227 500	45 500	58,0%
Prestações de Serviços	159 653	173 474	173 474	128 151	134 448	136 567	-45 322	-26,1%
Indemnizações Compensatórias (conforme Contrato Serv. Público)								
Impacto na receita decorrente de obrigações legais**	32 541	34 720	31 093	30 000	40 000	40 000	-1 093	-3,5%
Outros Rendimentos e Ganhos	32 541 €	34 720 €	31 093 €	30 000 €	40 000 €	40 000 €		
Volume de Negócios ajustado	364 244	286 694	283 067	282 151	412 458	404 067	-915	-0,3%
Gastos Operacionais/Volume de Negócio (GO/VN)	32%	37%	37%	53%	39%	41%	0,16	

Quadro 10 – Eficiência Operacional



O rácio “Gastos Operacionais/Volume de Negócios” ajustado prevê:

- O seu aumento em 2024 face ao executado em 2023 (de 32% para 37%);
- E face à previsão para 2025 (de 37% para 53%; mas considerando a neutralização dos gastos relativos à admissão de um trabalhador os rácios em 2026 e 2027 regressam aos níveis de 2023).

6.3.5 Evolução de rúbricas específicas dos Fornecimentos e Serviços Externos

Os gastos com Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) situam-se no patamar mínimo admissível, sem comprometer os objetivos da empresa. O aumento estimado para o triénio é fruto das comissões pagas à agência imobiliária encarregue da venda dos lotes de Malpique.

Detalhe de Fornecimentos e serviços externos	2023	2024	2024	2025	2026	2027	Δ (2025-2024)	
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Fornecimentos e serviços externos (1)	86 216	75 717	71 504	90 584	100 398	102 751	19 080	27%
Fornecimentos e serviços externos (2)		0						
Fornecimentos e serviços externos (3)		0						
Fornecimentos e serviços externos (...)		0						
Deslocações e alojamento	166	0	241	250	250	250	9	4%
Ajudas de custo	0	0	0	0	0	0	0	
Associados à frota automóvel	24 478	21 055	20 915	21 459	21 995	22 501	544	3%
Contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL	110 859	96 772	92 660	112 293	122 643	125 502	19 633	21%

Quadro 11 – Fornecimentos e Serviços Externos

Os gastos com o conjunto das rúbricas, “**deslocações e estadas**”, “**ajudas de custo**” e “**gastos com a frota automóvel**” apresentam uma diminuição em 2024, face ao executado em 2023, mantendo-se estável para o próximo triénio.

Os gastos com o conjunto de rúbricas “**Contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria**” apresentam um valor nulo, identicamente aos anos anteriores, uma vez que são assegurados no âmbito do GRUPO sem quaisquer acréscimos de custos

Frota automóvel	2023	2024	2024	2025	2026	2027	Δ (2025-2024)	
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Operacional - EUR	47 048	54 922	30 443	13 838	0	0	-16 605	-55%
Operacional - n.º de viaturas	2	2	2	2	2	2	0	0%
Não operacional - EUR								
Não operacional - n.º de viaturas								

Quadro 12 – Frota Automóvel

Em 2022 foi substituída uma viatura pretendendo-se substituir uma outra que apresenta elevada idade e quilometragem, e o não cumprimento dos critérios ambientais assumidos pelo Grupo EDM.

6.3.6 Endividamento

A empresa não prevê aumentos de capital social nem a contratação de financiamentos, bancários ou outros. A variação do endividamento é nula.

Endividamento (fórmula)	2023	2024	2024	2025	2026	2027	Δ (2025-2024)	
	Ejecução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Capital estatutário	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	0	0%
Financiamento remunerado	0	0	0	0	0	0	0	
(-) Novos investimentos com expressão material		0	0	0	0	0	0	
Δ de endividamento (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,0 p.p.	

Quadro 13 – Endividamento

Não está previsto esforço público associado à atividade da empresa.

