



Arco  
Ribeirinho  
Sul

# RELATÓRIO E CONTAS

# 2025

Março 2026

<b>I. Mensagem da presidente .....</b>	<b>6</b>
<b>II. Introdução .....</b>	<b>10</b>
1. Criação da empresa e principais processos de fusão e transformação .....	10
2. Estatutos da empresa: evolução, enquadramento atual e evolução prospetiva .....	11
3. Património e ativos sob gestão .....	12
<b>III. Governo da Sociedade .....</b>	<b>16</b>
1. Estrutura de governação da sociedade .....	16
2. Composição dos órgãos sociais .....	16
Acionista e Assembleia Geral .....	16
Conselho de Administração .....	16
Fiscal Único .....	16
3. Competências dos órgãos sociais .....	17
4. Funcionamento dos órgãos de gestão .....	18
5. Delegação de competências e pelouros .....	19
6. Modelo de controlo e supervisão .....	21
7. Relação com o acionista .....	22
8. Cumprimento do regime do Setor Empresarial do Estado .....	22
<b>IV. Atividade desenvolvida .....</b>	<b>25</b>
1. Enquadramento da atividade .....	25
2. Atividade Operacional e Parques Empresariais .....	26
2.1. Património Museológico .....	35
2.2. Aprovisionamentos .....	38
3. Atividade Comercial e Relação com Clientes .....	39
4. Projetos e Desenvolvimento .....	42
5. Qualidade, Ambiente e Segurança .....	44
6. Gabinete de Desenvolvimento Estratégico .....	46
7. Atividade Jurídica .....	48
8. Comunicação e Compliance .....	50
8.1. Compliance .....	50
8.2. Comunicação e Dinamização Institucional .....	52
9. Gestão de Pessoas e Talento e Tecnologias de Informação .....	54
9.1. Gestão de Pessoas e Talento .....	54

9.2.	<b>Tecnologias de Informação</b> .....	55
10.	<b>Área Financeira</b> .....	59
<b>V. Sustentabilidade</b> .....		<b>63</b>
1.	<b>Sustentabilidade Económica</b> .....	63
2.	<b>Sustentabilidade Ambiental</b> .....	63
3.	<b>Sustentabilidade Social</b> .....	64
4.	<b>Governo e Ética (ESG)</b> .....	64
<b>VI. Objetivos Estratégicos e Perspetivas Futuras</b> .....		<b>67</b>
1.	<b>Enquadramento Estratégico</b> .....	67
2.	<b>Gestão Integrada dos Parques Empresariais</b> .....	67
3.	<b>Transformação e Valorização Territorial</b> .....	67
4.	<b>Reforço das Capacidades Internas</b> .....	68
5.	<b>Perspetivas Futuras</b> .....	68
<b>VII. Contexto Macroeconómico</b> .....		<b>71</b>
1.	<b>Enquadramento Internacional</b> .....	71
2.	<b>Enquadramento da Área do Euro</b> .....	71
3.	<b>Enquadramento Macroeconómico Nacional</b> .....	71
4.	<b>Inflação e Condições Financeiras</b> .....	72
5.	<b>Mercado de Trabalho</b> .....	72
6.	<b>Implicações para a Atividade da Empresa</b> .....	72
<b>VIII. Cumprimento das Orientações do Acionista e Disposições Legais</b> .....		<b>75</b>
1.	<b>Execução do Plano de Atividades e Orçamento</b> .....	75
2.	<b>Eficiência Operacional e Gastos Operacionais</b> .....	77
3.	<b>Recursos Humanos e Massa Salarial</b> .....	79
4.	<b>Plano de Investimentos</b> .....	80
5.	<b>Contratualização de Serviço Público</b> .....	80
6.	<b>Gestão do Risco Financeiro</b> .....	80
7.	<b>Limite de crescimento do endividamento</b> .....	80
8.	<b>Princípio da Unidade de Tesouraria do Estado</b> .....	81
9.	<b>Prazo médio de pagamento (PMP) e “Arrears”</b> .....	82
10.	<b>Estatuto do Gestor Público (EGP)</b> .....	83
11.	<b>Contratação Pública</b> .....	84

12.	<b>Informação Complementar</b> .....	84
13.	<b>Quadro Síntese do Cumprimento das Orientações</b> .....	85
<b>IX. Análise Financeira</b> .....		<b>87</b>
<b>X. Proposta de Aplicação de Resultados</b> .....		<b>93</b>
<b>XI. Agradecimentos</b> .....		<b>94</b>
<b>PARTE II – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b> .....		<b>98</b>
I. Demonstrações Financeiras .....		98
II. Notas Anexas às Demonstrações Financeiras.....		105
1.	<b>Nota introdutória</b> .....	105
2.	<b>Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras</b> ..	106
3.	<b>Principais políticas contabilísticas</b> .....	106
3.1.	<b>Bases de apresentação</b> .....	106
3.2.	<b>Alterações de políticas contabilísticas</b> .....	106
3.2.1.	<b>Normas, interpretações, emendas e revisões que entraram em vigor no exercício</b> .....	107
3.2.2.	<b>Normas, interpretações, emendas e revisões que entram em vigor em exercícios futuros</b> .....	107
3.2.3.	<b>Normas, interpretações, emendas e revisões ainda não adotadas pela União Europeia.</b> .....	110
3.3.	<b>Investimentos financeiros</b> .....	111
3.4.	<b>Ativos fixos tangíveis</b> .....	112
3.5.	<b>Propriedades de investimento</b> .....	114
3.6.	<b>Ativos intangíveis</b> .....	116
3.7.	<b>Direito de uso e locações</b> .....	117
3.8.	<b>Imparidade de ativos fixos tangíveis e intangíveis</b> .....	119
3.9.	<b>Especialização dos exercícios</b> .....	120
3.10.	<b>Imposto sobre o rendimento</b> .....	120
3.11.	<b>Ativos e passivos financeiros</b> .....	122
3.12.	<b>Inventários</b> .....	124
3.13.	<b>Ativos não correntes detidos para venda e passivos relacionados</b> .....	124
3.14.	<b>Transações e saldos em moeda estrangeira</b> .....	125
3.15.	<b>Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes</b> .....	125
3.16.	<b>Reconhecimento do crédito</b> .....	127

3.17. Acontecimentos após a data do balanço .....	128
3.18. Juízos de valor, pressupostos críticos e principais fontes de incerteza associadas a estimativas.....	128
4. Fluxos de caixa .....	128
5. Políticas contabilísticas, alterações nas estimativas contabilísticas e erros	129
6. Ativos fixos tangíveis.....	130
7. Propriedades de investimento .....	130
8. Ativos detidos para venda.....	133
9. Ativos intangíveis .....	134
10. Participações financeiras .....	135
11. Outros ativos financeiros.....	135
12. Imposto sobre o rendimento.....	136
13. Inventários.....	138
14. Clientes .....	140
15. Outros créditos a receber .....	141
16. Diferimentos ativos.....	142
17. Capital.....	142
18. Reservas e resultados transitados .....	142
19. Dividendos.....	143
20. Provisões .....	144
21. Benefícios dos empregados.....	145
22. Outras dívidas a pagar .....	146
23. Fornecedores.....	149
24. Estado e outros entes públicos.....	149
25. Financiamentos obtidos.....	150
26. Diferimentos passivos.....	150
27. Passivos e ativos contingentes, garantias e compromissos .....	150
28. Partes relacionadas .....	151
29. Rédito .....	152
30. Fornecimento e serviços externos.....	153
31. Gastos com o pessoal.....	154
32. Imparidade de investimentos não depreciables .....	154
33. Variações de justo valor.....	155
34. Outros rendimentos .....	155

<b>35.</b>	<b>Outros gastos .....</b>	<b>155</b>
<b>36.</b>	<b>Depreciações e amortizações .....</b>	<b>156</b>
<b>37.</b>	<b>Juros e rendimentos similares obtidos .....</b>	<b>157</b>
<b>38.</b>	<b>Matérias ambientais.....</b>	<b>157</b>
<b>39.</b>	<b>Honorários do revisor oficial de contas .....</b>	<b>160</b>
<b>40.</b>	<b>Outras Divulgações .....</b>	<b>160</b>
<b>41.</b>	<b>Acontecimentos subsequentes .....</b>	<b>160</b>

## Siglas e Acrónimos

ACE	Agrupamento Complementar de Empresas
AML	Área Metropolitana de Lisboa
AOV	Aluguer Operacional de Veículos
APA	Agência Portuguesa do Ambiente, I.P.
APL	Administração do Porto de Lisboa, S.A.
ARS	Arco Ribeirinho Sul, S.A.
CCDR	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, I.P.
CIP	Conjunto de Interesse Público
CITE	Comissão para a Igualdade no Trabalho e no Emprego
CMVM	Comissão do Mercado de Valores Mobiliários
CSC	Código das Sociedades Comerciais
DGTF	Direção-Geral do Tesouro e das Finanças
DLEO	Decreto-Lei de Execução Orçamental
DPH	Domínio Público Hídrico
DSUE	Deliberação Social Unânime por Escrito
DUE	Deliberação Unânime por Escrito
EBIT	Earnings Before Interest and Taxes
EBITDA	Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization
EGP	Estatuto do Gestor Público
FIIFMC	Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Margueira Capital
ha	hectares
IGCP	Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública, E. P. E.
IGT	Instrumentos de Gestão Territorial
IPG	Instrumentos Previsionais de Gestão
MIP	Monumento de Interesse Público
PAO	Plano de Atividades e Orçamento
PIN	Potencial Interesse Nacional
PNPOT	Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território
POSEUR	Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos
POVT	Programa Operacional Valorização do Território
PP	Plano de Pormenor
PPPEQ	Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Estarreja
PRC	Plano de Redução de Custos

PROTAML	Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa
PUAN	Plano de Urbanização Almada Nascente
RCM	Resolução de Conselho de Ministros
RJSPE	Regime Jurídico do Sector Público Empresarial
RSE	Responsabilidade Social Empresarial
SEE	Setor Empresarial do Estado
SGIQAS	Sistema de Gestão Integrado da Qualidade, Ambiente e Segurança
SGQ	Sistema de Gestão da Qualidade
SHST	Segurança, Higiene e Saúde no Trabalho
SISEE	Sistema de Informação do Setor Empresarial do Estado
SROC	Sociedade de Revisores Oficiais de Contas
UTAM	Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial
ZEP	Zonas Especiais de Proteção
ZGP	Zonas Gerais de Proteção





# PARTE I

Atividade desenvolvida



# **CAPÍTULO I**

## **Mensagem da Presidente**

## I. Mensagem da presidente

*O ano de 2025 foi, para a Arco Ribeirinho Sul, S.A., um tempo de reorganização e de regresso ao essencial. Um tempo de olhar o território com mais atenção, de o compreender melhor e de preparar, com cuidado, o que pode vir a ser construído.*

*Ao longo deste período, a Empresa procurou trazer maior clareza à sua atuação. Foram revistos processos, resolvidas situações pendentes e criadas condições para um funcionamento mais simples, mais estável e mais transparente. Foi um trabalho de base, silencioso, mas necessário, como aquele que sustenta qualquer transformação duradoura.*

*Ao mesmo tempo, começou a desenhar-se um futuro com mais definição. Foram iniciados estudos, organizadas ideias e abertos caminhos que irão, passo a passo, dar forma aos territórios sob nossa responsabilidade. Um trabalho que nem sempre é visível, mas que permite avançar com mais segurança e com mais sentido.*

*Este foi também um ano de proximidade. Internamente, foi possível reforçar o sentido de equipa, clarificar funções e criar um ambiente de maior confiança e colaboração. Essa confiança começou, naturalmente, a estender-se ao exterior, na relação com clientes, parceiros e entidades públicas, através de uma presença mais clara, mais disponível e mais consistente.*

*O novo enquadramento do Arco Ribeirinho Sul no âmbito da Parque Cidades do Tejo marca um momento importante neste percurso. Representa uma mudança de escala e de posição, colocando a Empresa num papel mais central na transformação dos territórios ribeirinhos do Tejo e no desenho de uma visão mais ampla para a Área Metropolitana de Lisboa.*


*Este enquadramento traz também uma forma de estar mais ativa. Não se trata de esperar pela resolução do todo, mas de começar desde já, com o que existe. Dar nova vida ao património edificado, responder às necessidades do território e avançar de forma faseada, com intervenções que fazem sentido no presente e abrem caminho ao futuro.*

*É a partir deste equilíbrio entre cuidado e ação que se pretende construir. Lançar projetos exigentes, mas enraizados no lugar. Projetos que possam, pela sua qualidade e pela sua forma de se integrar, tornar-se referências, não só a nível nacional, mas também no contexto europeu.*

*O caminho que se inicia pede tempo, atenção e continuidade. Pede uma forma de trabalhar que respeite o território e o acompanhe, sem pressa, mas com intenção.*

*É esse o compromisso da Arco Ribeirinho Sul, S.A.: trabalhar o território com sensibilidade, com rigor e com responsabilidade, contribuindo, de forma consciente, para o seu futuro.*

Sara Oliveira Ribeiro, Presidente do Conselho de Administração

A high-angle photograph of a woman with long dark hair, wearing a bright red, short-sleeved, button-down dress, standing on a light-colored stone spiral staircase. She is leaning her right hand on the black handrail. The staircase has white balusters and a black handrail. A large window on the right side of the frame shows a view of green trees outside. At the bottom of the staircase, there is a small potted plant. The overall lighting is bright and natural.

*"O caminho que se inicia pede tempo, atenção e continuidade. Pede uma forma de trabalhar que respeite o território e o acompanhe, sem pressa, mas com intenção."*

Sara Oliveira Ribeiro  
Presidente do Conselho de Administração



# **CAPÍTULO II**

## **Introdução**

## II. Introdução

### 1. Criação da empresa e principais processos de fusão e transformação

A Arco Ribeirinho Sul, S.A. (ARS) é uma sociedade comercial, constituída sob a forma de sociedade anónima, integrada no Setor Empresarial do Estado, sendo atualmente detida a 100% pela ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A. A sua atuação desenvolve-se num quadro estritamente empresarial, orientado para a gestão, qualificação e valorização de ativos territoriais, com especial incidência em grandes áreas industriais e ribeirinhas da margem sul do Tejo, caracterizadas por elevada complexidade espacial, ambiental e infraestrutural.

O percurso que conduz à atual ARS encontra-se profundamente ancorado na história urbana e industrial do Barreiro, Seixal e Almada, marcada pela implantação dos grandes complexos da CUF, da Siderurgia Nacional e da Lisnave, que durante décadas estruturaram a ocupação do solo, a morfologia urbana e a relação destes territórios com o estuário do Tejo. A desativação progressiva destas atividades, na sequência da sua nacionalização em meados da década de 1970, originou vastos territórios industriais descontinuados, frequentemente segregados do tecido urbano envolvente, mas dotados de localização estratégica, frentes ribeirinhas contínuas e infraestruturas de grande escala, com elevado potencial de reconversão.

A criação da Quimiparque e as fusões subsequentes, integrando patrimónios e competências provenientes da Siderurgia Nacional, permitiram consolidar uma plataforma empresarial especializada na gestão integrada de grandes territórios, assegurando a transição de uma lógica predominantemente patrimonial para uma atuação orientada para a estruturação de operações territoriais complexas, incluindo a remediação ambiental, a reconfiguração de infraestruturas e a preparação urbanística de áreas de reconversão. Este percurso culmina na atual Arco Ribeirinho Sul, S.A., cuja atuação se centra na valorização territorial de conjuntos urbanos e ribeirinhos de grande escala, promovendo a continuidade das frentes ribeirinhas e a integração funcional dos territórios.

Neste enquadramento, em 30 de maio de 2025, foi anunciado o Projeto Parque Cidades do Tejo, no qual os territórios do Arco Ribeirinho Sul assumem um papel estruturante. Na sequência desse anúncio, o Conselho de Ministros aprovou, em 18 de setembro de 2025, um Decreto-Lei que cria a sociedade Parque Cidades do Tejo, S.A., bem como uma Resolução do Conselho de Ministros que enquadra a respetiva operação, prevendo que a nova entidade suceda nas atribuições, direitos e obrigações da Arco Ribeirinho Sul, S.A.

Esta evolução é relevante para o Plano de Atividades e Orçamento 2026-2028, que se estrutura num quadro de continuidade empresarial, assegurando a execução da atividade corrente da ARS e a preparação organizacional e técnica compatível com a sua transformação na futura Parque Cidades do Tejo, S.A., enquanto veículo societário adequado à condução de processos de valorização territorial de grande escala.

## 2. Estatutos da empresa: evolução, enquadramento atual e evolução prospetiva

Os estatutos da empresa foram sendo ajustados ao longo do tempo para acompanhar as sucessivas transformações societárias e o alargamento progressivo do seu âmbito de atuação, refletindo a evolução da empresa enquanto plataforma empresarial de gestão e valorização territorial. Esta trajetória estatutária traduz-se na passagem de uma lógica predominantemente associada à gestão de ativos industriais para um enquadramento mais abrangente de gestão patrimonial, requalificação territorial e regeneração urbana, em coerência com a natureza e a escala dos territórios sob sua responsabilidade.

As alterações estatutárias mais recentes consolidam uma missão centrada na estruturação e desenvolvimento de operações territoriais integradas, reforçando a capacidade da empresa para atuar sobre conjuntos urbanos e ribeirinhos de grande dimensão, e preparando-a para um alargamento do seu âmbito funcional e territorial, compatível com a integração numa estrutura societária de maior escala.

Nos termos dos estatutos atualmente em vigor, a Arco Ribeirinho Sul, S.A. caracteriza-se por:

### Natureza jurídica e sede:

Sociedade anónima de capitais integralmente públicos, com sede no concelho do Barreiro.

### Objeto social principal:

Desenvolvimento, gestão e promoção de operações integradas de requalificação, regeneração e valorização territorial, incluindo a reconversão de áreas industriais e logísticas e a valorização de solos.

### Objetos complementares:

- gestão e exploração de parques empresariais;
- prestação de serviços ambientais;
- gestão, reabilitação e valorização de património imobiliário;
- prestação de serviços associados a utilidades e eficiência energética;

### Capital social:

147.944.705 euros, integralmente realizado.

Esta configuração estatutária antecipa e suporta a evolução da Arco Ribeirinho Sul, S.A. para a futura Parque Cidades do Tejo, S.A., na medida em que o objeto social, as atribuições e a natureza da atuação empresarial já se encontram alinhados com um modelo de entidade sucessora, vocacionado para a gestão e valorização de territórios de escala alargada.

Os estatutos atuais permitem, assim, que esta evolução institucional se processe numa lógica de continuidade jurídica, funcional e operacional, sem rutura material da missão nem necessidade de redefinição substancial das atribuições exercidas, assegurando estabilidade, previsibilidade e coerência na atuação da empresa.

### 3. Património e ativos sob gestão

O património da Arco Ribeirinho Sul, S.A. (ARS) constitui a base material da sua atividade empresarial e reflete a evolução histórica da empresa enquanto entidade vocacionada para a gestão e valorização de grandes territórios industriais e ribeirinhos. Trata-se de um património maioritariamente de origem industrial, composto por solos, edifícios, infraestruturas e redes técnicas, distribuídos por vários concelhos, com especial incidência na margem sul do Tejo.

Para efeitos de enquadramento, o património da ARS pode ser entendido segundo duas grandes categorias funcionais: património operacional e património estratégico.

O património operacional integra os ativos em exploração corrente, que asseguram a atividade regular da empresa, incluindo parques empresariais infraestruturados, edifícios e infraestruturas técnicas em funcionamento. Estes ativos constituem a base da gestão quotidiana, suportando a ocupação empresarial, a prestação de serviços associados e a geração de receitas operacionais.

O património estratégico corresponde a grandes áreas industriais desativadas, frentes ribeirinhas e solos expectantes, caracterizadas por elevada complexidade territorial, frequentemente associadas a passivos ambientais históricos e a necessidades de reconfiguração infraestrutural. Estes ativos apresentam forte potencial de valorização a médio e longo prazo e exigem uma abordagem integrada, faseada e tecnicamente exigente.







# **CAPÍTULO III**

## **Governo da Sociedade**

### III. Governo da Sociedade

#### 1. Estrutura de governação da sociedade

A Arco Ribeirinho Sul, S.A. é uma sociedade anónima de capitais públicos, organizada de acordo com os respetivos estatutos e com o Regime Jurídico do Setor Público Empresarial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, assegurando um modelo de governação assente na separação clara entre funções de decisão estratégica, gestão executiva e fiscalização.

#### 2. Composição dos órgãos sociais

##### Acionista e Assembleia Geral

A ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A., acionista única da Arco Ribeirinho Sul, S.A., exerce os seus direitos através da Assembleia Geral. A Mesa da Assembleia Geral no ano de 2025 foi composta por:

- Presidente: Miguel Teixeira Ferreira Roquette
- Secretária: Catarina Charters de Amaral Marques Fernandes Homem

##### Conselho de Administração

A gestão e representação da sociedade competem ao Conselho de Administração, responsável pela condução dos negócios sociais, pela definição da organização técnico-administrativa e pela aprovação das normas internas de funcionamento. A composição do Conselho de Administração durante o ano de 2025, apresentou as seguintes composições:

Até 18 julho de 2025

- Luis Pedro Catarino – Presidente
- Rita Aleman Serrano – Vogal

Entre 21 de julho e 30 novembro 2025

- Sara Oliveira Ribeiro – Presidente
- Rita Aleman Serrano – Vice-Presidente e Chief Financial Officer
- Alexandre Capucha – Vogal

Entre 1 e 31 dezembro 2025

- Sara Oliveira Ribeiro – Presidente
- Alexandre Capucha – Vogal

##### Fiscal Único

A fiscalização da sociedade compete a um Fiscal Único, nos termos estatutários, assegurando o controlo da legalidade e da regularidade da gestão financeira e contabilística. Esta função foi exercida durante o ano de 2025, pela: BDO & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. (SROC n.º 29).

Em conformidade com o Decreto-Lei n.º 133/2013, a sociedade dispõe ainda de Auditor Externo, reforçando o sistema de controlo interno e de fiscalização independente.

### **3. Competências dos órgãos sociais**

A governação da Arco Ribeirinho Sul, S.A. (ARS) encontra-se estruturada nos termos da lei e dos respetivos estatutos, compreendendo a Assembleia Geral, o Conselho de Administração e o Conselho Fiscal (ou órgão de fiscalização equivalente), aos quais são atribuídas competências próprias, assegurando a adequada separação de funções de deliberação, gestão e fiscalização.

À **Assembleia Geral**, enquanto órgão deliberativo da Sociedade, compete exercer as funções que lhe são atribuídas por lei e pelos estatutos, designadamente deliberar sobre o relatório de gestão e as contas do exercício, a proposta de aplicação de resultados, a eleição e destituição dos membros dos órgãos sociais, bem como sobre quaisquer outras matérias que lhe sejam legalmente cometidas ou submetidas pelo Conselho de Administração.

O **Conselho de Administração** é o órgão responsável pela gestão da atividade da Empresa, cabendo-lhe definir e executar a estratégia, aprovar os instrumentos de planeamento e assegurar a gestão dos recursos, garantindo a prossecução do objeto social e o cumprimento das orientações do Acionista. Incumbe-lhe, em particular, aprovar os planos de atividade e orçamento, assegurar a sua execução, gerir os recursos humanos, financeiros e patrimoniais, bem como praticar todos os atos necessários à prossecução do objeto social, em conformidade com as orientações do acionista e os princípios aplicáveis ao Setor Empresarial do Estado.

O **Fiscal Único** é o órgão responsável pela fiscalização da legalidade e regularidade da gestão da Sociedade, competindo-lhe acompanhar a atividade do Conselho de Administração, verificar a regularidade dos livros, registos contabilísticos e documentos que lhes servem de suporte, emitir parecer sobre o relatório de gestão e contas do exercício, bem como pronunciar-se sobre quaisquer matérias que lhe sejam submetidas nos termos legais.

O funcionamento dos órgãos sociais observa os princípios da legalidade, transparência, responsabilidade e prestação de contas, assegurando o cumprimento das disposições aplicáveis ao Setor Empresarial do Estado e das orientações do acionista.

#### **4. Funcionamento dos órgãos de gestão**

O funcionamento dos órgãos de gestão da ARS assenta numa dinâmica de atuação regular e estruturada, orientada para o acompanhamento contínuo da atividade da Empresa e para a tomada de decisão informada.

Durante o exercício de 2025, o Conselho de Administração reuniu com carácter regular, tendo realizado um total de 19 reuniões formais, nas quais foram analisadas matérias de natureza estratégica, operacional, financeira e de investimento.

A atuação do Conselho de Administração desenvolve-se em articulação com os instrumentos de planeamento e gestão, designadamente o Plano de Atividades e Orçamento, sendo suportada por mecanismos de reporte interno que permitem acompanhar a execução dos objetivos definidos.

A articulação entre os órgãos sociais e as diferentes unidades orgânicas é assegurada através de fluxos regulares de informação, garantindo suporte adequado à tomada de decisão.

A Empresa assegura igualmente práticas de transparência, através da divulgação regular de informação institucional, designadamente por via dos documentos de prestação de contas e do seu website.

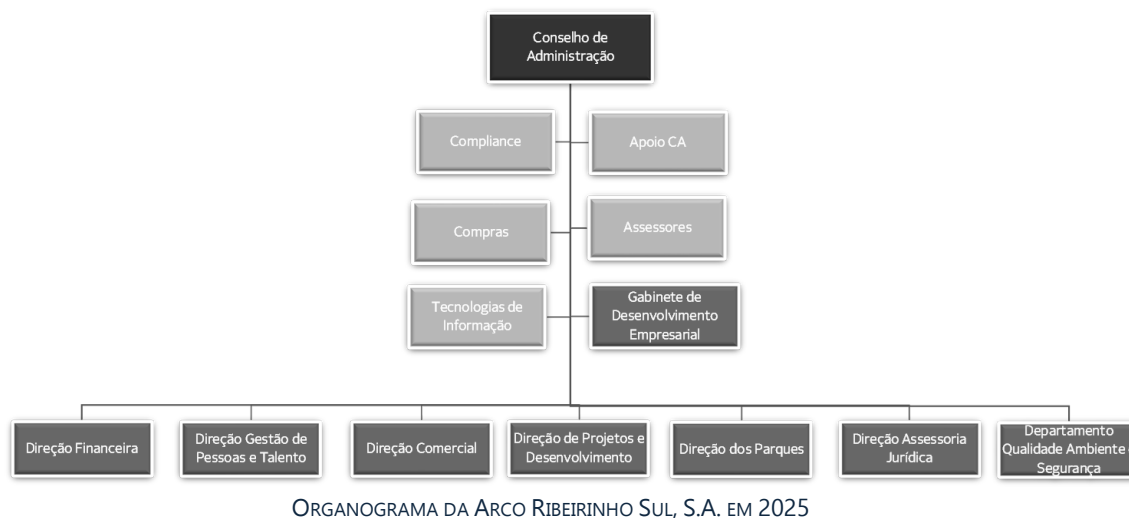
A articulação entre os órgãos sociais e as diferentes unidades orgânicas é assegurada através de fluxos regulares de informação, permitindo uma adequada circulação de dados relevantes e o suporte à tomada de decisão.

A Empresa assegura igualmente práticas de transparência, através da divulgação regular de informação institucional, designadamente por via dos documentos de prestação de contas, planos e relatórios periódicos, bem como através do seu website institucional.

