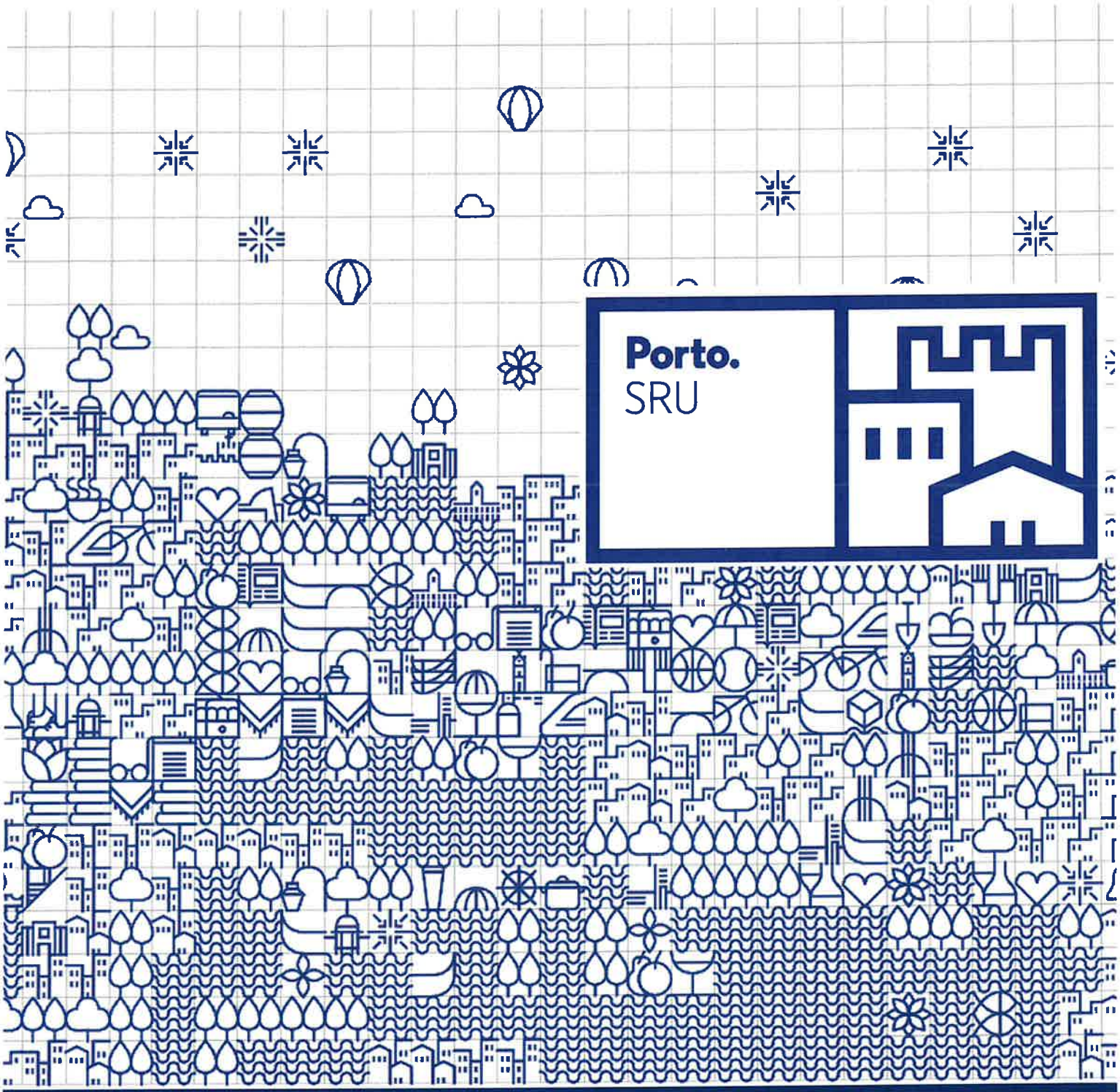


RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

3.º TRIMESTRE 2026

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

3.º TRIMESTRE 2026

APROVADO EM CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

PORTO VIVO, SRU – SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DO PORTO, E.M., S.A.

AVENIDA FERNÃO DE MAGALHÃES, N.º 1862 – 9.º ANDAR

4350–158 PORTO

PORTO, 2 DE NOVEMBRO DE 2026

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Hugo Beirão

Presidente do Conselho de Administração

Andreia Júnior

Vice-Presidente do Conselho de Administração

Luís Archer

Vogal do Conselho de Administração

Índice

Objeto de Atividade 9
Impacto da envolvente externa e de mercado 9
[E1] OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) 11
[E2] REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO EDIFICADO PRÓPRIO E DO SOB A SUA GESTÃO 15
[E3] PROMOÇÃO DA HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO A RENDAS ACESSÍVEIS 21
Balanço Social a 30 de Setembro de 2026 24
Indicadores de atividade 25
Sumário 31
Situação Patrimonial 33
i. Ativo 33
ii. Passivo 36
Apuramento de Resultados 39
Execução Orçamental 46
Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa 52
Indicadores de Eficiência do Contrato de Mandato Administrativo 53

Índice de Tabelas

Tabela 1: Grau de Execução Financeira PRR (3º trimestre 2026) 15
Tabela 2: Grau de Execução Material e Financeira PRR (3º trimestre 2026) 17
Tabela 3: Projetos em Execução Material e Financeira (3º trimestre 2026) 18
Tabela 4: [Eixo I] – Operações de Reabilitação Urbana 25
Tabela 5: [E2] Reabilitação e manutenção do seu edificado e do que se encontra sob a sua gestão 26
Tabela 6: [E3] Promoção da Habitação para arrendamento a rendas acessíveis 27
Tabela 7: Indicadores de desempenho da atividade 3º trimestre 2026 28
Tabela 8: Balanço Sintético 33
Tabela 9: Evolução do Ativo: Principais Fatores Justificativos 33
Tabela 10: Ativo Não Corrente 34
Tabela 11: Inventários 36
Tabela 12: Caixa e Depósitos Bancários 36
Tabela 13: Evolução do Passivo: Principais Fatores Justificativos 36
Tabela 14: Passivo Não Corrente 37
Tabela 15: Passivo Corrente 38
Tabela 16: Demonstração dos Resultados 39

Tabela 17: Prestações de Serviços 40
Tabela 18: Outros Rendimentos 41
Tabela 19: Fornecimentos e Serviços Externos 43
Tabela 20: Gastos com o Pessoal 44
Tabela 21: Gastos em Propriedades de Investimento 45
Tabela 22: Juros e Gastos Similares Suportados 45
Tabela 23: Saldo Orçamental 48
Tabela 24: Indicadores de Eficiência 52
Tabela 25: Execução do Contrato de Mandato Administrativo 54
Tabela 26: Balanço 57
Tabela 27: Demonstração de Resultados 58

Índice de Gráficos

Gráfico 1: Valor rendas €/m2 por concelhos 9
Gráfico 2: Evolução do Valor rendas €/m2 10
Gráfico 3: Valor mediano de rendas €/m2 concelhos vizinhos Porto (2º Trimestre 2026) 11
Gráfico 4: Valor mediano de rendas €/m2 freguesias do Porto (2º Trimestre 2026) 11
Gráfico 5: Pedidos de intervenção/manutenção 20
Gráfico 6: Entrega de chaves 20
Gráfico 7: Vistorias Renovação Contratos de Arrendamento 20
Gráfico 8: Vistorias preventivas 20

Índice de Figuras

Figura 1: Dados de Atendimento – valores acumulados 3º trimestre de 2026 23
Figura 2: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento 31
Figura 3: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários 51

Porto.
SRU

01
ATIVIDADE

OBJETO DE ATIVIDADE

A atividade da Porto Vivo, SRU desenvolve-se em cumprimento do previamente definido nos seus Instrumentos de Gestão Previsional, neste caso para 2026-2030, última revisão anual feita, e está repartida por três Eixos Estratégicos de atividade, enquadrados por um quarto, de suporte jurídico, financeiro e de gestão de pessoas:

[E1] Operações de Reabilitação Urbana (ORU);

[E2] Reabilitação e manutenção do edificado próprio e do que se encontra sob a sua gestão;

[E3] Promoção da Habitação para arrendamento a rendas acessíveis.

IMPACTO DA ENVOLVENTE EXTERNA E DE MERCADO

Sendo objetivo de a intervenção municipal no domínio da habitação acessível causar impacto no mercado de arrendamento, moderando o ritmo de aumento dos seus preços de rendas, é importante monitorizar os dados oficiais disponíveis sobre a sua evolução mais recente, neste caso a relativa ao 2º trimestre de 2026 (fonte: https://www.ine.pt/xportal/).

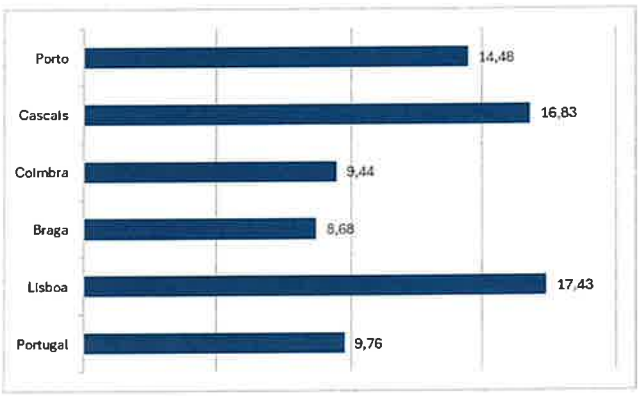


Gráfico 1: Valor rendas €/m2 por concelhos

O valor mediano de rendas de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares por m2, de acordo com a última informação oficial disponível (INE, atualização de 2026.09.29), ascendeu no segundo trimestre de 2026 em Portugal a 9,760€/m2, um aumento de 2,7% em relação ao último trimestre e de 9,4% face ao mesmo período do ano transato.

No município do Porto, esse valor ascendeu a 14,48€/m2, representando mais 1,3% do que no trimestre anterior e mais 5,4% do que no período homólogo transato, valores mais baixos do que os nacionais.

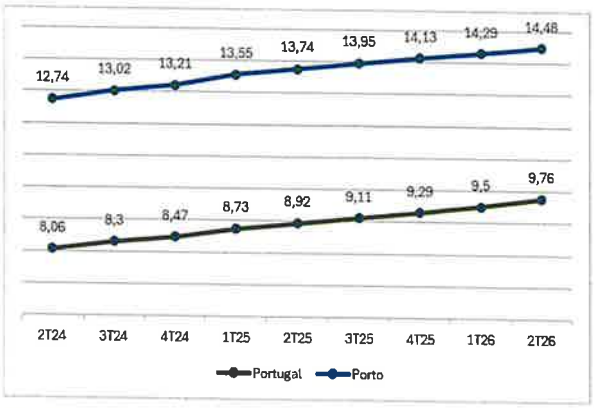


Gráfico 2: Evolução do Valor rendas €/m2

O crescimento dos preços não tem sido mais intenso, devido ao aumento gradual da oferta, dado que a procura se mantém muito ativa. No caso do Porto, para um aumento não tão acentuado, é opinião generalizada que têm decisivos os programas municipais de arrendamento acessível e os novos fogos colocados no mercado primário de habitação, aumentando a oferta.

Por outro lado, do lado da procura, há uma maior sensibilidade dos agregados familiares aos níveis elevados das rendas, (com um esforço financeiro acima de 40% do rendimento a verificar-se em muitos agregados), verificando-se uma retração na sua capacidade de pagar esses preços, o que também é mostrado pelo reforço do investimento no número de famílias que está a recorrer ao programa Porto Solidário, iniciativa municipal de complemento ao valor das rendas praticadas por senhorios privados.

Considerando a repartição das rendas por freguesias da cidade do Porto, a União das freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória atingiu neste período o valor mais elevado, com 15,20€/m2, seguido pelo Bonfim com 14,89€/m2 e pela União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde com 14,84€/m2. O valor mais baixo verificou-se em Campanhã 13,30€/m2 e em Ramalde, com 13,28€/m2, sendo estes valores, ainda assim, superiores quando comparados com o valor médio das rendas nos concelhos limítrofes do Porto.

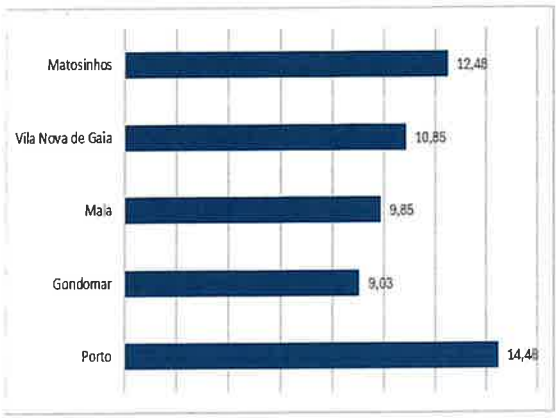


Gráfico 3: Valor mediano de rendas €/m2 concelhos vizinhos Porto (2º Trimestre 2026)



Gráfico 4: Valor mediano de rendas €/m2 freguesias do Porto (2º Trimestre 2026)

Apresenta-se, seguidamente, uma descrição da atividade realizada no 3º trimestre de 2026 nos Eixos Estratégicos definidos nos IGP – Indicadores de Gestão Previsional 2026/2030.

[E1] OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

i. Zona Oriental e Lordelo do Ouro

A Porto Vivo, SRU, foi nomeada entidade gestora das Operações de Reabilitação Urbana por deliberação da Assembleia Municipal do Porto, de 8 de julho de 2019 e detém sob sua gestão três ORU da Zona Oriental do Porto, nomeadamente: ORU de Campanhã–Estação, regulamentada pelo Aviso n.º 11860/2017 do Diário da República n.º 192, Série II de 04 de outubro de 2017; ORU da Corujeira, regulamentada pelo Aviso n.º 17760/2019 no Diário da República n.º 215, Série II de 24 de outubro de 2019; e ORU de Azevedo, regulamentada pelo Aviso nº 10125/2024/2 no Diário da República n.º 92, Série II de 13 de maio de 2024, e, desde 2025, mais uma ORU, na Zona Ocidental do Porto, aprovada no dia 5 de maio de 2025 pela Assembleia Municipal, a Operação de Reabilitação Urbana da Lordelo do Ouro, regulamentada pelo Aviso n.º 12792/2025 do Diário da República n.º 95, Série II de 19 de maio de 2025.

Foi dada continuidade, neste período, aos trabalhos desenvolvidos anteriormente, com vista à caracterização e diagnóstico do território, base de desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana – "PERU", instrumento legal previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), que aponta para que o investimento público sirva de indutor ao investimento privado, nomeadamente na reabilitação e revitalização dos territórios das ARU, objetos do plano.

Principais Ações desenvolvidas

Monitorização de indicadores do estado dos processos de reabilitação

Durante o terceiro trimestre de 2026, a Porto Vivo, SRU prosseguiu o acompanhamento e a monitorização das Operações de Reabilitação Urbana (ORU) de Campanhã-Estação, Corujeira, Azevedo e Lordelo do Ouro, assegurando a atualização da informação territorial disponibilizada no portal das ORU e o acompanhamento

da execução dos respetivos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana. Neste âmbito, foi desenvolvida uma Plataforma de Monitorização das ORU e iniciada a monitorização presencial do edificado em Lordelo do Ouro.

Relativamente aos Projetos Estruturantes e às ações previstas nos Programas Estratégicos, manteve-se a execução das iniciativas planeadas, sem alterações significativas no respetivo estado de desenvolvimento. Dos 155 projetos previstos, 22 encontram-se concluídos (14%) e 51 em execução (33%), tendo a proporção de projetos não iniciados diminuído para 52,9%, embora continue a representar uma parcela significativa do total.

Monitorização e análise dos pedidos de uso dos direitos de preferência pelo Município e Porto Vivo, SRU

Através do serviço Casa Pronta, foi acompanhada a evolução do mercado imobiliário nas áreas de reabilitação urbana, tendo sido monitorizadas 112 transações imobiliárias, correspondentes a um volume de negócio superior a 41 milhões de euros. A ORU de Campanhã-Estação destacou-se por concentrar o maior número de comunicações, com 43 transações, bem como o maior volume financeiro, superior a 22,26 milhões de euros. Estes valores representam uma alteração face ao trimestre anterior, no qual a ORU da Corujeira apresentava os valores mais elevados, (21,7 milhões de euros).

Do mesmo modo, a ORU de Campanhã-Estação registou o valor médio de transação por metro quadrado mais elevado do conjunto das áreas analisadas, atingindo 3.853 €/m², evidenciando a crescente valorização do mercado imobiliário na ARU de Campanhã-Estação, valor que representa também uma alteração face ao segundo trimestre, em que a ORU de Lordelo do Ouro apresentava o valor médio mais elevado, (3.036 €/m2).

Parcerias estratégicas para otimização de recursos

No terceiro trimestre, foi dada continuidade à parceria com o BUILT CoLAB e à colaboração com a Câmara Municipal do Porto na preparação de candidaturas a financiamento da Comissão Europeia.

Neste âmbito, a Porto Vivo, SRU contribuiu para a candidatura do Município do Porto à European Capitals of Small Retail (ECoSR) 2027, evidenciando o papel das Operações de Reabilitação Urbana na qualificação do edificado, valorização dos territórios e dinamização do comércio de proximidade, enquanto instrumento complementar das políticas municipais de desenvolvimento urbano.

ii. Centro Histórico do Porto

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico do Porto contempla, para além da caracterização do território — ao nível do edificado, espaço público, população residente, atividade económica e equipamentos —, um programa estratégico que define princípios de atuação, objetivos estratégicos, prioridades de intervenção, mecanismos de apoio e incentivos, junto com uma estimativa orçamental com programação temporal de 15 anos, com termo previsto em 2027.

A atualização continuada da informação territorial constitui, assim, uma condição fundamental para a gestão sustentada do bem classificado, permitindo assegurar o cumprimento dos compromissos internacionais assumidos pelo Município em matéria de proteção, conservação e valorização do património cultural.

Principais ações desenvolvidas

Monitorização de indicadores que possibilitem a compreensão do estado de processos de reabilitação em curso

Durante o terceiro trimestre de 2026, prosseguiu a análise dos dados recolhidos no Centro Histórico do Porto para elaboração do Relatório de Avaliação da Operação de Reabilitação Urbana, destinado a aferir o grau de execução da operação e a concretização dos objetivos definidos no respetivo Programa Estratégico.