Não existem quaisquer montantes de indemnizações compensatórias ou subsídios.

6.3.7 Demonstração dos Fluxos de Caixa

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Rubricas	2023	2024	2024	2025				2026	2027
				1.ºT2025	2.ºT2025	3.ºT2025	4.ºT2025		
Fluxos de caixa das atividades operacionais									
Recebimentos de clientes	268 439 €	283 236 €	152 173 €	144 848 €	165 291 €	185 937 €	206 583 €	223 155 €	318 836 €
Recebimentos de contribuintes	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Recebimentos de utentes	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Pagamentos a fornecedores	-105 362 €	-96 446 €	-121 439 €	-28 073 €	-56 146 €	-84 220 €	-112 293 €	-122 643 €	-125 502 €
Pagamentos ao pessoal	-6 562 €	-12 407 €	-12 406 €	-9 610 €	-19 220 €	-28 830 €	-38 440 €	-39 439 €	-40 347 €
Caixa gerada pelas operações	156 515 €	174 383 €	18 328 €	106 962 €	89 925 €	72 887 €	55 850 €	161 073 €	152 988 €
Outros recebimentos/pagamentos	-35 682 €	-23 325 €	-14 596 €	-5 500 €	-11 000 €	-15 404 €	-20 904 €	-33 585 €	-20 506 €
Fluxos de caixa das atividades operacionais (a)	120 833 €	151 058 €	3 732 €	101 462 €	78 925 €	57 484 €	34 946 €	127 487 €	132 481 €
Fluxos de caixa das atividades de investimento									
Pagamentos respeitantes a:									
Ativos fixos tangíveis	0 €	-117 000 €	-539 €	-92 000 €	-92 000 €	-92 000 €	-92 000 €	0 €	0 €
Ativos intangíveis	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Propriedades de investimento	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Investimentos financeiros	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outros Ativos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Recebimentos provenientes de:									
Ativos fixos tangíveis	4 500 €	4 500 €	4 500 €	0 €	0 €	0 €	450 000 €	0 €	0 €
Ativos intangíveis	0 €	0 €	0 €	4 500 €	4 500 €	4 500 €	4 500 €	4 500 €	4 500 €
Propriedades de investimento	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Investimentos financeiros	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outros Ativos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Subsídios ao investimento	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Transferências de capital	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Juros e rendimentos similares	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Dividendos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fluxos de caixa das atividades de investimento (b)	4 500 €	-112 500 €	3 961 €	-87 500 €	-87 500 €	-87 500 €	362 500 €	4 500 €	4 500 €
Fluxos de caixa das atividades de financiamento									
Recebimentos provenientes de:									
Financiamentos obtidos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Coertura de prejuízos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Doações	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outras operações de financiamento	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Pagamentos respeitantes a:									
Financiamentos obtidos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Juros e gastos similares	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Dividendos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Reduções de capital e outros instrumentos de capital	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Outras operações de financiamento	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fluxos de caixa de atividades de financiamento (c)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Variação de caixa e seus equivalentes (a + b + c)	125 333 €	38 558 €	7 692 €	13 962 €	6 575 €	5 014 €	357 446 €	131 987 €	136 981 €
Caixa e seus equivalentes no início do período	242 549 €	302 055 €	367 882 €	375 575 €	375 575 €	375 575 €	375 575 €	773 021 €	905 008 €
Caixa e seus equivalentes no fim do período	367 882 €	340 613 €	375 575 €	389 537 €	366 959 €	345 558 €	773 021 €	905 008 €	1 041 989 €

Quadro 14 – Demonstração dos Fluxos de Caixa

6.3.8 Orientações Financeiras para o Triénio 2024-2026

No que se refere ao cumprimento das orientações para o triénio 2024-2026 conforme expresso no quadro abaixo, temos a referir o seguinte:



EPAO	2024	2025	2026	2027	2025 vs 2024	2026 vs 2025	2027 vs 2026	Variação mensal média de 2025	Crescimento 1º trim.			Crescimento Médio		
	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão					S	N	M.A.	S	N	M.A.
ORIENTAÇÕES FINANCEIRAS PARA O TRIÊNIO														
Taxa de crescimento nominal PIB	4,5	4,5	4,5	3,8	4,5%	4,5%	3,8%	4,3%						
Taxa de crescimento real PIB	1,5	1,9	2,0	1,5	1,9%	2,0%	1,5%	1,8%						
Taxa de crescimento IHPC	2,5	2,1	2,0	2,0	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%						
a) Volume de negócios	252	252	372	364	0%	48%	-2%	13%	S				N	
b) EBIT, liq. de provisões, imparidades e correções de justo valor	62	245	24	35	182	-220	10	-9	S				N	
c) Resultado líquido	60	104	22	31	45	-82	9	-9	S				N	
d) Rentabilidade do Ativo (ROA)	1%	2%	0%	1%	0,8 p.p.	-1,3 p.p.	0,2 p.p.	-0,1 p.p.	S				N	
e) Rentabilidade dos RH	12 461x	23 171x	4 872x	6 968x	10 710x	-18 299x	2 096x	-1 831x	S				N	
f) Rentabilidade do Capital Próprio (ROE)	3%	5%	1%	2%	2,2 p.p.	-4,3 p.p.	0,5 p.p.	-0,6 p.p.	S				N	
g) Financiamento líquido de novos investimentos	500	500	500	500	0	0	0	0						
h) Pagamentos em Atraso (Arrears)	0	0	0	0	0	0	0	0						
i) Volume de negócios (real)	252	247	358	343	-2%	45%	-4%	11%	S				N	
ii) Gastos operacionais (%)	105	151	162	166	43%	8%	2%	16%		N			N	
OTIMIZAÇÃO DE GASTOS														
Gastos operacionais (corrigido do IHPC)	105	148	159	163	43	11	4	19		N			N	

Quadro 15 – Instrumentos Previsionais de Gestão

- a) Volume de Negócios:** corresponde ao somatório das “Vendas” e “Prestação de Serviços” não ajustado. Conforme referido anteriormente, a EDM I face à sua especificidade considera nos “Rendimentos” (Volume de Negócios) as rubricas de “Vendas e Prestações de Serviços” e a parte dos “Outros Rendimentos e Ganhos” que correspondem a rendimentos “estáveis” resultantes da imputação de custos de bens (viaturas e imóveis) necessariamente contabilizados no proprietário (EDMI) mas cuja utilização pelo Grupo (contrato de comodato/cedência) justifica a receita contabilizada.
- b) EBIT, liq. de provisões, imparidades e correções de justo valor:** o aumento do EBIT de 2024 para 2025 é justificado pelo aumento de “Outros rendimentos e ganhos” em 2024 no montante de 291 mil euros devido à alienação prevista da Casa do Lago.
- c) Resultado líquido:** aumento do Resultado Líquido de 2024 para 2025 que é justificada pela venda extraordinária da Casa do Lago.
- d) Rentabilidade do Ativo (ROA):** A Rentabilidade do Ativo diminui em 2026 fruto da diminuição do Resultado Líquido face a 2025 (venda extraordinária de um imóvel). Em 2027 prevê-se uma recuperação deste indicador que será fortalecida assim que se consiga encontrar uma solução para o arrendamento de Torre de Moncorvo.
- e) Rentabilidade dos RH:** a admissão prevista de um trabalhador em novembro de 2024, justifica a variação registada.
- f) Rentabilidade do Capital Próprio (ROE):** a empresa apresenta uma estrutura do capital próprio estável, sem recurso a financiamento externo. O aumento do “Resultado Líquido” em 2025 pelos motivos explanados anteriormente influencia em alta a evolução do rácio em 2025.
- g) Endividamento líquido de novos investimentos:** sem endividamento.