Este modelo de funcionamento permite garantir uma atuação coordenada, eficiente e alinhada com os objetivos estratégicos da ARS, promovendo uma gestão assente em princípios de rigor, transparência e responsabilidade.

## 5. Delegação de competências e pelouros

O gráfico seguinte, é representativo da reestrutura funcional e orgânica da Empresa durante o exercício de 2025, sendo a posição no final do ano a seguinte:



No quadro seguinte é apresentada a evolução do número de efetivos ao longo do ano de 2025, permitindo uma análise detalhada das variações ocorridas durante esse período.

Evolução dos efetivos em 2025			
01/jan/25	Durante 2025		31/dez/25
	Entradas	Saídas	
48	2	7	43

No âmbito da sua organização interna, o Conselho de Administração da Arco Ribeirinho Sul, S.A. (ARS) procede à distribuição de pelouros e à delegação de competências pelos seus membros, nos termos da legislação aplicável, dos estatutos da Sociedade e das deliberações internas aprovadas.

Na sequência da deliberação do Conselho de Administração, nomeado em 21 de julho de 2025, para o exercício de funções para o triénio 2025-2027, de 8 de agosto de 2025, a distribuição de pelouros passou a estruturar-se da seguinte forma:

A [Presidente do Conselho de Administração](#) assumiu os pelouros do Gabinete de Desenvolvimento Estratégico, da Direção de Projetos e Desenvolvimento, Direção de Parques, Departamento de Qualidade, Ambiente e Segurança, Gabinete de Apoio ao

Conselho de Administração, Direção de Comunicação, Direção de Sistemas de Informação e partilhando ainda com o Vogal Executivo a Direção Comercial;

A **Vice-Presidente** com funções executivas assumiu os pelouros da Direção Financeira e da Direção de Gestão de Pessoas e Talento;

O **Vogal** com funções executivas assumiu os pelouros de Compliance, Direção de Assessoria Jurídica, Departamento de Aprovisionamentos/compras e partilhando ainda com a Presidente do Conselho de Administração, a Direção Comercial;

Posteriormente, tendo-se verificado a ausência da Vice-Presidente por motivos de Baixa Médica prolongada, através da deliberação do Conselho de Administração de 10 de setembro de 2025, os pelouros foram redistribuídos da seguinte forma:

A **Presidente do Conselho de Administração** assumiu os pelouros do Gabinete de Desenvolvimento Estratégico, da Direção de Projetos e Desenvolvimento, Direção de Parques, Departamento de Qualidade, Ambiente e Segurança, Gabinete de Apoio ao Conselho de Administração, Direção de Comunicação, Direção de Sistemas de Informação e partilhando ainda com o Vogal Executivo a Direção Comercial;

A **Vice-Presidente**: sem pelouros por motivo de ausência

O **Vogal** com funções executivas assumiu os pelouros da Direção Financeira e da Direção de Gestão de Pessoas e Talento, Compliance, Direção de Apoio Jurídico, Departamento de Aprovisionamentos/Compras e partilhando ainda com a Presidente do Conselho de Administração, a Direção Comercial;

Sem prejuízo da distribuição de pelouros, o Conselho de Administração mantém a responsabilidade colegial pelas decisões tomadas, assegurando a articulação entre as diferentes áreas e a coerência na execução da estratégia da Empresa.

Ao longo do exercício, e em situações pontuais, foram ainda efetuados ajustamentos temporários na distribuição de responsabilidades, designadamente para assegurar a continuidade da gestão em situações de ausência de membros do Conselho de Administração, tendo sido garantida a adequada redistribuição de pelouros e a articulação com as equipas técnicas.

A delegação de competências e a atribuição de pelouros são suportadas por mecanismos internos de coordenação e reporte, assegurando uma gestão eficiente, o adequado controlo das atividades e o alinhamento com os princípios de boa governação aplicáveis ao Setor Empresarial do Estado.

## 6. Modelo de controlo e supervisão

A Arco Ribeirinho Sul, S.A. (ARS) dispõe de um modelo de controlo e supervisão estruturado, assente nas normas legais aplicáveis, nos princípios de bom governo e num conjunto integrado de mecanismos internos de controlo e gestão de risco, que asseguram a transparência, a fiabilidade da informação e a conformidade da sua atividade.

Este modelo encontra-se organizado em diferentes níveis complementares. Ao nível orgânico, a supervisão é assegurada pela adequada distribuição de competências entre os órgãos sociais, nos termos estatutários, garantindo a segregação de funções e a existência de mecanismos de controlo recíproco.

Ao nível da gestão, o controlo é exercido através de instrumentos formais de planeamento, monitorização e avaliação do desempenho, designadamente os Planos de Atividades e Orçamento, aprovados pelo Acionista, bem como os relatórios trimestrais e anuais de execução, que permitem acompanhar o grau de concretização dos objetivos estratégicos definidos. Estes instrumentos são sujeitos a certificação pelo Revisor Oficial de Contas e a auditoria externa, reforçando a credibilidade da informação financeira e operacional.

No domínio da transparência, a ARS assegura a divulgação regular de informação relevante, através da publicação dos documentos de prestação de contas, relatórios de atividade e demais elementos de divulgação obrigatória no seu website institucional, garantindo o acesso claro e atempado por parte dos stakeholders.

O sistema de controlo interno da Empresa assenta numa abordagem sistemática de identificação, avaliação e mitigação de riscos, sendo suportado por metodologias específicas de gestão de riscos e oportunidades e por processos de avaliação contínua (risk assessment). Este sistema permite assegurar uma monitorização permanente do perfil de risco da Empresa, considerando riscos atuais e potenciais.

A estrutura de controlo interno integra ainda um conjunto de normativos, políticas e procedimentos, bem como mecanismos de reporte e a função de compliance, que contribuem para a prevenção de irregularidades e para o cumprimento das obrigações legais e regulamentares.

No âmbito da prevenção de riscos de corrupção e infrações conexas, a ARS dispõe de diversos instrumentos, entre os quais se destacam o Código de Ética e Conduta, a Política de Conflitos de Interesses, a Política de Presentes, Brindes e Ofertas e o Canal de Ética, que assegura a comunicação de irregularidades, em conformidade com o enquadramento legal aplicável.

Adicionalmente, encontram-se implementados procedimentos específicos ao nível da contratação, gestão orçamental, comunicação institucional e gestão de recursos humanos, que contribuem para uma atuação alinhada com os princípios de eficiência, integridade e responsabilidade.

O modelo de controlo e supervisão adotado pela ARS reflete, assim, uma abordagem integrada e consistente, orientada para a mitigação de riscos, o reforço da transparência e a promoção de uma gestão rigorosa e sustentável, em conformidade com as melhores práticas aplicáveis ao Setor Empresarial do Estado.

## **7. Relação com o acionista**

A Arco Ribeirinho Sul, S.A. é uma sociedade de capitais integralmente públicos, sendo atualmente detida a 100% pela ESTAMO, entidade que exerce a função acionista em representação do Estado.

A relação com o Acionista rege-se pelo quadro legal aplicável ao Setor Empresarial do Estado, designadamente pelo Regime Jurídico do Setor Empresarial do Estado (RJSPE), bem como pelas orientações emitidas pela Entidade do Tesouro e Finanças (ETF), que estabelecem diretrizes para a definição de objetivos de gestão, monitorização do desempenho e prestação de contas.

Neste contexto, compete ao Acionista definir os objetivos estratégicos da Sociedade, os quais são concretizados através dos Planos de Atividades e Orçamento e acompanhados por mecanismos regulares de reporte e avaliação de desempenho. Estes instrumentos constituem a base da relação entre a Empresa e o Acionista, permitindo assegurar o alinhamento da atuação da ARS com as orientações de política pública e com os objetivos definidos para o setor.

A ARS assegura um fluxo regular de informação ao Acionista, através da preparação e submissão dos instrumentos de gestão previsional, bem como dos relatórios de execução periódicos e dos documentos de prestação de contas anuais, permitindo um acompanhamento contínuo da atividade e do cumprimento dos objetivos definidos.

A relação com o Acionista assenta, assim, em princípios de transparência, rigor e responsabilidade, contribuindo para o reforço dos mecanismos de supervisão e para a promoção de uma gestão alinhada com o interesse público.

## **8. Cumprimento do regime do Setor Empresarial do Estado**

A Arco Ribeirinho Sul, S.A., enquanto entidade integrada no Setor Empresarial do Estado, rege a sua atuação pelo disposto no Regime Jurídico do Setor Empresarial do Estado (RJSPE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 133/2023, de 3 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 75-A/2014, de 30 de setembro, pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, e pelo Decreto Lei n.º 56/2025, de 31 de março, assegurando o cumprimento das normas legais, orientações governamentais e princípios de bom governo aplicáveis às empresas públicas.

No exercício de 2025, a Empresa deu cumprimento às orientações emitidas pela Entidade de Tesouro e Finanças (ETF), nomeadamente no âmbito da elaboração dos documentos de prestação de contas, em conformidade com o estabelecido no Ofício SAI\_DGTF/2025/255, de 24 de fevereiro.

Neste contexto, foram observadas as disposições legais e regulamentares relativas à definição e monitorização dos objetivos de gestão, estabelecidos pelo Acionista nos termos do artigo 38.º do RJSPE, bem como à preparação dos instrumentos de gestão previsional e à prestação de informação periódica sobre a atividade da Empresa.

A Sociedade assegura igualmente o cumprimento dos princípios de transparência e divulgação de informação, nomeadamente através da disponibilização, no seu site institucional, dos elementos de conhecimento público obrigatório e de outros factos relevantes relativos à sua atividade.

No domínio do governo societário, a ARS adota um modelo alinhado com as melhores práticas do setor público empresarial, integrando mecanismos de controlo interno, gestão de risco e compliance, que permitem garantir a conformidade legal, a prevenção de riscos e a integridade dos processos de decisão.

Adicionalmente, a Empresa assegura o cumprimento das obrigações em matéria de reporte financeiro e não financeiro, incluindo a elaboração de relatórios periódicos certificados e auditados, bem como a divulgação de informação relevante sobre a remuneração dos membros dos órgãos sociais e demais matérias exigidas pelo enquadramento legal aplicável.

Deste modo, a Arco Ribeirinho Sul, S.A. evidencia um elevado grau de conformidade com o regime do Setor Empresarial do Estado, assegurando uma atuação pautada pelo rigor, transparência e alinhamento com o interesse público.

## **CAPÍTULO IV**

### **Atividade desenvolvida**

## IV. Atividade desenvolvida

### 1. Enquadramento da atividade

O exercício de 2025 ficou marcado por uma inflexão relevante na atividade da Arco Ribeirinho Sul, S.A. (ARS), quer pelo reforço do seu enquadramento estratégico, quer pela necessidade de assegurar uma resposta mais estruturada aos desafios operacionais, organizacionais e territoriais colocados à Empresa.

Na sequência das orientações decorrentes da Resolução do Conselho de Ministros n.º 41/2023, de 10 de maio, e da evolução subsequente do Projeto Parque Cidades do Tejo, a ARS passou a desenvolver a sua atividade num contexto de crescente exigência, em que a gestão corrente dos ativos e infraestruturas sob sua responsabilidade teve de ser articulada com a preparação de intervenções de natureza estruturante, orientadas para a valorização e transformação dos territórios.

Neste quadro, o ano de 2025 caracterizou-se por uma dupla prioridade de atuação. Por um lado, a Empresa assegurou a continuidade da exploração e gestão dos Parques Empresariais, garantindo a prestação regular de serviços aos clientes, a manutenção das infraestruturas, a conservação do património edificado e a estabilidade do funcionamento operacional. Por outro lado, foi desencadeado um processo de reorganização interna e de superação de constrangimentos acumulados em diferentes áreas da organização, com o objetivo de criar condições mais robustas para a prossecução da missão da ARS.

Com particular incidência a partir de 21 de julho de 2025, a Empresa intensificou o trabalho de regularização e reestruturação em domínios como os sistemas de informação, os recursos humanos, o cadastro patrimonial, a relação com clientes e os procedimentos internos de suporte à decisão. Em paralelo, foram lançadas iniciativas preparatórias em matéria de planeamento, cadastro, valorização patrimonial, estudos técnicos e articulação institucional, indispensáveis ao desenvolvimento futuro dos territórios e à concretização de projetos estratégicos.

A atividade desenvolvida ao longo do exercício deve, assim, ser entendida à luz desta transição: de uma lógica predominantemente centrada na gestão operacional dos ativos existentes para uma atuação progressivamente mais integrada, combinando a estabilização do funcionamento corrente com a criação de bases técnicas, organizacionais e institucionais para intervenções de maior escala e complexidade.

Foi neste contexto que a ARS procurou reforçar a sua capacidade de resposta, melhorar a eficiência interna, resolver situações pendentes com impacto na atividade e preparar, de forma gradual, uma nova fase de desenvolvimento dos territórios sob sua gestão, mantendo sempre como referência os princípios de racionalidade económica, sustentabilidade e interesse público que enquadram a sua atuação enquanto empresa do Setor Empresarial do Estado.

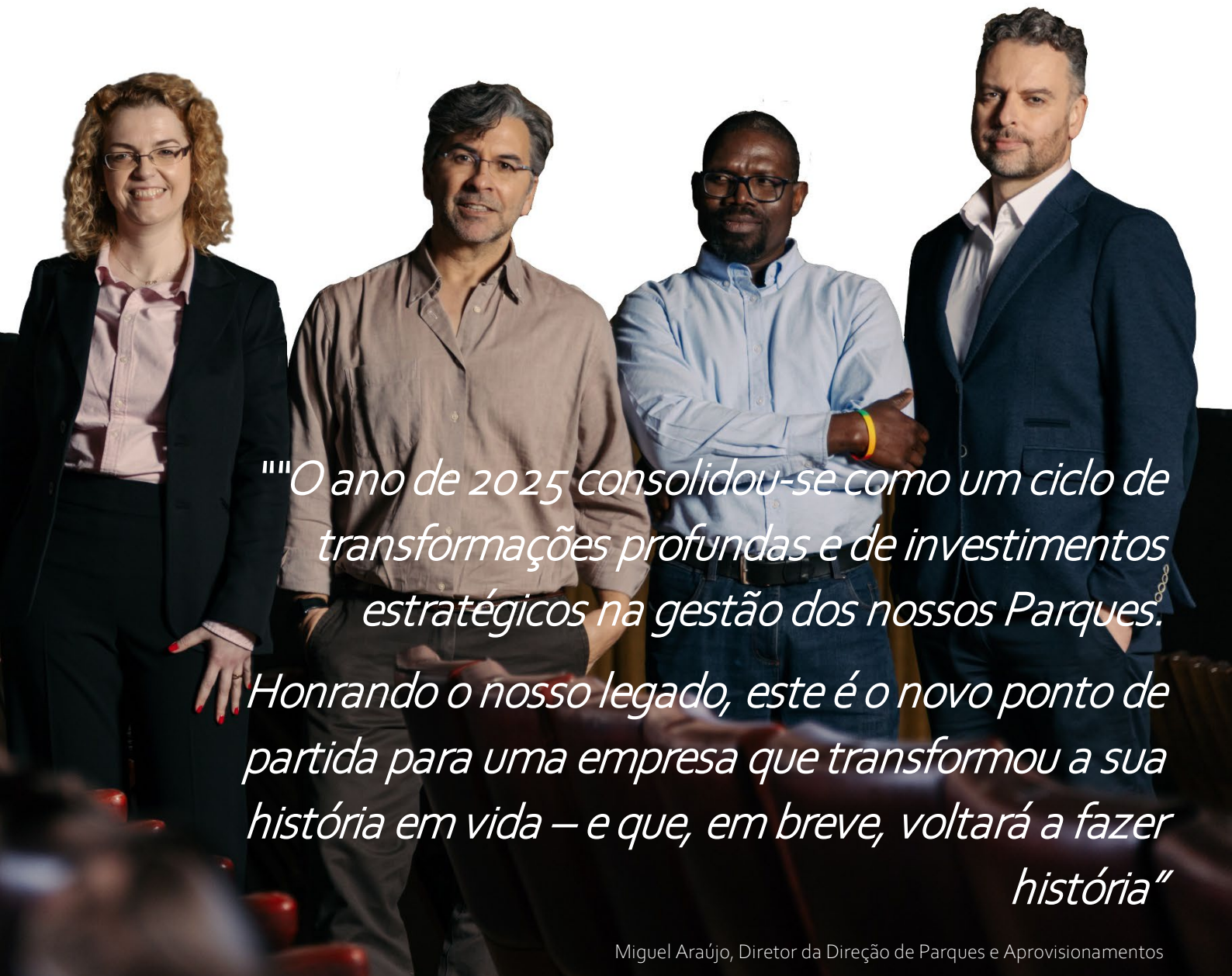
## 2. Atividade Operacional e Parques Empresariais

A gestão técnica e operacional da atividade dos Parques Empresariais da Arco Ribeirinho Sul, S.A. (ARS) está alocada à Direção dos Parques, à qual foram delegadas responsabilidades, nomeadamente: abastecimento de águas, gestão do sistema de drenagem de efluentes, iluminação exterior, higiene e limpeza urbana, limpeza de edifícios, manutenção de áreas verdes, gestão operacional de resíduos, vigilância, manutenção elétrica de edifícios e equipamentos, conservação primária do edificado e arruamentos, bem como a gestão de emergências e da frota automóvel associada aos Parques do Barreiro, Seixal, Margueira, Estarreja e Vendas Novas.



No Parque Empresarial do Barreiro, a gestão dos sistemas de abastecimento de água doce e salgada consiste em assegurar o controlo diário da operação dos sistemas de captação, o tratamento, o controlo da qualidade da água doce e a sua distribuição aos clientes. As atividades de manutenção e exploração dos sistemas de abastecimento de água (doce e salgada) e saneamento são asseguradas por trabalhadores da ARS e por prestadores de serviços, garantindo um abastecimento contínuo, 24 horas por dia, 365 dias por ano, através da operação de quatro furos de captação de água doce e uma captação de água salgada.

O sistema é composto, para além das referidas captações, por reservatórios de água doce e salgada, com capacidade individual de 500 m<sup>3</sup>, o que implica, aproximadamente, um ciclo de controlo e garantia de distribuição de água na rede de cerca de duas horas. A rede apresenta uma extensão total de 33.000 metros (30.000 metros de água doce e 3.000 metros de água salgada).



*“O ano de 2025 consolidou-se como um ciclo de transformações profundas e de investimentos estratégicos na gestão dos nossos Parques. Honrando o nosso legado, este é o novo ponto de partida para uma empresa que transformou a sua história em vida – e que, em breve, voltará a fazer história”*

Miguel Araújo, Diretor da Direção de Parques e Aprovisionamentos

O acompanhamento do desempenho do sistema de drenagem de efluentes, incluindo a entrega na rede da Simarsul – Saneamento da Península de Setúbal, S.A., é também assegurado pela Direção dos Parques.

Nos Parques Empresariais de Estarreja, Seixal, Margueira e Vendas Novas, a gestão dos sistemas de abastecimento de água provenientes das redes públicas e da drenagem de efluentes tem como objetivo garantir o funcionamento e a manutenção das respetivas infraestruturas. Sempre que necessário, as atividades de reparação e manutenção são realizadas por equipas internas ou através da contratação de entidades externas.

Os restantes trabalhos operacionais referidos no âmbito da Direção dos Parques são da responsabilidade direta de gestão da ARS, sendo, no entanto, a sua execução assegurada por prestadores de serviços especializados, nomeadamente nas áreas de vigilância, limpeza, manutenção de zonas verdes e manutenção elétrica.

### Águas e Saneamento

O abastecimento de água no Parque do Barreiro é assegurado, há mais de 35 anos, por captações próprias, sendo a sua distribuição realizada através das redes da ARS e a respetiva faturação aos clientes igualmente garantida pela Empresa. Em 2025, a Arco Ribeirinho Sul, S.A. informou a Tutela e o Acionista sobre a sua posição, destacando que foram realizados todos os esforços com vista à transferência destas infraestruturas e da respetiva gestão para o município.

Nos Parques do Seixal e de Estarreja, a água é proveniente do município e da ADRA – Águas da Região de Aveiro, S.A., respetivamente, sendo distribuída através das redes da ARS. Relativamente à faturação do serviço, no Parque do Seixal esta é efetuada pela Câmara Municipal do Seixal (CMS), enquanto, no Parque de Estarreja, a faturação aos clientes é assegurada pela ARS, que é responsável pelo processo junto da ADRA – Águas da Região de Aveiro, S.A.

Os efluentes provenientes dos clientes dos Parques Empresariais da Arco Ribeirinho Sul, S.A. são encaminhados pelas redes da Empresa para as redes da Simarsul – Saneamento da Península de Setúbal, S.A., no Barreiro e no Seixal, e para as redes em “alta” da ADRA – Águas da Região de Aveiro, S.A., em Estarreja. A Simarsul e a ADRA são as entidades gestoras finais dos efluentes entregues.

No Parque do Barreiro, no ano de 2025, foi dada continuidade ao processo de investimento nas infraestruturas de água doce, com a prossecução das empreitadas anteriores e a execução da empreitada de substituição da tubagem adutora do Furo 10, no valor de 130 milhares de euros.



Água Salgada (Parque Barreiro)

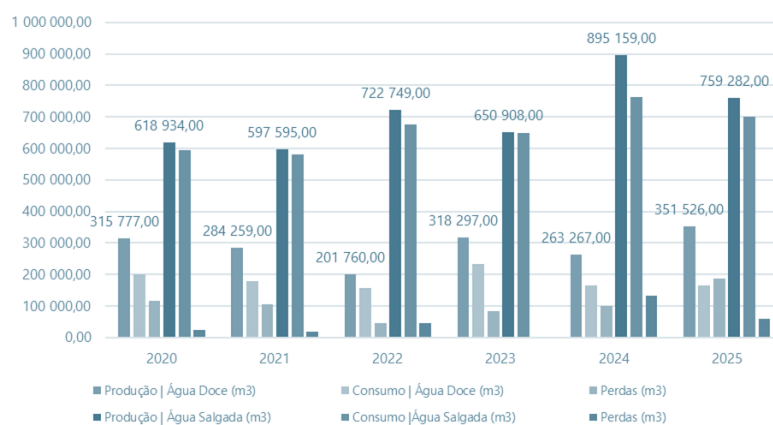


Reservatório Água (Parque Barreiro)

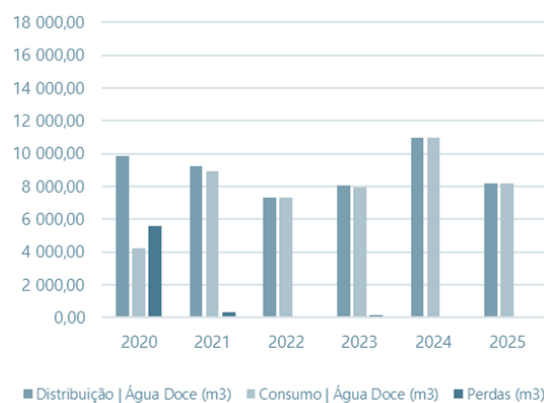


Cabine Água Salgada (Parque Barreiro)

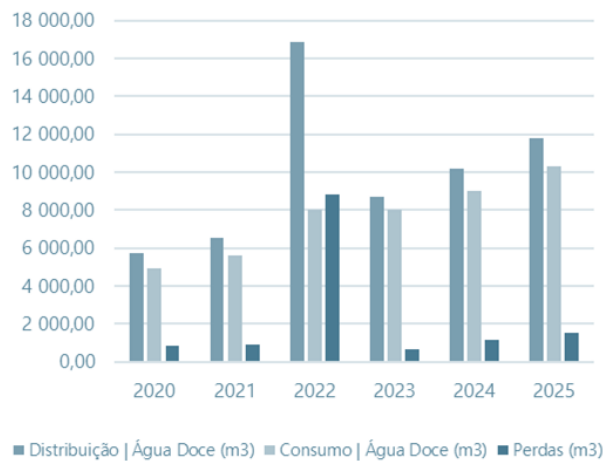
Como indicador de referência, apresentam-se, nos gráficos infra, os valores dos últimos anos relativos à produção de água no Parque Empresarial do Barreiro (captações) e à água distribuída em cada um dos Parques da Arco Ribeirinho Sul, S.A.



Produção e consumo de água doce e salgada | Barreiro



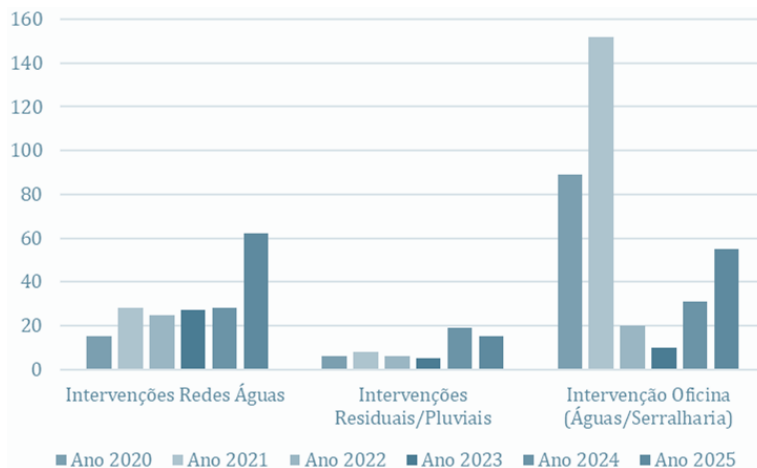
DISTRIBUIÇÃO E CONSUMO DE ÁGUA | SEIXAL



DISTRIBUIÇÃO E CONSUMO DE ÁGUA | ESTARREJA

Relativamente a intervenções de reparação urgentes nas redes de águas (abastecimento e residuais), em 2025 foram realizadas 45 intervenções no Parque Empresarial do Barreiro e 17 no Parque Empresarial do Seixal.

O histórico de intervenções urgentes neste âmbito (gráfico infra) reflete os trabalhos efetuados nas redes de abastecimento de água, redes de saneamento e intervenções gerais (oficina) nos Parques Empresariais do Barreiro, de Estarreja e do Seixal, no período compreendido entre 2020 e 2025.



CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO | ÁGUAS E SANEAMENTO

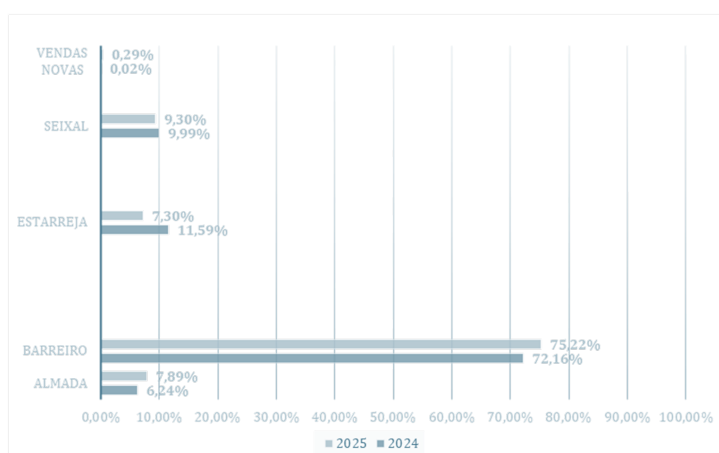
### Serviços de Energia e Manutenção Elétrica

Os serviços de manutenção elétrica, assegurados por um prestador de serviços nos Parques do Barreiro, Seixal, Margueira e Vendas Novas, e por um trabalhador interno em Estarreja (com recurso a contratação externa, sempre que necessário), garantem a

realização de atividades de manutenção preventiva e corretiva das instalações e infraestruturas.