Paralelamente, foram recolhidos dados junto de entidades com intervenção no território, relativos a investimentos, ações e iniciativas desenvolvidas. A informação encontra-se em fase de tratamento e análise, contribuindo para uma avaliação integrada da evolução do território e da execução das medidas previstas.

Projetos Estruturantes e ações previstas nos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana

Durante o terceiro trimestre de 2026 registou-se a seguinte evolução:

(1) Projeto de loteamento da Av. da Ponte

Em 24 de setembro de 2026, foi submetido e aprovado o projeto de arquitetura relativo ao loteamento da Av. da Ponte. Ao abrigo do disposto no n.º 5 do artigo 7.º do RJUE, foi proposta a realização de consulta pública, nos termos previstos nos nºs 1 e 2 do artigo B-1/29.º do CRMP, encontrando-se o procedimento suspenso durante o período de consulta.

(2) Aprovação e implementação da Unidade de Intervenção de Santa Clara

Foram realizadas reuniões com o Departamento Municipal de Planeamento Urbano e com a Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto (FAUP), visando, respetivamente, o acompanhamento do projeto do Jardim de Santa Clara e das expropriações associadas, e o desenvolvimento de estudos de valorização e qualificação urbana do território, numa perspetiva integrada de património, paisagem e território.

(3) Residência de Estudantes

Prosseguiram os trabalhos arqueológicos necessários à instrução do processo, tendo sido identificados vestígios de relevância patrimonial que determinaram o prolongamento da campanha de escavações. Foram igualmente realizadas reuniões com os investidores e com a CCDR-N, com vista à avaliação das condicionantes identificadas e à definição dos procedimentos a adotar para a continuidade do projeto.

(4) Unidade de Alojamento Turístico

Foram iniciados os trabalhos de demolição e desaterro, encontrando-se a intervenção na fase de execução dos muros e estruturas de contenção.

Monitorização e análise dos pedidos de direitos de preferência e dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas

No terceiro trimestre de 2026, foram registadas 25 transações imobiliárias no Centro Histórico do Porto (CHP) e 13 na Buffer Zone. Estas operações representaram um volume de vendas de 7,67 milhões de euros no CHP e de 5,92 milhões de euros na Buffer Zone, valores inferiores aos registados no primeiro semestre do ano. Quanto ao valor médio de transação por metro quadrado, verificou-se um investimento de 5.287,84 €/m² no CHP e de 3.391,85 €/m² na Buffer Zone, confirmando níveis de valorização diferenciados entre os dois territórios.

Comunicação e divulgação pública das ações constantes do programa estratégico e evolução da respetiva execução

No terceiro trimestre de 2026, e com o objetivo de dar continuidade à colaboração com a Direção Municipal da Cultura na implementação do Plano de Ação do Plano de Gestão e Sustentabilidade do Centro Histórico do Porto, foram desenvolvidas diversas ações no âmbito da salvaguarda e valorização do património:

1 de julho	Iniciou-se o ciclo de reuniões do Grupo de Reflexão sobre o Modelo de Gestão do Centro Histórico do Porto, com vista à identificação de medidas de reforço da coordenação institucional, dos recursos técnicos e humanos e do acompanhamento das intervenções no território.
7 de julho	Realizou-se a reunião de arranque do Programa Porto Património Mundial para o ano letivo 2026/2027, desenvolvido em parceria com escolas do ensino básico, com o objetivo de promover a sensibilização de crianças e jovens para a salvaguarda do património e para o conhecimento dos bens classificados pela UNESCO.
8 de julho	Realização de um webinar de apresentação do Plano de Gestão à Rede do Património Mundial de Portugal (RPMP).
15 de julho	Realização do Balanço do DNCH, com a participação das entidades parceiras.
24 de julho	Realização de entrevistas a parceiros e participantes nas atividades do DNCH, no âmbito do processo de balanço e avaliação.
1 setembro	Realização de entrevistas a parceiros e participantes nas atividades do DNCH, no âmbito do processo de balanço e avaliação.
2 setembro	Participou-se numa reunião da rede Cidades Ibero-Americanas 500+, no âmbito da criação da Aliança Ibero-América 500+, destinada a reforçar a cooperação entre cidades em áreas como património, desenvolvimento urbano, turismo, inovação, sustentabilidade e resiliência.
1o setembro	Apresentação da Porto Vivo, SRU a uma delegação da Frente Nacional de Prefeitos do Brasil, no âmbito de uma visita e intercâmbio institucional.

30 setembro	Realização de uma sessão de apresentação do projeto da FAUP aos alunos envolvidos na Unidade de Formação Contínua "Património e Paisagem: Gestão, Análise e Projeto".

[E2] REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO EDIFICADO PRÓPRIO E DO SOB A SUA GESTÃO

A atividade da Porto Vivo, SRU tem um especial foco na reabilitação e manutenção, quer do seu próprio património edificado e dos imóveis que mais recentemente passaram a integrar o seu património, bem como do conjunto de imóveis cuja gestão o Município do Porto tem vindo a transferir para a Sociedade, com o propósito desta empresa municipal cumprir um dos desígnios que lhe foram atribuídos, o de aumentar o número de habitações no mercado de arrendamento acessível.

No desenvolvimento dos processos de reabilitação deste edificado realizam-se uma série de procedimentos que não são detalhados para os indicadores de eficiência e de eficácia, mas que se revelam indispensáveis para o cumprimento dos objetivos definidos no Plano de Atividades para 2026. Neste domínio, destacam-se os procedimentos de concursos para a contratação de serviços de projeto de arquitetura e especialidades, de segurança e fiscalização de obra, de revisão de projeto de arquitetura e especialidades, vistoria e levantamento do estado de conservação inicial para obtenção dos benefícios fiscais, acompanhamento de obra e gestão dos contratos de empreitada, entre outros.

Execução financeira

Pedidos de libertação Verbas PRR

A situação, quanto ao investimento executado e a pedidos de desembolso colocados na plataforma do IHRU, era a seguinte, no final do 3º trimestre de 2026:

Tabela 1: Grau de Execução Financeira PRR (3º trimestre 2026)

	Porto Vivo, SRU		Gestão Porto Vivo		Total
Valores execução 1ª Dto / PRR (€)	Valor	%	Valor	%	Valor
Contratos de comparticipação	30 635 994 €	100%	11 113 067 €	100%	41 749 061 €
Execução Financeira	26 686 105 €	87%	10 460 659 €	94%	37 146 764 €
Pedidos Libertação Verbas	22 366 051 €	84%	8 587 045 €	82%	30 953 096 €
Recebido	21 648 249 €	97%	7 957 789 €	93%	29 606 038 €
Grau de Cobertura Investimento por Incentivos		89,0%		92,0%	

À data de 31 de agosto de 2026, 61 dos 64 contratos de comparticipação celebrados com o IHRU encontravam-se concluídos ou em fase de conclusão substancial, alcançando uma execução financeira de 95% dos 41,8 milhões de euros contratados e assegurando o respetivo financiamento integral pelo PRR.
Apenas três projetos transitaram para o Regime Especial de Financiamento, com uma redução de 25% do apoio atribuído, correspondente a um impacto financeiro para a Empresa estimado de 325 mil euros
Foi recebido o Relatório Final de Verificação da Deloitte & Associados, SROC, SA, realizado a pedido do IHRU, relativo à avaliação do Sistema de Controlo Interno da Porto Vivo, SRU e à conformidade das operações financiadas pelo PRR com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis. Na sequência desta verificação, registou-se uma redução da Pontuação Global de Risco de 9,5 para 5,85, tendo sido apresentadas recomendações de melhoria de carácter não crítico nem urgente.

Reabilitação dos imóveis

Em setembro de 2026, estavam concluídos 22 projetos (13 no final de 2025), envolvendo 112 novos fogos (59 em 2025).

Tabela 2: Grau de Execução Material e Financeira PRR (3º trimestre 2026)

Tipo	Início projeto	Local	Zona	PRR	N.º Fogos	Conclusão
SRU	2020	Rua da Bainharia - Operação D	Centro Histórico	Não	14	2022
SRU	2023	Rua de Sá de Noronha, parcela 14	Centro Histórico	Não	3	2023
GPV	2023	Rua da Bainharia, 27	Centro Histórico	PRR	4	2023
GPV	2023	Rua de Pena Ventosa, 40	Centro Histórico	PRR	3	2023
GPV	2023	Rua Fonte Taurina, 48 - 4º	Centro Histórico	PRR	1	2023
GPV	2023	Rua de Costa Cabral nº 703/717 (andares)	Paranhos	Não	6	2024
SRU	2023	Rua Senhora da Lapa, 84	Lapa	PRR	1	2024
SRU	2023	Rua Central de Francos, 765	Ramalde	PRR	6	2024
GPV	2023	Escadas do Barredo, 14	Centro Histórico	PRR	1	2024
GPV	2023	Rua da Fonte Taurina, 48, 56 e 62	Centro Histórico	PRR	16	2024
SRU	2023	Rua Senhora da Lapa, 96	Lapa	PRR	1	2025
SRU	2023	Rua Senhora da Lapa, 100	Lapa	PRR	1	2025
GPV	2023	Rua do Dr. Alberto de Aguiar, 48	Bonfim	PRR	2	2025
SRU	2023	Praça Carlos Alberto - Rua de Sá Noronha - Parcela 6	Carlos Alberto	Não	3	2026
SRU	2023	Rua Matias de Albuquerque, 263	Campanhã	PRR	8	2026
SRU	2023	Rua Nove de Abril, 628 a 632	Paranhos	PRR	12	2026
SRU	2023	Rua da Glória, 71 - 77	Lapa	PRR	1	2026
SRU	2023	Travessa da Senhora da Lapa, 16 - 22	Lapa	PRR	3	2026
GPV	2023	Passeio das Fontaínhas, 37, 39 - 1.º, 2.º e 3.º	Bonfim	PRR	3	2026
SRU	2023	Rua Senhora da Lapa 188	Lapa	PRR	1	2026
GPV	2023	Rua Francisco Rocha Soares, 36 a 48	Centro Histórico	PRR	7	2026
GPV	2023	Rua Mouzinho da Silveira, 133 a 137	Centro Histórico	PRR	5	2026
GPV	2024	Rua da Constituição, 946	Cedofeita	Não	1	2026

Nesta data, a atividade de obras de reabilitação de imóveis em curso abrangia 18 projetos (18 em 2025) e 175 fogos em conclusão. Estavam em curso os 3 projetos de Built to Rent que totalizam mais 463 fogos.

Tabela 3: Projetos em Execução Material e Financeira (3º trimestre 2026)

Tipo	Início projeto	Local	Zona	PRR	N.º Fogos	Conclusão	Estado empreendimento
SRU	2023	Ilhas da Lomba	Bonfim	PRR	47	2026	Em obra
SRU	2023	Rua do Heroísmo, 70-72	Bonfim	PRR	3	2026	Em obra
GPV	2023	Travessa das Eirinhas / Rua Gisberta Salce Júnior	Bonfim	PRR	32	2026	Em obra
SRU	2024	Rua do Heroísmo, 185-193	Bonfim	PRR	4	2026	Em obra
GPV	2024	Rua dos Mercadores 168 - 170	Centro Histórico	PRR	3	2026	Em obra
GPV	2024	Rua de Cedofeita, 475 e 477	Cedofeita	PRR	4	2026	Em obra
GPV	2024	Rua da Igreja de Ramalde, 168	Ramalde	PRR	6	2026	Em obra
GPV	2023	Calçada das Virtudes, 1 (r/c, 1º ao 3º)	Centro Histórico		8	2026	Em obra
SRU	2025	Rua Senhora da Lapa, 32 a 60	Lapa	Não	14	2026	Em obra
GPV	2023	Rua Cidral de Cima, 37,41, 45 e 55 e Beco do Preto	Centro Histórico		5	2027	Em obra
GPV	2024	Rua da Pena, 63/75	Massarelos	Não	12	2027	Em obra
GPV	2024	Rua de Cedofeita, 442 a 460	Cedofeita	Não	15	2027	Em obra
SRU	2024	Rua de Antero de Quental 221-225	Cedofeita	PRR	7	2028	Obra suspensa
SRU	2024	Ilha das Antas	Bonfim	PRR	4	2028	Concurso empreitada
GPV	2026	Travessa da Senhora da Lapa nº 37/39	Lapa	PRR	2	2028	Concurso empreitada
GPV	2026	Rua de S. João Entrada 24 - 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 5.º AF	Centro Histórico		5	2028	Concurso empreitada
GPV	2026	Rua de D. Hugo, 14	Centro Histórico	Não	1	2029	Concurso empreitada
SRU	2026	Av. Vímara Peres, 21-23 e 25-27	Centro Histórico	PRR	3	2029	Empreitada demolição
BtR	2025	Rua dos Caldeireiros, 27 a 37	Centro Histórico	BTR	8	2027	Em obra
BtR	2026	Rua Bernardim Ribeiro - AGEAS	Campanhã	BTR	124	2027	Em obra
BtR	2026	Alameda de Cartes, Lote 1 e Lote 2 - LUSARES e SONAE	Campanhã	BTR	331	2029	Em obra

Implementação de normas nacionais e europeias nestes processos de construção e reabilitação

No âmbito das empreitadas de reabilitação, foram implementadas diversas medidas orientadas para a sustentabilidade, destacando-se a certificação da construção sustentável através do sistema LíderA, a adesão à Comunidade Energética Renovável Associação Energias do Norte, a adoção de soluções de eficiência energética nos edifícios e a aplicação de sistemas inovadores de isolamento térmico em parceria com a B-Thermic.

Reabilitação das Ilhas adquiridas pela Porto Vivo, SRU

Das oito ilhas identificadas como prioritárias para reabilitação, em função das suas características físicas, morfológicas e socioeconómicas, encontram-se concluídos 44 dos 64 fogos previstos, correspondendo a uma

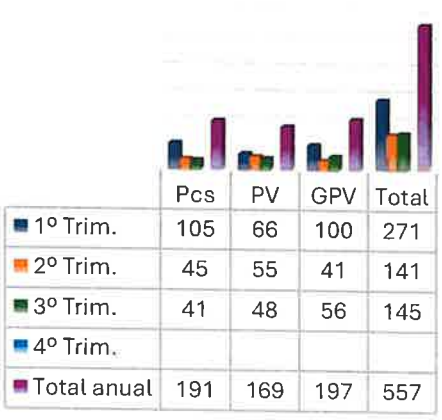
taxa de execução de 68,8%, no âmbito de uma intervenção que visa conciliar a preservação da tipologia e enquadramento urbanístico com a melhoria das condições de habitabilidade.

Assegurar os alojamentos temporários necessários à concretização de obras em imóveis próprios e sob gestão

No decurso do 3º trimestre de 2026, foi dada continuidade ao acompanhamento das situações de realojamento destacando-se o início do processo de realojamento definitivo dos arrendatários das Ilhas da Lomba.

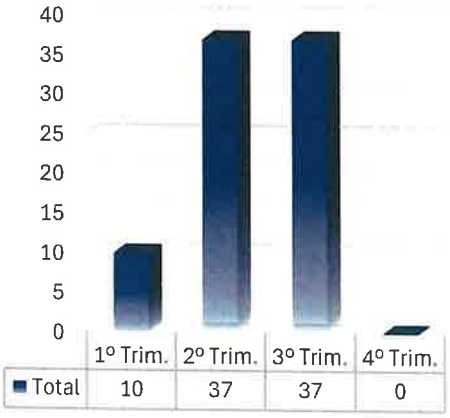
Planear e assegurar a manutenção dos imóveis e sob a sua gestão

À data de 30 de setembro de 2026, a Porto Vivo, SRU dispunha de um parque habitacional de 876 imóveis destinados a arrendamento acessível e reabilitação, cuja gestão e conservação exigem um esforço crescente de manutenção, assegurado pelo Gabinete Técnico de Manutenção (GTM) através de diferentes áreas de intervenção:



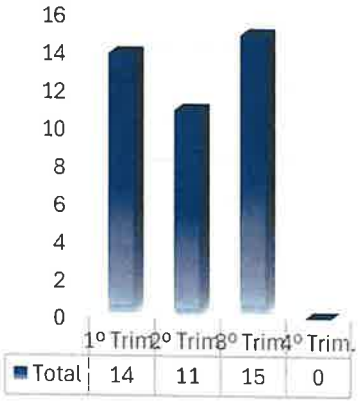
	Pcs	PV	GPV	Total
1º Trim.	105	66	100	271
2º Trim.	45	55	41	141
3º Trim.	41	48	56	145
4º Trim.				
Total anual	191	169	197	557

Gráfico 5: Pedidos de intervenção/manutenção



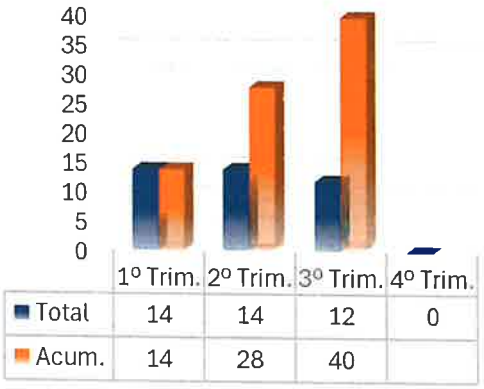
	1º Trim.	2º Trim.	3º Trim.	4º Trim.
Total	10	37	37	0

Gráfico 6: Entrega de chaves



	1º Trim.	2º Trim.	3º Trim.	4º Trim.
Total	14	11	15	0

Gráfico 7: Vistorias Renovação Contratos de Arrendamento



	1º Trim.	2º Trim.	3º Trim.	4º Trim.
Total	14	14	12	0
Acum.	14	28	40	

Gráfico 8: Vistorias preventivas

Gestão de incumprimento de rendas

Mensalmente, são monitorizadas as situações de incumprimento no pagamento de rendas com base na informação da plataforma Primavera, sendo os casos identificados comunicados à DJA para análise e adoção das diligências adequadas. No terceiro trimestre de 2026, não se registaram novos acordos relevantes de regularização de dívidas de renda.