h) Pagamentos em Atraso: não existem pagamentos em atraso.

i) Volume de Negócios (real): ajustado, conforme referido na alínea a).

j) Gastos Operacionais: o acréscimo de aproximadamente de 26 mil euros de “Gastos com Pessoal” em 2025 (contratação autorizada de um trabalhador em Novembro de 2024) e de aproximadamente de 20 mil euros dos “FSE”, contribui para o aumento dos “Gastos Operacionais” em 2025. Em 2026 e 2027 regista-se um ligeiro aumento dos “Gastos Operacionais” fruto da inflação e da continuação da venda dos lotes de Malpique. O trabalhador a contratar vai desempenhar um papel fundamental na regularização do cadastro predial da empresa e os encargos adicionais relacionados com a venda dos lotes constituem um custo variável em que a empresa apenas incorrerá aquando da escritura de compra e venda dos lotes de Malpique.

6.3.9 Rácios Financeiros

Rácios Financeiros	Formúla	2023	2024	2025	2026	2027
		Execução	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão
Rentabilidade das vendas	EBITDA/Volume de Negócio	56%	43%	64%	21%	25%
Rentabilidade do Ativo	Resultado Operacional/Ativo médio		1%	2%	0%	1%
Rentabilidade do Capital próprio	Resultado Líquido/Capital Próprio médio		3%	5%	1%	2%
Passivo total	Passivo/Ativo	74%	73%	72%	71%	71%
Endividamento Corrente	Passivo Corrente/Ativo	1%	1%	1%	1%	1%
Autonomia financeira	Capital Próprio/Ativo	26%	27%	28%	29%	29%
Liquidez Geral	Ativo Corrente/Passivo Corrente	1926%	2185%	2179%	2447%	2426%
Rentabilidade dos RH	Resultado Operacional/n.º de trabalhadores	46 715	12 461	23 171	4 872	6 968

Quadro 16 – Rácios Financeiros

7 Quadro Síntese de Autorizações Requeridas

Autorizações Necessárias	Fundamentação	Normativo Aplicável	Ponto do PAO correspondente
Possibilidade de alienação, permuta, oneração e cedência de utilização do património imobiliário	Inviabilização ou condicionamento do objeto social da empresa	Decreto-Lei nº32/2024 de 10 de maio e do Despacho n.º 8779/2024, de 6 de agosto	2
Requalificação do Imóvel na Sidónio Pais	Projeto de execução para a requalificação do imóvel para posterior rentabilização.		3.2.3
Substituição de uma viatura	Elevada quilometragem e idade. Combustível, gasóleo. Concretização da autorização anterior.	Resolução do Conselho Ministros n.º 13/2023, de 10 de fevereiro. Decreto-Lei n.º 170/2008, de 6 de agosto Despacho n.º 603/18-SET, de 26 de julho, referente ao PAO2018 – 2021	6.3.5

8 Acompanhamento e Controle

O programa de atividades e orçamento será objeto de acompanhamento a 2 níveis:

- Mensalmente através de um sistema informático automático que permite o acompanhamento mensal do mapa de rendimentos e gastos, com comparações com os valores do orçamento do mês, acumulado e com estimativas até ao final do ano.
- Trimestralmente em que para além dos mapas de acompanhamento e controle mensal se apresentam demonstrações de resultados trimestrais, bem os respetivos mapas de balanços trimestrais e fluxos de caixa também mensais.

O sistema de acompanhamento trimestral e os mapas de controlo mensal são apreciados a nível do Conselho de Administração.

O modelo definido é suficiente para evidenciar desvios e permitir os ajustamentos que se revelem necessários para a consecução dos objetivos do Plano de Atividades e Orçamento.

Lisboa, 20 de setembro de 2024

O Conselho de Administração



Zélia do Rosário do Vale Estevão