No que respeita aos consumos de energia, em termos de kWh, verificou-se, em 2025, uma diminuição de 14,76% face ao período homólogo do ano anterior, sustentada pelos consumos registados nos Parques do Barreiro, Seixal e Estarreja.

Esta diminuição reflete a adoção de sistemas de comando de iluminação exterior baseados em relógios astronómicos, a continuidade da substituição de iluminação convencional por soluções mais eficientes (LED), bem como a redução da ocupação dos espaços de escritórios, associada à adoção de metodologias de trabalho híbridas, nomeadamente a combinação de trabalho presencial e teletrabalho.



DISTRIBUIÇÃO CONSUMO ELETRICIDADE (kWh)



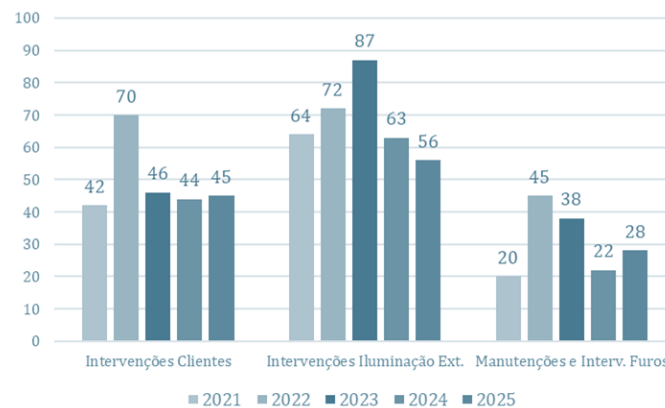
*Iluminação Exterior (Parque Estarreja)*



*Iluminação Exterior (Parque Barreiro)*

O indicador de intervenções associado à manutenção e conservação das redes de energia regista, em 2025, um total de 107 intervenções no Parque Empresarial do Barreiro, 16 no Parque Empresarial do Seixal e 6 no Parque Empresarial de Estarreja.

O histórico de intervenções urgentes neste âmbito (gráficos infra) reflete os trabalhos efetuados nas redes de iluminação exterior dos Parques da ARS, bem como intervenções em edifícios e equipamentos, no período compreendido entre 2021 e 2025.



CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DE REDES DE ENERGIA E EQUIPAMENTOS

### Limpezas e Manutenção de Áreas Verdes arbóreas

As prestações de serviços relacionadas com a limpeza dos territórios da Arco Ribeirinho Sul, S.A. estão divididas em cinco grupos: limpeza de edifícios, limpeza e manutenção urbana, manutenção de áreas verdes, gestão de combustíveis (limpeza de terrenos) e encaminhamento de resíduos urbanos. Estas atividades continuam a representar, em termos de gastos operacionais efetivos, uma das rubricas com maior impacto na despesa dos Parques.

As referidas atividades estão associadas a setores de atividade específicos, cuja componente de custo mais representativa é a mão de obra (com exceção do encaminhamento de resíduos urbanos). A variação dos custos está diretamente relacionada com as alterações do Rendimento Mínimo Garantido (RMG), bem como com os custos de energia e combustíveis (no caso do encaminhamento de resíduos urbanos). Ainda que tenham sido implementadas medidas de aumento da eficiência operacional, esta rubrica registou um aumento de cerca de 8% face ao período homólogo anterior.

Nos Parques Empresariais do Seixal e da Margueira, os trabalhos incidiram principalmente na limpeza e desmatação de terrenos, numa área aproximada de 8,00 ha.



Foto - Arranjos Exteriores (Parque Barreiro)



Foto - Arranjos Exteriores (Parque Barreiro)



Foto - Arranjos Exteriores (Parque Estarreja)

## Conservação do Edificado e Arruamentos

O serviço de conservação do edificado e arruamentos permite à Empresa, ser “mais eficaz”, quer na instalação de novos clientes, quer na conservação e manutenção do edificado e infraestruturas dos territórios da Sociedade Arco Ribeirinho Sul, S.A., para além de permitir o aumento do rácio de resposta, no que respeita à instalação de clientes e à execução de trabalhos de manutenção dos respetivos Parques.

Em 2024, e tendo em consideração a reabilitação e conservação necessária a nível estrutural e arquitetónico dos seus ativos, a Arco Ribeirinho Sul, S.A., procedeu à contratação de duas equipas de serviços externos especializadas para trabalhos de conservação continuada, uma equipa para os Parques Empresariais do Barreiro, do Seixal e de Almada (Margueira) e outra para o Parque de Estarreja.



Foto - Edificado (Parque Estarreja)



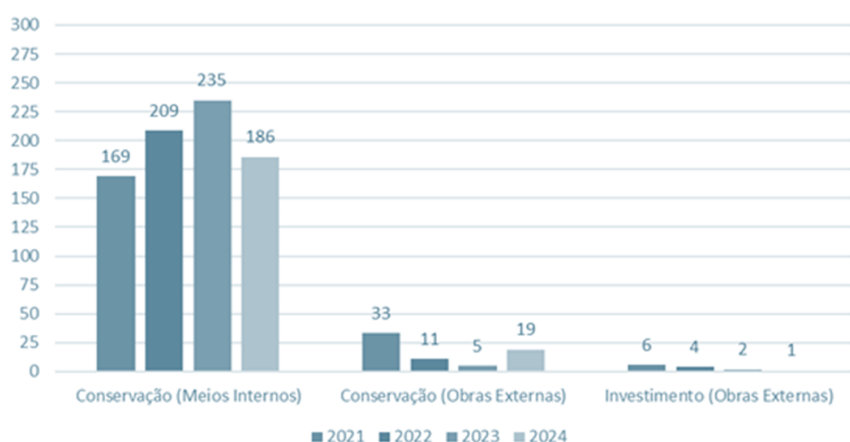
Foto - Edificado (Parque Seixal)



Foto - Edificado (Parque Barreiro)

Em termos de gastos de funcionamento, no ano de 2025, foram efetuadas e concluídas, nos Parques Empresariais do Barreiro, Seixal e de Estarreja, obras de reabilitação e conservação de Edificado e Arruamentos, no valor de 185 000,00 euros.

As equipas de conservação / reabilitação contínua, apoiadas tecnicamente e operacionalmente por Responsáveis e Técnicos da Direção dos Parques, realizaram no ano de 2025, nos Parques do Barreiro, Seixal, Almada e Estarreja 297 (duzentas e noventa e sete) intervenções/obras de conservação de edificado e arruamentos.



CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EDIFICADO E ARRUAMENTOS

## Vigilância

Um dos principais desafios relacionados com os territórios da Arco Ribeirinho Sul, S.A. consiste em assegurar a melhoria do serviço de vigilância e segurança de pessoas e bens, promovendo simultaneamente a redução dos gastos operacionais e a transição gradual para sistemas tecnológicos colaborativos.

Os serviços de vigilância são essencialmente assegurados através do controlo de acessos às instalações, bem como da supervisão do comportamento de pessoas no interior e em toda a área dos Parques, desencadeando ações preliminares de correção de anomalias e solicitando a intervenção de meios de apoio — nomeadamente PSP, Bombeiros, serviços de manutenção e Polícia Florestal — sempre que necessário.

O serviço de vigilância regista, anualmente, uma média de 194 ocorrências no conjunto dos quatro Parques, normalmente associadas ao controlo e segurança das instalações e dos territórios, tais como alarmes de intrusão, deteção de incêndios, acidentes, anomalias operacionais e comportamentos indevidos de pessoas.



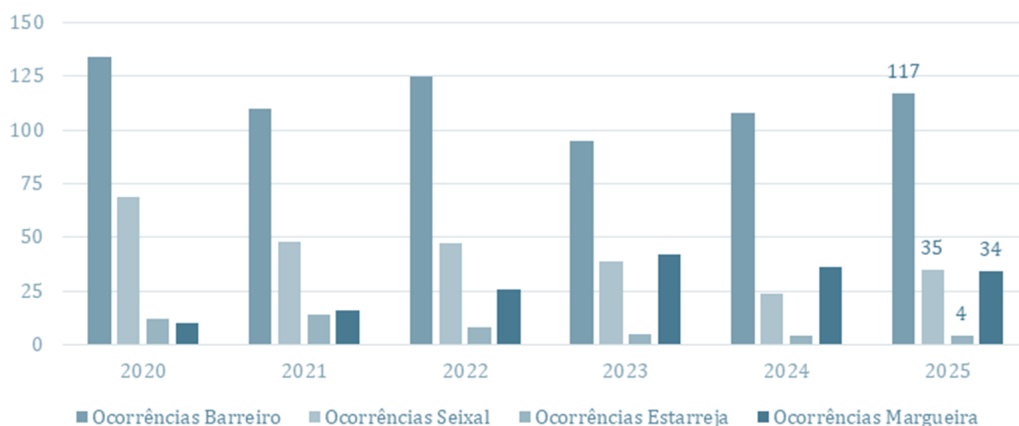
Foto - Portaria (Parque Éstarreja)



Foto - Portaria (Parque Barreiro)

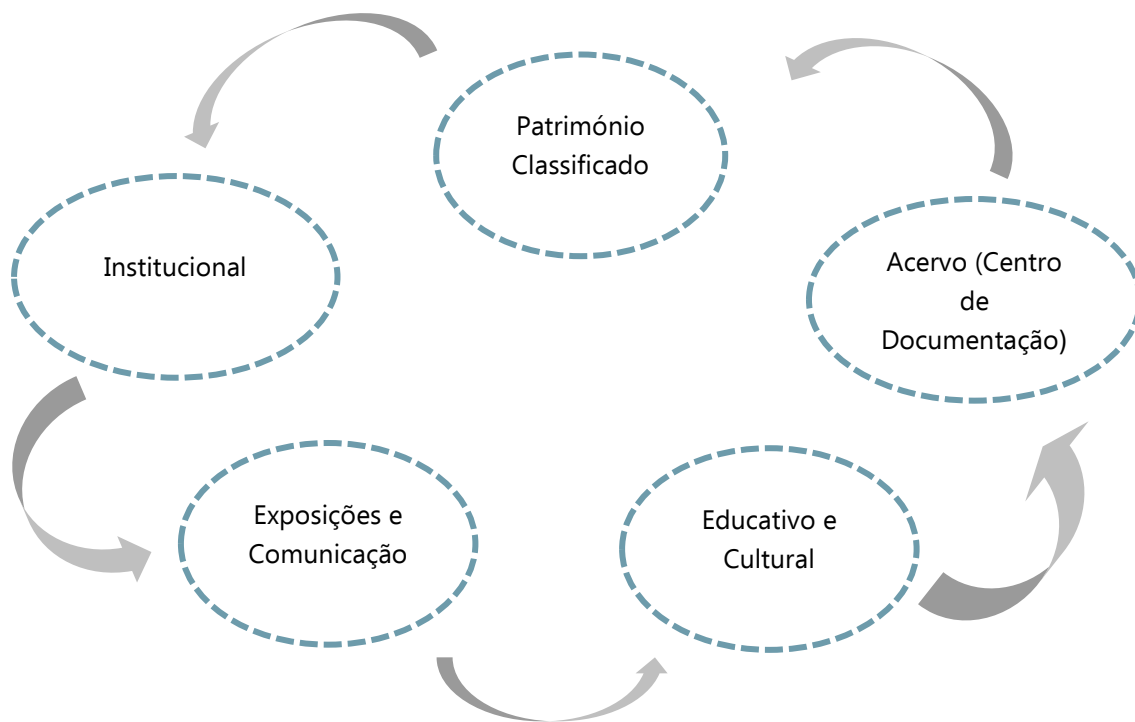


Foto - Portaria (Parque Seixal)



OCORRÊNCIAS VIGILÂNCIA ANO (PERÍODO 2020 A 2025)

## 2.1. Património Museológico



### ÁREAS DE ATUAÇÃO DO MUSEU INDUSTRIAL

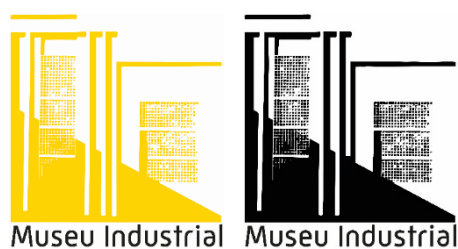
A atividade cultural da Arco Ribeirinho Sul, S.A. insere-se essencialmente no Parque Empresarial do Barreiro (PEB) através do Museu Industrial e, sempre que necessário, estende-se aos restantes territórios sob a gestão da ARS.

Dos territórios desindustrializados/ adaptados, fazem parte o da antiga C.U.F., no Barreiro; o da antiga Siderurgia Nacional, no Seixal; a antiga Lisnave, em Almada; e por último, o território do que foi o Amoníaco Português, em Estarreja.

De acordo com o Esquema 1, o Património Histórico e Museológico da Arco Ribeirinho Sul, S.A. tem na sua atividade as seguintes áreas de atuação: Institucional, Exposições e Comunicação, Educativo e Cultural, Acervo (Centro de Documentação), e por último, Património Classificado.

Pela mesma ordem, são descritas as ações nas diferentes áreas de atuação.

### Institucional



Figs. 1 e 2 – Logotipo do Museu Industrial da ARS

A Missão e a Visão do Museu Industrial refletem o papel central que este desempenha na comunidade em que se insere, afirmando-se como um pilar identitário da cidade do Barreiro. Neste contexto, o Museu contribui para a valorização social, cultural e económica do território, assumindo-se como um espaço de conhecimento, memória e dinamização cultural.

A sua missão centra-se no estudo, interpretação e divulgação da história e do papel do complexo industrial da Companhia União Fabril e da Quimigal, quer no Barreiro, quer no contexto nacional. Para o efeito, promove uma ligação ativa com antigos trabalhadores e com a comunidade local, desenvolvendo atividades de investigação, incorporação, documentação, conservação e exposição do património existente no território.

Sendo o Barreiro uma das principais referências nacionais no domínio do património industrial e técnico, o Museu Industrial orienta a sua atuação para o serviço dos públicos e da comunidade, contribuindo para a valorização das memórias coletivas e para a sustentabilidade cultural do território, com particular enfoque nos processos de industrialização.

Paralelamente ao trabalho desenvolvido sobre o legado histórico local, o Museu assegura também ações de preservação da memória associadas a outros territórios desindustrializados sob gestão da Arco Ribeirinho Sul, S.A., alargando o seu âmbito de intervenção e reforçando a sua relevância no contexto regional.

No plano institucional, o Museu participou, em 2025, em iniciativas e conferências, designadamente em articulação com a Cidade dos Arquivos e os seus parceiros, reforçando redes de colaboração e partilha de conhecimento. Neste contexto, foi ainda iniciado o desenvolvimento do website da Cidade dos Arquivos, com o objetivo de ampliar o alcance das atividades e públicos, incluindo a nível internacional.

A ARS manteve igualmente a sua participação na rede europeia ERIH (European Route of Industrial Heritage), através do Museu Industrial, consolidando a sua presença em redes de referência para a divulgação e valorização do património industrial à escala europeia.

### Exposições e Comunicação

No ano de 2025 foi realizada apenas uma exposição no âmbito da cidade dos Arquivos. A exposição "Minas na Cidade dos Arquivos" esteve patente no Arquivo da APL durante os meses de junho e julho, com reabertura em setembro para conseguir atrair o público escolar.

*(...) é uma exposição que reúne documentos, fotografias, mapas e objetos dos arquivos, que contam a história das minas e o seu impacto ao longo dos tempos. Os visitantes poderão explorar arquivos, relatórios técnicos, equipamentos e literatura, conhecendo assim a importância da mineração no país e na cidade do Barreiro. A exposição conta ainda com a parceria do Centro Ciência Viva do Lousal, cuja colaboração enriquece a abordagem científica e educativa da temática mineira. "*

Texto Cidade dos Arquivos, junho 2025)

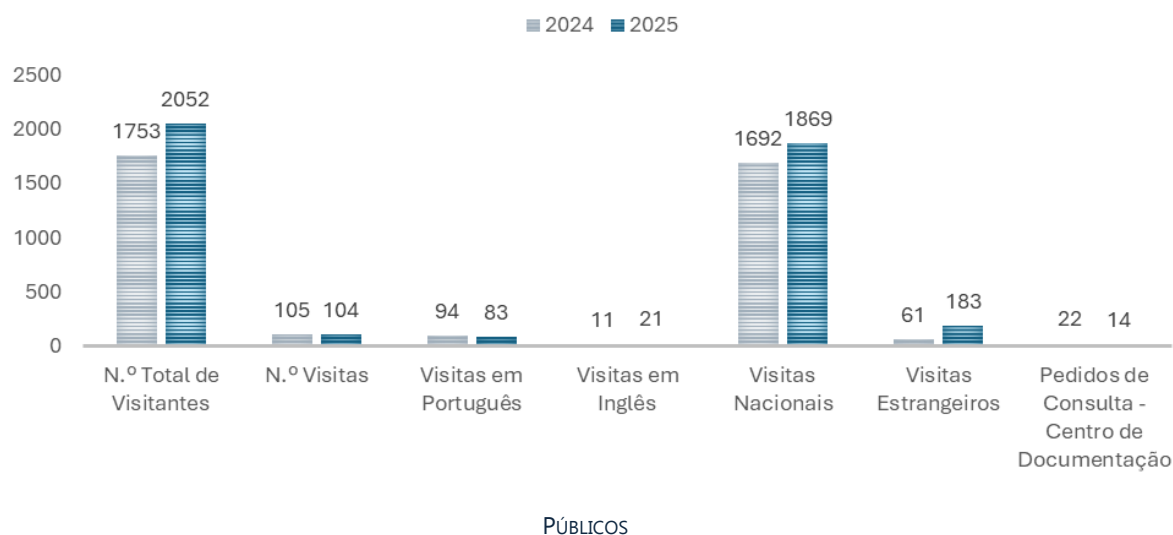
## Educativo e Cultural

No âmbito Educativo e Cultural, o ano de 2025 seguiu a mesma linha dos anos anteriores.

O Museu Industrial realizou 104 visitas orientadas com um total de 2052 visitantes. O público distribui-se na sua maioria entre o escolar e famílias, onde por vezes existe a correlação com antigos trabalhadores do complexo industrial.

Dos 2052 visitantes, 91,1% são visitantes nacionais e 8,9% são visitantes estrangeiros. O público nacional, na sua maioria são provenientes da Área Metropolitana de Lisboa. Quanto ao público estrangeiro, estão distribuídos pelas seguintes nacionalidades: inglesa, irlandesa, italiana, alemã, grega, turca, americana, australiana e coreana.

Comparativamente com o ano de 2024, o número de visitantes sofreu um ligeiro aumento (ver Gráfico 1).



As parcerias e projetos no ano de 2025 vieram dar continuidade e consolidar o trabalho realizado nos anos anteriores. Com o meio educativo os projetos sobre história local têm continuado através da Escola Secundária dos Casquilhos, cujo Museu deu o seu contributo para a realização de "O Barreiro em curtas", uma celebração do património local através do cinema escolar.

### Acervo (Centro de Documentação)

O Centro de Documentação tem sido um dos maiores veículos para transmitir e criar conhecimento, através das consultas in loco, pedidos de informação online, e o contributo na Cidade dos Arquivos.

Tendo em conta as suas diferentes temáticas relacionadas com o território do antigo complexo industrial, são utilizadores dos serviços e recursos do Centro de Documentação os investigadores, estudantes, professores e também os técnicos de outros serviços da Arco Ribeirinho Sul, S.A..

No ano de 2025 foram efetuados 14 pedidos de consulta ao Centro de Documentação.

No final do mesmo ano começou-se a desenhar o projeto para a criação de um Arquivo Histórico da Arco Ribeirinho Sul, S.A.. De forma integrada, pretende-se reunir num único espaço os diferentes arquivos que compuseram os complexos industriais.

### Património Classificado

A Arco Ribeirinho Sul, S.A. tem sob sua gestão um vasto património cujo valor intrínseco são uma referência histórica do século XX no contexto industrial português. Neste contexto, a ARS tem património classificado em dois dos seus Parques, no Barreiro e no Seixal.

No Parque Empresarial do Barreiro foram classificados cerca de 131 imóveis como Conjunto de Interesse Público em 2020. Estes imóveis estão distribuídos por 6 Zonas, de acordo com a Portaria 615/2020, de 19 de outubro, ocupando uma parte considerável do território.

## 2.2. Aprovisionamentos

A área de aprovisionamentos assegurou, em 2025, a condução dos processos de aquisição de bens, serviços e empreitadas, desempenhando um papel fundamental no suporte à atividade operacional e ao desenvolvimento de projetos.

No decurso do exercício, foram desenvolvidos diversos procedimentos de contratação, em conformidade com o Código dos Contratos Públicos, garantindo o respeito pelos princípios da concorrência, transparência e eficiência económica.

Em articulação com as restantes áreas da Empresa, foi assegurada a preparação das peças procedimentais, a análise de propostas e a formalização das adjudicações, contribuindo para a execução atempada das necessidades identificadas.

No contexto do processo de reorganização interna, foram introduzidas melhorias ao nível dos procedimentos e ferramentas de suporte, designadamente através da otimização do sistema de gestão de compras ("Wincompras"), permitindo uma maior integração com os sistemas financeiros e uma maior rastreabilidade dos processos.

Paralelamente, foi promovida a otimização dos procedimentos e fluxos internos de aprovisionamento, com simplificação de etapas e reforço da eficiência operacional. Neste âmbito, foi implementada a tramitação dos processos exclusivamente através do sistema PHC, permitindo a desmaterialização dos circuitos, a uniformização de procedimentos e um maior controlo e transparência na gestão das aquisições.

A atividade desenvolvida nesta área contribuiu, assim, para uma gestão mais eficiente dos recursos, assegurando o adequado suporte às operações e aos projetos em curso.

### 3. Atividade Comercial e Relação com Clientes

O ano 2025, tal como o anterior, foram marcados pelo relançamento do Projeto ARS, nos termos da RCM n.º 41/2023, de 10 de maio. Este projeto, que visa a requalificação urbanística de áreas relevantes da margem sul do estuário do Tejo, promovendo a valorização e competitividade da Área Metropolitana de Lisboa (AML), assume-se como uma prioridade nacional, dada a sua relevância estratégica.

O impacto da referida RCM refletiu-se diretamente na área comercial, com incidência na gestão dos ativos imobiliários da Arco Ribeirinho Sul, S.A. O reconhecimento da importância das operações de requalificação urbanística e valorização do solo, enquanto instrumentos de reabilitação urbana e de modernização económica, motivou uma reflexão estratégica quanto ao futuro uso dos solos e à afetação das atividades económicas instaladas. Nesse contexto, optou-se por privilegiar as atividades com maior potencial de desenvolvimento e compatibilidade com as novas orientações para os territórios.

Paralelamente, foi considerada a necessidade de reordenamento espacial de determinadas atividades económicas a manter, promovendo a sua melhor articulação com as futuras funções urbanas, numa lógica de complementaridade.

Este processo de reordenamento implica a preparação e reabilitação prévia dos espaços destinados a acolher essas atividades, exigindo investimentos significativos, com impacto nos Planos de Atividades e Orçamento (PAO) dos próximos anos.

*No ano 2025, a ARS manteve um acompanhamento cuidadoso das decisões de renovação contratual, bem como, das atualizações contratuais que, em virtude dos níveis de inflação observados se traduziram numa ponderação positiva com reflexo em termos de Volume de Negócios.”*

Paulo Freire, Diretor Comercial

### Atividade Comercial

Em 2025, a atividade comercial manteve níveis de procura consistentes, evidenciando o interesse contínuo pelos espaços nos Parques Empresariais. Destacou-se o acompanhamento próximo dos clientes, a gestão eficiente dos processos comerciais e o reforço da desmaterialização e modernização dos procedimentos.

No segundo semestre, registaram-se sinais positivos de retoma da comercialização de espaços e avanço na identificação de ativos não estratégicos para alienação, alinhados com as orientações do Projeto ARS.

Apesar de ajustamentos na estrutura da equipa, a Direção Comercial assegurou a continuidade da sua atividade, mantendo o foco na valorização dos ativos e na satisfação dos clientes.

### Enquadramento de Mercado

Em 2025, o mercado de Organismos de Investimento Alternativo (OIA) imobiliário registou um crescimento significativo, consolidando-se como um dos principais segmentos do sistema financeiro nacional. O aumento do valor dos fundos e do volume de investimento reflete a elevada atratividade do setor imobiliário, particularmente nos segmentos de logística e escritórios, bem como o dinamismo e consolidação do mercado.

### Posicionamento e Gestão Comercial

A ARS tem vindo a ajustar a sua política comercial à evolução do mercado, sustentada em análises regulares e avaliações patrimoniais. Os seus Parques Empresariais mantêm elevada atratividade e procura consistente, permitindo reforçar a valorização dos ativos e alcançar impactos positivos no volume de negócios, num contexto de gestão ativa e orientada para o futuro.

Com base nos indicadores disponíveis, a ARS encerrou o ano de 2025 com um total de 272 clientes, distribuídos pelos Parques Empresariais, com exceção do Parque Empresarial de Almada, conforme detalhado infra.

Atendendo à evolução do mercado de arrendamento imobiliário, em particular nos segmentos em que a Empresa atua, a ARS tem vindo a ajustar os valores das mensalidades às condições do mercado local nos diversos Parques Empresariais.

Os Parques da ARS, localizados na zona sul, apresentam elevada atratividade comercial, logística e industrial, beneficiando de uma localização estratégica, dimensão relevante e de uma forte tradição industrial, que os posiciona como polos de referência na Área Metropolitana de Lisboa.

Não obstante esta vantagem competitiva, verifica-se um nível significativo de desgaste do edificado e das infraestruturas, o que exige um investimento relevante em reabilitação. Neste âmbito, a ARS prevê concretizar intervenções de renovação no quadro do Projeto

ARS, conforme refletido nos Planos de Atividades e Orçamento subsequentes à RCM n.º 41/2023, de 10 de maio.

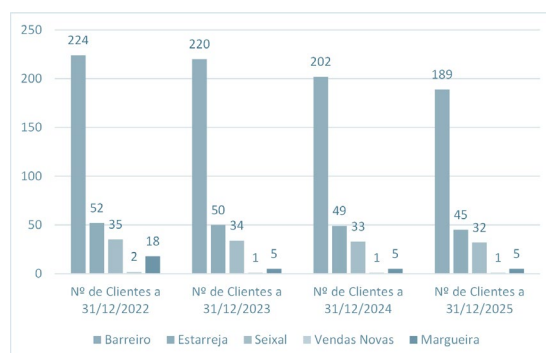
A conjugação destes fatores permitirá à Empresa potenciar, de forma progressiva e sustentada, a valorização dos seus ativos, quer ao nível dos terrenos, quer do edificado, cuja renovação será gradualmente implementada.

No ano 2025, a ARS manteve um acompanhamento cuidadoso das decisões de renovação contratual, bem como, das atualizações contratuais que, em virtude dos níveis de inflação observados se traduziram numa ponderação positiva com reflexo em termos de Volume de Negócios.