Reabilitação, Investimento e Acordos de Manutenção

O valor inscrito em orçamento para Obras de Reabilitação; Acordos-Quadro; Ações de Despejo e Contratos de manutenção para os elevadores existentes em prédios da Porto Vivo e renovações atinge o valor de 196.167,00€. No final do 3º trimestre a execução financeira traduz-se em: Acordos quadro: 42.757,00€ (97,87%) e Elevadores: 9.391,78€ (4,8%).

[E3] PROMOÇÃO DA HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO A RENDAS ACESSÍVEIS

i. Promover o acesso à habitação adequada para os agregados de rendimentos médios e que não consigam aceder ao mercado de arrendamento livre

No terceiro trimestre de 2026, prosseguiu a promoção do Programa Porto com Sentido junto de potenciais parceiros privados e foi submetida ao Município uma proposta de revisão das respetivas Condições Gerais, na sequência da qual foi aprovada a 3.ª Consulta Pública para Contratação de Arrendamento. No período em análise, foram rececionadas 16 candidaturas e celebrados 6 novos contratos de arrendamento, elevando para 288 o número total de contratos celebrados no âmbito do programa. À data de 30 de setembro, encontravam-se ativas 208 habitações, estando prevista a contratualização de mais três até novembro de 2026. Registaram-se ainda 18 términos de contrato, resultantes de denúncias antecipadas, oposições à renovação e conclusão de contratos temporários.

ii. Promover a vertente *Built to Rent do PcS* junto de potenciais parceiros privados

No terceiro trimestre de 2026, não foi celebrado qualquer contrato na modalidade *Build to Rent*, mantendo-se, contudo, em curso, negociações com parceiros privados com vista à concretização de novos projetos. Com os compromissos já assumidos, esta modalidade permitirá disponibilizar, num futuro próximo, 463 novas habitações para arrendamento acessível, destinadas sobretudo à classe média, contribuindo para o acesso a habitação com níveis de esforço compatíveis com o rendimento das famílias portuenses.

iii. Atividade Concursal e Atribuição de Habitações

No terceiro trimestre de 2026, foram realizados quatro concursos/sorteios para atribuição de habitação, dois no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível e dois no Programa 1.º Direito, abrangendo habitações da propriedade ou gestão da Porto Vivo, SRU e imóveis resultantes da reabilitação de ilhas acompanhada pela empresa. No total, foram colocadas a concurso 24 habitações, que suscitaram 1.033 candidaturas, representando um aumento face às 845 registadas no trimestre anterior. No mesmo período, foram celebrados 20 contratos de arrendamento e subarrendamento.

iv. Assegurar um nível de arrendamento em contínuo dos fogos disponíveis para arrendamento

A gestão eficiente do parque habitacional traduziu-se numa taxa de ocupação próxima dos 98%, refletindo a contínua colocação em arrendamento dos fogos disponíveis. A procura é maioritariamente constituída por agregados de duas pessoas, verificando-se igualmente uma crescente relevância das famílias monoparentais, evidenciando a função social dos programas de arrendamento acessível. A renda média mensal situou-se nos 475 euros, correspondendo a um subsídio médio de 120 euros.

v. Monitorização da Procura e Gestão de Renovação de Contratos

No terceiro trimestre de 2026, registaram-se sete denúncias antecipadas de contratos de arrendamento, motivadas sobretudo por alterações na composição do agregado familiar e pela aquisição de habitação própria. Este reduzido número de cessações reflete uma baixa mobilidade dos arrendatários e evidencia a estabilidade na ocupação do parque habitacional.

vi. Apoiar os processos de financiamento e implementação de projetos de reabilitação habitacional por parte de particulares e de instituições relevantes da cidade do Porto, no âmbito do programa de apoios 1.º Direito

Colaborar na instrução de candidaturas por parte de particulares e de instituições relevantes da cidade do Porto, no âmbito do programa de apoios 1º Direito

No final do terceiro trimestre de 2026, encontravam-se em diferentes fases de desenvolvimento 172 candidaturas, correspondentes a 498 soluções habitacionais. Durante o período em análise, foram desencadeados os procedimentos necessários à ocupação de 14 habitações cuja reabilitação havia sido concluída no trimestre anterior, assegurando-se a instrução dos processos de atribuição, celebração dos contratos de arrendamento e respetiva ocupação até ao final de setembro.

No âmbito da gestão das candidaturas do programa 1.º Direito, foi igualmente assegurada a preparação da documentação necessária à comprovação da elegibilidade dos agregados beneficiários. Relativamente às restantes candidaturas submetidas no âmbito do PRR, aguarda-se a pronúncia do IHRU, incluindo sobre a sua eventual transição para o regime especial de financiamento.

Reformulação de candidaturas Beneficiários Diretos

No terceiro trimestre de 2026, foi assegurado o acompanhamento de 23 candidaturas de Beneficiários Diretos relativas à reabilitação das partes comuns do Bairro Bom Sucesso, na sequência dos pedidos de esclarecimento formulados pelo IHRU. Até ao final do período, foram aprovadas 18 candidaturas, duas indeferidas e uma foi objeto de desistência, encontrando-se ainda em curso a assinatura dos respetivos Termos de Responsabilidade e Aceitação, dos quais cinco já haviam sido formalizados.

No âmbito das quatro candidaturas em execução diretamente acompanhadas pela Porto Vivo, SRU, foram apresentados 41 pedidos de libertação de verbas, correspondentes a pagamentos de 1,79 milhões de euros e a uma taxa média de execução financeira de 87,7%.

Paralelamente, a Autarquia promoveu uma ação de sensibilização dirigida a proprietários de imóveis degradados, complementada pela realização de seis reuniões de esclarecimento, com vista à divulgação dos instrumentos municipais de apoio à reabilitação e à colocação dos imóveis no mercado habitacional.

vii. Níveis de atendimento no Balcão da Habitação Acessível (BHA)

O Balcão da Habitação Acessível (BHA) assegurou, no terceiro trimestre de 2026, uma resposta integrada às solicitações de habitação no concelho, abrangendo o apoio ao Programa 1.º Direito, aos concursos de arrendamento acessível, à gestão do parque habitacional e ao atendimento de inquilinos e proprietários.

No período em análise, foram realizados 6.700 atendimentos, um aumento de 151% face ao período homólogo de 2025, impulsionado sobretudo pela procura associada ao Cartão Porto e pelos concursos de atribuição de habitação. Apesar da pressão excecional sobre o serviço, que levou a tempos de espera superiores aos desejáveis e condicionou alguns indicadores de desempenho, não foi registada qualquer reclamação.

Esta evolução confirma a crescente relevância do BHA como principal ponto de contacto entre os cidadãos e a Porto Vivo, SRU, consolidando o seu papel central na gestão administrativa e operacional das políticas municipais de habitação.

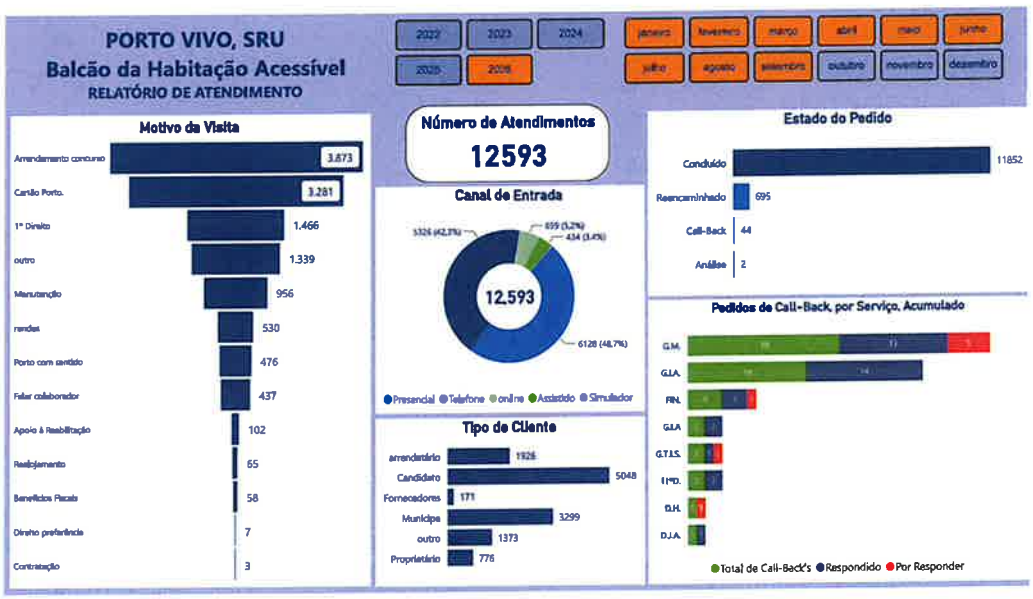


Figura 1: Dados de Atendimento – valores acumulados 3º trimestre de 2026

BALANÇO SOCIAL A 30 DE SETEMBRO DE 2026

i. Relação jurídica de trabalho

O quadro de pessoal da Porto Vivo, SRU, a 30 de setembro de 2026, é constituído por 50 trabalhadores e por um Conselho de Administração. Este Órgão é composto por três elementos, um Presidente/Vereador, uma Vice-presidente e um Vogal Executivo, sendo que os restantes se repartem pelas seguintes Direções e Unidades Orgânicas:

Habitação	18
Operações	15
Jurídico-Administrativo	9
Financeira	4
Assessoria	2
Comunicação	1
Gabinete de Investimento	1

ii. Movimentos no quadro de pessoal

No decorrer do 3º trimestre de 2026, verificaram-se duas novas entradas (contrato a termo e um acordo de cedência de interesse público) e uma renovação de um contrato a termo.

iii. Vínculo Laboral

No total dos 50 trabalhadores contabilizam-se, em termos de vínculo contratual:

- Acordo de cedência de interesse público: 9
- Contratos a Termo: 4
- Contratos sem termo: 37

INDICADORES DE ATIVIDADE

No documento de gestão previsional para 2026-2030 ficou definido, para cada eixo estratégico, um conjunto de indicadores que permitissem monitorizar a atividade da Porto Vivo, SRU, durante o ano.

Tabela 4: [Eixo I] – Operações de Reabilitação Urbana

Objetivos Estratégicos Específicos	Ações a desenvolver	Indicador	3º Trimestre		Base de Cálculo/Métrica	3º Trimestre
OE1.1 - Assumir um papel preponderante na dinamização da revitalização urbana das ORU da zona oriental da cidade	Monitorização de indicadores que possibilitem a compreensão do estado de processos de reabilitação em curso, públicos e privados, servindo de suporte a decisões estratégicas de gestão para estas áreas geográficas da cidade	I1 = 0,35 A + 0,30 B + 0,30 C + 0,05 D	(A) Realização de relatório de acompanhamento da situação	1	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	1
	Proceder à identificação de todos os prédios e as intervenções que se encontram por realizar nas ARU da zona oriental da cidade		(B) NA	1	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	Monitorização e análise dos pedidos de uso dos direitos de preferência pelo Município e Porto Vivo, SRU		(C) Realização de relatório	1	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	Estabelecimento de parcerias estratégicas para otimizar os recursos aplicados na reabilitação		(D) Concretização de ações de cooperação e parcerias	1	(D) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
OE 1.2 - Continuar a monitorização da reabilitação urbana na ORU do Centro Histórico do Porto e criar a Unidade de Intervenção de Santa Clara	Monitorização de indicadores que possibilitem a compreensão do estado atual de processos de reabilitação em curso servindo de suporte a decisões estratégicas de gestão para estas áreas geográficas da cidade	I2 = 0,1A + 0,1B + 0,1C + 0,1D + 0,15E + 0,15F + 0,15 G + 0,15H	(A) Realização de relatório de acompanhamento	1	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	1
	Monitorização e análise dos pedidos de direitos de preferência e dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas		(B) Realização de relatório de acompanhamento	1	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	Quantalizar e monitorizar o estado de desenvolvimento dos projetos estruturantes e das ações		(C) Realização de relatório de acompanhamento	1	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	Proceder ao levantamento das situações, identificando todos os prédios e as intervenções que se encontram por realizar na ARU/CHP		(D) Realização de relatório de acompanhamento	1	(D) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	Comunicação e divulgação pública das ações constantes do programa estratégico e evolução da respetiva execução		(E) NA	1	(E) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	Processo de expropriação e início de empreitada de reabilitação do edificado na Av. Vimara Peres		(F) NA	1	(F) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	Aprovação e implementação da Unidade de Intervenção de Santa Clara		(G) NA	1	(G) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	Adaptação do modelo do "Plano de Gestão e de Sustentabilidade" ao sistema de monitorização		(H) NA	1	(H) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	

Tabela 5: [E2] Reabilitação e manutenção do seu edificado e do que se encontra sob a sua gestão

Objetivos Estratégicos Específicos	Ações a desenvolver	Indicador	3º Trimestre		Base de Cálculo/Métrica	3º Trimestre
OE2.1 - Otimizar a captação e utilização de cofinanciamento público para maximizar o investimento na reabilitação do edificado, potenciando recursos e ampliando o impacto das intervenções de reabilitação	Maximização do reembolso dos investimentos por fundos já contratados do 1º Direito	I3 = 0,6A + 0,2B + 0,2C	(A) Taxas mínimas de execução de pedidos de desembolso de 80% e de recebimento de 70%	1	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	0,8
	Captação de fontes alternativas de financiamento público e parceria privada		(B) Apresentação de evidências de candidaturas	0	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	Desenvolvimento de produtos inovadores no domínio do fomento de reabilitação do edificado		(C) NA	1	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
OE2.2 - Conciliar o investimento em reabilitação com os princípios de sustentabilidade ambiental, promovendo práticas ecológicas que maximizam a eficiência energética e reduzam a pegada ecológica	Reabilitação dos imóveis da Porto Vivo e do Município do Porto sob gestão da Sociedade	I4 = 0,7A + 0,3B	(A) NA	1	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	1
	Implementação de normas nacionais e europeias no processo de construção e reabilitação		(B) Apresentação de evidências para 50% das obras em curso	1	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
OE2.3 - Potenciar a reabilitação das Ilhas da Cidade, dotando-as de condições habitacionais dignas, assegurando a qualidade de vida dos seus habitantes e a plena integração no tecido urbano	Reabilitação de Ilhas adquiridas pela Porto Vivo, SRU	I5 = 0,5A + 0,25B + 0,25C	(A) NA	1	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	1
	Assegurar os alojamentos temporários necessários a concretização de obras quer em imóveis da Porto Vivo, quer de imóveis sob a sua gestão		(B) Níveis de resposta a solicitações e tempos de resposta (superiores a 75% e 15 dias, respetivamente)	1	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	Apoio a outros proprietários na obtenção de financiamentos públicos/incentivos para esta missão		(C) NA	1	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
OE2.4 - Planear e assegurar a manutenção dos imóveis próprios e na sua gestão	Execução de obras de manutenção e de conservação nos prédios propriedade da Porto Vivo, SRU e dos sob a sua gestão	I6 = 1A	(A) Níveis de resposta a solicitações e tempos de resposta (superiores a 90% e 2 dias, respetivamente)	1	(E) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	1

Tabela 6: [E3] Promoção da Habitação para arrendamento a rendas acessíveis

Objetivos Estratégicos Específicos	Ações a desenvolver	Indicador	3º Trimestre		Base de Cálculo/Métrica	3º Trimestre
OE3.1 - Promover o acesso a habitação adequada para agregados com rendimentos médios que não consigam aceder ao mercado de arrendamento livre	Promover junto de potenciais parceiros privados o programa Porto com Sentido	I7 = 0,3 A + 0,4 B + 0,3 C	(A) NA	1	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	0,6
	Promover junto de potenciais parceiros privados o programa na vertente Build to Rent		(B) Angariar mais uma parceria	0	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	Assegurar um nível de arrendamento em contínuo dos fogos disponíveis para arrendamento		(C) Superior a 95%	1	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
OE3.2 - Apoiar os processos de financiamento e implementação de projetos de reabilitação habitacional por parte de particulares e instituições relevantes da cidade, designadamente, no âmbito do Programa 1º Direito	Colaborar na instrução de candidaturas nomeadamente ao nível da solução urbanística, obtenção de documentos, contratação de prestadores e relações com arrendatários	I8 = 0,1 A + 0,2 B + 0,2 C + 0,15 D + 0,15 E + 0,2 F	(A) Níveis mínimos de resposta a 95% dos pedidos	1	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	1
	Assegurar o acompanhamento da execução física e financeiro das candidaturas contratualizadas		(B) Níveis mínimos de resposta a 95% dos pedidos	1	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	Assegurar o atendimento assistido aos candidatos para submissão de candidaturas para obtenção de habitações		(C) Níveis de resposta não inferiores aos de 2025	1	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	Apoiar a área de concursos na obtenção da documentação adicional, pós-sorteio, junto dos sorteados		(D) Níveis de resposta não inferiores aos de 2025	1	(D) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	Assegurar a conclusão do processo de atribuição de habitações ao abrigo do 1º Direito junto do IHRU		(E) Níveis de resposta não inferiores aos de 2025	1	(E) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	Atendimento no Balcão da Habitação Acessível		(F) Níveis de resposta não inferiores aos de 2025	1	(F) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	

A performance da Porto Vivo, SRU, obtida da concretização dos indicadores, é neste trimestre de "Excelente", com 92,0 pontos (86,5 pontos no trimestre anterior), conforme destacado na tabela seguinte:

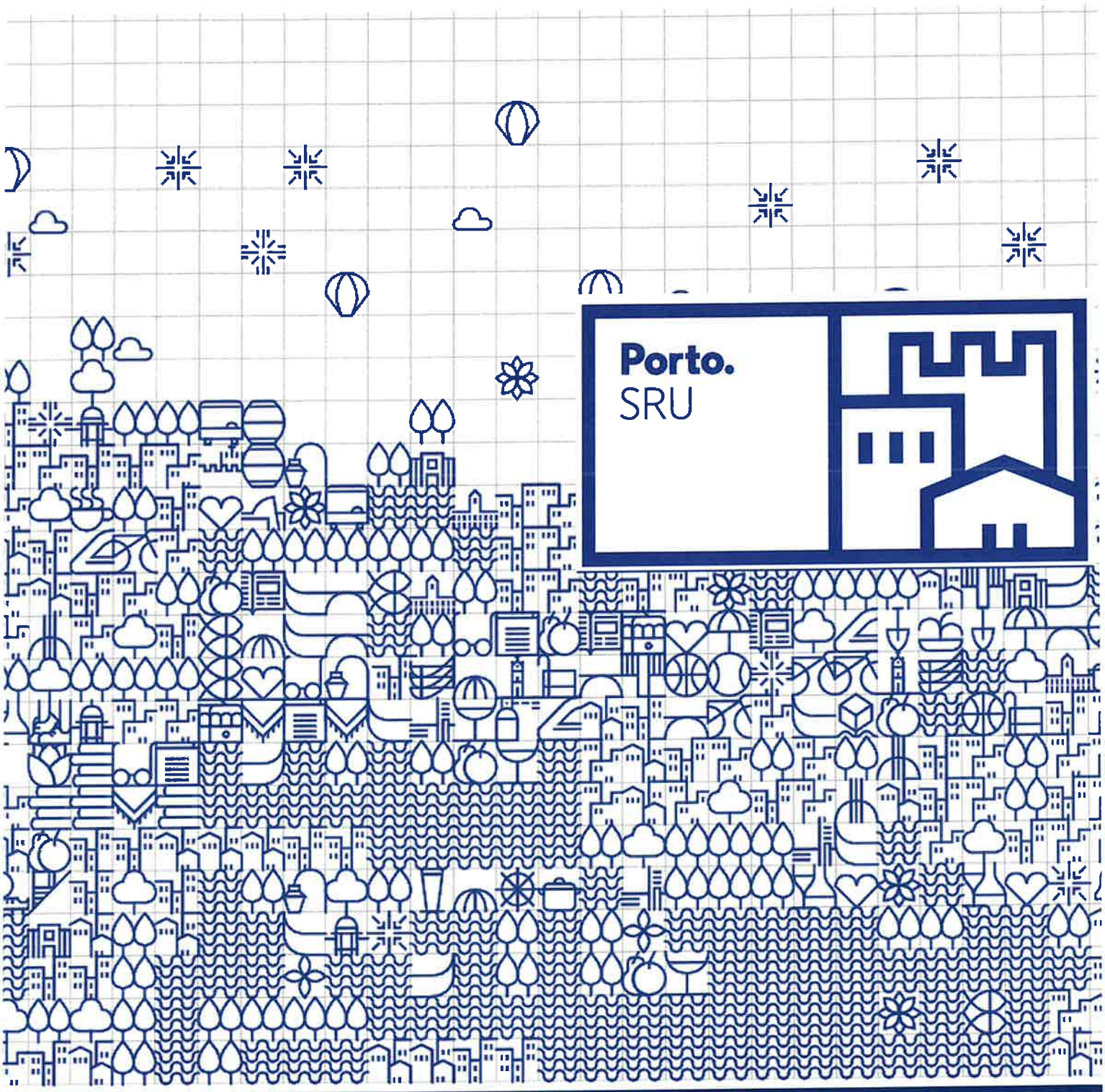
Tabela 7: Indicadores de desempenho da atividade 3º trimestre 2026

Eixo do Plano	Objetivo	Ponderação	Indicador	Ponderação por Indicador	3ºT
[E1] ORU - Operações de Reabilitação Urbana	OE1.1 - Assumir um papel preponderante na dinamização da revitalização urbana das ORU da zona oriental da cidade	30	I1	15	15
	OE 1.2 - Continuar a monitorização da reabilitação urbana na ORU do Centro Histórico do Porto e criar a Unidade de Intervenção de Santa Clara		I2	15	15
[E2] Reabilitação e manutenção do seu edificado e do que se encontra sob a sua gestão	OE2.1 - Otimizar a captação e utilização de cofinanciamento público para maximizar o investimento na reabilitação do edificado, potenciando recursos e ampliando o impacto das intervenções de reabilitação	40	I3	10	8
	OE2.2 - Conciliar o investimento em reabilitação com os princípios de sustentabilidade ambiental, promovendo práticas ecológicas que maximizem a eficiência energética e reduzam a pegada ecológica		I4	10	10
	OE2.3 - Potenciar a reabilitação das Ilhas da Cidade, dotando-as de condições habitacionais dignas, assegurando a qualidade de vida dos seus habitantes e a plena integração no tecido urbano		I5	10	10
	OE2.4 - Planear e assegurar a manutenção dos imóveis próprios e na sua gestão		I6	10	10
[E3] Arrendamento Acessível	OE3.1 - Promover o acesso a habitação adequada para agregados com rendimentos médios que não consigam aceder ao mercado de arrendamento livre	30	I7	15	9
	OE3.2 - Apoiar os processos de financiamento e implementação de projetos de reabilitação habitacional por parte de particulares e instituições relevantes da cidade, designadamente, no âmbito do Programa 1ºDireito		I8	15	15
		100		100	92

A avaliação da performance está relacionada com a concretização destes indicadores, de acordo com a seguinte fórmula de aplicação:

$$P = \sum_{1}^{14} P_k \, I_j$$

60 ≤P<80	*Bom*
50 ≤P<60	*Razoável*
P < 50	*Insuficiente*



02.

CONTAS

Sumário

O presente capítulo tem como objetivo apresentar os principais indicadores económicos e financeiros da atividade da Porto Vivo, SRU até 30 de setembro de 2026, procedendo à análise da sua situação patrimonial, financeira e dos resultados obtidos no período. Para esse efeito, são comparados os valores apurados com os registados em 31 de dezembro de 2025, no que respeita à posição patrimonial e financeira, e com o período homólogo de 2025, relativamente à demonstração de resultados.

Enquanto instrumento de apoio à gestão e à tomada de decisão, o presente relatório inclui igualmente uma análise da execução orçamental da Sociedade, comparando os valores realizados com o orçamento em vigor no final do período, após a aprovação das cinco Alterações Orçamentais Modificativas ocorridas durante o período de referência deste relatório. Esta abordagem permite avaliar o grau de concretização dos objetivos definidos e identificar os principais desvios face ao planeado, proporcionando uma leitura integrada da evolução da atividade da Sociedade.

Da análise efetuada destacam-se, em síntese, os seguintes aspetos nas diferentes dimensões económica, financeira e orçamental:

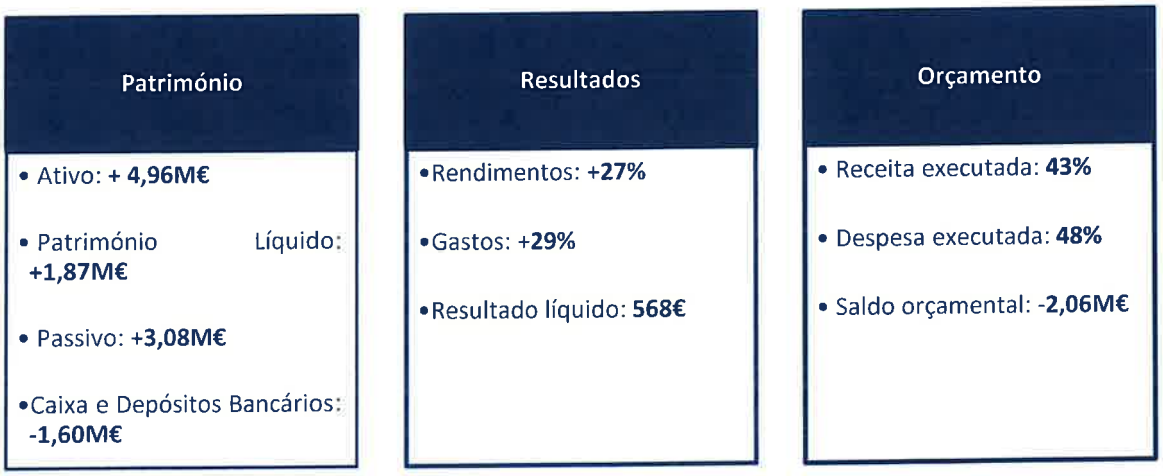


Figura 2: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento

Face ao exposto, a Sociedade apresenta uma Autonomia Financeira de 62%, traduzindo uma ligeira redução face ao valor registado em 31 de dezembro de 2025 (65%). Esta evolução resulta do facto de o aumento do Ativo verificado no período ter sido financiado, maioritariamente, através do passivo e não por capitais próprios, refletindo o desfasamento temporal entre a execução dos investimentos e o recebimento das comparticipações devidas pelo IHRU, I.P., ao abrigo dos Contratos de Comparticipação celebrados no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR). Não obstante esta evolução, a estrutura financeira da Sociedade mantém-se sólida, sendo o Ativo global maioritariamente financiado por capitais próprios.

Pelo mesmo motivo, verificou-se uma redução do Índice de Liquidez Imediata, que passou de 233%, em 31 de dezembro de 2025, para 71%, em 30 de setembro de 2026, refletindo a utilização temporária das

disponibilidades financeiras próprias para suportar a execução dos investimentos até ao recebimento das comparticipações contratualizadas.

Para a evolução dos indicadores económicos e financeiros anteriormente apresentados contribuíram, em particular, as seguintes operações ocorridas durante período de referência deste relatório:

- O reconhecimento, como subsídio à exploração, do valor de 1,64 milhões de euros, ao abrigo do Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto para o período 2025-2029 e respetivo 1.º Aditamento, relativo ao exercício das funções de entidade gestora das ORU's do Centro Histórico, Campanhã-Estação, Corujeira, Azevedo e Lordelo; do Programa Porto com Sentido; da Gestão, Manutenção e Reabilitação de Imóveis do Município do Porto; bem como pelo exercício das competências delegadas associadas à gestão do Programa "1.º Direito";
- A amortização parcial do Desembolso IHRU/BEI, no valor total de 0,34 milhões de euros, em conformidade com o plano contratualizado;
- A constituição de depósitos a prazo no montante de 1,50 milhões de euros, com o objetivo de rentabilizar temporariamente as disponibilidades financeiras da Sociedade, sem comprometer a liquidez necessária ao desenvolvimento da atividade;
- O reconhecimento dos encargos decorrentes de um processo judicial cuja sentença transitou em julgado durante o exercício, no valor total estimado de 0,22 milhões de euros, incluindo juros indemnizatórios;
- A aquisição de quatro imóveis nos termos da publicação do Aviso n.º 29/C02-i01/2026, datado de 13 de abril de 2026, bem como da promoção da Terceira Oferta Pública de Aquisição de imóveis para implementação de projetos no âmbito do Investimento RE-CO2-i01/2026 – Componente 02 – Habitação e a respetiva aprovação da candidatura, traduzindo-se num investimento de 1,30 milhões de euros;
- O recebimento de comparticipações do IHRU, I.P., no valor total de 2,50 milhões de euros, no âmbito dos Contratos celebrados.

Em síntese, a evolução verificada até 30 de setembro de 2026 evidencia a continuidade da execução dos principais instrumentos de financiamento e investimento da Sociedade, mantendo-se uma situação económico e financeira equilibrada, apesar do desfasamento temporal entre a realização do investimento e o recebimento das comparticipações do PRR. Os resultados alcançados refletem, assim, a prossecução das competências confiadas à Porto Vivo, SRU e a adequada gestão dos recursos financeiros disponíveis.

Importa ainda referir que o presente relatório traduz de forma verdadeira e apropriada a situação económica, financeira e patrimonial da Sociedade à data de 30 de setembro de 2026, tendo sido elaborado em conformidade com os princípios da fiabilidade, coerência, verificabilidade, exatidão e compreensibilidade que devem nortear a prestação de informação financeira e de gestão.

Situação Patrimonial

A 30 de setembro de 2026, a situação patrimonial da Porto Vivo, SRU, registava um acréscimo de 4,96 milhões de euros face ao final de 2025, refletindo, sobretudo, o investimento realizado no processo de reabilitação urbana. Este investimento traduziu-se no reforço do Ativo, através da valorização dos imóveis objeto de intervenção, bem como no aumento do Passivo, decorrente das responsabilidades assumidas perante fornecedores no âmbito da execução das empreitadas de reabilitação, mantendo-se, contudo, uma estrutura financeira globalmente equilibrada.

Tabela 8: Balanço Sintético

Rubrica	30.09.2026	31.12.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Ativo	**45 753 884,47**	**40 797 259,29**	**4 956 625,18**	**12,15%**
Ativo Não Corrente	36 955 855,26	33 593 699,31	3 362 155,95	10,01%
Ativo Corrente	8 798 029,21	7 203 559,98	1 594 469,23	22,13%
Património Líquido	**28 518 971,77**	**26 646 563,15**	**1 872 408,62**	**7,03%**
Passivo	**17 234 912,70**	**14 150 696,14**	**3 084 216,56**	**21,80%**
Passivo Não Corrente	12 127 289,31	11 907 418,12	219 871,19	1,85%
Passivo Corrente	5 107 623,39	2 243 278,02	2 864 345,37	127,69%
Património Líquido e Passivo	**45 753 884,47**	**40 797 259,29**	**4 956 625,18**	**12,15%**

unidade: euros

i. Ativo

O aumento de 4,96 milhões de euros apresentado no Ativo da Sociedade resulta, essencialmente, da execução do processo de reabilitação urbana, quer no que respeita aos imóveis propriedade da Porto Vivo, SRU (com impacto positivo no nível registado nas Propriedades de Investimento e negativo no valor apresentado na rubrica de Caixa e Depósitos Bancários), quer no que se refere à reabilitação de imóveis municipais cuja gestão foi transferida para a Sociedade, tendo impacto no total das prestações de serviços efetuados ao Município do Porto no âmbito da execução do Contrato de Mandato Administrativo e, consequentemente, no total da dívida deste.

Tabela 9: Evolução do Ativo: Principais Fatores Justificativos

Rubrica	30.09.2026	31.12.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	Fator Justificativo
Propriedades de Investimento	36 751 420,08	33 326 562,43	3 424 857,65	Investimento em Reabilitação de Imóveis
Inventários	1 675 985,12	1 320 154,74	355 830,38	Deliberação de Alienação de Imóveis vs. Arrendamento
Clientes, Contribuintes e Utentes	2 309 098,82	132 674,00	2 176 424,82	Dívida do Município do Porto no âmbito da execução do Contrato de Mandato Administrativo
Outras Contas a Receber	1 061 899,86	382 247,66	679 652,20	Valores a faturar no âmbito da execução do Contrato de Mandato Administrivo
Caixa e Depósitos Bancários	3 620 809,39	5 220 902,72	-1 600 093,33	Utilização dos saldos de gerência de 2025
Total	45 419 213,27	40 382 541,55	5 036 671,72	

unidade: euros

a. Ativo Não Corrente

Com um total de 36,96 milhões de euros, o Ativo Não Corrente da Sociedade apresenta um acréscimo absoluto de 3,36 milhões de euros comparativamente ao registado no final de 2025, justificado, principalmente, pelo processo de reabilitação de imóveis adquiridos em exercícios anteriores ou de imóveis que entraram para o património da Sociedade através da operação de aumento de capital realizada em 2021 pelo Município do Porto, de acordo com o apresentado seguidamente.

Tabela 10: Ativo Não Corrente

Rubrica	30.09.2026	31.12.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Ativos Fixos Tangíveis	43 611,36	52 941,99	-9 330,63	-17,62%
Equipamento Básico	1 532,17	2 037,00	-504,83	-24,78%
Equipamento Administrativo	34 186,50	41 897,28	-7 710,78	-18,40%
Outros Ativos Fixos Tangíveis	7 892,69	9 007,71	-1 115,02	-12,38%
Propriedades de Investimento	36 751 420,08	33 326 562,43	932 655,17	10,26%
Com processo de reabilitação concluído	19 878 336,69	18 868 530,36	+1 482 356,15	5,35%
Fração A - Rua das Flores	566 613,28	575 765,78	-9 152,50	-1,59%
Fração H, P, R - G. Corpo da Guarda	467 467,23	473 845,47	-6 378,24	-1,35%
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	207 894,75	210 729,74	-2 834,99	-1,35%
Frações A e D – Rua Comércio do Porto	153 298,66	155 376,71	-2 077,85	-1,34%
Fração G - Empreendimento Pátio Luso	120 976,99	122 452,32	-1 475,33	-1,20%
Prédio sito na Rua Sá de Noronha	300 573,52	304 161,28	-3 587,76	-1,18%
Prédio sito na Rua Mouzinho da Silveira, n.º 208 a 214	204 658,28	207 127,32	-2 469,04	-1,19%
Fração sita na Rua Monte Alegre n.º 185 2º andar	136 634,15	138 260,00	-1 625,85	-1,18%
Fração sita na Travessa do Covelo n.º 63 R/C	185 274,68	187 480,00	-2 205,32	-1,18%
Fração sita na Rua Honório de Lima, n.º 18	260 089,12	263 170,12	-3 081,00	-1,17%
Fração sita na Travessa da Pisca, n.º 120	220 834,92	223 451,93	-2 617,01	-1,17%
Fração sita na Travessa do Rajado n.º 108, 3º	222 871,98	225 500,00	-2 628,02	-1,17%
Fração sita na Rua Francos - 2.3 - 419 2.º	277 067,91	280 333,33	-3 265,42	-1,16%
Fração sita na Rua Diogo Botelho, n.º 137	219 804,14	222 400,00	-2 595,86	-1,17%
Fração sita na Rua do Monsanto, n.º 327	251 194,47	254 162,62	-2 968,15	-1,17%
Fração sita na Rua Conselheiro Correia de Barros, n.º 58	193 339,23	195 624,21	-2 284,98	-1,17%
Fração sita na Rua do Monsanto, n.º 530	241 675,31	244 531,58	-2 856,27	-1,17%
Fração sita na Travessa Fonte de Contumil, n.º 274	217 199,33	219 768,07	-2 569,74	-1,17%
Fração sita na Rua do Moreira, n.º 147	238 696,56	241 528,98	-2 832,42	-1,17%
Fração sita na Travessa Ferreira dos Santos, n.º 89	256 324,93	259 354,53	-3 030,00	-1,17%
Fração sita na Rua Bento Júnior n.º 39, Hab. 3	193 839,18	196 120,00	-2 280,82	-1,16%
Fração sita na Rua Bouça Ribas, n.º 30, Hab. 3	182 116,98	184 260,00	-2 143,02	-1,16%
Fração sita na Rua Cunha Júnior, n.º 304, 1.º	314 730,66	318 432,92	-3 702,26	-1,16%
Fração sita na Rua Óscar da Silva, n.º 211 3.º Drt Ft	222 882,26	225 504,70	-2 622,44	-1,16%
Fração sita na Rua João Santos Ferreira, n.º 79	243 188,00	246 049,38	-2 861,38	-1,16%
Fração sita na Rua Costa Cabral, n.º 2417	179 286,23	181 395,77	-2 109,54	-1,16%
Fração sita na Rua Dr. Joaquim Pires de Lima n.º 213, 1.º Dto Trás	244 500,06	247 378,07	-2 878,01	-1,16%
Fração sita na Rua S. Dinis, n.º 304, 3.º	251 119,90	254 075,14	-2 955,24	-1,16%
Fração sita na Rua Estrela de Vigorosa e Sport, n.º 605, 3.º B	275 974,14	279 220,00	-3 245,86	-1,16%
Fração sita na Rua João de Deus, n.º 380, 1.º Esq.	276 823,27	280 080,00	-3 256,73	-1,16%
Fração sita na Rua Irmã Maria Droste n.º 31, 2.º Esq.	247 123,53	250 031,26	-2 907,73	-1,16%
Fração sita na Rua Maria de Sousa, n.º 372 R/C	344 067,10	348 101,36	-4 034,26	-1,16%
Fração sita na Rua Barata Feyo, n.º 17, 1.º	298 302,84	301 797,48	-3 494,64	-1,16%
Fração sita na Rua das Cegonhas, n.º 35, 1.º	304 065,95	307 580,00	-3 514,05	-1,14%
Fração sita na Rua Direita do Viso, n.º 352 R/C	204 315,66	206 710,32	-2 394,66	-1,16%
Fração sita na Rua Lúcio de Azevedo, n.º 54 R/C	183 061,80	185 200,00	-2 138,20	-1,15%
Fração sita na Rua Costa Cabral, n.º 1894	179 458,79	181 540,00	-2 081,21	-1,15%
Fração sita na Rua S. Dinis, n.º 893, 4.º Clr	259 531,07	262 540,00	-3 008,93	-1,15%
Fração sita na Travessa Silva Porto, n.º 51, 2.º	269 264,79	272 360,00	-3 091,21	-1,13%
Prédio sito na Rua Central de Francos n.º 757	1 681 554,50	1 703 049,20	-21 494,70	-1,26%
Prédio sito na Rua Senhora da Lapa, n.º 84	117 126,34	118 894,63	-1 768,29	-1,49%
Prédio sito na Rua Senhora da Lapa, n.º 100	143 699,44	146 472,84	-2 773,40	-1,89%
Prédio sito na Rua Senhora da Lapa, n.º 96	134 529,10	135 946,78	-1 417,68	-1,04%
Frações sitas na Rua São Roque da Lameira n.º 620 a 628	1 246 101,24		-1 246 101,24	
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	6 939 180,32	7 030 765,22	-91 584,90	-1,30%
Operação A	429 673,50	435 143,18	-5 469,68	-1,26%
Operação B	354 533,82	359 383,34	-4 849,52	-1,35%
Operação C	617 127,96	619 490,00	-2 362,04	-0,38%
Operação D	2 441 303,43	2 478 867,91	-37 564,48	-1,52%
Operação E1	578 035,80	586 076,89	-8 041,09	-1,37%
Operação E2	534 698,39	541 775,69	-7 076,30	-1,31%
Operação F	204 998,39	207 793,82	-2 795,43	-1,35%
Operação G	898 977,82	910 845,67	-11 867,85	-1,30%
Operação H	879 830,21	891 388,72	-11 558,51	-1,30%
Com processo de reabilitação em curso	16 873 083,39	14 458 032,07	2 415 051,32	16,70%
Prédio sito na Rua Vimara Peres, n.º 21 a 27	305 119,36	299 434,30	5 685,06	1,90%
Prédios sito na Rua Senhora da Lapa n.º 16/18, 188	939 068,37	898 791,04	40 277,33	4,48%
Prédio sito na Rua do Heroísmo, n.º 70 a 72	828 188,50	685 218,42	142 970,08	20,86%
Unidade de Intervenção da Lomba	7 855 394,48	6 020 598,73	1 834 795,75	30,48%
Prédio sito na Rua Nove de Abril n.º 628	2 144 587,45	2 091 482,38	53 105,07	2,54%
Prédio sito na Rua Mateus de Albuquerque n.º 263	1 751 910,26	1 692 969,99	58 940,27	3,48%
Prédio sito na Rua do Heroísmo, n.º 185	1 264 700,81	763 414,25	501 286,56	65,68%
Prédio sito na Rua Antero de Quental, n.º 225	263 990,58	247 136,06	16 854,52	6,82%
Parcela 6 - Quarteirão Carlos Alberto	1 204 886,21	1 134 136,80	70 749,41	6,24%
Prédios sitos na Rua Senhora da Lapa, 32, 38, 42, 44, 46, 50, 52, 56, 60	182 967,44	157 063,64	25 903,80	16,49%
Rua da Rua das Antas, n.º 224	132 269,53	132 269,53		0,00%
Prédios sito na Rua do Souto n.º 2/4, 6/8		335 516,93	-335 516,93	-100,00%
Ativos Intangíveis	132,53	12 901,19	-12 768,66	-98,97%
Ativos por Impostos Diferidos	157 105,37	197 707,78	-40 602,41	-20,54%
Outros Ativos Financeiros	3 585,92	3 585,92		
Total	36 955 855,26	33 593 699,31	869 953,47	10,01%

Unidade: euros

Foi, assim, realizado um investimento no valor total de 2,75 milhões de euros, com maior relevo no que respeita à intervenção nas Ilhas da Lomba (1,83 milhões de euros), bem como ao imóvel sito na Rua do Heroísmo, n.º 185 (0,50 milhões de euros). De destacar, ainda, no total das Propriedades de Investimento a aquisição de quatro frações reabilitadas, que entraram diretamente para o mercado de arrendamento, na sequência da celebração de contratos de comparticipação, nos termos da publicação do Aviso n.º 29/C02-i01/2026, datado de 13 de abril de 2026, bem como da promoção da Terceira Oferta Pública de Aquisição de imóveis para implementação de projetos no âmbito do Investimento RE-CO2-i01/2026 – Componente 02 – Habitação.

Por outro lado, e por ainda não se encontrarem em fase de realização da respetiva empreitada de reabilitação, os imóveis sitos na Rua Vímara Peres, n.º 21/23, na Rua Antero de Quental, n.º 225, bem como na Ilha das Antas, apresentam um nível de execução reduzido. Relativamente aos imóveis sitos na Rua do Souto n.º 2/4, e tendo em consideração a deliberação do Conselho de Administração referente à promoção do procedimento de hasta pública para a respetiva alienação, a respetiva contabilização foi transferida para o Ativo Corrente, designadamente para a rubrica de Inventários.

b. Ativo Corrente

Face a 31 de dezembro de 2025, verifica-se um aumento do Ativo Corrente em 1,59 milhões de euros, e cujos principais contributos estão associados ao aumento das rubricas de Clientes e de Outras Contas a Receber, no âmbito da execução do Contrato de Mandato Administrativo celebrado com o Município do Porto. Não obstante, e dada a alteração verificada nas rubricas de Inventários e Caixa e Depósitos Bancários, apresentam-se seguidamente as respetivas justificações.

Inventários

A 30 de setembro de 2026 a Sociedade detinha um conjunto de prédios destinados à venda que contabilizavam o valor total de 1,68 milhões de euros, tendo sido incluído, no período de referência deste relatório, o valor dos imóveis sitos na Rua do Souto n.º 2/4, 0,36M€, (que anteriormente se encontrava destinado ao arrendamento e integrado numa candidatura do PRR, por conseguinte classificado em investimento em curso), tendo em consideração a deliberação do Conselho de Administração de proceder à respetiva alienação através da promoção de um procedimento de hasta pública.

Tabela 11: Inventários

Rubrica	30.09.2026	31.12.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Prédio sito na Rua da Maternidade	79 070,22	79 070,22	-	-
Prédio sito no Campo dos Mátires da Pátria	1 241 084,52	1 241 084,52	-	-
Prédios sito na Rua do Souto nº 2/4, 6/8	355 830,38	-	355 830,38	-
Total	**1 675 985,12**	**1 320 154,74**	**355 830,38**	**26,95%**

unidade: euros

Caixa e Depósitos Bancários

O valor contabilizado na rubrica de Caixa e Depósitos Bancários, no total de 3,62 milhões de euros, compreende quer os montantes efetivamente disponíveis, quer os valores indisponíveis, na medida em que não podem ser utilizados para efetuar pagamentos da responsabilidade da Sociedade, designadamente, as retenções efetuadas a pagamentos no âmbito da execução das empreitadas e as cauções prestadas por terceiros.

Face 31 de dezembro de 2025 esta rubrica traduz um decréscimo de 1,60 milhões de euros justificado, principalmente, pelo facto de a Sociedade ter recebido apenas 48% do valor orçamentado de comparticipações a receber no âmbito da execução das operações candidatas ao PRR (2,50 milhões de euros), traduzindo-se numa utilização efetiva dos saldos de gerência de 2025.

Tabela 12: Caixa e Depósitos Bancários

Rubrica	30.09.2026	31.12.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Fundos Próprios	2 123 106,97	4 184 121,38	- 2 061 014,41	-49,26%
Fundos Alheios	997 702,42	1 036 781,34	- 39 078,92	-3,77%
Depósitos a Prazo	500 000,00	-	500 000,00	-
Total	**3 620 809,39**	**5 220 902,72**	**-1 600 093,33**	**-30,65%**

unidade: euros

ii. Passivo

O aumento de 3,08 milhões de euros apresentado no Passivo da Sociedade comparativamente a 31 de dezembro de 2025 é justificado, principalmente, pela execução do processo de reabilitação urbana, traduzido no valor das dívidas a fornecedores (no que refere a imóveis municipais) e a fornecedores de investimento (quando está em causa a reabilitação de imóveis propriedade da Sociedade).

Tabela 13: Evolução do Passivo: Principais Fatores Justificativos

Rubrica	30.09.2026	31.12.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	Fator Justificativo
Financiamentos Obtidos	4 812 500,00	5 156 250,00	-343 750,00	Amortização Anual do Desembolso IHRU/BEI
Fornecedores	2 196 769,79	34 787,37	2 161 982,42	Processo de Reabilitação de Imóveis da SRU e Municipais
Outras Contas a Pagar	6 974 486,49	6 200 348,86	774 137,63	Processos judiciais, retenções efetuadas e impostos a pagar em períodos futuros
Diferimentos	2 915 196,90	2 632 336,91	282 859,99	Subsídio à Exploração a devolver ao Município do Porto
Total	**16 898 953,18**	**14 023 723,14**	**2 875 230,04**	

unidade: euros

a. Passivo não Corrente

Com um saldo de 12,13 milhões de euros detalhado na tabela seguinte, o Passivo Não Corrente da Sociedade traduz os seguintes montantes:

i. O valor de 0,02 milhões de euros referente à provisão contabilizada no âmbito do processo judicial instaurado por um empreiteiro no âmbito das penalizações aplicadas no decurso do incumprimento do respetivo contrato por factos imputáveis ao mesmo;

ii. O montante de 4,47 milhões de euros contabilizado na rubrica de "Financiamentos Obtidos" correspondente à parte do desembolso obtido junto do IHRU/BEI em 2010 (destinado à intervenção da Sociedade no Morro da Sé), no âmbito da celebração do Contrato de Financiamento para a execução das Operações de Reabilitação Urbana, que será amortizada contratualmente entre 2028 e 2040;

iii. O total de 2,44 milhões de euros registado em "Diferimentos" e associado, principalmente, ao rendimento diferido (e a contabilizar em 2029) no âmbito da operação de alienação, em 2025, dos imóveis afetos à criação de uma Residência de Estudantes no Morro da Sé, tendo em consideração o entendimento de que existe um risco financeiro e operacional inerente a esta transmissão, preconizado nas condições resolutivas estabelecidas no respetivo contrato de compra e venda;

iv. O saldo de 5,20 milhões de euros da rubrica de "Outras Contas a Pagar", referente, maioritariamente, ao imposto a pagar em períodos futuros pelas comparticipações recebidas no âmbito da execução do PRR, tendo em consideração que o reconhecimento como rendimento está a ser efetuado à razão das depreciações anuais, isto é, 1/50. Inclui, ainda, as retenções efetuadas nos pagamentos no âmbito da execução de empreitadas, no total de 5% das respetivas faturas pagas, de acordo com o definido nas cláusulas contratuais e tendo em consideração o prazo de libertação das mesmas, bem como as cauções prestadas pelos arrendatários e subarrendatários no âmbito dos diversos contratos de arrendamento e subarrendamento celebrados.

Tabela 14: Passivo Não Corrente

Rubrica	30.09.2026	31.12.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Provisões	19 849,42	19 849,42	-	-
Financiamentos Obtidos	4 468 750,00	4 812 500,00	-343 750,00	-7,14%
Diferimentos	2 437 500,00	2 437 500,00	-	-
Outras Contas a Pagar	5 201 189,89	4 637 568,70	563 621,19	12,15%
Total	**12 127 289,31**	**11 907 418,12**	**219 871,19**	**1,85%**

unidade: euros

b. Passivo Corrente

Apresentando um total de 5,11 milhões de euros, o Passivo Corrente da Sociedade regista um aumento de 2,86 milhões de euros face ao verificado no final do exercício de 2025, tendo em consideração, principalmente, a variação e o peso das seguintes rubricas:

i. Estão contabilizadas nas rubricas de "Fornecedores" e "Fornecedores de Investimentos", e cujo aumento foi de 2,20 milhões de euros, e principalmente, as dívidas a pagar a terceiros no âmbito da execução do processo de reabitação urbana, tendo em consideração o número de projetos em curso;

ii. A rubrica de "Financiamentos Obtidos" reflete o valor da amortização contratualizada do Desembolso IHRU/BEI a efetuar em março de 2027 (0,34 milhões de euros);

iii. Na rubrica de "Outras Contas a Pagar", com um saldo de 1,77 milhões de euros, estão contempladas, maioritariamente, (i) as remunerações a liquidar aos trabalhadores, designadamente, a previsão de 3/4 do subsídio de natal a pagar em 2026, bem como 3/4 do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2027 (uma vez que os respetivos direitos são adquiridos no presente ano), (ii) o valor depositado à ordem dos expropriados de parcelas da Unidade de Intervenção da Lomba, no seguimento da respetiva tomada de posse administrativa, bem como iii) o valor recebido do IHRU, sob a forma de adiantamento, no âmbito dos Contratos de Financiamento associados a três projetos de reabilitação cuja execução física não permite a concretização dos mesmos, estando, assim, o subsídio a receber dependente da reformulação da candidatura e do prazo de conclusão do projeto;

iv. Na rubrica de "Diferimentos", no total de 0,48 milhões de euros, está traduzido, principalmente, o montante de rendas cobradas em regime de adiantamento, estando refletido, igualmente, o valor do subsídio à exploração recebido do Município do Porto (nos termos do Contrato Programa celebrado), que não foi reconhecido como rendimento, por ser superior aos encargos líquidos suportados no período.

Tabela 15: Passivo Corrente

Rubrica	30.09.2026	31.12.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Fornecedores	2 046 245,57	32 120,13	2 014 125,44	6270,60%
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes	75 000,00	75 000,00	-	-
Estado e Outros Entes Públicos	241 110,10	32 123,58	208 986,52	650,57%
Financiamentos Obtidos	343 750,00	343 750,00	-	-
Fornecedores de Investimentos	150 524,22	2 667,24	147 856,98	5543,44%
Outras Contas a Pagar	1 773 296,60	1 562 780,16	210 516,44	13,47%
Diferimentos	477 696,90	194 836,91	282 859,99	145,18%
Total	**5 107 623,39**	**2 243 278,02**	**2 864 345,37**	**127,69%**

unidade: euros

Apuramento de Resultados

O resultado líquido apurado no final do terceiro trimestre de 2026 ascendeu a aproximadamente 560 euros, refletindo o equilíbrio entre os rendimentos e os gastos gerados pela atividade da Sociedade no período. Não obstante, e conforme evidenciado na tabela seguinte, registou-se um aumento quer dos rendimentos, quer dos gastos face ao período homólogo de 2025. Esta evolução encontra-se diretamente relacionada com o reforço da atividade desenvolvida no âmbito do Contrato de Mandato Administrativo celebrado com o Município do Porto, cuja execução originou um crescimento simultâneo das rubricas de Prestações de Serviços e de Fornecimentos e Serviços Externos.

Tabela 16: Demonstração dos Resultados

Rubrica	30.09.2026	30.09.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Rendimentos	**11 128 469,98**	**8 772 707,30**	**2 355 762,68**	**26,85%**
Vendas	-	2 222 500,00	-2 222 500,00	-100,00%
Prestações de Serviços e Concessões	8 898 995,23	6 397 641,21	2 501 354,02	39,10%
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	1 648 549,15	1 715 476,26	-66 927,11	-3,90%
Variação nos Inventários da Produção	-	-1 993 864,36	1 993 864,36	-100,00%
Imparidade de Dívidas a Receber (perdas/reversões)	270,28	-	270,28	-
Outros Rendimentos	572 221,99	430 446,18	141 775,81	32,94%
Imparidade de Investimentos Depreciáveis/Amortizáveis (Perdas/Reversões)	-	508,01	-508,01	-100,00%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	8 433,33	-	8 433,33	-
Gastos	**11 090 688,62**	**8 587 794,98**	**2 502 893,64**	**29,14%**
Fornecimentos e Serviços Externos	8 718 486,16	6 546 170,31	2 172 315,85	33,18%
Gastos com o Pessoal	1 540 460,61	1 414 727,98	125 732,63	8,89%
Outros Gastos	388 415,25	244 478,69	143 936,56	58,87%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	268 216,22	253 568,68	14 647,54	5,78%
Juros e Gastos Similares Suportados	175 110,38	128 849,32	46 261,06	35,90%
Imposto sobre rendimento do período	-37 213,42	130 939,45	-168 152,87	-128,42%
Resultado Líquido	**567,94**	**315 851,77**	**-315 283,83**	**-99,82%**

unidade: euros

i. Rendimentos[1]

a. Prestações de Serviços e Concessões

Para o total das prestações de serviços contabilizadas, em 8,90 milhões de euros, contribuem as rendas obtidas enquadráveis nos termos do disposto na alínea c) do número 1 do artigo 3.º dos estatutos da Sociedade, isto é, relacionadas com a gestão de edifícios destinados a habitação a custos acessíveis (1,94 milhões de euros), bem como o total dos serviços prestados ao Município do Porto no âmbito da celebração do Contrato de Mandato Administrativo, designadamente, serviços associados à conservação e à reabilitação dos imóveis transferidos para a Sociedade com vista à sua introdução no mercado de arrendamento acessível, bem como os serviços inerentes ao pagamento de rendas a proprietários do Programa Porto com Sentido (6,95 milhões de euros).