Com base na análise de alguns indicadores estatísticos, a ARS encerrou o ano de 2025 com um total de 272 clientes distribuídos por todos os Parques, detalhados da seguinte forma:

Parque Empresarial	Nº de Clientes a 31/12/2022	Nº de Clientes a 31/12/2023	Nº de Clientes a 31/12/2024	Nº de Clientes a 31/12/2025	Saldo entre 2025 e 2024	Saldo entre 2025 e 2022
Barreiro	224	220	202	189	-13	-35
Estarreja	52	50	49	45	-4	-7
Seixal	35	34	33	32	-1	-3
Vendas Novas	2	1	1	1	0	-1
Margueira	18	5	5	5	0	-13
<b>Total</b>	<b>331</b>	<b>310</b>	<b>290</b>	<b>272</b>	<b>-18</b>	<b>-59</b>

### NÚMERO DE CLIENTES POR PARQUE EMPRESARIAL 2022-2025



### EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE CLIENTES POR PARQUE EMPRESARIAL 2022-2025

A ARS possui uma carteira diversificada de clientes, dos vários setores de atividade e adaptados às especificidades de cada Parque, incluindo as seguintes atividades:

#### Parque do Barreiro

Atividades auxiliares dos transportes por água.  
Atividades das agências de viagens.  
Atividades das empresas de trabalho temporário.  
Atividades de apoio à Administração Pública.  
Atividades de arquitetura.  
Atividades de consultoria em informática.  
Atividades de contabilidade e auditoria, consultoria fiscal.  
Atividades de cuidados para crianças, sem alojamento.  
Atividades de engenharia e técnicas afins.  
Atividades de serviços e análises laboratoriais.  
Atividades de limpeza geral em edifícios.  
Atividades de organizações profissionais.  
Atividades de organizações religiosas.  
Atividades de prática médica de clínica especializada, em ambulatório.  
Atividades de preparação da impressão e de produtos media.  
Atividades de segurança e sistema público.  
Atividades de telecomunicações sem fio.  
Atividades fotográficas.  
Atividades jurídicas.  
Atividades pessoais vestíveis a obrigações do serviço universal.  
Administração local.  
Agências de publicidade.  
Aluguer de máquinas e equipamentos para a construção e agricultura civil.  
Aluguer de outras máquinas e equipamentos, n.e.  
Amenidade de bens imobiliários.  
Associações culturais e recreativas.  
Bares.  
Comércio a retalho de calçado, em estabelecimentos especializados.  
Comércio a retalho de combustíveis para uso doméstico, em estabelecimentos especializados.  
Comércio a retalho de combustível para veículos a motor, em estabelecimentos especializados.  
Comércio a retalho de computadores, unidades periféricas e programas informáticos, em estabelecimentos especializados.  
Comércio a retalho de outros produtos novos, em estabelecimentos especializados, n.e.  
Comércio a retalho de peças e acessórios para veículos automóveis.  
Comércio a retalho sem supermercado e hipermercado.  
Comércio a retalho por outros meios, não efectuado em estabelecimentos, bancas, feiras ou unidades móveis de venda.  
Comércio de veículos automóveis ligeiros.  
Comércio por grosso de artigos de papelaria.  
Comércio por grosso de cereais, sementes, leguminosas, oleaginosas e outras matérias-primas agrícolas.  
Comércio por grosso de combustíveis sólidos, líquidos e gasosos, não derivados do petróleo.  
Comércio por grosso de electrodomésticos, aparelhos de vídeo e de televisão.  
Comércio por grosso de flores e plantas.  
Comércio por grosso de móveis e de metais.  
Comércio por grosso de roupas para uso doméstico, carpetes, tapetes e artigos de banho.  
Comércio por grosso de outros máquinas e equipamentos.

Comércio por grosso de peças e acessórios para veículos automóveis.  
Comércio por grosso de perfumaria e de produtos de higiene.  
Comércio por grosso de produtos de limpeza.  
Comércio por grosso de produtos químicos.  
Comércio por grosso de sondas e de dispositivos médicos.  
Comércio por grosso não especializado.  
Construção de edifícios (residenciais e não residenciais).  
Construção de embarcações metálicas e estruturas flutuantes, excepto de recreio e desporto.  
Construção de estradas e pontes de aeroportos.  
Construção de outros obras de engenharia civil, n.e.  
Criação artística e literária.  
Fabricação de outros produtos químicos orgânicos de base, n.e.  
Fabricação de chapas, fitas, tubos e perfis de plástico.  
Fabricação de cimento.  
Fabricação de estruturas de construções metálicas.  
Fabricação de material de distribuição e de controlo para instalações eléctricas de alta tensão.  
Fabricação de mobiliário de cozinha.  
Fabricação de outros embalgens de papel e de cartão.  
Fabricação de outros produtos de borracha, n.e.  
Fabricação de outros produtos metálicos diversos, n.e.  
Fabricação de outros produtos químicos orgânicos de base, n.e.  
Fabricação de peças unificadas.  
Fabricação de portas, janelas e elementos similares em metal.  
Fabricação de produtos plásticos moldados.  
Fabricação de tintas (excepto impressoras), vernizes, mastiques e produtos similares.  
Formação profissional.  
Instalação de máquinas e de equipamentos industriais.  
Instalação eléctrica.  
Manutenção e reparação de veículos automóveis.  
Montagem de trabalhos de carpintaria e de madeira.  
Organização de feiras, congressos e outros eventos similares.  
Organização de transportes.  
Outra impressão.  
Outras actividades associativas, n.e.  
Outras actividades de apoio social sem alojamento, n.e.  
Outras actividades de consultoria para os negócios e a gestão.  
Outras actividades de consultoria, científicas, técnicas e similares, n.e.  
Outras actividades de limpeza em edifícios e em equipamentos industriais.  
Outras actividades de saúde humana, n.e.  
Outras actividades de serviço de relações.  
Outras actividades de serviços de apoio prestados às empresas, n.e.  
Outras actividades de telecomunicações.  
Outras actividades relacionadas com as tecnologias da informação e informática.

Produção de filmes, de vídeos e de programas de televisão.  
Reciclagem de resíduos perigosos.  
Refinação de açúcar, óleos e gorduras.  
Reparação e manutenção de equipamento eléctrico.  
Reparação e manutenção de máquinas e equipamentos.  
Reparação e manutenção de produtos metálicos (excepto máquinas e equipamentos).  
Restaurantes tipo tradicional.  
Salões de cabeleireiro.  
Transportes rodoviários de mercadorias.  
Tratamento e eliminação de resíduos perigosos.  
Tratamento e eliminação de resíduos inertes.

#### Parque de Estarreja

Atividades de engenharia e técnicas afins.  
Atividades de limpeza geral em edifícios.  
Atividades de medicina geral.  
Atividades de telecomunicações por fio.  
Armazenagem não frigorífica.  
Comércio por grosso de café, chá, cacau e especiarias.  
Comércio por grosso de máquinas-ferramentas.  
Comércio por grosso de produtos químicos.  
Construção de edifícios (residenciais e não residenciais).  
Engenharia hidráulica.  
Fabricação de brinquedos e aglomerados de horta e lenhite.  
Fabricação de estruturas de construções metálicas.  
Fabricação de mobiliário metálico para outros fins.  
Fabricação de motores mecânicos.  
Fabricação de outro equipamento eléctrico.  
Fabricação de outros artigos de plástico, n.e.  
Fabricação de outros produtos metálicos diversos, n.e.  
Fabricação de outros produtos químicos orgânicos de base, n.e.  
Fabricação de outros produtos químicos orgânicos de base, n.e.  
Fabricação de portas, janelas e elementos similares em metal.  
Fabricação de produtos de limpeza, polimento e protecção.  
Instalação eléctrica.  
Organização de actividades de animação turística.  
Outras actividades auxiliares dos transportes terrestres.  
Outras actividades de limpeza, n.e.  
Reciclagem de outros resíduos não perigosos.  
Reparação e manutenção de equipamento electrónico e óptico.  
Reparação e manutenção de máquinas e equipamentos.  
Reparação e manutenção de produtos metálicos (excepto máquinas e equipamentos).  
Restaurantes tipo tradicional.  
Transportes rodoviários de mercadorias.  
Tratamento e eliminação de resíduos perigosos.

#### Parque da Margueira

Atividades das artes do espectáculo.  
Atividades de contabilidade e auditoria; consultoria fiscal.  
Atividades de engenharia e técnicas afins.  
Agências de publicidade.  
Aluguer de veículos automóveis ligeiros.  
Comércio por grosso de outros bens intermédios, n.e.  
Construção de edifícios (residenciais e não residenciais).  
Construção de embarcações metálicas e estruturas flutuantes, excepto de recreio e desporto.  
Ensino básico (1.º ciclo).  
Outras actividades associativas, n.e.  
Outras actividades relacionadas com as tecnologias da informação e informática.  
Reparação e manutenção de produtos metálicos (excepto máquinas e equipamentos).  
Transporte interurbano em autocarros.  
Transportes de passageiros por vias navegáveis interiores.

#### Parque de Vendas Novas

Fabricação de outros produtos de carne.

#### 4. Projetos e Desenvolvimento

Em 2025, a Direção de Projeto e Desenvolvimento (DPD) assegurou um papel relevante no apoio técnico à atividade da Arco Ribeirinho Sul, S.A. (ARS), mantendo uma estreita articulação com as restantes áreas da Empresa, designadamente com a Direção Comercial e com o Conselho de Administração. Neste âmbito, foram elaborados diversos pareceres técnicos relativos às condições físicas e funcionais de espaços com potencial interesse comercial, contribuindo para a fundamentação de decisões de investimento, instalação e requalificação de ativos.



*"O ano de 2025 foi um "livro" de difícil leitura, mas terminado o último parágrafo, ficou a vontade de ler o próximo volume."*

Paulo Matias, Diretor da Direção de Projetos e Desenvolvimento

Ao longo do exercício, foi dada continuidade à preparação de candidaturas ao Programa de Remoção de Materiais com Amianto (PRA), no âmbito do Fundo de Reabilitação e Conservação Patrimonial, tendo sido alargado o universo de intervenção a mais cinco imóveis, totalizando uma área abrangida de 10.650 m<sup>2</sup>. Estas candidaturas visam a eliminação de materiais contendo amianto e a melhoria das condições de segurança e salubridade dos edifícios, constituindo igualmente uma oportunidade de valorização do património imobiliário da Empresa. No âmbito destas intervenções, foram adjudicados, até ao final de 2025, trabalhos no montante global de 234.532,05 €, correspondentes à substituição de 2.170 m<sup>2</sup> de coberturas em fibrocimento com amianto por soluções em chapa metálica com núcleo em poliisocianurato (PIR), assegurando melhores níveis de desempenho térmico e durabilidade.

No domínio da requalificação de ativos para instalação de clientes, destaca-se a adjudicação da empreitada de reabilitação do Edifício 0146.00, com uma área de construção de 1.050 m<sup>2</sup>, no valor de 258.253,00 €. Esta intervenção, com início previsto para janeiro de 2026 e duração estimada de cinco meses, enquadra-se na estratégia de valorização do edificado e de criação de condições adequadas à atração e fixação de atividade económica nos Parques Empresariais.

A DPD deu igualmente continuidade ao levantamento arquitetónico do edificado existente, assegurando a produção e atualização de informação técnica essencial sobre os ativos sob gestão da ARS. Em paralelo, foi desenvolvida a recolha, tratamento e sistematização de informação gráfica e técnica relativa aos Parques Empresariais, incluindo dados sobre tipologia de clientes, atividades desenvolvidas, áreas ocupadas e características dos edifícios, contribuindo para uma melhor caracterização do portefólio e suporte à tomada de decisão.

O ano de 2025 ficou também marcado pelo início da utilização de uma base de dados desenvolvida internamente pela DPD, destinada ao registo, organização e consulta de peças desenhadas. Esta ferramenta permite a pesquisa por múltiplos critérios, facilitando o acesso à informação técnica e promovendo maior eficiência na gestão documental, registando, em dezembro, um total de 685 entradas. Em complemento, foi iniciado o processo de digitalização de peças desenhadas antigas, ainda em suporte vegetal, contribuindo para a preservação do património documental e para a sua integração em formato digital.

Importa ainda referir que, ao longo de 2025, a Direção registou uma redução do seu efetivo, na sequência da requisição de um quadro superior para prestação de serviço junto do acionista. Não obstante esta redução, a DPD manteve a sua capacidade operacional, passando a ser composta por dois engenheiros civis, um arquiteto e um desenhador, assegurando a continuidade das atividades de projeto, fiscalização e gestão de obra.

A atividade desenvolvida pela Direção de Projeto e Desenvolvimento contribuiu, assim, para a valorização dos ativos imobiliários da ARS, para a melhoria das condições de segurança e funcionalidade do edificado e para o suporte técnico às decisões estratégicas da Empresa.

## 5. Qualidade, Ambiente e Segurança

A área de Qualidade, Ambiente e Segurança da Arco Ribeirinho Sul, S.A. (ARS) manteve, em 2025, um papel relevante na promoção de práticas alinhadas com os princípios de sustentabilidade, prevenção de riscos e melhoria contínua, assegurando o cumprimento das obrigações legais e normativas aplicáveis.

No domínio da qualidade, foi assegurada a continuidade do Sistema de Gestão da Qualidade, em conformidade com a norma ISO 9001, contribuindo para a monitorização dos processos e a melhoria da eficiência e da prestação de serviços.

Ao nível ambiental, foram desenvolvidas ações de acompanhamento e monitorização dos impactos associados à atividade da Empresa, com particular destaque para a gestão dos passivos ambientais históricos. Neste âmbito, foi assegurado o acompanhamento da atividade dos Agrupamentos Complementares de Empresas responsáveis pela sua remediação, incluindo a promoção das diligências necessárias ao respetivo encerramento, bem como o desenvolvimento de cenários para a evolução futura do modelo de gestão, baseados em soluções de mitigação de risco e remediação.

No domínio da segurança e saúde no trabalho, foram implementadas medidas de prevenção de riscos e promovidas ações de sensibilização, contribuindo para a melhoria das condições de segurança dos colaboradores e prestadores de serviços.

A atuação desta área, desenvolvida em articulação com as restantes unidades orgânicas, contribuiu para o reforço das boas práticas organizacionais e para a promoção de uma gestão sustentável e responsável, alinhada com os objetivos estratégicos da ARS.

No ano de 2025, a atividade do Departamento de Qualidade, Ambiente e Segurança centrou-se nos seguintes aspetos:

- Gestão do passivo ambiental histórico, com o objetivo de promover a remediação dos territórios, trabalho que tem vindo a ser desenvolvido quer pela Arco Ribeirinho Sul, S.A., quer pelos dois Agrupamento Complementar de Empresas (ACE) — AdP Valor, Baía do Tejo – Barreiro, A.C.E., e AdP Valor, Baía do Tejo – Seixal, A.C.E.;
- Representação da ARS nos Conselhos de Administração dos ACE do Barreiro e do Seixal;
- Coordenação das atividades inerentes à manutenção do Sistema de Gestão da Qualidade (SGQ), certificado pela norma ISO 9001:2015, garantindo a realização de auditorias internas e externas;
- Coordenação e/ou acompanhamento de projetos que envolvam questões ambientais e de segurança no trabalho;
- Realização das atividades que constituem incumbência dos serviços internos de Segurança, Higiene e Saúde no Trabalho (SHST);

- Identificação de perigos e avaliação de riscos em segurança no trabalho, com o objetivo de definir e propor medidas de controlo que minimizem os riscos para os colaboradores da Arco Ribeirinho Sul, S.A.;
- Acompanhamento de atividades (serviços internos, obras e prestações de serviços), com o objetivo de promover, junto de fornecedores e colaboradores, as melhores práticas em matéria de ambiente e segurança no trabalho;
- Alerta ao Conselho de Administração e às várias Direções/Departamentos sempre que sejam detetadas situações ambientais ou de segurança no trabalho passíveis de melhoria;
- Participação na elaboração de procedimentos e especificações de consulta, identificando os requisitos ambientais e de segurança e saúde no trabalho inerentes às aquisições da Arco Ribeirinho Sul, S.A.;
- Assegurar os contactos e as comunicações com as autoridades responsáveis por matérias de SHST e ambiente;
- Assegurar a realização das monitorizações de efluentes exigidas contratualmente, no âmbito da ligação da rede de drenagem do Parque Empresarial do Barreiro à ETAR do Barreiro/Moita.



Departamento de Qualidade, Ambiente e Segurança

*"Em 2025, a Arco Ribeirinho Sul enfrentou um conjunto de desafios relevantes, que impulsionaram a adoção de soluções mais robustas e permitiram consolidar avanços significativos na organização!"*

Cátia Silva, Coordenadora do Departamento de Qualidade, Ambiente e Segurança

## 6. Gabinete de Desenvolvimento Estratégico

No quadro da Resolução do Conselho de Ministros n.º 41/2023, de 10 de maio, a Sociedade Arco Ribeirinho Sul, S.A. reforçou, através do Gabinete de Desenvolvimento Empresarial, criado em 2024, a sua capacidade de planeamento, estruturação e execução de iniciativas de requalificação urbanística e valorização económica dos territórios sob sua gestão.

A atuação do Gabinete assumiu um papel estruturante na consolidação de uma visão integrada de desenvolvimento, orientada para a qualificação da ocupação territorial, a captação de investimento e a criação de condições para a instalação de atividades empresariais geradoras de valor. As iniciativas desenvolvidas ao longo do período refletem uma abordagem estratégica assente em planeamento rigoroso, suporte técnico especializado e articulação institucional.

Em Almada, foi aprofundada a estratégia de desenvolvimento da Margueira, com a contratação de estudos estruturantes para a definição do modelo de ocupação territorial e de intervenções técnicas determinantes para a futura concretização do projeto. Destaca-se a contratação dos trabalhos de sondagens geotécnicas e geológicas, a vistoria submarina às estruturas portuárias da Plataforma da Margueira e o lançamento do projeto de reabilitação do Pórtico da Lisnave e respetiva envolvente. Estas ações representam etapas críticas na mitigação de risco técnico e na valorização de ativos estratégicos, assegurando bases sólidas para decisões de investimento. O recurso à metodologia BIM reforçou o rigor e a eficiência do desenvolvimento projetual.

No Barreiro, foi consolidada a visão integrada para o futuro Parque Empresarial, abrangendo a Rua da CUF, a Cidade dos Arquivos, as Bancadas e o Campo de Santa Bárbara. O trabalho desenvolvido permitiu estruturar um quadro estratégico para a reconversão e dinamização destes núcleos, promovendo uma ocupação qualificada e alinhada com os objetivos de regeneração urbana e desenvolvimento económico. Em paralelo, a articulação com entidades externas, designadamente no âmbito da Ponte Cais 4, da APL e do traçado da Terceira Travessia do Tejo (TTT), em coordenação com a Infraestruturas de Portugal, assegurou o alinhamento das intervenções com infraestruturas estruturantes de escala regional e nacional.

No Seixal, a contratação da Visioning Master Plan constituiu um marco relevante na definição de uma visão estratégica integrada para o território. O desenvolvimento deste instrumento permitirá enquadrar futuras decisões de planeamento e investimento, definindo orientações claras para a ocupação, desenvolvimento urbano e aproveitamento do potencial associado à produção de energia elétrica, reforçando a atratividade e competitividade do território.

Em Estarreja, o processo de alteração do Plano de Pormenor do Parque Empresarial da Quimiparque (PPPEQ) avançou com a contratação da Avaliação Ambiental, etapa essencial para assegurar a conformidade legal e a adequação do instrumento de gestão territorial às novas exigências do mercado e às oportunidades de investimento emergentes. Esta

revisão constitui um passo estratégico para potenciar a dinamização e modernização do Parque Empresarial.

Complementarmente, o GDE assegurou o acompanhamento técnico e institucional a investidores interessados na instalação ou expansão das suas atividades nos Parques Empresariais, reforçando o posicionamento da ARS enquanto facilitador ativo de investimento. Internamente, destacou-se a colaboração com a Direção Financeira na definição do Plano de Investimentos a integrar no Plano de Atividades e Orçamento para o triénio 2026-2028, garantindo coerência entre estratégia territorial, programação financeira e cumprimento da RCM n.º 41/2023.

Em síntese, o período em análise ficou marcado pelo reforço da capacidade estratégica da ARS na estruturação de projetos âncora, valorização de ativos territoriais e atração de investimento sustentável, consolidando uma abordagem integrada, orientada para resultados, mitigação de risco e geração de valor económico e territorial.

*"Demos continuidade ao trabalho de desenvolvimento territorial, enfrentando desafios associados à complexidade dos projetos e à articulação institucional, enquanto avançamos na qualificação dos espaços empresariais"*

Paulo Fontainha, Coordenador do Gabinete de Desenvolvimento Estratégico



## 7. Atividade Jurídica

No âmbito da atividade corrente de gestão dos Parques Empresariais, a Direção de Assessoria Jurídica assegura um apoio transversal aos diversos órgãos da Arco Ribeirinho Sul, S.A. (ARS), designadamente ao Conselho de Administração e às restantes Direções, Departamentos e Gabinetes, desempenhando um papel essencial na garantia da conformidade legal e na mitigação de riscos associados à atividade da Empresa.

Neste contexto, destacam-se, entre outras, as seguintes competências:

- Monitorização e acompanhamento dos processos judiciais em que a Empresa é parte, cujo patrocínio se encontra confiado a advogados ou sociedades de advogados externas, assegurando a articulação com os mandatários e o controlo da evolução processual;
- Elaboração e/ou revisão de instrumentos jurídicos, quer no âmbito da atividade comercial, quer no contexto das relações institucionais com entidades terceiras, garantindo a salvaguarda dos interesses da Empresa;
- Prestação de apoio jurídico às diversas áreas da organização, através da elaboração de notas técnicas e pareceres jurídicos sobre matérias relevantes para a atividade da ARS;
- Acompanhamento de negociações com clientes, nomeadamente no âmbito da recuperação extrajudicial de créditos, incluindo a definição de estratégias e a elaboração de acordos de pagamento;
- Análise da legislação aplicável e emissão de recomendações quanto à sua correta interpretação e aplicação;
- Participação e acompanhamento de reuniões internas e externas que exijam enquadramento jurídico ou intervenção especializada;
- Prestação de apoio jurídico em procedimentos de contratação e aquisição de bens e serviços, assegurando o cumprimento dos normativos aplicáveis;
- Elaboração, revisão e atualização de normativos internos, contribuindo para o reforço dos mecanismos de controlo interno e para a conformidade com o quadro legal vigente;
- Gestão dos compromissos contratuais assumidos com prestadores de serviços jurídicos externos, incluindo o acompanhamento da execução contratual e o controlo dos respetivos encargos.

Face à crescente complexidade das matérias tratadas e ao aumento do volume de solicitações, verificou-se, ao longo de 2025, uma necessidade acrescida de recurso a assessoria jurídica externa. Neste contexto, assumiu particular relevância o controlo rigoroso da despesa associada a estes serviços, tendo sido assegurado o cumprimento

dos limites orçamentais aprovados, não obstante a imprevisibilidade inerente à tramitação processual e à natureza das matérias em análise.

Regista-se, igualmente, um aumento sustentado do número de solicitações dirigidas à Direção de Assessoria Jurídica, evidenciando a crescente exigência jurídica associada à atividade da Empresa. Esta evolução reforça a necessidade de ponderar o reforço de recursos, de modo a garantir a adequada resposta às solicitações e o acompanhamento eficaz dos processos em curso.

No plano substantivo, destaca-se que a contenção orçamental alcançada resulta, em parte, da internalização de tarefas anteriormente externalizadas, bem como da adoção de procedimentos mais eficientes, designadamente no âmbito da recuperação extrajudicial de créditos, que têm vindo a produzir resultados mais favoráveis.

A atuação da Direção de Assessoria Jurídica contribuiu, assim, para assegurar a conformidade legal da atividade da ARS, reforçar os mecanismos de controlo interno e apoiar a tomada de decisão, num contexto de crescente complexidade jurídica e operacional.

*"O foco tem sido modernizar os instrumentos de contratação e os fluxos internos para ganharmos mais eficiência. É um desafio que as Equipas têm acompanhado com uma evolução notável."*

Rui Nunes, Coordenador Jurídico



## 8. Comunicação e Compliance

### 8.1. Compliance

Dando continuidade ao processo iniciado em maio de 2023, com o apoio especializado da EY Audit e Associados – SROC, S.A., a Arco Ribeirinho Sul, S.A. consolidou, ao longo de 2025, a sua Função Corporativa de Compliance e o respetivo Canal de Denúncias.

Esta iniciativa enquadra-se no cumprimento da Estratégia Nacional de Combate à Corrupção e do regime jurídico estabelecido pela Lei n.º 109-E/2021, de 9 de dezembro. A integração desta função na estrutura organizacional reflete o compromisso da Administração com a ética, a integridade e a transparência, elementos fundamentais para o reforço da governação corporativa e para a eficiência operacional da Sociedade.

Após a fase de implementação e a formalização da conformidade legal, através da Ordem de Serviço n.º 001/CA/2024, o exercício de 2025 centrou-se na consolidação de um ambiente de controlo robusto. Este esforço envolveu a adoção transversal de normativos e práticas que visam incorporar princípios de integridade na cultura organizacional e nos comportamentos diários de todos os colaboradores.

*"Em 2025, reforçámos a Comunicação e a Compliance como pilares de confiança, transparência e proximidade, enfrentando novos desafios com rigor, clareza e sentido de responsabilidade, com especial foco nos nossos colaboradores/as e clientes e na promoção de uma cultura de integridade, rigor e responsabilidade".*

Departamento de Comunicação e Compliance



Teresa Batista, Coordenadora de Comunicação e Compliance

Seguidamente, apresentam-se os normativos em vigor durante o exercício de 2025:

Normativos Internos	Status	Data (vigência)
Código de Ética e Conduta	Atualização	19/04/2024
Plano de Prevenção dos Riscos de Corrupção e Infrações Conexas	Novo (Substituição)	19/04/2024
Política de Comunicação Irregularidades e o Canal de Ética	Novo	14/09/2023
Política de Conflitos de interesses	Novo	19/04/2024
Política de Prevenção de Branqueamento de Capitais	Novo	19/04/2024
Política de Presentes Brindes e Ofertas	Novo	19/04/2024
Política de Segurança da Informação	Novo (Uso interno)	19/04/2024
Template Relatório de Denúncias (Anexo PGCE)	Novo (Uso interno)	Em vigor
Template de análise de triagem (Documento Interno p/ reporte à Sociedade Arco Ribeirinho Sul)	Novo (Uso interno)	Em vigor
Ordem de Serviço de Comunicação e Divulgação de Normativos Internos	Novo	12/04/2024
Norma de Compliance	Novo (Uso interno)	Em vigor
Estrutura Orgânica e Funções	Atualizado (Uso interno)	Em vigor
Matriz de Riscos	Atualizado (Uso interno)	Em vigor
Ferramenta de Cálculo de Risco de Terceiros	Novo (Uso interno)	Em vigor
Organigrama	Atualizado (Uso interno)	Em vigor

Normativos Internos

Todos os normativos de carácter externo e obrigatório da Arco Ribeirinho Sul, S.A. encontram-se disponíveis para consulta, na sua versão mais atualizada, no sítio institucional da empresa em [www.arcoribeirinhosul.pt](http://www.arcoribeirinhosul.pt).