[1] Tendo em consideração o peso diminuto no total dos Rendimentos contabilizados, não será evidenciado, em ponto autónomo, o valor de 270,28€ associado a Imparidades de Dívidas a Receber (perdas e reversões).

Tabela 17: Prestações de Serviços

Rubrica	30.09.2026	30.09.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	**489 791,89**	**427 554,51**	**62 237,38**	**14,56%**
Fração H, P e R - Q. Corpo da Guarda	14 217,00	13 951,74	265,26	1,90%
Frações B e D - Rua de Miragaia	6 920,58	6 772,31	148,27	2,19%
Fração D – Rua Comércio do Porto	3 972,33	3 888,36	83,97	2,16%
Frações - Parcela 14 Q. Carlos Alberto	12 196,89	10 700,64	1 496,25	13,98%
Imóveis - Rua do Heroísmo	5 606,13	7 476,30	- 1 870,17	-25,01%
Imóveis - Rua Senhora da Lapa	-	2 161,43	- 2 161,43	-100,00%
Fração sita na Rua Monte Alegre n.º 185 2º andar	52,28	51,18	1,10	2,15%
Fração sita na Travessa do Covelo n.º 63 R/C	1 332,75	149,35	1 183,40	792,37%
Fração sita na Travessa Fonte de Conturnil, n.º 274	2 241,18	2 192,04	49,14	2,24%
Fração sita na Rua do Moreira, n.º 147	3 419,55	3 344,67	74,88	2,24%
Fração sita na Travessa Ferreira dos Santos, n.º 89	5 518,80	5 397,93	120,87	2,24%
Fração sita na Rua Diogo Botelho, n.º 137	4 213,08	4 120,74	92,34	2,24%
Fração sita na Travessa da Pisca, n.º 120	4 179,24	4 087,71	91,53	2,24%
Fração sita na Travessa do Regado n.º 108, 3º	3 359,88	3 286,26	73,62	2,24%
Fração sita na Rua Irmã Maria Droste n.º 31, 2.º Esq.	4 561,83	4 462,65	99,18	2,22%
Fração sita na Rua Bouça Ribas, n.º 30, Hab. 3	3 363,13	3 289,98	73,15	2,22%
Fração sita na Rua João de Deus, n.º 380, 1.º Esq.	2 669,66	2 611,63	58,03	2,22%
Fração sita na Rua S. Dinis, n.º 304, 3.º	2 861,86	2 799,64	62,22	2,22%
Fração sita na Rua Óscar da Silva, n.º 211 3.º Drt Ft	3 111,92	3 044,27	67,65	2,22%
Fração sita na Rua Costa Cabral, n.º 2417	3 008,11	2 942,69	65,42	2,22%
Fração sita na Rua Cunha Júnior, n.º 304, 1.º	6 789,05	6 641,42	147,63	2,22%
Fração sita na Rua Bento Júnior n.º 39, Hab. 3	4 033,95	3 946,24	87,71	2,22%
Fração sita na Rua João Santos Ferreira, n.º 79	5 569,23	5 358,15	211,08	3,94%
Fração sita na Rua Francos - 2.3 - 419 2.º	4 285,00	4 191,86	93,14	2,22%
Fração sita na Rua do Monsanto, n.º 327	5 008,30	4 899,43	108,87	2,22%
Fração sita na Rua Conselheiro Correia de Barros, n.º 58	2 906,64	2 843,45	63,19	2,22%
Fração sita na Rua Dr. Joaquim Pires de Lima n.º 213, 1.º Dto Trás	4 783,95	4 680,36	103,59	2,21%
Fração sita na Rua Estrela de Vigorosa e Sport, n.º 605, 3.º B	5 571,56	5 451,84	119,72	2,20%
Fração sita na Rua Barata Feyo, n.º 17, 1.º	4 828,76	4 725,01	103,75	2,20%
Fração sita na Rua das Cegonhas, n.º 35, 1.º	5 252,86	5 140,00	112,86	2,20%
Fração sita na Rua Lúcio de Azevedo, n.º 54 R/C	3 441,95	3 367,98	73,97	2,20%
Fração sita na Rua Costa Cabral, n.º 1894	3 444,15	3 370,14	74,01	2,20%
Fração sita na Rua S. Dinis, n.º 893, 4.º Clr	3 874,90	3 791,65	83,25	2,20%
Fração sita na Rua do Monsanto, n.º 530	4 820,76	4 717,19	103,57	2,20%
Fração sita na Rua Direita do Viso, n.º 352, R/C	3 696,06	3 617,28	78,78	2,18%
Fração sita na Travessa Silva Porto, 51, 2º	3 696,06	3 617,28	78,78	2,18%
Fração sita na Rua Honório de Lima, 18, 2º Frente	4 435,29	4 340,74	94,55	2,18%
Fração sita na Rua Maria de Sousa, n.º 372, R/C	4 527,64	4 431,16	96,48	2,18%
Frações sitas na Rua Central de Francos, 757	25 560,54	25 020,00	540,54	2,16%
Frações sitas na Rua Senhora da Lapa, n.º 84	57,69	-	57,69	-
Frações sitas na Rua Senhora da Lapa, n.º 96	3 445,53	-	3 445,53	-
Frações sitas na Rua Senhora da Lapa, n.º 100	3 428,51	-	3 428,51	-
Frações sitas na Rua Senhora da Lapa, n.º 32, 44, 46	450,00	-	450,00	-
Frações sitas na Rua Senhora da Lapa, n.º 188	3 000,00	-	3 000,00	-
Frações sitas na Rua Senhora da Lapa, n.º 38, 42	605,00	-	605,00	-
Frações sitas na Travessa Senhora da Lapa, n.º 16, 18, 22	5 750,00	-	5 750,00	-
Frações sitas na Rua Nove de Abril, n.º 632	14 030,08	-	14 030,08	-
Frações sitas na Rua Matias de Albuquerque, n.º 263	18 100,00	-	18 100,00	-
Imóveis Lomba	56 766,67	51 524,72	5 241,95	10,17%
Ilha da Rua das Antas, n.º 224	1 966,39	1 808,13	158,26	8,75%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	188 859,17	183 338,96	5 520,21	3,01%
Operação A	11 182,30	12 201,59	- 1 019,29	-8,35%
Operação B	1 205,91	3 183,34	- 1 977,43	-62,12%
Operação C	9 530,25	11 678,92	- 2 148,67	-18,40%
Operação D	62 637,47	61 633,97	1 003,50	1,63%
Operação E1	14 741,01	10 142,01	4 599,00	45,35%
Operação E2	19 465,51	19 532,06	- 66,55	-0,34%
Operação F	5 634,05	5 514,84	119,21	2,16%
Operação G	25 371,42	23 467,86	1 903,56	8,11%
Operação H	39 091,25	35 984,37	3 106,88	8,63%
Programa Porto com Sentido - Contratos de Subarrendamento[1]	**1 148 128,45**	**1 069 768,08**	**78 360,37**	**7,32%**
Gestão de Imóveis do Município do Porto - Contratos de Arrendamento[2]	**306 397,13**	**270 891,77**	**35 505,36**	**13,11%**
Contrato de Mandato - Conservação e Reabilitação de Imóveis	**6 121 073,58**	**3 986 471,75**	**2 134 601,83**	**53,55%**
Contrato de Mandato - Programa Porto com Sentido (Proprietários)[3]	**833 604,18**	**642 955,10**	**190 649,08**	**29,65%**
Total	**8 898 995,23**	**6 397 641,21**	**2 501 354,02**	**39,10%**

unidade: euros

[1] Total das rendas cobradas aos arrendatários de imóveis integrados no Programa Porto com Sentido

[2] Total das rendas cobradas aos arrendatários de imóveis municipais

[3] Total cobrado pelo Município do Porto para pagamento de rendas a proprietários de imóveis integrados no Programa Porto com Sentido, e cujo contrato foi celebrado após 1 de janeiro de 2024

b. Transferências e Subsídios Correntes Obtidos

Tendo em consideração a celebração, com o Município do Porto, do novo Contrato Programa para o período de 2025-2029, bem como do primeiro Aditamento, encontra-se reconhecido nesta rubrica o valor de 1,64 milhões de euros referente ao subsídio à exploração devido à Sociedade enquanto entidade gestora *a)* das Operações de Reabilitação Urbana do Centro Histórico, de Campanhã-Estação, da Corujeira, de Azevedo e de Lordelo, *b)* do Programa "Porto com Sentido", *c)* das competências delegadas associadas ao Programa "1.º Direito", bem como *d)* da gestão de imóveis do Município do Porto afetos ao arrendamento acessível.

Está ainda contabilizado nesta rubrica o subsídio recebido, no valor aproximado de 5.900 euros, no âmbito da realização de um estágio profissional promovido pelo Instituto do Emprego e Formação Profissional.

c. Outros Rendimentos

O total contabilizado na rubrica de "Outros Rendimentos", em 0,57 milhões de euros, traduz um acréscimo face ao verificado no período homólogo de 2025 de 0,14 milhões de euros, tendo em consideração a entrada no mercado de arrendamento de frações reabilitadas, as atualizações das rendas associadas a frações comerciais, o reconhecimento de subsídios ao investimento recebidos, ao longo dos diferentes períodos, associadas à execução de candidaturas ao PRR, bem como a aplicação de multas contratuais no âmbito da execução de empreitadas.

Tabela 18: Outros Rendimentos

Rubrica	30.09.2026	30.09.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	**302 395,59**	**289 175,47**	**13 220,12**	**4,57%**
Fração A - Rua das Flores	149 322,81	146 447,94	2 874,87	1,96%
Frações A – Rua Comércio do Porto	3 181,36	1 400,00	1 781,36	127,24%
Fração G - Empreendimento Carlos Alberto	4 417,91	4 313,79	104,12	2,41%
Parcela 14 - Q. Carlos Alberto	5 547,39	5 428,65	118,74	2,19%
Parcela 6 - Q. Carlos Alberto	4 500,00	-	4 500,00	-
Prédio - Rua Mouzinho da Silveira	27 848,19	27 252,15	596,04	2,19%
Prédio - Rua do Heroísmo, n.º 185	961,78	-	961,78	-
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	106 616,15	104 332,94	2 283,21	2,19%
Operação A	5 226,38	5 113,61	112,77	2,21%
Operação B	8 857,94	8 669,09	188,85	2,18%
Operação C	7 608,84	7 446,63	162,21	2,18%
Operação D	55 297,23	54 107,44	1 189,79	2,20%
Operação E1	9 154,91	8 961,15	193,76	2,16%
Operação E2	11 556,00	11 310,32	245,68	2,17%
Operação F	2 090,98	2 046,39	44,59	2,18%
Operação G	6 823,87	6 678,31	145,56	2,18%
Correções Relativas a Períodos Anteriores	**39 307,21**	**5 220,27**	**34 086,94**	**652,97%**
Penalizações - Empreitadas	**59 059,64**	-	**59 059,64**	-
Imputação de Subsídios e Transferências para Investimentos	**114 311,48**	**98 506,33**	**15 805,15**	**16,04%**
Outros Rendimentos	**57 148,07**	**37 544,11**	**19 603,96**	**52,22%**
Total	**572 221,99**	**430 446,18**	**141 775,81**	**32,94%**

unidade: euros

d. Juros e Rendimentos Similares Suportados

O valor de 0,08 milhões de euros registado na rubrica referente a rendimentos financeiros traduz, principalmente, os juros obtidos com a constituição de depósitos a prazo, no valor de 1,00 milhão de euros.

ii. Gastos

e. Fornecimentos e Serviços Externos

Relativamente ao contabilizado no final de setembro de 2025, verifica-se um acréscimo de 2,17 milhões de euros dos Fornecimentos e Serviços Externos suportados, sendo que, do total registado, 93% correspondem a gastos suportados no âmbito da prestação de serviços ao Município do Porto (8,11 milhões de euros), designadamente, associados à execução do Contrato de Mandato Administrativo (gastos suportados com a reabilitação de imóveis municipais e com o pagamento de rendas a proprietários do Programa Porto com Sentido), bem como à entrega das rendas cobradas no âmbito do subarrendamento de frações afetas àquele programa, conforme destacado na rubrica de "Prestação de Serviços".

Deste modo, apresentando um total de FSE de estrutura de 0,61 milhões de euros, conclui-se por um decréscimo das despesas desta natureza, com principal destaque para as rubricas de "Serviços Especializados" tendo em consideração, principalmente, a contratação, no exercício de 2025, associada à elaboração do projeto da Avenida da Ponte, no âmbito da competência associada à gestão da Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico. Este fator é o principal motivo para a diferença apurada face ao subsídio à exploração reconhecido no período homólogo de 2025, verificando-se uma diminuição de 0,07 milhões de euros.

Assim, e com uma contribuição negativa para o apuramento do Resultado Líquido de 8,72 milhões de euros, a rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) é composta pelas contas de Subcontratos; Serviços Especializados; Materiais de Consumo; Energia e Fluídos; Deslocações, Estadas e Transportes e Serviços Diversos, que se encontram quantificadas na tabela apresentada seguidamente.

Tabela 19: Fornecimentos e Serviços Externos

Rubrica	30.09.2026				30.09.2025				Variação dos Gastos de Estrutura	
	Demonstração de Resultados	%	Prestação de serviços	Gastos de Estrutura	Demonstração de Resultados	%	Prestação de serviços	Gastos de Estrutura	Valor	%
Subcontratos	-	0%	-	-	-	0%	-	-	-	-
Serviços Especializados	**6 380 660,91**	**73%**	**6 129 496,43**	**251 164,48**	**4 514 682,44**	**69%**	**3 984 462,29**	**530 220,15**	**-279 055,67**	**-53%**
Trabalhos Especializados	536 954,64	6%	317 207,72	219 746,92	634 888,68	10%	245 088,69	389 799,99	-170 053,07	-44%
Publicidade	39 941,95	0%		39 941,95	77 615,79	1%		77 615,79	-37 673,84	-49%
Honorários	3 977,26	0%		3 977,26	31 016,34	0%	700,00	30 316,34	-26 339,08	-87%
Conservação e Reparação	5 776 260,13	66%	5 812 288,71	-36 028,58	3 751 577,83	57%	3 738 673,60	12 904,23	-48 932,81	-379%
Outros Serviços Especializados	23 526,93	0%		23 526,93	19 583,80	0%		19 583,80	3 943,13	20%
Materiais de Consumo	**47 920,55**	**1%**		**47 920,55**	**32 186,70**	**0%**	**0,00**	**32 186,70**	**15 733,85**	**49%**
Peças, Ferr. e Utensílios de Desgaste Rápido	476,53	0%		476,53	87,41	0%		87,41	389,12	445%
Livros e Documentação Técnica	138,50	0%		138,50	401,14	0%		401,14	-262,64	-65%
Material de Escritório	2 001,73	0%		2 001,73	2 008,16	0%		2 008,16	-6,43	0%
Artigos p/ Oferta e de Publicidade e Divulgação	207,75	0%		207,75	135,00	0%		135,00	72,75	54%
Material de educação cultura e recreio	6,47	0%		6,47	108,56	0%		108,56	-102,09	-
Artigos de Hig. e Limpeza, Vestuário e Art. Pessoais	61,68	0%		61,68	245,22	0%		245,22	-183,54	-75%
Medicamentos e artigos para a saúde	-	0%		-	4,50	0%		4,50	-4,50	-100%
Outros	45 027,89	1%		45 027,89	29 196,71	0%		29 196,71	15 831,18	54%
Energia e Fluídos	**15 131,61**	**0%**		**15 131,61**	**12 517,46**	**0%**		**12 517,46**	**2 614,15**	**21%**
Eletricidade	5 861,95	0%		5 861,95	4 668,79	0%		4 668,79	1 193,16	26%
Combustíveis e Lubrificantes	5 643,73	0%		5 643,73	5 826,14	0%		5 826,14	-182,41	-3%
Água	3 625,93	0%		3 625,93	2 022,53	0%		2 022,53	1 603,40	79%
Deslocações, Estadas e Transportes	**18 927,06**			**18 927,06**	**26 569,64**	**0%**		**26 569,64**	**-7 642,58**	**-29%**
Deslocações e Estadas	17 747,78	0%		17 747,78	25 240,12	0%		25 240,12	-7 492,34	-30%
Outros	1 179,28	0%		1 179,28	1 329,52	0%		1 329,52	-150,24	-11%
Serviços Diversos	**2 255 846,03**	**26%**	**1 981 575,71**	**274 270,32**	**1 960 214,07**	**30%**	**1 728 709,45**	**231 504,62**	**42 765,70**	**18%**
Rendas e Alugueres	2 172 822,36	25%	1 981 575,71	191 246,65	1 911 097,56	29%	1 728 709,45	182 388,11	8 858,54	5%
Comunicação	28 118,16	0%		28 118,16	28 654,03	0%		28 654,03	-535,87	-2%
Seguros	27 486,90	0%		27 486,90	5 544,16	0%		5 544,16	21 942,74	396%
Contencioso e Notariado	4 906,00	0%		4 906,00	1 227,75	0%		1 227,75	3 678,25	300%
Despesas de Representação	1 543,61	0%		1 543,61	869,65	0%		869,65	673,96	77%
Limpeza Higiene e Conforto	19 522,73	0%		19 522,73	11 495,70	0%		11 495,70	8 027,03	70%
Outros Serviços	1 446,27	0%		1 446,27	1 325,22	0%		1 325,22	121,05	9%
TOTAL	8 718 486,16	100%	8 111 072,14	607 414,02	6 546 170,31	100%	5 713 171,74	832 998,57	-225 584,55	-27%

unidade: euros

0,00

f. Gastos com o Pessoal

A 30 de setembro de 2026 a Porto Vivo, SRU, tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, cinquenta trabalhadores, verificando-se, assim, um aumento de quatro trabalhadores face a 31 de dezembro de 2025, conforme as seguintes movimentações no quadro de pessoal:

i. A rescisão do contrato de trabalho de um técnico superior, por vontade do próprio;
ii. A contratação, a termo, de quatro técnicos superiores;
iii. A contratação, mediante cedência por interesse público, de dois técnicos superiores;
iv. A rescisão, no âmbito da cedência por interesse público, de uma técnica superior.