#### Gestão do Canal de Ética (Denúncias)

Para garantir a máxima isenção, confidencialidade e proteção de dados, a Arco Ribeirinho Sul procedeu à externalização da triagem e gestão do Canal de Ética à Ernst & Young, S.A. (EY). Esta decisão, ratificada pela Deliberação do Conselho de Administração n.º 023/CA/2024, assegura que o tratamento e o arquivo das comunicações de irregularidades são realizados por uma entidade independente.

O âmbito da prestação de serviços contratada inclui o recebimento de reportes, o armazenamento centralizado de informação e a pré-avaliação técnica dos factos reportados.

#### Resumo da Atividade do Canal de Ética (2023–2025)

- Exercício de 2023: Não foram rececionadas comunicações de irregularidades;

- Exercício de 2024: Foi registada uma comunicação (01/11/2024), a qual, após pré-avaliação, foi classificada como estando fora do âmbito do Canal de Ética, não tendo dado origem a diligências adicionais;
- Exercício de 2025: Até à data de referência do relatório (dezembro de 2025), não foram rececionadas quaisquer comunicações de irregularidades.

Apesar da ausência de denúncias no presente exercício, manteve-se a monitorização contínua do canal, assegurando que os meios de reporte permanecem ativos e acessíveis a todos os trabalhadores e parceiros.

A área de Compliance mantém-se como o polo dinamizador de iniciativas de divulgação de normativos internos, procedimentos e políticas, garantindo uma disponibilidade permanente para o esclarecimento de dúvidas e assegurando que a conduta da empresa permanece alinhada com as melhores práticas e regulamentação aplicável.

No que respeita às principais atividades desenvolvidas pela área de Compliance no decurso do exercício de 2025, para além da gestão do Canal de Ética, centrou-se nas seguintes frentes de atuação:

- Monitorização de Protocolos Institucionais: Acompanhamento e supervisão de acordos institucionais e de responsabilidade social;
- Regularização Jurídico-Contratual: Apoio na regularização de situações contratuais e protocolos com impacto financeiro, assegurando a conformidade jurídica, em articulação com as assessorias externas;
- Reporting Anual: Elaboração e apoio técnico aos relatórios obrigatórios, designadamente o Plano de Prevenção de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas (PPRCIC), o Relatório de Governo das Sociedades (RGS) e o Relatório de Sustentabilidade (RS);
- Cultura de Compliance: Realização de ação de formação sobre o Regime Geral da Prevenção da Corrupção (RGPC), dirigida a todos os colaboradores, reforçando o conhecimento sobre as obrigações legais e as condutas éticas.

## **8.2. Comunicação e Dinamização Institucional**

No exercício de 2025, a estratégia de comunicação da Arco Ribeirinho Sul, S.A. centrou-se na consolidação da identidade visual e no reforço da proximidade com os seus *stakeholders*, assegurando transparência e eficácia na transmissão da sua missão.

### Comunicação Estratégica e Identidade Corporativa

Destaca-se a implementação da nova imagem gráfica, em curso de forma faseada, com conclusão prevista para 2026, garantindo uma transição coerente em todos os suportes.

As principais ações incluíram:

- Consolidação da identidade visual, através da produção e divulgação do Manual de Normas Gráficas;
- Promoção nacional e internacional da marca, reforçando o posicionamento estratégico e a rede de contactos;
- Gestão da presença digital, incluindo atualização do website institucional e criação de redes sociais;
- Gestão da comunicação externa, assegurando resposta a stakeholders e adequado encaminhamento interno;
- Dinamização da comunicação interna, promovendo o alinhamento organizacional.

#### Responsabilidade Social e Apoios

A empresa manteve o seu compromisso com a comunidade através de:

- Gestão de apoios e donativos financeiros e logísticos no âmbito da responsabilidade social;
- Monitorização de protocolos com entidades locais, assegurando o cumprimento dos objetivos definidos.

#### Cedências de Espaço de Curta Duração

A gestão de espaços para eventos pontuais contribui para a valorização dos ativos e para o posicionamento institucional da empresa.


As principais atividades incluíram:

- Análise e validação de pedidos de utilização de espaços;
- Gestão de cedências para eventos, produções publicitárias e iniciativas institucionais;
- Monitorização das condições de utilização, garantindo a preservação dos ativos e a segurança.

## 9. Gestão de Pessoas e Talento e Tecnologias de Informação

### 9.1. Gestão de Pessoas e Talento

Com o objetivo de promover e dinamizar uma relação de proximidade, capacitação, envolvimento e desenvolvimento de todos os colaboradores da Empresa, a Direção de Gestão de Pessoas e Talento tem vindo a implementar políticas de gestão de Recursos Humanos orientadas para a satisfação e motivação dos colaboradores.



*“A valorização das pessoas afirmou-se, em 2025, como um eixo essencial da gestão, reconhecendo os trabalhadores como o principal ativo da organização, com destaque para a implementação do teletrabalho, enquanto medida promotora de bem-estar, motivação e conciliação entre a vida profissional e pessoal.”*

Teresa Santos, Diretora da Direção de Pessoas e Gestão de Talentos e da Direção de Tecnologias de Informação

Ao longo do ano de 2025, foram desenvolvidas as seguintes ações, algumas das quais ainda em fase de implementação:

- Monitorização do controlo de assiduidade;
- Continuidade dos trabalhos com vista à criação do Sistema de Avaliação de Desempenho: A avaliação e gestão do desempenho, bem como a gestão de carreiras e retribuições, visam promover uma cultura de excelência assente na meritocracia, pautada por princípios de sustentabilidade, equilíbrio orçamental, transparência e justiça na evolução profissional, nos termos definidos no modelo de carreiras, no Sistema de Gestão de Desempenho e na Política de Recursos Humanos;
- Continuidade dos trabalhos com vista à criação do Plano de Gestão de Carreiras, incluindo o desenho de um modelo orientador do crescimento profissional e funcional dos colaboradores, de acordo com as respetivas áreas de atuação e potencial de desempenho;
- Continuidade dos trabalhos com vista à definição de uma estrutura de remuneração fixa: Definição de uma política de remuneração baseada na matriz de avaliação de funções, previamente definidas e revistas no âmbito do projeto do Sistema de Avaliação de Desempenho, incluindo a análise dos respetivos impactos financeiros;
- Supervisão e monitorização dos serviços externos de medicina do trabalho e acompanhamento das condições internas de SHST;
- Controlo e gestão do benefício Hospital CUF;
- Gestão do processamento salarial;
- Reporte de informação com incidência remuneratória às entidades tutelares;
- Monitorização das medidas do Plano para a Igualdade aprovado para 2024, bem como preparação do plano para o ano seguinte;
- Representação da Empresa na Task Force e no Grupo de Trabalho de Comunicação do iGen – Fórum Organizações para a Igualdade;
- Implementação e monitorização do Plano Anual de Formação, bem como preparação do plano para o ano seguinte;
- Monitorização do Plano para a Igualdade aprovado em 2023;
- Elaboração e implementação de um Regulamento Interno de Teletrabalho;
- Elaboração e implementação de um Regulamento Interno de Admissão e Cessação da Relação Laboral;
- Acompanhamento de processos de recrutamento;
- Desmaterialização de processos administrativos da Direção.

## 9.2. Tecnologias de Informação

Durante o ano de 2025, a área de Tecnologias de Informação desenvolveu um conjunto estruturado de iniciativas orientadas para o reforço da segurança digital, a modernização

da infraestrutura tecnológica, a melhoria da eficiência operacional e a garantia da continuidade de negócio.

As intervenções realizadas enquadram-se numa estratégia de consolidação tecnológica e de alinhamento com boas práticas de segurança e gestão de sistemas de informação.

#### Reforço da Segurança Informática

No âmbito da segurança, procedeu-se à substituição das firewalls anteriormente existentes (Sophos XG230 + Sophos RED) por equipamentos WatchGuard (M290 e T25), instalados e configurados nos polos do Barreiro, Seixal e Estarreja. Foi igualmente implementada uma ligação segura entre localizações, através de VPN site-to-site, assegurando comunicações protegidas e estáveis entre infraestruturas.

Ao nível da proteção dos postos de trabalho e servidores, foi adotada uma nova solução de Endpoint Protection, com monitorização contínua (MDR 24/7), deteção e resposta a ameaças (EPDR) e gestão centralizada de atualizações (Patch Management), reforçando significativamente a capacidade preventiva e reativa face a riscos de cibersegurança.

Foi ainda implementada uma solução de proteção e backup (Hornetsecurity) para o ambiente Microsoft 365, garantindo filtragem avançada de correio eletrónico e cópias de segurança das contas Exchange e OneDrive.

#### Proteção de Dados e Continuidade de Negócio

Com vista ao reforço da resiliência da infraestrutura tecnológica, foi implementada uma solução de backups deslocalizados, através da instalação de um NAS dedicado no Parque do Seixal, assegurando cópias de segurança diárias das máquinas virtuais existentes.

Esta medida permite maior redundância e reforça a capacidade de recuperação em caso de incidente grave no datacenter principal.

Paralelamente, foi concluída a reestruturação da plataforma de virtualização, tendo todas as máquinas virtuais sido migradas para Hyper-V, em substituição do VMware.

Esta decisão resultou da aquisição da VMware pela Broadcom e do consequente aumento significativo dos custos de licenciamento, os quais deixaram de se justificar face às necessidades e dimensão da infraestrutura da organização. A migração permitiu, assim, uma otimização relevante de custos, mantendo níveis de desempenho e fiabilidade adequados à atividade da empresa.

No âmbito da continuidade de negócio, o segundo servidor encontra-se configurado com as réplicas do servidor principal, estando preparado para funcionamento em cenário de contingência. Encontra-se pendente apenas a sua relocalização para um local distinto, condição necessária para a realização de testes formais e para a ativação integral do Plano de Disaster Recovery.

### Modernização da Infraestrutura Tecnológica

Foram realizadas diversas intervenções de modernização da infraestrutura, nomeadamente:

- Substituição e atualização da rede wireless, com instalação de novos access points de maior capacidade e melhor cobertura (Aruba Instant On AP22);
- Implementação de nova máquina virtual FILESERVER com Windows Server 2022, substituindo o sistema anterior obsoleto e reorganizando as pastas partilhadas por volumes estruturados;
- Substituição de máquinas virtuais obsoletas e consequente migração de dados para máquinas mais recentes e em funcionamento;
- Substituição do equipamento informático dos colaboradores por dispositivos mais recentes e tecnologicamente atualizados, com vista à otimização do desempenho e à maximização da eficiência no desenvolvimento das respetivas atividades profissionais (computadores portáteis, monitores, dock stations e outros periféricos).

Estas ações permitiram melhorar o desempenho dos sistemas, reforçar a segurança e otimizar a gestão dos ativos tecnológicos.

### Conformidade e Documentação

Foi dada continuidade ao processo de formalização documental da infraestrutura informática, com a conclusão de documentos estruturantes, designadamente:

- Manual de Boas Práticas de TI;
- Política de Backups e Recuperação de Dados;
- Documentação da Infraestrutura de Segurança;
- Documentação da Infraestrutura Interna.

Encontra-se igualmente em curso a análise e implementação de controlos no âmbito do Plano de Segurança da Informação e Maturidade, com avaliação de aproximadamente uma centena de pontos de conformidade, ajustados à realidade organizacional.

### Transformação Digital e Gestão de Sistemas

Foram implementadas as configurações necessárias à integração do Active Directory on-premises com o Microsoft Entra ID (modelo híbrido), preparando a organização para uma gestão de identidades mais segura e alinhada com serviços cloud.

Está igualmente em estudo a integração com o Microsoft Intune, permitindo reforçar a gestão centralizada de dispositivos e aumentar o controlo e a conformidade no acesso a recursos tecnológicos.

Foi ainda revisto e implementado o sistema Filedoc para registo e gestão de correspondência, adaptando-o às necessidades atuais da organização e promovendo maior eficiência administrativa.

Foram ainda implementados diversos projetos e melhorias no software PHC, em articulação com os consultores. Estas intervenções incidiram na otimização de processos e na adaptação do sistema às necessidades operacionais da organização, encontrando-se algumas destas melhorias ainda em fase de ajustamento e aperfeiçoamento contínuo, de forma a garantir maior eficiência, fiabilidade e alinhamento com os fluxos de trabalho internos.

Foi também efetuada a migração dos domínios existentes, bem como dos websites, para a NOS Comunicações.

#### Parque Informático

Foi efetuado o levantamento físico e técnico dos equipamentos ativos e passivos existentes nos bastidores, incluindo servidores, switches, equipamentos de segurança, unidades de armazenamento e respetiva cablagem estruturada e de interligação. Esta análise permitiu clarificar a arquitetura física instalada, bem como mapear as interligações entre equipamentos.

Na sequência deste levantamento, foi elaborado um desenho técnico em Microsoft Visio, representativo da organização dos bastidores e da disposição dos equipamentos, o qual se encontra incluído nos anexos do presente relatório.

Foi ainda efetuado o levantamento e identificação de diversos equipamentos informáticos obsoletos armazenados no datacenter, designadamente computadores desktop, monitores e outros periféricos.

As atividades desenvolvidas em 2025 refletem um investimento estruturado na modernização tecnológica, na segurança da informação e no reforço da resiliência organizacional. A substituição de soluções críticas, a implementação de novos mecanismos de proteção de dados, a melhoria da infraestrutura de rede e de servidores e o reforço da documentação técnica consolidam uma base tecnológica mais segura, eficiente e preparada para os desafios futuros.

A atividade desenvolvida permitiu, assim, dotar a ARS de uma infraestrutura tecnológica mais robusta, segura e alinhada com as necessidades atuais e futuras da Empresa.

## 10. Área Financeira

O ano de 2025 foi marcado por alterações significativas nesta área da Empresa, tendo-se verificado igualmente uma redução da equipa, que se encontra subdimensionada face às exigências atuais.

Neste contexto, torna-se necessário implementar um plano de ação que permita dotar a Direção Financeira de uma estrutura funcional adequada à nova realidade da Arco Ribeirinho Sul, S.A., de modo a responder aos desafios emergentes decorrentes da RCM n.º 41/2023, de 10 de maio, no âmbito da nova orientação estratégica.

No decurso do ano de 2025, a Direção Financeira deu continuidade aos processos implementados, promovendo uma maior eficiência na gestão financeira da Empresa. As principais áreas de atuação foram as seguintes:

### Contabilidade

Foram mantidos os procedimentos introduzidos em 2023, nomeadamente a preparação e execução do trabalho de *bookkeeping* utilizando o *software* PHC – "ERP". Este sistema tem permitido otimizar o planeamento, a organização e a execução da contabilidade geral, assegurando que esta é realizada de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS). O processo consolidado tem garantido maior rigor e eficiência na apresentação da informação financeira.

### Tesouraria

A gestão de tesouraria manteve-se alinhada com as boas práticas implementadas no ano anterior, nomeadamente, com a reconciliação regular das contas bancárias da Sociedade, contribuindo para uma gestão financeira mais precisa e eficaz.

### Contas a Receber

Durante o ano de 2025, a gestão das contas a receber prosseguiu com base nos procedimentos implementados, sendo revisto o procedimento de cobrança de forma a agilizar esta atividade. As atividades englobaram a emissão de faturação a clientes, a gestão administrativa dos contratos de cedência, bem como a cobrança de valores em dívida. Estes procedimentos foram mantidos de forma sistemática e rigorosa, contribuindo para a melhoria dos prazos de cobrança e para uma maior estabilidade financeira da Empresa.

### Contas a Pagar

A gestão das contas a pagar seguiu o modelo implementado em 2023, com foco na eficiência e organização. O processo incluiu o tratamento das faturas de fornecedores, a verificação detalhada das ordens de encomenda e a conferência das faturas pelos responsáveis competentes. A manutenção destes procedimentos assegurou uma maior fluidez no pagamento a fornecedores e contribuiu para uma gestão financeira mais

controlada e equilibrada. Em 2025 ajustou-se o procedimento no software "Wincompras", o qual trata da gestão das compras, automatização e materialização do processo de circuito de faturas de fornecedores integrando as mesmas no "ERP" - PHC otimizando o registo e acompanhamento de transações comerciais e fiscais.

BILIDADE



*"Num contexto de transição e com uma equipa renovada, torna-se essencial assegurar a estabilidade para dar continuidade aos trabalhos e à prossecução dos diversos projetos que, no seu conjunto, concretizam a missão da ARS."*

Filipe Marques, Diretor Financeiro

## Reportes financeiros

A Direção Financeira da Arco Ribeirinho Sul, S.A. desempenha um papel fundamental na elaboração e apresentação de diversos reportes financeiros, tanto internos como externos, exigindo um esforço diário significativo por parte da sua equipa. Internamente, a Direção Financeira dedica-se à análise financeira e à preparação de mapas de gestão, que são fundamentais para o reporte aos seus clientes internos, incluindo o Conselho de Administração, direções e departamentos. Esta informação é essencial para suportar a tomada de decisão e garantir uma gestão eficiente dos recursos da Empresa.

No que diz respeito aos reportes externos, a Direção Financeira é responsável pela preparação e envio de informação financeira e não financeira para diversas entidades de supervisão externas, como a Autoridade Tributária, o Acionista, a UTAM, a ETF, a Segurança Social, entre outras. Esta atividade é essencial para assegurar o cumprimento atempado de todas as obrigações legais e fiscais da Empresa, representando uma tarefa exigente que requer rigor e atenção constantes.

Além disso, a Direção Financeira é também responsável pelo planeamento, análise e elaboração do Plano de Atividades e Orçamento - PAO, cumprindo com os normativos legais aplicáveis. Para garantir uma gestão eficiente, acompanha e controla a execução orçamental ao longo do ano, avaliando eventuais desvios e propondo medidas corretivas sempre que necessário.

A Direção Financeira tem-se empenhado em manter a informação financeira sempre atualizada, assegurando que os reportes refletem com precisão a situação financeira da Empresa. Este esforço contínuo é essencial para apoiar o processo de tomada de decisão do Conselho de Administração da Arco Ribeirinho Sul, S.A., contribuindo para uma gestão sólida, transparente e alinhada com os objetivos estratégicos da empresa.

# **CAPÍTULO V**

## **Sustentabilidade**

## V. Sustentabilidade

A Arco Ribeirinho Sul, S.A. prossegue a sua atividade orientada por princípios de sustentabilidade económica, social e ambiental, assegurando uma gestão equilibrada e responsável, alinhada com as melhores práticas de governação e com os objetivos estratégicos definidos pelo Acionista.

A Arco Ribeirinho Sul, S.A. mantém um compromisso consistente com a sustentabilidade, integrando preocupações económicas, ambientais, sociais e de governação na sua atividade. Este posicionamento permite assegurar não só a criação de valor a longo prazo, mas também uma atuação responsável e alinhada com os princípios de desenvolvimento sustentável.

### 1. Sustentabilidade Económica

Durante o exercício, a Empresa manteve uma gestão financeira rigorosa e equilibrada, assegurando o cumprimento integral dos prazos de pagamento e reforçando os mecanismos de controlo e monitorização do desempenho.

A definição de objetivos estratégicos, consubstanciados nos Planos de Atividades e Orçamento, tem permitido consolidar práticas eficazes de acompanhamento e avaliação, com monitorização periódica ao longo do ano.

Paralelamente, foram reforçadas medidas de controlo de custos e otimização de recursos, nomeadamente através da revisão de contratos e da melhoria dos processos internos, promovendo maior eficiência operacional, transparência e auditabilidade das contas.

A Empresa continuou ainda a investir na melhoria da comunicação institucional, garantindo maior transparência e acesso à informação relevante para os seus stakeholders.

### 2. Sustentabilidade Ambiental

A atuação da Empresa integra uma forte preocupação com a proteção do ambiente, traduzida na adoção de medidas que visam prevenir a poluição, reduzir o passivo ambiental e promover a utilização eficiente dos recursos naturais.

Neste âmbito, destacam-se as intervenções realizadas ao nível das infraestruturas ambientais, nomeadamente a melhoria dos sistemas de drenagem e tratamento de efluentes, contribuindo para ganhos significativos na qualidade ambiental dos territórios sob sua gestão.

A Empresa tem igualmente desenvolvido ações de reabilitação ambiental em áreas com passivos históricos, promovendo a remoção de focos de contaminação e a implementação de soluções de remediação adequadas, alinhadas com critérios técnicos, financeiros e de sustentabilidade.

Adicionalmente, têm sido considerados projetos com enfoque em soluções energéticas sustentáveis, nomeadamente no âmbito do desenvolvimento de comunidades de energia renovável, contribuindo para uma transição energética progressiva e sustentável.

### **3. Sustentabilidade Social**

No domínio social, a Empresa assume um compromisso ativo com as comunidades onde se insere, promovendo iniciativas que contribuem para o desenvolvimento cultural, social e desportivo dos territórios.

Através da sua política de responsabilidade social, a Empresa apoia projetos e iniciativas locais consideradas relevantes, reforçando a sua ligação à comunidade e contribuindo para a valorização do tecido social envolvente.

Paralelamente, a valorização dos recursos humanos constitui uma prioridade, sendo promovido o desenvolvimento profissional dos colaboradores e o alinhamento com princípios de ética, transparência e responsabilidade.

### **4. Governo e Ética (ESG)**

A Empresa pauta a sua atuação por elevados padrões de ética, transparência e responsabilidade, em conformidade com os princípios de bom governo aplicáveis ao Setor Empresarial do Estado.

A adoção e cumprimento do Código de Ética, revisto recentemente, assegura um quadro de referência para a conduta profissional dos colaboradores e para as relações com stakeholders, contribuindo para a reputação e integridade institucional.

Adicionalmente, a Empresa dispõe de sistemas de controlo interno e de gestão de riscos baseados em boas práticas organizacionais e no princípio da segregação de funções, garantindo uma gestão prudente e transparente.



**CAPÍTULO VI**  
**Objetivos Estratégicos e**  
**Perspetivas Futuras**

## VI. Objetivos Estratégicos e Perspetivas Futuras

### 1. Enquadramento Estratégico

A estratégia da Arco Ribeirinho Sul, S.A. (ARS) para o triénio 2026–2028 assenta numa abordagem integrada de valorização dos ativos sob sua gestão, articulando objetivos de curto, médio e longo prazo, em alinhamento com as orientações do Acionista e com os instrumentos de política pública aplicáveis.

Neste contexto, a atuação da Empresa estrutura-se em torno de dois eixos estratégicos complementares: i) a gestão do património operacional, correspondente aos Parques Empresariais em exploração, e ii) a valorização do património estratégico, associado a territórios com potencial de transformação e desenvolvimento futuro.

Esta distinção permite assegurar uma gestão diferenciada, mas articulada, dos ativos, promovendo simultaneamente a eficiência operacional e a criação de condições para a concretização de projetos estruturantes.

### 2. Gestão Integrada dos Parques Empresariais

No domínio do património operacional, a ARS continuará a prosseguir uma estratégia orientada para a otimização da gestão dos Parques Empresariais, assegurando a sua sustentabilidade económica e a valorização dos ativos existentes.

A atuação incidirá, designadamente, na melhoria das condições de funcionamento e manutenção das infraestruturas, na racionalização de custos operacionais e na dinamização da ocupação, através do reforço da atividade comercial e da resposta às necessidades dos operadores instalados.

Paralelamente, será promovida a melhoria contínua dos processos internos de gestão, incluindo a modernização de procedimentos, a digitalização de processos e o reforço dos mecanismos de controlo e acompanhamento da atividade, contribuindo para uma maior eficiência e qualidade dos serviços prestados.

### 3. Transformação e Valorização Territorial

No que respeita ao património estratégico, a atuação da Empresa incidirá na preparação e desenvolvimento de intervenções estruturantes em territórios com elevado potencial de valorização, designadamente áreas industriais desativadas e frentes ribeirinhas.

Estas intervenções visam a requalificação urbana, a mitigação de passivos ambientais e a criação de condições para a captação de investimento, promovendo uma utilização qualificada e sustentável do território.

Neste âmbito, assume particular relevância o desenvolvimento de estudos técnicos, instrumentos de planeamento e modelos de execução que permitam reduzir incertezas e viabilizar projetos de elevada complexidade, bem como a articulação com entidades públicas e privadas envolvidas nos processos de transformação territorial.

#### **4. Reforço das Capacidades Internas**

A concretização dos objetivos estratégicos definidos implica o reforço das capacidades internas da Empresa, designadamente ao nível do planeamento, da gestão de projetos e da coordenação interinstitucional.

Neste contexto, a ARS continuará a investir na qualificação dos seus processos internos, na melhoria dos sistemas de informação e no reforço das competências técnicas das suas equipas, assegurando uma resposta adequada à crescente complexidade das intervenções a desenvolver.

#### **5. Perspetivas Futuras**

As perspetivas futuras da Arco Ribeirinho Sul, S.A. assentam na consolidação de uma atuação mais estruturada, eficiente e orientada para resultados, suportada por um modelo de governação alinhado com os princípios do Setor Empresarial do Estado.

A Empresa continuará a promover uma abordagem integrada de desenvolvimento territorial, baseada na articulação institucional, na valorização dos ativos públicos e na criação de condições para a atração de investimento, contribuindo para a regeneração urbana, o desenvolvimento económico e a sustentabilidade dos territórios sob sua responsabilidade.

Neste contexto, a ARS posiciona-se como um agente relevante na concretização de políticas públicas de valorização territorial, assegurando uma atuação alinhada com o interesse público e com os objetivos estratégicos definidos para o setor.



**CAPÍTULO VII**  
**Contexto Macroeconómico**

## VII. Contexto Macroeconómico

### 1. Enquadramento Internacional

O contexto macroeconómico internacional para o período 2026–2028 permanece condicionado por um quadro de elevada incerteza, resultante da persistência de tensões geopolíticas, da fragmentação das cadeias de abastecimento e da evolução das políticas monetárias das principais economias.

Após um período de recuperação pós-pandemia, a economia global tem vindo a evidenciar sinais de desaceleração, refletindo o impacto cumulativo de condições financeiras mais restritivas, níveis elevados de endividamento e volatilidade nos preços das matérias-primas.

As economias avançadas registam um crescimento moderado, enquanto as economias emergentes continuam a apresentar dinâmicas diferenciadas, influenciadas por fatores estruturais e pela exposição a riscos externos. Neste enquadramento, mantém-se a relevância da evolução das taxas de juro, da inflação e das políticas comerciais como determinantes do desempenho económico global.

### 2. Enquadramento da Área do Euro

Na Área do Euro, o crescimento económico deverá manter-se contido no curto prazo, refletindo os efeitos das políticas monetárias restritivas adotadas pelo Banco Central Europeu (BCE) com vista ao controlo da inflação.

Apesar de se observar uma trajetória de desaceleração da inflação, esta permanece acima das metas de médio prazo, condicionando a normalização das condições monetárias. A evolução do consumo privado e do investimento continuará dependente da confiança dos agentes económicos e das condições de financiamento.

Adicionalmente, subsistem riscos associados à evolução dos preços da energia, à procura externa e à estabilidade do sistema financeiro, fatores que poderão influenciar a dinâmica económica da região.

### 3. Enquadramento Macroeconómico Nacional

A economia portuguesa tem evidenciado, nos últimos anos, um desempenho resiliente, suportado pelo dinamismo das exportações, pelo crescimento do turismo e pela execução de investimentos financiados por fundos europeus, designadamente no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

Para o horizonte de planeamento, prevê-se a continuidade de um crescimento moderado da atividade económica, condicionado pelo enquadramento externo e pela evolução das condições de financiamento.