Tabela 20: Gastos com o Pessoal

Rubrica	30.09.2026	30.09.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Remunerações	1 226 279,68	1 130 592,03	95 687,65	8,46%
Encargos Sobre Remunerações	293 031,68	251 917,94	41 113,74	16,32%
Seguros	9 266,48	28 116,32	- 18 849,84	-67,04%
Outros	11 882,77	4 101,69	7 781,08	189,70%
Total	**1 540 460,61**	**1 414 727,98**	**125 732,63**	**8,89%**

unidade: euros

Face aos gastos contabilizados no período homólogo de 2025 verifica-se um aumento de 0,13 milhões de euros, justificado pelas contratações verificadas e pelas revisões salariais efetuadas, não obstante a diminuição provisória dos membros do Conselho de Administração com funções executivas e remuneradas (pelo período de quatro meses).

g. Outros Gastos

Com um peso absoluto de cerca de 0,39 milhões de euros, a rubrica de "Outros Gastos", traduz, principalmente, os gatos contabilizados com o processo judicial cuja sentença, desfavorável para a Sociedade, transitou em julgado no presente ano, no valor de 0,14 milhões de euros, bem como os encargos associados aos imóveis registados como propriedades de investimento e identificados no respetivo ponto do Ativo Corrente, no total de 0,10 milhões de euros, de acordo com o evidenciado na tabela apresentada seguidamente.

De relevar que, tendo em consideração o exposto nos pontos associados a "Prestação de Serviços" e "Outros Rendimentos", os encargos diretos associados aos imóveis propriedade da Sociedade representam aproximadamente 25% das respetivas rendas cobradas, estando em linha com o peso verificado no período homólogo.

Tabela 21: Gastos em Propriedades de Investimento

Rubrica	30.09.2026	30.09.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Eletricidade	4 694,09	4 926,94	- 232,85	-4,73%
Água	2 443,17	2 132,50	310,67	14,57%
Seguros	15 098,28	18 677,16	- 3 578,88	-19,16%
Condomínio	20 668,72	24 880,67	- 4 211,95	-16,93%
Conservação e Manutenção	51 348,52	31 967,96	19 380,56	60,62%
Realojamentos Temporários	93 501,28	79 738,82	13 762,46	17,26%
Outros	9 224,03	10 591,35	- 1 367,32	-12,91%
Total	**196 978,09**	**172 915,40**	**24 062,69**	**13,92%**

unidade: euros

h. Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização

Como rubrica constituinte do Resultado Operacional, foi contabilizado em Gastos de Depreciação e de Amortização o valor aproximado de 0,27 milhões de euros referente a depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis e intangíveis, verificando-se um ligeiro aumento face ao contabilizado até 30 de setembro de 2025, tendo em consideração, principalmente, a conclusão de processos de reabilitação de alguns imóveis, que, deste modo, entraram para o mercado de arrendamento, conforme descrito no ponto referente a "Ativo não Corrente".

i. Juros e Gastos Similares Suportados

O valor de 0,18 milhões de euros registado na rubrica referente aos encargos financeiros traduz, principalmente, os juros suportados com o financiamento obtido junto do IHRU/BEI destinado à execução do processo de reabilitação do Morro da Sé, bem como os juros estimados a pagar no âmbito do processo judicial evidenciado anteriormente, tendo em consideração que o mesmo diz respeito a uma taxa cobrada no exercício de 2016.

Tabela 22: Juros e Gastos Similares Suportados

Rubrica	30.09.2026	30.09.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Juros de Financiamento - IHRU / BEI	104 098,05	125 088,36	- 20 990,31	-16,78%
Comissões Bancárias	-	3 750,01	- 3 750,01	-100,00%
Outros Juros	71 012,33	10,95	71 001,38	648414,43%
Total	**175 110,38**	**128 849,32**	**46 261,06**	**35,90%**

unidade: euros

Execução Orçamental

O presente capítulo tem como objetivo apresentar o grau de execução orçamental da Sociedade até final do terceiro trimestre de 2026, através da comparação entre os valores realizados e o orçamento em vigor no final do período em análise. Para esse efeito, a análise considera o orçamento resultante das cinco Alterações Orçamentais Modificativas aprovadas pela Assembleia Geral durante o período de referência, refletindo, assim, a versão mais atualizada dos pressupostos financeiros e operacionais da Sociedade.

As alterações orçamentais aprovadas tiveram como principal finalidade adequar o orçamento à evolução da atividade e aos novos compromissos assumidos, destacando-se as seguintes operações:

i. A revisão do Plano Plurianual de Investimento relativo aos diversos projetos de reabilitação em curso, incorporando os compromissos transitados de 2025, a reprogramação física dos processos ainda por iniciar e a correspondente atualização da receita prevista proveniente das comparticipações comunitárias, no âmbito da execução dos contratos de financiamento celebrados ao abrigo do PRR;
ii. A atualização das dotações relativas a gastos com pessoal, na sequência da aprovação do novo quadro de pessoal decorrente da alteração do organograma da Sociedade;
iii. A revisão das dotações e das previsões associadas à execução do Contrato de Mandato Administrativo e do Contrato Programa, no montante global de 3,01M€;
iv. A eliminação da previsão de recurso a financiamento bancário durante o exercício de 2026, com integração de parte dos saldos de gerência de 2025;
v. A inclusão da operação de aquisição de quatro imóveis, nos termos da publicação do Aviso n.º 29/C02-i01/2026, datado de 13 de abril de 2026, bem como da promoção da Terceira Oferta Pública de Aquisição de imóveis para implementação de projetos no âmbito do Investimento RE-CO2-i01/2026 – Componente 02 – Habitação;
vi. A inscrição da devolução parcial da taxa cobrada num processo de licenciamento no ano de 2016, bem como do pagamento dos respetivos juros indemnizatórios, nos termos da sentença transitada em julgado no presente exercício;
vii. A atualização do Plano Plurianual de Investimento decorrente da alienação dos dois imóveis sitos na Rua dos Pelames, n.º 7 e Rua do Souto, n.º 6 e 8 e Rua do Souto, n.º 2 e 4 e Rua dos Pelames, n.º 3 e 5, bem como da consequente devolução ao IHRU, I.P da comparticipação anteriormente recebida ao abrigo do respetivo Contrato de Comparticipação celebrado;
viii. A introdução da possibilidade de constituição de depósitos a prazo, com vencimento ainda no decurso do exercício, visando a rentabilização das disponibilidades financeiras da Sociedade;
ix. A inscrição de despesas inicialmente não previstas no orçamento e cuja realização se revelou indispensável para assegurar o regular funcionamento da Sociedade.

As referidas alterações permitiram adequar o orçamento à evolução da atividade da Porto Vivo, SRU e aos novos compromissos assumidos até 30 de setembro de 2026, assegurando uma correspondência mais rigorosa entre

os recursos disponíveis, as necessidades de investimento e as fontes de financiamento. A análise apresentada nas secções seguintes tem, por isso, como referência o orçamento atualizado, proporcionando uma avaliação mais representativa do desempenho orçamental da Sociedade no período em análise.

i. Saldo Orçamental

Conforme evidenciado na tabela seguinte, até 30 de setembro de 2026 a Sociedade registou um nível de execução da receita correspondente a 44% do montante previsto para o exercício, enquanto a execução da despesa atingiu 48% do total orçamentado.

Deste desempenho resultou um saldo orçamental negativo de 2,06 milhões de euros, refletindo uma utilização, ainda que temporária, dos saldos de gerência de 2025 superior à atualmente prevista (0,96 milhões de euros). Esta situação decorre, essencialmente, do nível de recebimento das comparticipações financeiras associadas aos projetos cofinanciados pelo Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), que, à data de 30 de setembro, representavam cerca de 48% do montante estimado para o exercício. De facto, tendo em consideração um investimento realizado de 3,87 milhões de euros (ao qual acresce o IVA, na medida em que a Porto Vivo, SRU tem regime de afetação real), a Sociedade recebeu o valor de 2,50 milhões de euros, representando um pagamento através desta fonte de financiamento de apenas 65%.

O recebimento da diferença entre o investimento realizado e as comparticipações recebidas, 1,37 milhões de euros, reduziria a necessidade de utilização de saldos de gerência de 2025 para 0,63 milhões de euros, em linha com a utilização aprovada à data (0,96 milhões de euros).

Estes indicadores demonstram que o desfasamento verificado entre a execução da receita e da despesa resulta, sobretudo, do calendário de recebimento das comparticipações do PRR, não comprometendo, à data em análise, o equilíbrio financeiro nem o cumprimento dos limites de utilização dos saldos de gerência aprovados.

Tabela 23: Saldo Orçamental

Rubrica	Previsão / Dotação							Execução			Taxa de Execução
	Inicial	1.ª Alteração Modificativa	2.ª Alteração Modificativa	3.ª Alteração Modificativa	4.ª Alteração Modificativa	5.ª Alteração Modificativa	30.09.2026	Cobranças / Obrigações	Recebimentos / Pagamentos	Por Receber / Pagar	Recebimentos / Pagamentos
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10) = (8) - (9)	(11) = (9) / (7)
Receitas	**25 948 695,00**	**27 592 117,00**	**32 895 485,00**	**32 519 151,00**	**37 045 001,00**	**31 445 820,00**	**31 445 820,00**	**16 001 265,64**	**13 627 522,90**	**2 373 742,74**	**43,34%**
Contrato - Programa (ORU's | Porto com Sentido | 1.º Direito | GPV)	2 715 247,00	2 715 247,00	2 995 247,00	2 887 037,00	2 887 037,00	2 887 037,00	2 887 037,00	1 913 298,10	1 913 298,10	-	66,27%
Prestação de Serviços	12 235 237,00	12 235 237,00	14 965 237,00	14 965 237,00	14 965 237,00	14 965 237,00	14 965 237,00	7 483 957,41	5 495 282,11	1 988 675,30	36,72%
Venda de Imóveis	1 937 330,00	1 937 330,00	1 937 330,00	1 937 330,00	1 937 330,00	2 679 830,00	2 679 830,00	-	-	-	0,00%
Subsídios ao Investimento	3 304 134,00	4 857 825,00	4 857 825,00	4 589 701,00	9 619 701,00	5 202 093,00	5 202 093,00	2 498 304,59	2 498 304,59	-	48,02%
Outros Subsídios	3 261,00	5 028,00	5 028,00	5 028,00	5 028,00	5 028,00	5 028,00	5 902,50	5 902,50	-	117,39%
Rendas (Propriedade SRU)	1 146 512,00	1 146 512,00	1 146 512,00	1 146 512,00	1 146 512,00	1 146 512,00	1 146 512,00	820 021,78	760 639,77	59 382,01	66,34%
Rendas (Gestão SRU)	1 882 302,00	1 882 302,00	1 965 002,00	1 965 002,00	1 965 002,00	1 965 002,00	1 965 002,00	1 503 472,83	1 436 960,23	66 512,60	73,13%
Vencimento de Depósitos a Prazo	-	-	3 000 000,00	3 000 000,00	2 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	-	66,67%
Juros de Depósitos a Prazo	-	-	24 750,00	24 750,00	20 600,00	12 600,00	12 600,00	8 433,33	8 433,33	-	66,93%
Outras Receitas	859 076,00	947 040,00	1 049 296,00	1 049 296,00	1 049 296,00	1 082 481,00	1 082 481,00	767 875,10	508 702,27	259 172,83	46,99%
Financiamento Bancário	1 865 596,00	1 865 596,00	949 258,00	949 258,00	949 258,00	-	-	-	-	-	-
Despesas	**25 948 695,00**	**27 592 117,00**	**33 994 288,00**	**33 857 011,00**	**38 732 861,00**	**32 406 311,00**	**32 406 311,00**	**17 930 944,92**	**15 688 537,31**	**2 242 407,61**	**48,41%**
Despesas com Pessoal	2 220 068,00	2 307 548,00	2 365 015,00	2 428 816,00	2 413 088,00	2 413 088,00	2 395 388,00	1 545 557,96	1 481 475,99	64 081,97	61,85%
Aquisições de Bens e Serviços	15 334 730,00	15 249 079,00	18 415 034,00	18 507 834,00	18 515 250,00	18 494 350,00	18 512 050,00	9 756 542,00	7 850 572,07	1 905 969,93	42,41%
Amortização de Financiamentos Obtidos	343 750,00	343 750,00	343 750,00	343 750,00	343 750,00	343 750,00	343 750,00	343 750,00	343 750,00	-	100,00%
Juros de Financiamentos Obtidos	194 213,00	194 213,00	163 910,00	163 910,00	163 910,00	148 214,00	151 944,00	110 594,85	110 594,85	-	72,79%
Outros Encargos Financeiros	19 792,00	19 792,00	19 792,00	19 792,00	19 792,00	86 128,00	87 128,00	4 883,85	4 883,85	-	5,61%
Impostos e Taxas	1 141 487,00	1 358 120,00	1 466 564,00	1 371 523,00	1 371 188,00	1 467 945,00	1 458 325,00	487 884,85	487 884,85	-	33,46%
Outras Despesas	14 117,00	18 247,00	59 097,00	59 097,00	59 097,00	62 897,00	67 897,00	14 923,51	14 923,51	-	21,98%
Constituição de Depósitos a Prazo	-	-	3 000 000,00	3 000 000,00	2 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00	-	100,00%
Investimento em Reabilitação Urbana	6 671 538,00	8 086 587,00	8 144 345,00	7 945 508,00	13 330 025,00	7 856 058,00	7 855 948,00	4 142 691,06	3 870 335,35	272 355,71	49,27%
Quarteirão Carlos Alberto	7 011,00	51 011,00	52 011,00	69 011,00	69 011,00	69 011,00	68 901,00	67 202,52	67 202,52	-	97,53%
Unidade de Intervenção de Santa Clara	324 318,00	324 318,00	324 318,00	324 318,00	328 835,00	78 327,00	78 327,00	5 685,06	5 685,06	-	7,26%
Unidade de Intervenção da Lomba	1 254 632,00	2 164 869,00	2 164 869,00	2 280 135,00	2 280 135,00	2 293 231,00	2 293 231,00	1 917 157,65	1 694 874,83	222 282,82	73,91%
Unidades Patrimoniais (Aumento de Capital)	3 278 681,00	3 661 072,00	3 661 072,00	3 500 920,00	3 500 920,00	3 544 520,00	3 544 520,00	710 385,59	674 840,88	35 544,71	19,04%
Unidades Patrimoniais (Imóveis Adquiridos em Períodos Anteriores)	1 226 418,00	1 304 839,00	1 361 597,00	1 486 612,00	1 486 612,00	282 765,00	282 765,00	129 282,61	114 754,43	14 528,18	40,58%
Ilha das Antas (Reabilitação)	580 478,00	580 478,00	580 478,00	284 512,00	284 512,00	284 512,00	284 512,00	12 942,42	12 942,42	-	4,55%
Aquisição de Imóveis Reabilitados	-	-	-	-	5 380 000,00	1 303 692,00	1 303 692,00	1 300 035,21	1 300 035,21	-	99,72%
Outros Investimentos	9 000,00	14 781,00	16 781,00	16 781,00	16 781,00	33 881,00	33 881,00	24 116,84	24 116,84	-	71,18%
Saldo Orçamental	0,00	0,00	-1 098 803,00	-1 337 860,00	-1 687 860,00	-960 491,00	-960 491,00		-2 061 014,41		

Receitas

Até final do terceiro trimestre de 2026, a Sociedade arrecadou 13,63 milhões de euros de receita, correspondendo a uma taxa de execução de 43% do montante previsto no orçamento anual.

Este desempenho resulta, essencialmente, do recebimento de 7,41 milhões de euros provenientes do Município do Porto, no âmbito da execução do Contrato-Programa e do Contrato de Mandato Administrativo, aos quais acrescem 2,20 milhões de euros relativos a rendas decorrentes dos diversos contratos de arrendamento em vigor.

Importa salientar que, com exceção das comparticipações financeiras previstas no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e do Contrato de Mandato Administrativo, cujo calendário de recebimento se encontra desfasado relativamente ao inicialmente estimado, o nível de execução das restantes rubricas de receita apresenta-se globalmente em linha com o previsto para o período em análise.

Despesas

No mesmo período, a Sociedade efetuou pagamentos no montante global de 15,69 milhões de euros, correspondendo a uma taxa de execução de 48% do orçamento anual.

Deste montante, 7,85 milhões de euros respeitam à aquisição de bens e serviços, incluindo os encargos inerentes à execução do Contrato de Mandato Administrativo celebrado com o Município do Porto, enquanto 1,50M€ correspondem à constituição de dois depósitos a prazo, no âmbito da gestão das disponibilidades financeiras da Sociedade.

O nível de execução da despesa encontra-se fortemente influenciado pela realização das operações de investimento previstas para o exercício, designadamente, as intervenções de reabilitação em imóveis municipais e em imóveis propriedade da Porto Vivo, SRU, refletindo a fase de desenvolvimento em que se encontram os diversos projetos.

ii. Caixa e Depósitos Bancários

Em 30 de setembro de 2026, a rubrica de Caixa e Depósitos Bancários apresentava um saldo de 3,62 milhões de euros, incluindo os Depósitos a Prazo constituídos. Este montante resulta, assim, da conjugação do Saldo de Gerência transitado de 2025, no valor de 4,18 milhões de euros, dos Fundos Alheios Líquidos, que ascendiam a 0,99 milhões de euros no final do trimestre, e do Saldo Orçamental negativo, no montante de 2,06 milhões de euros, conforme evidenciado na análise apresentada seguidamente.

A manutenção deste nível de disponibilidades financeiras permitiu assegurar a normal execução da atividade da Sociedade durante o período de referência deste relatório, apesar do desfasamento temporal verificado entre a realização da despesa e o recebimento de parte significativa das comparticipações previstas no âmbito dos projetos financiados pelo PRR.

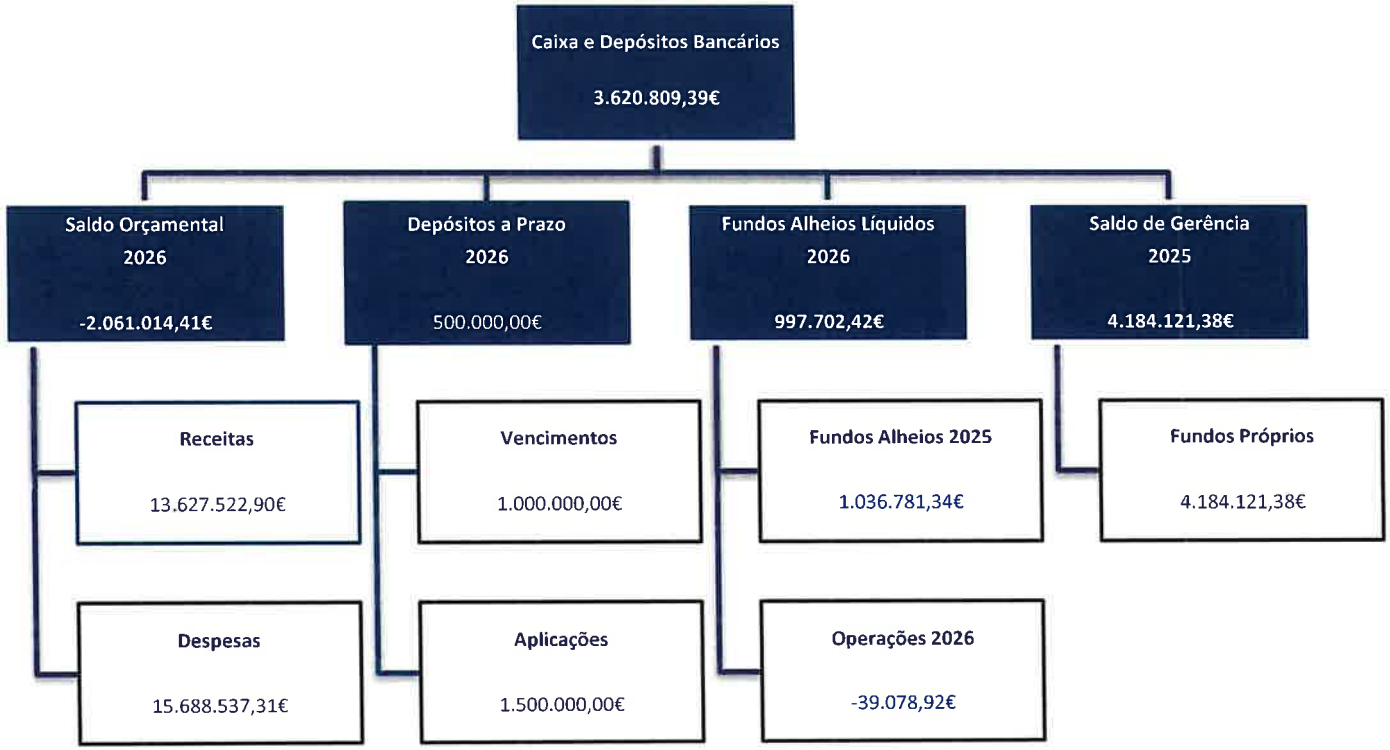


Figura 3: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários[2]

[2] O valor positivo associado a fundos alheios líquidos representa a diferença entre as verbas mantidas pela Sociedade e pertencentes a outras entidades (por exemplo: retenções efetuadas em pagamentos para reforço de cauções prestadas pelos empreiteiros) e as verbas da Porto Vivo, SRU, que estão em posse de outras entidades.

Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa

O Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto para o período 2025-2029 estabeleceu que a Porto Vivo, SRU, na qualidade de entidade gestora (i) das ORU's do Centro Histórico, da Corujeira e Campanhã – Estação, bem como de Azevedo, (ii) do programa de dinamização do mercado de arrendamento acessível, denominado "Porto com Sentido", (iii) da Gestão, Manutenção e Reabilitação de Imóveis do Município do Porto, bem como pela (iv) execução das competências delegadas no âmbito do Programa 1.º Direito | Ilhas, receberia, no exercício de 2025, um subsídio à exploração global de 2,72 milhões de euros.

Na sequência do primeiro aditamento ao Contrato-Programa, celebrado em 31 de março de 2026, o subsídio à exploração foi reforçado em 0,28 milhões de euros, com o objetivo de financiar a subscrição de uma licença informática destinada à gestão do parque habitacional sob gestão da Porto Vivo, SRU, abrangendo as áreas de cadastro, execução de empreitadas, manutenção e gestão do arrendamento. Este aditamento consagrou, igualmente, a transferência da competência de gestão da ORU de Lordelo para a Sociedade, sem que tal alteração tivesse impacto no montante do subsídio atribuído.

No âmbito da execução das atividades abrangidas pelo Contrato-Programa, e considerando a imputação de gastos com pessoal em função das respetivas taxas de afetação, a imputação de gastos de estrutura e os gastos diretos associados, até 30 de setembro de 2026, a Sociedade recebeu 2,02 milhões de euros a título de subsídio à exploração, correspondentes a 67% do valor anual contratualizado, de 3 milhões de euros. No mesmo período, foram executadas despesas líquidas no montante de 1,64 milhões de euros. Assim, a despesa executada até ao final do terceiro trimestre corresponde a:

a) 55% do valor anual contratualizado, de 3 milhões de euros;

b) 73% do montante proporcionalmente devido até 30 de setembro de 2026, calculado com base numa distribuição linear do valor anual contratualizado, correspondente a 2,25 milhões de euros (9/12 de 3 milhões de euros).

c) 81% do montante recebido, de 2,02 milhões de euros;

Estes resultados traduzem uma utilização eficiente dos recursos disponibilizados pelo Município do Porto.

Tabela 24: Indicadores de Eficiência

Atividade	Subsídio à Exploração Anual Contratualizado	Rendimentos		Gastos Suportados	Diferença		Subsídio à Exploração Reconhecido
		Subsídio à Exploração Solicitado	Rendas		Valor	%	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (4) - (2) - (3)	(6) = (5) / ((2)+(3)) - 1	(7) = (2)+(5)
ORU Centro Histórico	464 780,00	191 900,64	-	204 999,35	13 098,71	7%	204 999,35
ORU Campanhã - Estação	154 005,00	114 922,09	-	93 188,32	-21 733,77	-19%	93 188,32
ORU Corujeira	138 876,00	109 862,28	-	93 188,31	-16 673,97	-15%	93 188,31
ORU Azevedo	138 876,00	100 790,88	-	65 079,03	-35 711,85	-35%	65 079,03
ORU Lordelo	138 873,00	104 154,95	-	86 287,19	-17 867,76	-17%	86 287,19
Porto com Sentido	646 062,00	470 546,50	-	361 618,56	-108 927,94	-23%	361 618,56
1.º Direito | Ilhas	697 427,00	523 070,27	-	484 228,22	-38 842,05	-7%	484 228,22
Gestão e Manutenção de Imóveis	616 348,00	406 261,01	320 316,12	574 403,79	-152 173,34	-21%	254 087,67
Total	2 995 247,00	2 021 508,62	320 316,12	1 962 992,77	-378 831,97	84%	1 642 676,65

unidade: euros

Indicadores de Eficiência do Contrato de Mandato Administrativo

A 30 de setembro de 2026 encontrava-se em execução o Contrato de Mandato Administrativo celebrado com o Município do Porto e a Porto Vivo, SRU, em 31 de março de 2026, através do qual foram confiadas à Sociedade as seguintes atribuições:

Reabilitação e Conservação de Imóveis Municipais:

i. Conservação e reabilitação dos imóveis municipais, com vista à sua introdução no mercado de arrendamento acessível;
ii. Instrução, apresentação, acompanhamento, execução e prática de todos os atos necessários no âmbito das candidaturas ao Aviso de Publicação do PRR - Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, bem como a outros programas e avisos que venham a ser publicados e que tenham por objeto o financiamento ou a atribuição de apoios à reabilitação urbana;

Programa Porto com Sentido:

iii. Assunção da posição de arrendatária em todos os contratos de arrendamento e promessa de arrendamento celebrados com os proprietários dos imóveis aderentes ao Programa "Porto com Sentido", cuja vigência se tenha iniciado após 1 de janeiro de 2024, bem como celebração de novos contratos no âmbito do Programa;
iv. Pagamento, por conta e em nome do Município do Porto, das rendas relativas aos contratos de arrendamento celebrados com os proprietários dos imóveis que aderentes ao Programa, cuja vigência tenha iniciado até 31 de dezembro de 2023.

Para uma adequada avaliação da execução do Contrato de Mandato Administrativo importa distinguir o grau de concretização dos compromissos já assumidos do nível de execução financeira efetivamente refletido na relação com o Município do Porto.

Assim, à data de 30 de setembro de 2026, os compromissos assumidos pela Porto Vivo, SRU representavam 87% do valor global contratualizado, evidenciando um elevado nível de contratualização das intervenções previstas. Destes compromissos, encontrava-se executado 60% do valor correspondente aos contratos celebrados com terceiros, refletindo o estado de realização física e financeira das operações em curso.

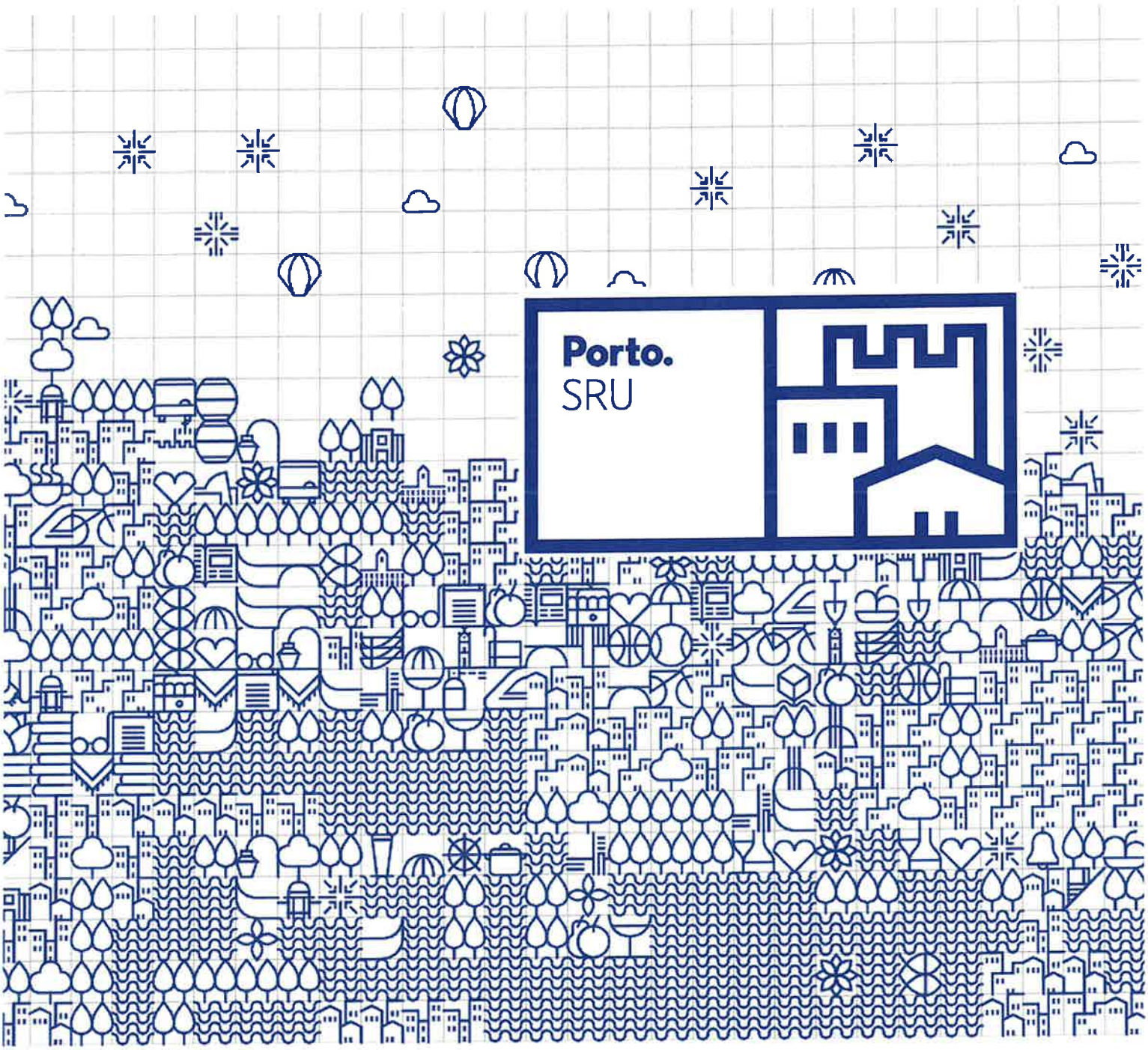
No mesmo período, do montante total de 7,88 milhões de euros faturado à Porto Vivo, SRU no âmbito da execução do Contrato, foram imputadas ao Município do Porto despesas no valor de 7,48 milhões de euros, correspondendo a uma execução financeira de 50% do valor contratualizado/orçamentado com o Município.

Estes indicadores evidenciam que a execução do Contrato se encontra numa fase de forte comprometimento dos recursos e das intervenções previstas, existindo, no entanto, uma menor execução financeira no desenvolvimento dos projetos de reabilitação face ao respetivo plano de investimento.

Tabela 25: Execução do Contrato de Mandato Administrativo

Atividade	Valor Contratualizado	Valor Executado					
		Relação com Fornecedores			Relação com o Município do Porto		
		Compromissos	Obrigações	Taxa de Execução	Faturação Emitida	Valor Recebido	Taxa de Execução
	(1)	(2)	(3)	(4) = (3) / (2)	(5)	(6)	(7) = (5) / (1)
Reabilitação e Conservação	12 685 237,00	10 822 548,79	6 204 887,52	57%	5 801 110,19	3 843 474,71	46%
Programa Porto com Sentido	2 280 000,00	2 201 790,18	1 670 545,33	76%	1 682 846,92	1 651 807,40	74%
Total	**14 965 237,00**	**13 024 338,97**	**7 875 432,85**	**60%**	**7 483 957,11**	**5 495 282,11**	**50%**

unidade: euros



03.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

unidade: euros

Tabela 26: Balanço

Balanço Individual em 30 de setembro de 2026		
Rubricas	**Datas**	
	30/09/2026	**31/12/2025**
Ativo		
Ativo não corrente		
Ativos fixos tangíveis	43 611,36	52 941,99
Propriedades de investimento	36 751 420,08	33 326 562,43
Ativos intangíveis	132,53	12 901,19
Ativos por impostos diferidos	157 105,37	197 707,78
Outros Ativos financeiros	3 585,92	3 585,92
	36 955 855,26	**33 593 699,31**
Ativo corrente		
Inventários	1 675 985,12	1 320 154,74
Clientes, contribuintes e utentes	2 309 098,82	132 674,00
Estado e outros entes públicos	70 670,09	95 185,11
Outras contas a receber	1 061 899,86	382 247,66
Diferimentos	59 565,93	52 395,75
Caixa e depósitos bancários	3 620 809,39	5 220 902,72
	8 798 029,21	**7 203 559,98**
Total do ativo	**45 753 884,47**	**40 797 259,29**
Património Líquido e Passivo		
Património Líquido		
Património/Capital	8 382 608,52	8 382 608,52
Reservas	323 751,87	273 493,21
Resultados Transitados	3 076 386,61	2 143 842,97
Outras variações no Património Líquido	16 735 656,83	14 841 445,28
Resultado líquido do período	567,94	1 005 173,17
Total do património líquido	**28 518 971,77**	**26 646 563,15**
Passivo		
Passivo não corrente		
Provisões	19 849,42	19 849,42
Financiamentos obtidos	4 468 750,00	4 812 500,00
Diferimentos	2 437 500,00	2 437 500,00
Outras contas a pagar	5 201 189,89	4 637 568,70
	12 127 289,31	**11 907 418,12**
Passivo corrente		
Fornecedores	2 046 245,57	32 120,13
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes	75 000,00	75 000,00
Estado e outros entes públicos	241 110,10	32 123,58
Financiamentos obtidos	343 750,00	343 750,00
Fornecedores de investimentos	150 524,22	2 667,24
Outras contas a pagar	1 773 296,60	1 562 780,16
Diferimentos	477 696,90	194 836,91
	5 107 623,39	**2 243 278,02**
Total do passivo	**17 234 912,70**	**14 150 696,14**
Total do património líquido e do passivo	**45 753 884,47**	**40 797 259,29**

unidade: euros

Tabela 27: Demonstração de Resultados

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS Periodo findo em 30 de setembro de 2026		
Rendimentos e Gastos	**Períodos**	
	30/09/2026	**30/09/2025**
Vendas	0,00	2 222 500,00
Prestações de serviços e concessões	8 898 995,23	6 397 641,21
Transferências e subsídios correntes obtidos	1 648 549,15	1 715 476,26
Variação nos inventários da produção	0,00	-1 993 864,36
Fornecimentos e serviços externos	-8 718 486,16	-6 546 170,31
Gastos com o pessoal	-1 540 460,61	-1 414 727,98
Imparidade de dividas a receber (perdas/reversões)	270,28	0,00
Outros rendimentos	572 221,99	430 446,18
Outros gastos	-388 415,25	-244 478,69
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	**472 674,63**	**566 822,31**
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-268 216,22	-253 568,68
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	0,00	508,01
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	**204 458,41**	**313 761,64**
Juros e rendimentos similares obtidos	8 433,33	0,00
Juros e gastos similares suportados	-175 110,38	-128 849,32
Resultado antes de impostos	**37 781,36**	**184 912,32**
Imposto sobre o rendimento do período	-37 213,42	130 939,45
Resultado líquido do período	**567,94**	**315 851,77**