O investimento público e privado deverá beneficiar da execução de programas estruturais e da mobilização de fundos comunitários, contribuindo para a modernização da economia e para o reforço da competitividade. Contudo, persistem desafios associados à produtividade, à qualificação dos recursos humanos e à capacidade de execução dos projetos.

#### **4. Inflação e Condições Financeiras**

A evolução da inflação constitui um dos principais fatores condicionantes do enquadramento macroeconómico. Após níveis elevados registados nos anos anteriores, observa-se uma tendência de desaceleração, ainda que com riscos associados a choques de oferta e à evolução dos custos energéticos.

As condições financeiras permanecem relativamente restritivas, refletindo o nível das taxas de juro e os critérios de concessão de crédito. Este contexto poderá influenciar as decisões de investimento e consumo, com impacto na atividade económica.

Para as entidades do Setor Empresarial do Estado, a evolução das taxas de juro assume particular relevância, nomeadamente no que respeita ao custo do financiamento e à sustentabilidade financeira dos projetos.

#### **5. Mercado de Trabalho**

O mercado de trabalho em Portugal tem apresentado uma evolução positiva, com níveis de emprego elevados e taxas de desemprego relativamente reduzidas em termos históricos.

Não obstante, subsistem desafios estruturais, incluindo a escassez de mão-de-obra em determinados setores, o envelhecimento da população ativa e a necessidade de reforço das qualificações.

A evolução dos salários e da produtividade continuará a ser determinante para a competitividade da economia e para a sustentabilidade do crescimento económico.

#### **6. Implicações para a Atividade da Empresa**

O enquadramento macroeconómico descrito tem implicações diretas na atividade da Empresa, designadamente ao nível da procura por espaços empresariais, da captação de investimento e das condições de financiamento dos projetos.

A evolução do investimento, tanto público como privado, bem como a dinâmica dos setores industriais e logísticos, influenciarão a ocupação e valorização dos ativos sob gestão.

Neste contexto, a Empresa deverá manter uma abordagem prudente e flexível, assegurando a adaptação da sua estratégia às condições macroeconómicas e promovendo a resiliência da sua atividade.

## **CAPÍTULO VIII**

# **Cumprimento das Orientações Legais**

## VIII. Cumprimento das Orientações do Acionista e Disposições Legais

O capítulo sobre o cumprimento das Orientações e Disposições Legais foi elaborado de acordo com o previsto no Ofício SAI/2026/904, de 26 de janeiro, emitido pela Entidade do Tesouro e Finanças (ETF), que estabelece diretrizes para a elaboração dos documentos de prestação de contas relativos ao exercício de 2025. Seguidamente, apresentamos o cumprimento dessas orientações e disposições legais pela Empresa no referido ano.

### 1. Execução do Plano de Atividades e Orçamento

a) O Plano de Atividades e Orçamento para o período de 2025-2027 foi objeto do Relatório de Análise n.º 91/2025 de 31 de março pela UTAM, sobre o qual foi exarado o Despacho n.º 377/2025-SETF, de 3 de abril, do Secretário de Estado do Tesouro e das Finanças, ao qual se seguiu o despacho conjunto de aprovação emitido pelo Secretário de Estado do Tesouro e das Finanças e pela Secretária de Estado da Habitação, de 19 de agosto de 2025. A seguir, apresenta-se o quadro de execução orçamental referente ao ano de 2025, cujo resultado reflete a racionalização e otimização das despesas, promovida pelo atual Conselho de Administração e alinhada com as diretrizes do Acionista.

#### EXECUÇÃO DO PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO 2025-2027

Unid: euro

Indicadores	PAO 2025	Executado 2025	Desvio (+/-)	Observações/medidas
Resultado Líquido	11 143 486	13 702 063	2 558 577	
EBITDA	14 842 186	13 229 614	-1 612 572	
Resultado Operacional <sup>1)</sup> (EBIT)	16 085 642	2 032 421	-14 053 221	
Volume de Negócios <sup>2)</sup>	11 980 658	10 434 435	-1 546 223	
Gastos Operacionais <sup>3)</sup>	11 419 796	6 719 163	-4 700 633	
<b>Gastos Operacionais/Volume de N.</b>	95%	64%	-30,92 p.p.	
Endividamento <sup>4)</sup>	18 500 000	0	-18 500 000	
<b>Dívida Financeira Líquida<sup>5)</sup>/EBITDA</b>	-22,45%	-62,27%	-39,82 p.p.	
<i>Disponibilidades<sup>6)</sup></i>	21 831 364	8 237 719	-13 593 646	

1) Resultado operacional líquido de provisões, imparidades e correções de justo valor.

2) Detalhar e quantificar nas observações sempre que outras parcelas, para além de vendas e serviços prestados, são consideradas no cálculo do Volume de Negócios.

3) CMVMC, FSE e Gastos com Pessoal

4) Passivo remunerado

5) Por dívida financeira líquida entende-se o valor do endividamento deduzido das disponibilidades.

6) Caixa conforme Balanço

Em 2025, a Empresa enfrentou desafios significativos na implementação do Projeto ARS, o que condicionou a concretização dos objetivos inicialmente delineados no PAO 2025-2027, refletindo-se estes acontecimentos necessariamente na atividade corrente da Sociedade. No entanto, o impacto financeiro revelou-se positivo, tendo o resultado líquido, inicialmente projetado de 11,1 M€, vindo a efetivar-se num saldo positivo de 13,7 M€. O EBITDA, estimado em 14,8 M€ positivos, apresentou um desempenho inferior ao previsto, fixando-se no valor de 13,2 M€ positivos. Registou-se um forte impacto derivado

da atualização do justo valor por incremento de propriedades de investimento que passaram a constituir propriedade plena.

O Volume de Negócios registou um desvio negativo face ao orçamento de 1,5 M€, refletindo a não concretização dos novos negócios anteriormente projetados.

Tendo em conta que, em 2025, o Projeto ARS não se concretizou na medida inicialmente prevista no PAO 2025-2027 e na RCM n.º 41/2023, de 10 de maio, os Gastos Operacionais registaram um desvio positivo de 4,7 M€ face ao orçamentado. Esta diminuição teve um impacto direto na melhoria do Rácio de Eficiência Operacional, que passou de 95% para 64%.

Neste contexto, a Arco Ribeirinho Sul, S.A. projetou, no PAO 2025-2027, um financiamento no montante de 18,5 M€, através de suprimentos e de verbas provenientes do Fundo Ambiental e do capítulo 60 do Ministério das Finanças. Contudo, tal não foi formalizado, pelo que não foram executados os investimentos preconizados na RCM n.º 41/2023, de 10 de maio, previstos para a Empresa. Assim, no final do exercício de 2025, a Empresa apresentou um saldo efetivo de 8,2 M€ na rubrica de disponibilidades, quando no orçamento estavam previstos 21,8 M€ para esta rubrica.

O rácio “Divida Financeira Líquida/EBITDA” é negativo na execução de 2025 pelo facto de não se registar endividamento.

b) As autorizações concedidas em sede de apreciação e aprovação do PAO 2025 foram as seguintes:

<b>Autorização Concedida</b>	<b>Despacho Autorizador</b>	<b>Indicar o limite/montante autorizado para 2025</b>
Para aumento dos Gastos Operacionais em 5,5 milhões de euros em 2025 (92%)	N.º 4 do artigo 140.º do DLEO2025	Concessão de autorização, limitando a 11 420 mil euros o seu valor em 2025.
Para a contratação de sete trabalhadores	Artigo 138.º do DLEO2025	Concessão de autorização, limitando a 44 o total de trabalhadores (sem órgãos sociais)
Para a contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	Artigo 54.º do DLEO2025	Concessão de autorização, limitando a 1317 mil euros o seu valor em 2025.

## 2. Eficiência Operacional e Gastos Operacionais

Und.: Eur

EFICIÊNCIA OPERACIONAL - artigo 140.º do DLEO 2025	2025 Exec.	2025 Orç.	2024 Exec.	2025(Exec.)/2024 (Exec.)		2025 (Exec.)/2025 (Orç.)	
				Δ Absol.	Var. %	Δ Absol.	Var. %
Gastos operacionais (GO)							
(1) CMVMC	43 896	40 000	39 712	4 184	11%	3 896	10%
(2) FSE	4 065 708	7 790 278	3 748 407	317 300	8%	-3 724 570	-48%
(3) Gastos com o pessoal	2 609 559	3 589 518	2 168 918	440 642	20%	-979 959	-27%
(4) Impactos nos gastos decorrentes de disposições legais (discriminar e fundamentar, se aplicável)	0	0	0	0	-	0	-
(5) Gastos operacionais ajustados (1)+(2)+(3)-(4)	6 719 163	11 419 796	5 957 038	762 125	13%	-4 700 633	-41%
(6) Volume de negócios	10 434 435	11 980 658	10 105 650	328 785	3%	-1 546 223	-13%
Vendas				0	-	0	-
Prestações de Serviços	10 434 435	11 980 658	10 105 650	328 785	3%	-1 546 223	-13%
Outros Rendimentos que concorrem para o VN (discriminar e fundamentar, se aplicável)				0	-	0	-
Indemnizações Compensatórias (se aplicável)				0	-	0	-
(7) Impactos no VN decorrentes de disposições legais (discriminar e fundamentar, se aplicável)	0	0	0	0	-	0	-
(8) Volume de negócios ajustado (6)+(7)	10 434 435	11 980 658	10 105 650	328 785	3%	-1 546 223	-13%
(9) Peso dos Gastos/VN = (5)/(8)	64%	95%	59%	5,4 p.p.	9%	-30,9 p.p.	-32%

Und.: Eur

Informação adicional	2025 Exec.	2025 Orç.	2024 Exec.	2025(Exec.)/2024 (Exec.)		2025 (Exec.)/2025 (Orç.)	
				Δ Absol.	Var. %	Δ Absol.	Var. %
(1) Gastos com o pessoal	2 609 559	3 589 518	2 168 918				
i. (-) Gastos relativos aos órgãos sociais	270 667	325 366	246 832	23 835	10%	-54 699	-17%
ii. (-) Efeito do cumprimento de disposições legais (discriminar, se aplicável)	46 558	54 316	45 836	723	2%	-7 758	-14%
iii. (-) Acordo tripartido 2025-2028 sobre a valorização salarial e o crescimento económico <sup>a)</sup>				0	-	0	-
iv. (-) Valorizações remuneratórias decorrentes da aplicação de Regulamentos/IRCT		103 320		0	-	-103 320	-100%
v. (+) Efeito do Absentismo				0	-	0	-
vi. (-) Efeito das indemnizações pagas por rescisão (exceto por mútuo acordo) <sup>a)</sup>				0	-	0	-
(2) Gastos com pessoal sem os impactos i. a vi	2 292 334	3 106 516	1 876 250	416 084	22%	-814 182	-26%
(3) Gastos com deslocações e alojamento	10 369	97 320	11 324	-955	-8%	-86 951	-89%
(4) Gastos com ajudas de custo				0	-	0	-
(5) Gastos associados à frota automóvel <sup>b)</sup>	147 157	176 754	109 951	37 206	34%	-29 597	-17%
(6) Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	339 449	1 317 000	247 088	92 361	37%	-977 551	-74%
(7) Total dos gastos (3) a (6)	496 974	1 591 074	368 363	128 612	35%	-1 094 100	-69%
(8) N.º de Viaturas (operacional)	12	7	9	3,00	33%	5	71%
(9) N.º de viaturas (não operacional)	12	18	19	-7,00	-37%	-6	-33%

a) Devem ser excluídos os gastos relativos aos órgãos sociais, corrigidos dos impactos do cumprimento de disposições legais, de orientações expressas do acionista Estado, em matéria de concretização do acordo tripartido 2025-2028 sobre a valorização salarial e o crescimento económico, celebrado a 1 de outubro de 2024.

b) Os gastos com as viaturas deverão incluir: rendas/amortizações, inspeções, seguros, portagens, combustíveis/ou eletricidade, manutenção, reparação, pneumáticos, taxas e impostos.

EFICIÊNCIA OPERACIONAL	2025 Exec.	2025 Orç.	2024 Exec.	2025/2024	
				Δ Absol.	Var. %
Outro indicador aprovado pelas Tutelas nos termos do n.º 3 do artigo 140.º do DLEO 2025	n.a.	n.a.	n.a.	-	-

### Gastos Operacionais:

- **CMVMC (Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas):** O valor executado em 2025 (43.896 euros) está acima dos valores previstos para o orçamento de 2025, apresentando igualmente um crescimento de 10%, (3.896 euros) em relação a 2024.
- **FSE (Fornecimentos e Serviços Externos):** Em 2025, registou-se um desvio positivo de 48% face ao orçamento e um aumento moderado de 8% face à execução de 2024.
  - ✓ Gastos com deslocações e alojamento: Em 2025, registou-se um desvio significativo de 89% face ao orçamento e de 8% em relação à execução de 2024. Esta variação deve-se ao facto de o Projeto ARS não ter sido iniciado, o que implicou a não realização dos gastos previstos com deslocações e alojamento.
  - ✓ Gastos com frota automóvel: Atingiram um desvio positivo de 17% face ao orçamentado para o ano de 2025. Em comparação com o período homólogo, apurou-se um desvio negativo de 34%, resultante da atualização da frota em cumprimento das metas ambientais.
  - ✓ Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria: Apresentaram um acentuado desvio de 74% face ao orçamento estimado para 2025 e de um aumento de 37% em comparação com o período homólogo, evidenciando a preparação para o Projeto ARS, pese embora

este ainda não esteja implementado, o que levou à não realização dos encargos previstos com os gastos desta natureza.

- Gastos com o pessoal: Apresentaram um desvio positivo relevante de 27% face ao orçamento previsto para 2025 e um aumento de 20% em relação à execução de 2024. Esta variação justifica-se pelo impacto, em 2025, das admissões ocorridas em 2024, bem como as rescisões por mútuo acordo para a saída de colaboradores.

Para concretizar o Projeto ARS, foi necessário ajustar o quadro de pessoal às necessidades reais da Empresa, reforçando os recursos técnicos essenciais para cumprir essa missão e alcançar os objetivos de valorização dos territórios da Arco Ribeirinho Sul, S.A..

#### Volume de Negócios:

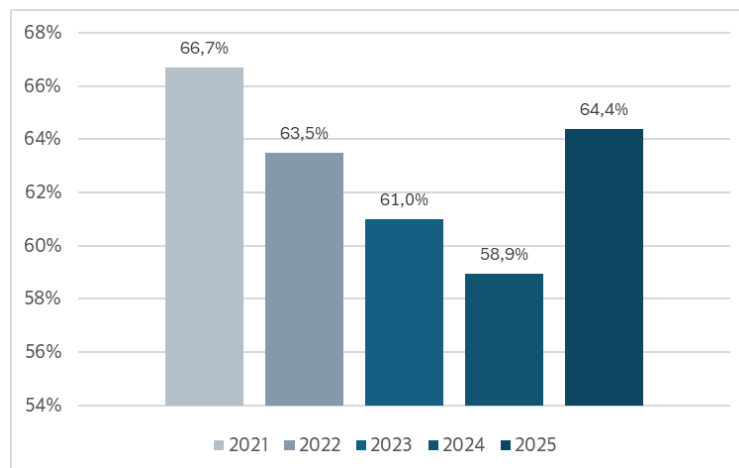
- O Volume de Negócios registou um ligeiro crescimento de 3% face a 2024, refletindo uma evolução positiva, ainda que moderada. Esta variação evidencia alguma estabilidade nas receitas da Empresa, demonstrando a consistência e resiliência da sua base de negócios face aos desafios do mercado.
- Comparativamente ao valor orçamentado para 2025, o Volume de Negócios apresenta um desvio negativo de 13%, refletindo a não concretização de alguns negócios inicialmente previstos.
- Apesar de o crescimento não ter sido expressivo, a estabilidade alcançada constitui um sinal positivo, indicando que a Empresa dispõe de uma base de receitas sustentada, capaz de assegurar o cumprimento dos seus objetivos financeiros e operacionais.

#### Eficiência Operacional:

- O rácio de Gastos Operacionais sobre o Volume de Negócios aumentou de 59% em 2024 para 64% em 2025, evidenciando uma redução da eficiência operacional de 5 p.p..
- Destaca-se, no entanto, o desvio favorável face ao orçamento de 30,9 p.p., uma vez que se previa um rácio de 95%. Este resultado reflete uma gestão eficiente, com controlo dos gastos, influenciada pelo facto de o Projeto ARS não ter sido iniciado em 2025.

Assim verifica-se que a Sociedade não cumpriu com o rácio de Eficiência Operacional (Gastos Operacionais sobre o Volume de Negócios) no ano de 2025, apresentando um aumento de 5 p.p. face a 2024.

### EVOLUÇÃO DO RÁCIO DA EFICIÊNCIA OPERACIONAL



### 3. Recursos Humanos e Massa Salarial

De acordo com os artigos 138.º e 139.º do Decreto-Lei n.º 13-A/2025, de 10 de março, que estabelece as normas de execução do Orçamento do Estado para 2025 (DLEO 2025), bem como do Despacho n.º 1103-B/2025, de 22 de janeiro de 2025, do Secretário de Estado do Tesouro e das Finanças, apresenta-se de seguida a evolução do n.º de recursos humanos de forma desagregada, conforme tabela *infra*.

#### MOVIMENTOS DE PESSOAL EM 2025

Und.: N.º Colaboradores

Grupo Profissional	Situação a 31/12/2024	Movimentos de Pessoal em 2025					Situação a 31/12/2025 (6) = (1)-(2)+(3)+(4)+(5)
		Saídas (reformas/outros)	Trabalhadores ausentes por mobilidade/cedência/licença	Contratações para substituição de saídas	Novas contratações *	Entradas ao abrigo do ... (normativo legal, despacho, etc.) **	
	(1)	(2)		(3)	(4)	(5)	(6)
Órgãos Sociais (OS)	2	2				2	2
Cargos de direção (s/ OS)	6	1	1				5
Cargos de direção (s/ OS) Dirigente Intermédio 2º Grau	2	0					2
Técnicos Superiores	22	2	1		2		22
Assistente Técnico, Técnico de Nível Intermédio, Pessoal Administrativo	10	3					7
Assistente Operacional, Operário, Auxiliar	8	1					7
<b>Total (OS+CD+Trabalhadores)</b>	<b>50</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>45</b>
<b>Impacto nos gastos com pessoal (€)</b>	-	<b>209 161</b>	-	<b>0</b>	<b>36 653</b>	<b>32 272</b>	<b>-140 237</b>

#### EVOLUÇÃO DA MASSA SALARIAL

	2025 Exec.	2025 Orç.	2024 Exec.	2025/2024	
				Δ Absol.	Var. %
N.º de membros dos órgãos sociais (OS)	2	3	2	0	0,00%
N.º de membros cargos de direção (CD)	6	6	6	0	0,00%
N.º dos restantes trabalhadores (T, sem OS e sem CD)	37	38	42	-5	-11,90%
<b>TOTAL</b>	<b>45</b>	<b>47</b>	<b>50</b>	<b>-5</b>	<b>-10,00%</b>
<b>N.º Trabalhadores/N.º CD</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>-1</b>	<b>-10,42%</b>
<b>Gastos com Pessoal/Total (OS+CD+T)</b>	<b>57 990,21 €</b>	<b>76 372,72 €</b>	<b>43 378,35 €</b>	<b>14 611,85 €</b>	<b>33,68%</b>
Massa Salarial Global	1 469 046 €	2 575 008 €	1 669 813 €	-200 767 €	-12,02%
Massa Salarial sem os efeitos de volume (caso se tenha verificado um aumento ou diminuição líquida do n.º de trabalhadores) <sup>a)</sup>	1 412 053 €	2 326 783 €	1 454 045 €	-41 992 €	-2,89%

a) Aferição do Despacho n.º 1103-B/2025, do Secretário de Estado do Tesouro e das Finanças

#### 4. Plano de Investimentos

A execução dos investimentos cumpriu com as orientações constantes nas instruções sobre os instrumentos previsionais de gestão para o ano de 2025:

Plano de Investimento	PAO 2025	Executado 2025	Fontes de financiamento						Desvio (PAO vs Executado)	Observações / Medidas
			Total	Autofinanciamento (Receitas próprias)	Orçamento do Estado	Endivid.	Fundos comunitários	PRR		
1 PASSEIO ARCO RIBEIRINHO SUL	54 627 423 €	0 €							-54 627 423 €	
2 REMEDIAÇÃO PASSIVOS AMBIENTAIS	3 279 250 €	0 €							-3 279 250 €	
3 ALMADA	6 401 212 €	0 €							-6 401 212 €	
4 SEIXAL	2 944 802 €	0 €							-2 944 802 €	
5 BARREIRO	24 324 157 €	101 570 €	101 570 €						-24 222 587 €	
6 ESTARREJA	8 534 448 €	0 €							-8 534 448 €	
7 VENDAS NOVAS	60 100 €	0 €							-60 100 €	
8 ESTRUTURA CENTRAL:										
8.1 SISTEMAS DE INFORMAÇÃO	114 446 €	17 463 €	17 463 €						-96 984 €	
8.2 EQUIPAMENTOS	393 500 €	39 113 €	39 113 €						-354 387 €	
Valor total do investimento	100 679 338 €	158 146 €	158 146 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-100 521 193 €	

#### 5. Contratualização de Serviço Público

A Arco Ribeirinho Sul, S.A. não detém contratos-programa, contratos de prestação de serviço público ou, ainda, de interesse económico geral celebrados com Estado.

#### 6. Gestão do Risco Financeiro

Apresenta-se de seguida a tabela, de acordo com as orientações legais, com a evolução da taxa média anual de financiamento, incluindo os juros pagos em 2025, ao longo dos últimos cinco anos.

Ano	2025	2024	2023	2022	2021
Encargos Financeiros (€)	n.a.	n.a.	61 200 €	64 849 €	452 €
Taxa Média de Financiamento (%)	n.a.	n.a.	4%	2%	2%

#### 7. Limite de crescimento do endividamento

A Empresa cumpre o limite de crescimento do endividamento conforme estabelecido no n.º 1 do artigo 53.º da Lei do Orçamento do Estado para 2025 e no artigo 141.º do DLEO 2025.

#### ENDIVIDAMENTO

Ano	2025	2024
Capital estatutário ou social realizado e outros instrumentos de capital	147 944 705 €	147 944 705 €
Financiamento remunerado	-	-
Novos investimentos com expressão material em 2025	-	
<b>Varição do Endividamento</b>	<b>0%</b>	

$$\frac{(FR_t - FR_{t-1}) + (Capital_t - Capital_{t-1}) - \text{NovosInvestimentos}_t}{FR_{t-1} + Capital_{t-1}}$$

Em que:

**FR** - Financiamento remunerado.

**Capital** - Capital social e outros instrumentos de capital próprio.

**Novos investimentos** - os investimentos com expressão material, na parte não participada por fundos europeus a fundo perdido, que não figuram no plano de investimentos do ano anterior e cuja despesa prevista para qualquer ano seja igual ou superior ao menor dos valores entre € 10 700 000 ou o resultante da aplicação de 10 % do orçamento anual da empresa.

## 8. Princípio da Unidade de Tesouraria do Estado

Em conformidade com o artigo 28.º do Regime Jurídico do Setor Público Empresarial (RJSPE), o artigo 13.º da Lei do Orçamento do Estado para 2025 (LOE 2025) e o artigo 97.º do Decreto-Lei de Execução Orçamental para 2025 (DLEO 2025), apresenta-se na tabela abaixo as disponibilidades e as aplicações financeiras mantidas pela Sociedade Arco Ribeirinho Sul, S.A. junto da Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP, E.P.E., como junto da Banca Comercial, com referência à data de 31 de dezembro de 2025.

### DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Unid: euro

IGCP	1.º Trimestre	2.º Trimestre	3.º Trimestre	4.º Trimestre
Disponibilidades	1 648 420	1 782 662	1 638 346	411 676
Aplicações financeiras	5 800 000	5 800 000	5 800 000	7 800 000
<b>Total</b>	<b>7 448 420</b>	<b>7 582 662</b>	<b>7 438 346</b>	<b>8 211 676</b>

Unid: euro

Banca Comercial*	1.º Trimestre	2.º Trimestre	3.º Trimestre	4.º Trimestre
Millennium BCP	26 867 €	26 294 €	25 722 €	25 150 €
Santander Totta	917 €	917 €	1 236 €	894 €
	27 783 €	27 212 €	26 958 €	26 043 €
Juros auferidos (€)**	-	-	-	-
Juros entregues (€)	-	-	-	-
Data entrega dos Juros***	-	-	-	-

\* Identificar a Instituição junto da qual se encontram as disponibilidades e/ou aplicações financeiras, acrescentando as linhas necessárias.

\*\* Identificar os juros auferidos de todas as aplicações financeiras que se encontram junto da Banca Comercial.

\*\*\* Identificar a(s) data(s) da entrega dos rendimentos das aplicações financeiras.

Os saldos detidos na Banca Comercial consubstanciam-se na necessidade de provisão de gastos inerentes às situações constantes no pedido de dispensa cumprimento do Princípio da Unidade de Tesouraria, pelo que, a totalidade destes saldos se encontra abrangida pela respetiva dispensa emitida pelo IGCP - Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública, E.P.E..

A Arco Ribeirinho Sul, S.A. não auferiu quaisquer juros de aplicações na Banca Comercial (n.º 10 do artigo 97.º do DLEO 2025 e n.º 7 do art.º 13 da LOE 2025).

De acordo com o n.º 3 do artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, na sua redação atual, conjugado com o n.º 2 do artigo 97.º do DLEO 2025, foi prestada a informação sobre esta matéria à ETF.

## 9. Prazo médio de pagamento (PMP) e “Arrears”

De acordo com a Resolução do Conselho de Ministros n.º 34/2008, de 22 de fevereiro, na sua versão atual, que inclui a alteração introduzida pelo Despacho n.º 9870/2009, de 13 de abril, e no âmbito do Decreto-Lei n.º 65-A/2011, de 17 de maio informa-se que a Sociedade Arco Ribeirinho Sul, S.A. apresenta um Prazo Médio de Pagamento (PMP) inferior a 60 dias, conforme demonstrado nas tabelas seguintes.

A Sociedade Arco Ribeirinho Sul, S.A. tem adotado e implementado mecanismos específicos para prevenir atrasos nos pagamentos, assegurando o cumprimento dos procedimentos estabelecidos para a receção, validação e liquidação da faturação.

### PRAZO MÉDIO DE PAGAMENTOS

Und: Dias

PMP	2025	2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Prazo	40	47	-7	0,0%

### PAGAMENTOS EM ATRASO DE ACORDO COM O ART.º 1.º DO DL 65-A E

#### N.º 2 DO ART.º 4.º DO DL 127/2012

Unid: euro

Dívida Vencida (>90 dias)	PAGAMENTOS EM ATRASO				
	2025				2024
	[90-180] dias	[180-365] dias	> 365 dias	Total	Total
1 - Aq. de Bens e Serviços	778			778	58 112
2 - Aq. de Capital					
3 - Total dívida vencida >90 dias (1+2)	778	0	0	0	58 112
4 - Situações excluídas (n.º2 art. 4º DL 127/2012)	778	0	0	0	56 962
4.1 - obrigações de pagamento objeto de impugnação judicial até que sobre elas seja proferida decisão final e executória					
4.2 - Situações de impossibilidade de cumprimento por ato imputável ao credor	778				56 962
4.3 - montantes objeto de acordos de pagamento desde que o pagamento seja efetuado dentro dos prazos acordados					
<b>5 - PAGAMENTOS EM ATRASO (3)-(4)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 150</b>

## PAGAMENTOS EM ATRASO NOS TERMOS DO N.º 1 DO ART.º 40.º DA LOE 2024

Unid: euro

Pagamentos em atraso nos termos do n.º 1 do artigo 40.º da LOE 2024	Saldo
1 - Pagamentos em atraso 2024 (>90 dias) <sup>1</sup>	1 150
2 - Pagamentos em atraso 2025 (>90 dias) <sup>1</sup>	0
3 - Δ Pagamentos em atraso (2-1)	-1 150
4 - Dotações orçamentais adicionais em 2025 <sup>2</sup>	0
5 - Saldo (3+4)	-1 150

Notas: 1 - Nos termos do artigo 1.º do DL n.º 65-A/2011; 2 - Apenas aplicável às entidades públicas reclassificadas

### 10. Estatuto do Gestor Público (EGP)

De acordo com o estabelecido nos artigos 32.º e 33.º do EGP, o Conselho de Administração não faz uso de cartões de crédito nem de outros meios de pagamento não autorizados por gestores públicos para a realização de despesas ao serviço da Empresa. Além disso, não foram reembolsadas quaisquer despesas enquadráveis no conceito de despesas de representação pessoal.

O valor máximo das despesas relacionadas com comunicações, incluindo telefone móvel, telefone domiciliário e internet, bem como as despesas com combustível e portagens das viaturas de serviço, encontra-se detalhado nas tabelas seguintes, juntamente com os gastos efetivamente registados em 2025:

#### GASTOS COM COMUNICAÇÕES

Unid: euro

Membro do CA (Nome)	Gastos com Comunicações		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual	Observações
Sara Oliveira Ribeiro	70	66	
Alexandre Nuno Santos Antunes Capucha	70	270	
Luís Pedro Gonçalves Catarino <sup>1</sup>	70	315	
Ana Rita Aleman Ferreira Serrano <sup>1 e 2</sup>	70	495	
		<b>1 146</b>	

<sup>1</sup> Terminou o Mandato 2021-2023 em 21.07.2025

<sup>2</sup> Renunciou ao cargo com efeitos a 30.11.2025

#### GASTOS ANUAIS ASSOCIADOS A VIATURAS

Unid: euro

Membro do CA (Nome)	Plafond Mensal Combustível e Portagens	Gastos anuais associados a Viaturas			Observações
		Combustível	Portagens	Total	
Sara Oliveira Ribeiro	534	0	0	0	Sem viatura atribuída
Alexandre Nuno Santos Antunes Capucha	427	751	449	1 200	
Luís Pedro Gonçalves Catarino <sup>1</sup>	534	1 669	983	2 652	
Ana Rita Aleman Ferreira Serrano <sup>1 e 2</sup>	480	1 712	917	2 629	
				<b>6 481</b>	

<sup>1</sup> Terminou o Mandato 2021-2023 em 21.07.2025

<sup>2</sup> Renunciou ao cargo com efeitos a 30.11.2025

## **Despesas não documentadas ou confidenciais**

Em conformidade com o n.º 2 do artigo 16.º do Regime Jurídico do Setor Público Empresarial (RJSPE) e o artigo 11.º do EGP, não foram efetuadas quaisquer despesas não documentadas ou de natureza confidencial.

## **11. Contratação Pública**

A Arco Ribeirinho Sul, S.A. não é entidade adjudicante nos termos do artigo 2.º do Código dos Contratos Públicos (CCP).

## **12. Informação Complementar**

### **Adesão ao Sistema Nacional de Compras Públicas (SNCP)**

A Arco Ribeirinho Sul, S.A. não está obrigada a aderir ao Sistema Nacional de Compras Públicas.

### **Diligências tomadas e os resultados obtidos no âmbito do cumprimento das recomendações do acionista emitidas aquando da última aprovação dos documentos de prestação de contas**

A Sociedade Arco Ribeirinho Sul, S.A. não recebeu nenhuma recomendação do seu Acionista no âmbito da aprovação dos documentos de prestação de contas do exercício de 2024.

### **Diligências tomadas com vista a solucionar as situações subjacentes à emissão de reservas na última Certificação Legal de Contas**

Não foram emitidas quaisquer reservas na última Certificação Legal de contas.

### **Auditorias conduzidas pelo Tribunal de Contas**

Nos últimos três anos não ocorreram auditorias conduzidas pelo Tribunal de Contas ou pela IGF – Autoridade de Auditoria.

### **Relato de Sustentabilidade**

A Arco Ribeirinho Sul, S.A. não cumpre os requisitos necessários para a emissão do relatório de sustentabilidade, designado no âmbito da CSRD – Corporate Sustainability Reporting Directive.

### 13. Quadro Síntese do Cumprimento das Orientações

A informação a seguir, atualizada com dados referentes a 31 de dezembro de 2025, está disponível no sítio da internet SEE (portal da ETF):

#### CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES

Ponto	Cumprimento das Orientações	Cumprimento	Indicar Pág.
		S/N/N.A.	Relatório Gestão
<b>1</b>	<b>Execução do PAO</b>		
	Metas a atingir constantes no PAO		
	Volume de Negócios	N	75
	Gastos Operacionais	S	75
	Rácio de Eficiência	S	75
	Variação de endividamento	S	75
	Outras metas de gestão relacionadas com a atividade da empresa	N.A.	
	Execução do orçamento carregado no SIGO/SOE	N.A.	
	Autorizações Concedidas	S	76
<b>2</b>	<b>Eficiência operacional e gastos operacionais</b>	N	77
<b>3</b>	<b>Recursos humanos e Massa Salarial</b>		
	Indicação da evolução dos RH	S	79
	Identificação e disponibilização do Despacho autorizador de aumento dos RH (se aplicável)	S	76
	Evolução da massa salarial (sem efeito de volume)	S	79
<b>4</b>	<b>Plano de Investimentos</b>	N	80
<b>5</b>	<b>Contratualização de Serviço Público</b>	N.A.	80
	Indicadores, metas e execução	N.A.	
	Compensações recebidas	N.A.	
<b>6</b>	<b>Gestão do Risco Financeiro</b>	N.A.	
<b>7</b>	<b>Limites de Crescimento do Endividamento</b>	N.A.	
<b>8</b>	<b>Princípio da Unidade de Tesouraria do Estado</b>		
	Disponibilidades e aplicações centralizadas no IGCP	S	81
	Disponibilidades e aplicações na Banca Comercial	S	81
	Juros auferidos e entregues em Receita do Estado	N.A.	
	Identificação do(s) Despacho(s) autorizador(es) do excecionamento (se aplicável)	S	76
<b>9</b>	<b>PMP a fornecedores e arrears</b>		
	Evolução do PMP	S	82
	Pagamentos em atraso	S	82
<b>10</b>	<b>Estatuto do Gestor Público</b>		
	Objetivos de gestão <sup>(a)</sup>	N.A.	
	Artigos 32.º e 33.º do EGP		
	Não utilização de cartão de crédito	S	83
	Não reembolso de despesas de representação pessoal	S	83
	Valor máximo das despesas associadas a comunicações	S	83
	Valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viagens de serviço	S	83
	Despesas não documentadas ou confidenciais	S	84
<b>11</b>	<b>Contratação Pública</b>		84
	Aplicação das normas de contratação pública pela empresa	N.A.	
	Aplicação das normas de contratação pública pelas participadas	N.A.	
	Procedimentos internos instituídos para a contratação de bens e serviços	N.A.	
	Contratos submetidos a visto prévio do TC	N.A.	
<b>12</b>	<b>Informação Complementar</b>		84
	Adesão ao Sistema Nacional de Compras Públicas	N.A.	
	Diligências tomadas sobre as recomendações do acionista na última aprovação de contas	N.A.	
	Diligências tomadas sobre as reservas emitidas na última CLC	N.A.	
	Auditorias do Tribunal de Contas / IGF – Autoridade de Auditoria <sup>(b)</sup>	N.A.	
	Medidas implementadas para o cumprimento do relato sobre sustentabilidade (CSRD)	N.A.	
<b>13</b>	<b>Sistematização Informação</b>	S	85

(a) Indicar cada objetivo de gestão da empresa.

(b) Deverão ser indicadas também recomendações resultantes de auditorias transversais ao sector de atividade e/ou SEE.

**CAPÍTULO IX**  
**Análise Financeira**

## IX. Análise Financeira

A Sociedade Arco Ribeirinho Sul, S.A. apresentou, no exercício de 2025, uma evolução positiva na sua estrutura patrimonial, refletindo o sólido desempenho económico registado ao longo do período. Este crescimento é essencialmente sustentado pelo aumento de 3,3% no Volume de Negócios, pela materialização da propriedade plena num conjunto de imóveis onde anteriormente a ARS apenas detinha a propriedade do solo, e ainda pelo impacto favorável da mensuração ao justo valor das Propriedades de Investimento, decorrente da avaliação imobiliária independente realizada anualmente, que valorizou de forma consistente os ativos da Empresa.

Esta situação mitigou o incremento de 12,8% verificado nos Gastos Operacionais, contribuindo para a manutenção do equilíbrio financeiro. A conjugação destes elementos teve um impacto significativo no reforço da posição financeira da Empresa, demonstrando a sua aptidão para gerar valor de forma consistente e sustentada ao longo do tempo.

A Arco Ribeirinho Sul, S.A. registou a seguinte evolução na sua estrutura patrimonial:

### ESTRUTURA PATRIMONIAL (MILHARES DE EUROS)

(Milhares de Euros)

	2025	2024	Variação 2025/2024	
Capitais Próprios	280 361	266 698	13 663	5,1%
Passivo não Corrente	27 254	28 434	-1 180	-4,1%
Passivo Corrente	3 549	3 383	166	4,9%
Ativo não Corrente	232 584	221 334	11 250	5,1%
Ativo Corrente	78 580	77 181	1 399	1,8%

Os Capitais Próprios registaram um crescimento em 2025 de 13,7 M€, o que representa um aumento de 5,1% face ao exercício anterior, decorrente do resultado da atividade, evidenciando assim uma maior autonomia financeira.

O Passivo Não Corrente diminuiu 4,1%, correspondendo a uma redução de 1,2 M€, resultante do decréscimo das responsabilidades por benefícios pós-emprego, da redução de dívidas a pagar e de um ajustamento na rubrica de impostos diferidos, decorrente das avaliações dos ativos sob gestão da Sociedade Arco Ribeirinho Sul, S.A., inscritos na rubrica de Propriedades de Investimento.

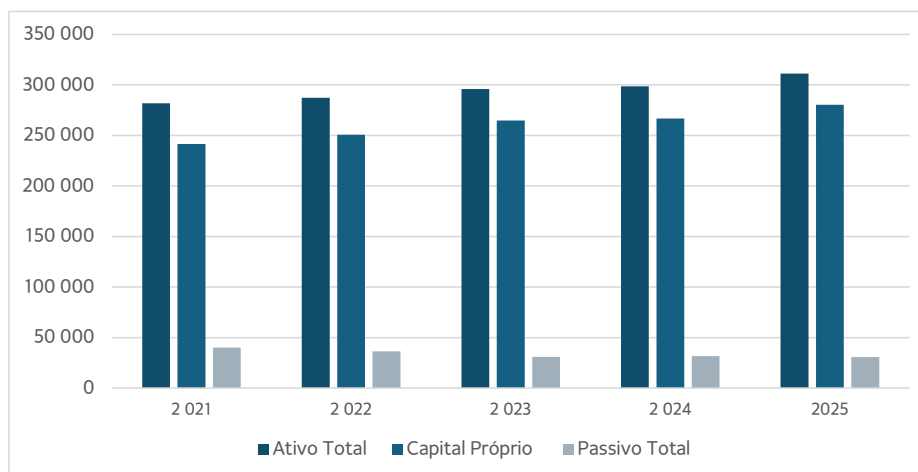
Por outro lado, o Passivo Corrente registou um incremento de 4,9%, equivalente a 0,2 M€. Não obstante o impacto positivo da redução da dívida a fornecedores, verificou-se um aumento das rubricas Estado e Outros Entes Públicos e Outras Dívidas a Pagar.

No que respeita ao Ativo Não Corrente, observou-se um aumento de 5,1%, correspondente a 11,3 M€. Este crescimento reflete a expansão das Propriedades de Investimento, conforme acima referido, consolidando a estrutura patrimonial da Empresa.

Por fim, o Ativo Corrente registou um incremento de 1,8%, equivalente a 1,4 M€, refletindo um reforço nas disponibilidades de tesouraria e ainda noutros créditos a receber, o que se traduz num reforço dos recursos financeiros de curto prazo.

No período de 2021 a 2025, a Empresa apresenta a seguinte evolução da sua estrutura patrimonial:

#### EVOLUÇÃO DA ESTRUTURA PATRIMONIAL (MILHARES DE EUROS)



#### INDICADORES DE RENTABILIDADE (MILHARES DE EUROS)

(Milhares de Euros)

	2025	2024	Variação 2025/2024	
Volume de Negócios	10 434	10 106	329	3,3%
Gastos Operacionais	6 719	5 957	762	12,8%
EBITDA	13 230	3 438	9 791	284,8%
Valor Acrescentado Bruto	6 325	6 318	7	0,1%
Resultados Operacionais (EBIT)	13 049	3 276	9 773	298,3%
Resultado Antes de Impostos	13 117	3 341	9 776	292,6%

Em 2025, a Sociedade Arco Ribeirinho Sul, S.A. apresenta indicadores de rentabilidade positivos (EBITDA, EBIT e Resultado Antes de Impostos), com um decréscimo face ao período homólogo, refletindo essencialmente a variação ocorrida na rubrica "Aumentos/reduções de justo valor" em resultado das avaliações dos ativos sob a sua gestão.

#### RECEITAS CORRENTES (MILHARES DE EUROS)

(Milhares de Euros)

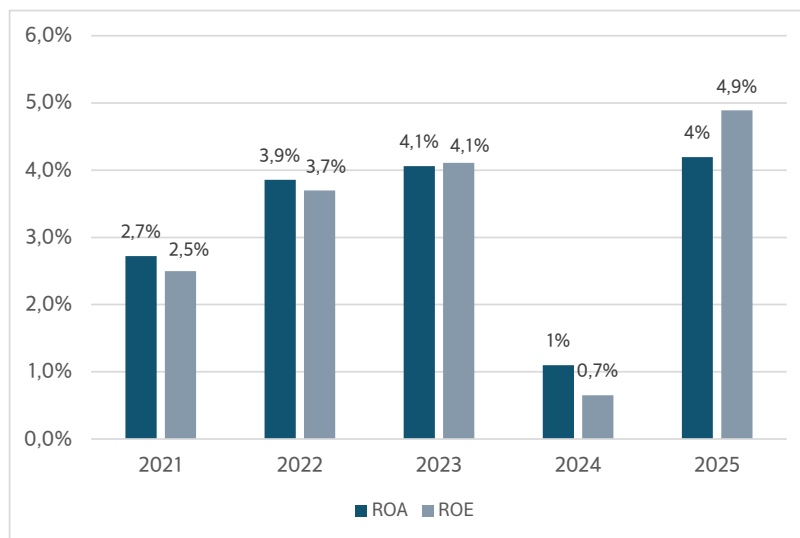
	2025	2024	Variação 2025/2024	
Exploração dos Parques Empresariais	9 878	9 557	321	3,4%
Atividades Complementares	549	553	(4)	-0,7%
Função Financeira	-	-	-	-
<b>Total Receitas Correntes</b>	<b>10 427</b>	<b>10 109</b>	<b>317</b>	<b>3,1%</b>

A Empresa conseguiu aumentar as suas receitas correntes em 3,4%, refletindo um bom desempenho na sua principal fonte de receita (exploração dos Parques Empresariais),

essencialmente devido à atualização dos contratos. Este crescimento está alinhado com os efeitos da inflação, evidenciando que não se verificou um aumento significativo da atividade económica, mas sim a manutenção do poder de compra através do reajuste contratual.

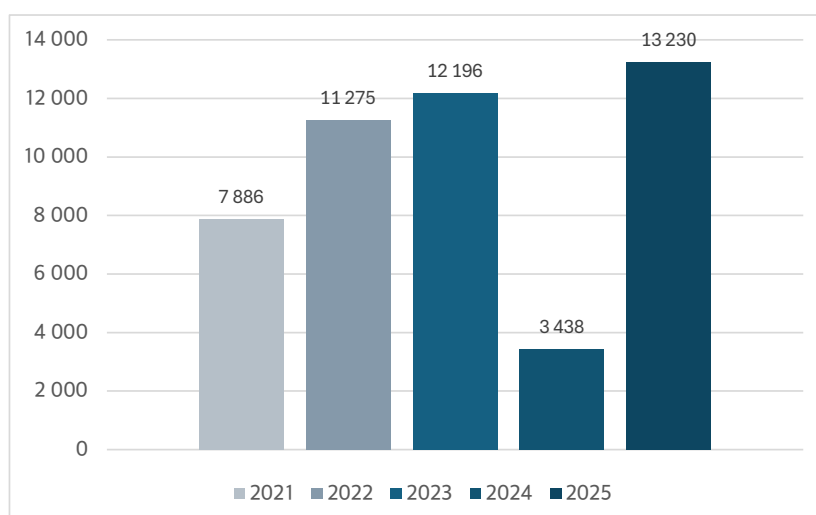
Os rácios de Rentabilidade do Ativo (ROA) e de Rentabilidade do Capital Próprio (ROE) da Sociedade apresentam uma evolução positiva face aos períodos anteriores, conforme evidenciado nos gráficos apresentados infra, relativos aos últimos cinco anos.

#### RÁCIOS DA RENTABILIDADE DO ATIVO E RENTABILIDADE DO CAPITAL PRÓPRIO



A seguir, é apresentada a evolução do EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization) no período de 2021 a 2025, que reflete em 2025 uma margem EBITDA bastante expressiva.

#### EVOLUÇÃO DO EBITDA (MILHARES DE EUROS)

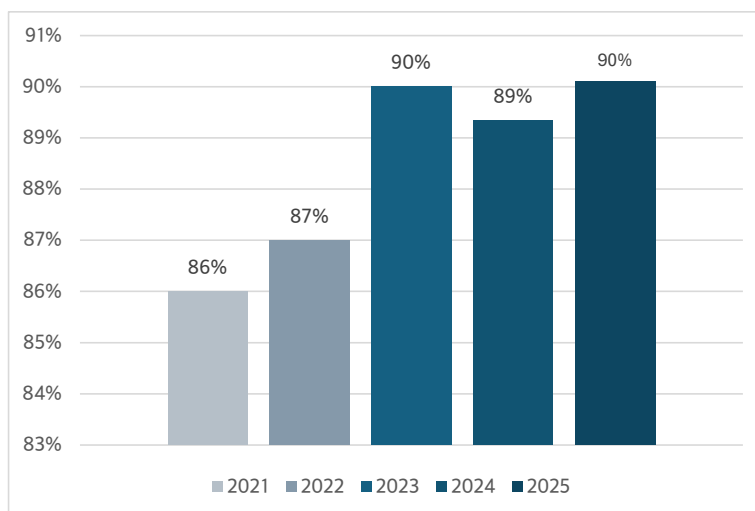


A evolução dos rácios de Autonomia Financeira e de Solvabilidade confirma a solidez financeira da Empresa. Este desempenho reflete o aumento da proporção de ativos

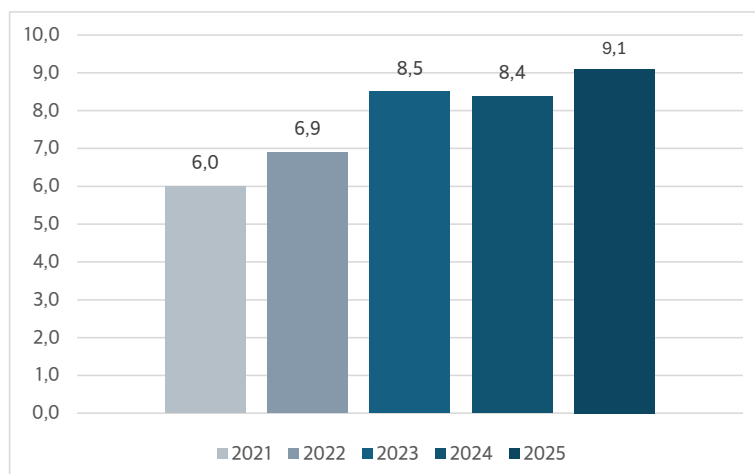
financiados por capitais próprios, bem como a crescente capacidade da Empresa para honrar os seus compromissos financeiros sem depender de financiamento externo.

Em 2025, o rácio de Autonomia Financeira atingiu 90%, situando-se acima do período homólogo e em linha com o exercício de 2023, enquanto o rácio de Solvabilidade se fixou em 9,1, alcançando o valor mais elevado dos últimos cinco anos. Sendo significativamente superior a 1, este indicador reforça a robustez da estrutura financeira.

### RÁCIO DE AUTONOMIA FINANCEIRA

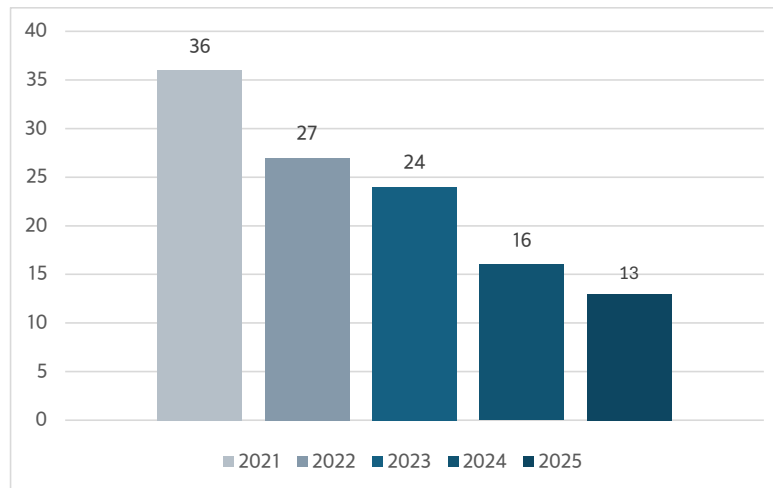


### RÁCIO DE SOLVABILIDADE



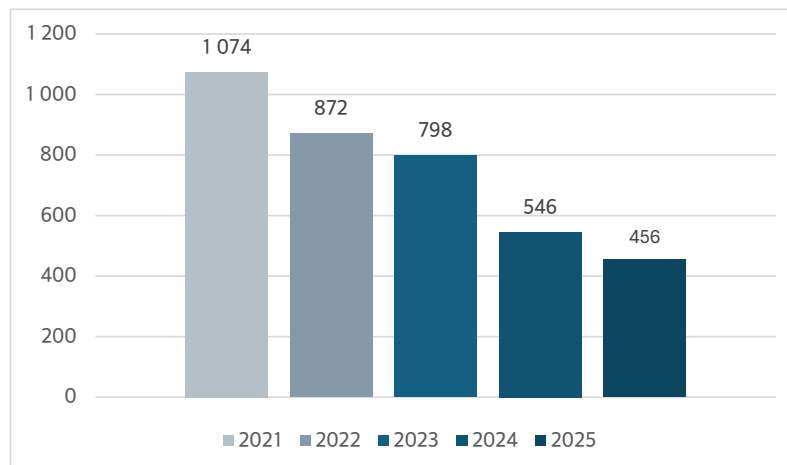
O "PMR - Prazo Médio de Recebimentos", indicador financeiro que mede o tempo médio que a Empresa leva para receber os valores referentes à sua prestação de serviços, é fundamental para a gestão dos fluxos de caixa e para avaliar a eficiência da política de crédito da Empresa. Nos últimos cinco anos, observa-se uma redução contínua no "PMR - Prazo Médio de Recebimentos", indicando um aperfeiçoamento progressivo na recuperação de receitas e na política de crédito da Empresa, de acordo com o gráfico seguinte.

### PRAZO MÉDIO DE RECEBIMENTOS (DIAS)



Na sequência da implementação de procedimentos e normas internas para a recuperação de dívidas de clientes, no período compreendido entre 2021 e 2025, a Sociedade registou a seguinte evolução dos saldos de dívidas de clientes em conta corrente, em termos absolutos, conforme ilustrado no gráfico abaixo.

### DÍVIDA DE CLIENTES (MILHARES DE EUROS)



## **CAPÍTULO X**

# **Proposta de Aplicação de Resultados**

## X. Proposta de Aplicação de Resultados

A Sociedade Arco Ribeirinho Sul, S.A. apurou no ano de 2025 um resultado líquido positivo no valor de 13.702.063,18 euros.

Nos termos dos Estatutos da Sociedade, o Conselho de Administração vem propor a seguinte aplicação de resultados.

- Para reserva legal 685.103,16 euros.
- Para Resultados Transitados o montante de 13.016.960,02 euros.

## XI. Agradecimentos

Ao concluir o presente Relatório & Contas, relativo ao exercício de 2025, a Arco Ribeirinho Sul, S.A. reconhece o contributo de todos aqueles que, de forma direta ou indireta, fizeram parte deste percurso.

Num ano marcado pela reorganização e pela construção de bases para o futuro, foi essencial o apoio do Estado e do Acionista, bem como a articulação com as entidades territoriais, que permitiu reforçar a proximidade ao território e às suas dinâmicas.

Importa igualmente destacar o acompanhamento das entidades de fiscalização e controlo, cujo contributo tem sido determinante para assegurar uma atuação rigorosa, consistente e alinhada com os princípios de boa gestão.

Uma palavra de especial apreço é devida às equipas da ARS, pelo empenho demonstrado e pela forma como têm assegurado a continuidade deste processo de transformação, muitas vezes discreto, mas verdadeiramente essencial.

É ainda devido um agradecimento especial à Direção Financeira e, em particular, ao Diretor Financeiro, que concluiu o seu percurso profissional na Empresa no dia 31 de dezembro de 2025, por motivo de aposentação, tendo sempre evidenciado total dedicação à Empresa, aos seus resultados e aos princípios de boa gestão.

Por fim, a Empresa dirige um agradecimento aos parceiros e a todos os que com ela se relacionam, pela confiança depositada, que permite continuar a trabalhar o território com sentido, continuidade e responsabilidade.

É com este compromisso partilhado que se constrói, de forma gradual e consistente, o futuro destes territórios.

Barreiro, 6 de abril de 2026

O Conselho de Administração,

---

Sara Oliveira Ribeiro  
*Presidente*

---

Alexandre Capucha  
*Vice-Presidente e Chief  
Financial Officer*

---

Susana Viseu  
*Vogal*





# PARTE II

## Demonstrações Financeiras

**CAPÍTULO I**  
**Demonstrações Financeiras**

## PARTE II – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### I. Demonstrações Financeiras

ARCO RIBEIRINHO SUL, SA

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO	Notas	31-12-2025	31-12-2024
<b>ATIVO NÃO CORRENTE:</b>			
Ativos fixos tangíveis	6	2.578.466	2.692.759
Propriedades de investimento	7	229.693.714	218.303.786
Ativos intangíveis	9	6.827	15.245
Participações financeiras - método da equivalência patrimonial	10	3.960	3.960
Outros créditos a receber	15	103.430	103.430
Outros activos financeiros	11	10.164	10.164
Ativos por impostos diferidos	12	187.427	204.745
Total do ativo não corrente		<u>232.583.989</u>	<u>221.334.089</u>
<b>ATIVO CORRENTE:</b>			
Inventários	13	69.205.425	69.172.675
Clientes	14	455.516	542.082
Estado e outros entes públicos	24	51.074	405.407
Outros créditos a receber	15	452.236	60.164
Diferimentos	16	73.492	65.799
Activos não correntes detidos para venda	8	104.300	-
Caixa e depósitos bancários	4	8.237.719	6.934.429
Total do ativo corrente		<u>78.579.762</u>	<u>77.180.557</u>
Total do ativo		<u>311.163.751</u>	<u>298.514.645</u>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>			
<b>CAPITAL PRÓPRIO:</b>			
Capital subscrito	17	147.944.705	147.944.705
Reservas legais	18	3.671.131	3.584.178
Outras reservas	18	20.112.263	20.112.263
Resultados transitados		94.930.389	93.317.515
		<u>266.658.488</u>	<u>264.958.661</u>
Resultado líquido do exercício		13.702.063	1.739.058
Total do capital próprio		<u>280.360.551</u>	<u>266.697.720</u>
<b>PASSIVO:</b>			
<b>PASSIVO NÃO CORRENTE:</b>			
Provisões	20	2.026.273	1.950.000
Responsabilidades por benefícios pós-emprego	21	266.603	458.252
Passivos por impostos diferidos	12	23.631.851	24.189.109
Outras dívidas a pagar	22	1.329.485	1.836.795
Total do passivo não corrente		<u>27.254.213</u>	<u>28.434.157</u>
<b>PASSIVO CORRENTE:</b>			
Fornecedores	23	443.866	645.952
Adiantamentos de clientes	14	30.968	32.351
Estado e outros entes públicos	24	1.208.069	1.095.327
Outras dívidas a pagar	22	1.288.798	977.412
Diferimentos	26	577.287	631.727
Total do passivo corrente		<u>3.548.987</u>	<u>3.382.769</u>
Total do passivo		<u>30.803.200</u>	<u>31.816.926</u>
Total do capital próprio e do passivo		<u>311.163.751</u>	<u>298.514.645</u>

O Anexo faz parte integrante da demonstração de posição financeira em 31 de Dezembro de 2025.

A CONTABILISTA CERTIFICADA

PELO DIRETOR FINANCEIRO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

ARCO RIBEIRINHO SUL, SA  
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS POR NATUREZAS  
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

(Montantes expressos em Euros)

RENDIMENTOS E GASTOS	Notas	31-12-2025	31-12-2024
Vendas e serviços prestados	29	10 434 435	10 105 650
Ganhos / (perdas) imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	28	(132 691)	(132 351)
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	13	(43 896)	(39 712)
Fornecimentos e serviços externos	30	(4 065 708)	(3 748 407)
Gastos com o pessoal	31	(2 609 559)	(2 168 918)
Imparidade de dívidas a receber (perdas) / reversões	14	(672 198)	(750 901)
Provisões (aumentos / (reduções))	20 e 21	101 202	(5 247)
Aumentos / (reduções) de justo valor	7 e 33	11 587 568	1 210 141
Outros rendimentos	34	236 684	414 351
Outros gastos	35	(1 606 224)	(1 446 140)
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		13 229 614	3 438 465
Gastos / (reversões) de depreciação e de amortização	36	(180 620)	(162 446)
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		13 048 994	3 276 019
Juros e rendimentos similares obtidos	37	68 330	65 439
Resultado antes de impostos		13 117 324	3 341 458
Imposto sobre o rendimento do exercício	12	584 740	(1 602 400)
Resultado líquido do exercício		13 702 063	1 739 058
Resultado das actividades descontinuadas, líquido de impostos, incluído no resultado líquido do exercício			
Resultado líquido do exercício atribuível a:			
Detentores do capital da empresa-mãe		13 702 063	1 739 058

O Anexo faz parte integrante desta demonstração dos resultados por naturezas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2025.

A CONTABILISTA CERTIFICADA

PELO DIRETOR FINANCEIRO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

ARCO RIBEIRINHO SUL SA

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL  
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

(Montantes expressos em Euros)

RUBRICAS	Notas	31-12-2025	31-12-2024
Resultado líquido do exercício		13.702.063	1.739.058
<b>Outro Rendimento integral</b>			
Ajustamentos por impostos diferidos	12	(46.325)	112.890
Ganhos/perdas atuariais	21	7.093	53
		(39.232)	112.943
Rendimento Integral		13.662.831	1.852.001
Rendimento integral atribuível a:			
Detentores do capital da empresa-mãe		13.662.831	1.852.001
Interesses minoritários		-	-
		13.662.831	1.852.001

O Anexo faz parte integrante desta demonstração do rendimento integral do exercício findo em 31 de Dezembro de 2025.

A CONTABILISTA CERTIFICADA

PELO DIRETOR FINANCEIRO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

ARCO RIBEIRINHO SUL SA

DEMONSTRAÇÕES DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

(Montantes expressos em Euros)

Capital próprio atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe

	Notas	Capital realizado	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transitados	Resultado líquido do exercício	Total	Total do capital próprio
<b>Saldo em 1 de janeiro de 2024</b>	17	147 944 705	3 054 430	21 042 263	82 209 366	10 594 953	264 845 718	264 845 718
Alterações no período:								
Ajustamentos por impostos diferidos	12	-	-	-	112 890	-	112 890	112 890
Outras alterações reconhecidas no capital próprio	18	-	-	(930 000)	930 053	-	53	53
Aplicação de resultados de 2024	18	-	529 748	-	10 065 206	(10 594 953)	-	-
		-	529 748	(930 000)	11 108 149	(10 594 953)	112 943	112 943
Resultado líquido do exercício						1 739 058	1 739 058	1 739 058
Resultado integral						1 739 058	1 852 001	1 852 001
Operações com detentores de capital no exercício:								
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2024</b>	17	147 944 705	3 584 178	20 112 263	93 317 515	1 739 058	266 697 720	266 697 720
Alterações no período:								
Ajustamentos por impostos diferidos	12	-	-	-	(46 325)	-	(46 325)	(46 325)
Aplicação de resultados de 2025	18	-	86 953	-	1 659 198	(1 739 058)	7 093	7 093
		-	86 953	-	1 612 873	(1 739 058)	(39 232)	(39 232)
Resultado líquido do exercício						13 702 063	13 702 063	13 702 063
Resultado integral						13 702 063	13 662 831	13 662 831
Operações com detentores de capital no exercício:								
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2025</b>	17	147 944 705	3 671 131	20 112 263	94 930 389	13 702 063	280 360 551	280 360 551

A CONTABILISTA CERTIFICADA

PELO DIRETOR FINANCEIRO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

ARCO RIBEIRINHO SUL, SA  
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA  
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024  
(Montantes expressos em Euros)

	Notas	31-12-2025	31-12-2024
<b>ACTIVIDADES OPERACIONAIS:</b>			
Recebimentos de clientes		11 695 527	11 792 347
Pagamentos a fornecedores		(5 271 518)	(4 497 490)
Pagamentos ao pessoal		(2 320 330)	(1 443 936)
Fluxos gerados pelas operações		<b>4 103 679</b>	<b>5 850 922</b>
Pagamento / recebimento do imposto sobre o rendimento		440 129	102 015
Outros recebimentos / pagamentos		(3 306 259)	(2 852 700)
Fluxos das actividades operacionais [1]		<b>1 237 549</b>	<b>3 100 237</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO:</b>			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis e propriedades de investimento		(219 327)	(148 114)
		<b>(219 327)</b>	<b>(148 114)</b>
Recebimentos provenientes de:			
Ativos fixos tangíveis e propriedades de investimento		194 910	9 137
Outros activos		21 829	-
Juros e rendimentos similares		68 330	65 642
Dividendos			
		<b>285 069</b>	<b>74 779</b>
Fluxos das actividades de investimento [2]		<b>65 741</b>	<b>(73 335)</b>
Varição de caixa e seus equivalentes [4]=[1]+[2]+[3]		1 303 290	3 026 902
Efeito das diferenças de câmbio			
Caixa e seus equivalentes no início do exercício		6 934 429	3 907 527
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	4	<b>8 237 719</b>	<b>6 934 429</b>

O Anexo faz parte integrante desta demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de Dezembro de 2025.

A CONTABILISTA CERTIFICADA

PELO DIRETOR FINANCEIRO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

## **CAPÍTULO II**

# **Notas às Demonstrações Financeiras**

## II. Notas Anexas às Demonstrações Financeiras

### 1. Nota introdutória

A Sociedade Arco Ribeirinho Sul, S.A. (adiante designada por “ARS”, “Empresa” ou “Sociedade”) é uma empresa de referência no setor da gestão e desenvolvimento de Parques Empresariais, com um percurso marcado pela evolução industrial e inovação. Constituída inicialmente em 20 de dezembro de 1989 sob a designação de Quimiparque – Parques Empresariais, S.A., a Empresa tem a sua sede no Parque Empresarial do Barreiro e dedica-se à promoção e implementação de atividades industriais e de serviços, fornecendo o suporte essencial para o seu crescimento sustentável.

A trajetória da Empresa tem sido pautada por fusões estratégicas que reforçaram a sua posição e alargaram o seu campo de atuação de atividades. Em outubro de 2008, com base no Despacho n.º 813/2008 do Secretário de Estado do Tesouro e das Finanças, iniciou-se o processo de fusão por incorporação da SNESGES - Administração e Gestão de Imóveis e Prestação de Serviços, S.A., e da Urbindústria - Sociedade de Urbanização e Infraestruturação de Imóveis, S.A., na então Quimiparque, S.A.. O registo do projeto de fusão foi concretizado em 4 de fevereiro de 2009, com efeitos retroativos a 1 de janeiro do mesmo ano. Posteriormente, em 13 de outubro de 2009, a fusão foi formalizada por escritura pública, resultando na mudança de nome para Baía do Tejo, S.A..

A Empresa continuou a consolidar a sua estrutura empresarial, e, em 19 de junho de 2017, incorporou por fusão a sua subsidiária Ambisider, S.A., em cumprimento do Despacho n.º 1494/16 do SEATF e dos objetivos estratégicos definidos para a organização. Já em 2018, o Estado Português atribuiu à Baía do Tejo, S.A. a responsabilidade de administrar e gerir as posições contratuais sobre os imóveis do Estado entregues pelo FIIFMC - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Margueira Capital. Um marco significativo foi a incorporação definitiva do Complexo Margueira no portfólio da Empresa, registada em junho de 2019.

Em 2023, no âmbito do Projeto Arco Ribeirinho Sul e conforme a ata de Deliberação Social Unânime por Escrito (DSUE), fundamentada na Resolução do Conselho de Ministros n.º 41/2023, de 10 de maio, a Empresa passou a adotar a designação de Arco Ribeirinho Sul, S.A., consolidando a sua identidade e missão de requalificação e dinamização do território ribeirinho sul do Tejo.

Atualmente, a Arco Ribeirinho Sul, S.A. é integralmente detida pela ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A., e de acordo com o artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 158/2009, de 13 de julho, está dispensada da obrigatoriedade de elaborar demonstrações financeiras consolidadas, sendo estas incluídas nas contas do Grupo Parpública.

As demonstrações financeiras da Empresa são apresentadas em euros, refletindo a moeda predominante no contexto económico em que opera. A aprovação das contas pelo Conselho de Administração ocorreu em reunião realizada a 6 de abril de 2026, estando

ainda sujeitas à ratificação pela Assembleia Geral de Acionistas, conforme as normas comerciais em vigor em Portugal.

O Conselho de Administração reitera que as demonstrações financeiras refletem de forma transparente e fidedigna a posição financeira, o desempenho operacional e os fluxos de caixa da Empresa, garantindo um compromisso contínuo com a gestão responsável e o desenvolvimento sustentável dos seus ativos e territórios.

## **2. Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras**

As presentes demonstrações financeiras foram preparadas a partir dos registos contabilísticos da Empresa efetuados no pressuposto da continuidade das operações e do regime de acréscimo. As principais políticas contabilísticas adotadas pela Empresa na preparação destas demonstrações financeiras são expostas nas notas seguintes.

Atendendo a que as contas da Empresa são consolidadas pelo Grupo, as presentes demonstrações financeiras foram preparadas em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS), Normas Internacionais de Contabilidade e Interpretações (International Accounting Standards and Interpretations), coletivamente denominadas "IFRS", emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), tal como adotadas na União Europeia (UE).

## **3. Principais políticas contabilísticas**

### **3.1. Bases de apresentação**

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos livros e registos contabilísticos da Empresa mantidos de acordo com as Normas Internacionais e de Relato Financeiro.

Estas políticas foram aplicadas de forma consistente para todos os exercícios apresentados.

Em resultado dos movimentos de transição as demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico modificado pela revalorização de ativos fixos tangíveis, e as propriedades de investimento, os ativos financeiros disponíveis para venda, e ativos e passivos financeiros ao justo valor através dos lucros ou prejuízos.

### **3.2. Alterações de políticas contabilísticas**

Até 31 de dezembro de 2009, a Empresa elaborou, aprovou e publicou, para efeito do cumprimento da legislação comercial vigente, demonstrações financeiras de acordo com os princípios de contabilidade geralmente aceites em Portugal até àquela data, vertidos no Plano Oficial de Contabilidade, Diretrizes Contabilísticas e demais legislação complementar, os quais foram revogados pelos diplomas acima indicados.

O balanço em 31 de dezembro de 2009 e as demonstrações dos resultados, dos fluxos de caixa e das alterações do capital próprio, bem como as respectivas notas anexas do exercício findo em 31 de dezembro de 2009, apresentadas para efeitos comparativos, foram ajustados em conformidade com as IFRS.

Os ajustamentos efetuados com efeito a 1 de janeiro de 2009, data de transição, foram efetuados de acordo com as disposições da IFRS 1 – Adoção pela primeira vez das normas internacionais de relato financeiro.

Não ocorreram durante o exercício alterações de políticas contabilísticas ou correções a erros materiais de exercícios anteriores, para além dos efeitos decorrentes da adoção de novo referencial contabilístico ('IFRS'), conforme divulgado em detalhe na nota anterior.

### **3.2.1. Normas, interpretações, emendas e revisões que entraram em vigor no exercício.**

As seguintes normas, interpretações, emendas e revisões adotadas ("*endorsed*") pela União Europeia têm aplicação obrigatória pela primeira vez no exercício iniciado em 1 de janeiro de 2025:

#### Alterações a IAS 21 - Os Efeitos das alterações nas taxas de câmbio: Falta de permutabilidade

Esta alteração visa clarificar a forma de avaliar a permutabilidade de uma moeda, e como deve ser determinada a taxa de câmbio quando esta não é permutável por um longo período.

A alteração específica que uma moeda deverá ser considerada permutável quando uma entidade é capaz de obter a outra moeda dentro de um período que permita uma gestão administrativa normal, e através de um mecanismo de troca ou de mercado em que uma operação de troca crie direitos obrigações passíveis de execução.

Se uma moeda não puder ser trocada por outra moeda, uma entidade deverá estimar a taxa de câmbio na data de mensuração da transação. O objetivo será determinar a taxa de câmbio que seria aplicável, na data de mensuração, para uma transação similar entre participantes de mercado. As alterações referem ainda que uma entidade pode utilizar uma taxa de câmbio observável sem proceder a qualquer ajustamento.

As alterações entram em vigor no período com início em ou após 1 de janeiro de 2025. A adoção antecipada é permitida, contudo deverão ser divulgados os requisitos de transição aplicados.

### **3.2.2. Normas, interpretações, emendas e revisões que entram em vigor em exercícios futuros**

As seguintes normas, interpretações, emendas e revisões, com aplicação obrigatória em exercícios económicos futuros, foram, até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, adotadas ("*endorsed*") pela União Europeia:

### Alterações a IFRS 9 e IFRS 7 – Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros

Estas alterações resultam essencialmente do projeto de revisão da IFRS 9 Instrumentos Financeiros (Post Implementation Review – PIR IFRS 9) e clarificam os seguintes aspetos relativos a instrumentos financeiros:

- Esclarece que um passivo financeiro é desreconhecido na "data de liquidação", ou seja, quando a obrigação relacionada é liquidada, cancelada, expira ou o passivo de outra forma se qualifica para desreconhecimento. No entanto, é introduzida a possibilidade de uma entidade optar por adotar uma política contabilística que permita desreconhecer um passivo financeiro que seja liquidado através de um sistema de pagamentos eletrónico, antes da data de liquidação, desde que verificado o cumprimento de determinadas condições.
- Esclarece de que forma uma entidade deve avaliar as características dos fluxos de caixa contratuais de ativos financeiros que incluem variáveis relativas a fatores ambientais, sociais e de governança (ESG) e outras características contingentes semelhantes.
- Requer divulgações adicionais para ativos e passivos financeiros sujeitos a um evento contingente (incluindo variáveis ESG) e instrumentos de capital classificados ao justo valor através de outro rendimento integral.

As alterações entram em vigor no período com início em ou após 1 de janeiro de 2026. A adoção antecipada é permitida.

Esta alteração é de aplicação retrospectiva. Contudo, uma entidade não é obrigada a reexpressar o período comparativo, sendo os potenciais impactos da aplicação desta alteração reconhecidos em resultados transitados no exercício em que a alteração é aplicável.

### Alterações a IFRS 9 e IFRS 7 – Contratos negociados com referência a eletricidade gerada a partir de fontes renováveis

As alterações referem-se especificamente a acordos de compra de energia renovável cuja fonte de produção é dependente da natureza, de modo que o fornecimento não pode ser garantido em horários ou volumes específicos.

Neste sentido, estas alterações vêm clarificar a aplicação dos requisitos de "uso próprio" em acordos de compra de energia, bem como o facto de ser permitido aplicar contabilidade de cobertura quando esses contratos sejam usados como instrumentos de cobertura.

As alterações são efetivas para períodos anuais a partir de 1 de janeiro de 2026, com aplicação antecipada permitida, exceto quanto às orientações relativas à contabilidade de cobertura que deverá ser aplicada prospectivamente a novos relacionamentos de cobertura, assim designados em ou após a data de aplicação inicial.

## Melhorias anuais às IFRS (Volume 11)

Ciclicamente são introduzidas melhorias que visam clarificar e simplificar a aplicação do normativo internacional, através de pequenas alterações consideradas não urgentes.

As principais alterações incluídas neste volume referem-se:

- IFRS 1 (Contabilidade de cobertura na adoção pela primeira vez das normas IFRS): Esta alteração visa a atualização das referências cruzadas nos parágrafos B5 e B6 da IFRS 1 Adoção pela Primeira Vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro, para os critérios elegibilidade da contabilidade de cobertura na IFRS 9 para os parágrafos 6.4.1(a), (b) e (c).
- IFRS 7 (*Ganho ou perda no desreconhecimento*): Esta alteração visa atualizar a linguagem relativa aos dados de mercado não observáveis incluídos no parágrafo B38 da IFRS 7 *Instrumentos Financeiros: Divulgações*, bem como adicionar referências para os parágrafos 72 e 73 da IFRS 13 *Mensuração pelo Justo Valor*.
- IFRS 7 (*Orientações de implementação*): Diversos parágrafos relativos às orientações de implementação da IFRS 7 foram alterados por razões de consistência e clareza.
- IFRS 9 (*Desreconhecimento de passivos de locação*): Esta alteração vem clarificar que quando um passivo financeiro é extinto de acordo com a IFRS 9, o locatário deverá aplicar o parágrafo 3.3.3 da IFRS 9 e reconhecer o ganho ou perda que resulte desse desreconhecimento.
- IFRS 9 (*Preço da transação*): Com esta alteração a referência ao “preço da transação” no parágrafo 5.1.3 da IFRS 9 é substituída por “montante determinado pela aplicação da IFRS 15”.
- IFRS 10 (*Determinação de agente 'de facto'*): Alteração efetuada ao parágrafo B74 da IFRS 10, a qual vem clarificar que a relação descrita nesse parágrafo é apenas um exemplo de várias possíveis entre o investidor e outras partes atuando como agentes de facto. O objetivo desta alteração é remover a inconsistência com o requisito do parágrafo B73 segundo o qual uma entidade deve utilizar o seu julgamento na avaliação de outras partes possam atuar como agentes 'de facto'.
- IAS 7 (*Método do custo*): Substituição do termo “método do custo” por “ao custo” no parágrafo 37 da IAS 7 após a eliminação da definição de “método do custo”.

As alterações são efetivas para períodos anuais a partir de 1 de janeiro de 2026, com aplicação antecipada permitida.

A Sociedade não procedeu à aplicação antecipada de qualquer destas normas nas demonstrações financeiras no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2025. Não são estimados impactos significativos nas demonstrações financeiras decorrentes da sua adoção.

### 3.2.3. Normas, interpretações, emendas e revisões ainda não adotadas pela União Europeia.

As seguintes normas, interpretações, emendas e revisões, com aplicação obrigatória em exercícios económicos futuros, foram, até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, adotadas (“*endorsed*”) pela União Europeia:

#### IFRS 18 – Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras

A IFRS 18 vem substituir a IAS 1 Apresentação de Demonstrações Financeiras e surge em resposta às solicitações dos investidores que procuram informação relativa à performance financeira. Com a introdução dos novos requisitos da IFRS 18, os investidores terão acesso a informação mais transparente e comparável sobre o desempenho financeiro das empresas, tendo como objetivo assim melhores decisões de investimento.

A IFRS 18 introduz essencialmente três conjuntos de novas exigências para melhorar a divulgação do desempenho financeiro:

- Comparabilidade da demonstração dos resultados: A IFRS 18 introduz três categorias definidas para rendimentos e despesas - operacional, investimentos e financiamentos - para melhorar a estrutura da demonstração de resultados e exige que todas as empresas forneçam novos subtotais definidos, incluindo o resultado operacional. A nova estrutura e os novos subtotais darão aos investidores um ponto de partida consistente para a análise do desempenho das empresas facilitando a sua comparação.
- Transparência das medidas de desempenho definidas pela Gestão: A IFRS 18 vem exigir que se divulguem informações adicionais sobre os indicadores específicos de performance da empresa relacionados com a demonstração dos resultados, denominados medidas de desempenho definidas pela Gestão.
- Agregação e desagregação de itens nas demonstrações financeiras: A IFRS 18 estabelece orientações sobre o modo como os itens da demonstração dos resultados devem ser agregados.

A IFRS 18 entra em vigor no exercício iniciados em ou após 1 de janeiro de 2027 sendo a sua aplicação retrospectiva. É permitida a adoção antecipada desde que a opção seja divulgada.

#### IFRS 19 – Subsidiárias não sujeitas à prestação pública de informação financeira: Divulgações

A IFRS 19 permite às entidades elegíveis a preparação de demonstrações financeiras em IFRS com requisitos de divulgação mais reduzidos do que os exigidos pelas IFRS, mantendo-se, contudo, a obrigação de aplicar todos os requisitos de mensuração e reconhecimento das IFRS.

A redução de divulgações definida pela IFRS 19 abrange a generalidade das normas IFRS. São consideradas elegíveis as entidades que: (i) sejam subsidiárias de um grupo que prepara demonstrações financeiras consolidadas em IFRS para prestação pública; e (ii) não estão sujeitas à obrigação de prestação pública de informação financeira, porque não têm

títulos de dívida ou de capital cotados, não estão em processo de cotação, nem têm como atividade principal a guarda de ativos a título fiduciário.

A IFRS 19 entra em vigor em exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2027 sendo a sua aplicação opcional. Aplicação antecipada é permitida. As entidades que adotarem antecipadamente devem divulgar e alinhar as divulgações no período comparativo com as do período atual.

#### Alterações à IAS 21 – Conversão para uma Moeda de Apresentação Hiperinflacionária

Estas alterações visam clarificar o método de conversão de demonstrações financeiras de uma moeda não hiperinflacionária para uma moeda hiperinflacionária. As alterações são relevantes apenas para entidades cuja moeda de apresentação seja a de uma economia hiperinflacionária e cuja própria moeda funcional, ou a das suas operações estrangeiras, seja a de uma economia não hiperinflacionária.

Genericamente, as alterações exigem que todos os montantes (incluindo comparativos) sejam traduzidos de uma moeda funcional que seja a de uma economia não hiperinflacionária para uma moeda de apresentação que seja a de uma economia hiperinflacionária, utilizando a taxa de fecho na data da demonstração da posição financeira mais recente.

As alterações são efetivas para períodos anuais a partir de 1 de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida.

Estas normas não foram ainda adotadas ("*endorsed*") pela União Europeia e, como tal, não foram aplicadas pela Sociedade no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2025. Não são estimados impactos significativos nas demonstrações financeiras decorrentes da sua adoção.

### **3.3. Investimentos financeiros**

#### Investimentos em entidades subsidiárias e associadas

Uma vez que as demonstrações financeiras da Empresa e respetivas entidades subsidiárias e associadas são consolidadas pelo Grupo Parpública, estas participações são contabilizadas pelo método do custo conforme disposto no parágrafo 37 da IAS.

É, contudo, efetuada uma avaliação dos investimentos financeiros quando existem indícios de que o ativo possa estar em imparidade, sendo registadas como gastos na Demonstração dos Resultados, as perdas por imparidade que se demonstre existirem.

### Investimentos financeiros em empresas controladas conjuntamente

O controlo conjunto de uma entidade resulta de uma forma particular de empreendimento conjunto, o qual se traduz na criação de uma entidade que, por via contratual, é conjuntamente controlada pelos vários empreendedores.

#### a) Método da equivalência patrimonial

Os investimentos em empresas conjuntamente controladas e associadas são mensurados pelo método da equivalência patrimonial. De acordo com o método da equivalência patrimonial as participações financeiras são registadas inicialmente pelo seu custo de aquisição e posteriormente ajustadas pelo valor correspondente à participação nos resultados líquidos das empresas, por contrapartida de ganhos ou perdas do exercício.

As participações são ainda ajustadas pelo valor correspondente à participação noutras variações nos capitais próprios dessas empresas, por contrapartida da rubrica "Ajustamentos de partes de capital". Adicionalmente, os dividendos recebidos dessas empresas são registados como uma diminuição do valor dos investimentos financeiros.

Quando a proporção da Empresa nos prejuízos acumulados da entidade conjuntamente controlada, excede o valor pelo qual o investimento se encontra registado, o investimento é relatado por valor nulo, exceto quando a Empresa tenha assumido compromissos de cobertura de prejuízos da associada, casos em que as perdas adicionais determinam o reconhecimento de um passivo. Se posteriormente a associada relatar lucros, a Empresa retoma o reconhecimento da sua quota-parte nesses lucros somente após a sua parte nos lucros igualar a parte das perdas não reconhecidas.

#### b) Justo valor

As entregas mensais que a Arco Ribeirinho Sul, S.A. efetuou para o Fundo de Compensação do trabalho ("FCT") foram reconhecidas como um investimento financeiro e mensuradas pelo justo valor, com as respetivas variações reconhecidas em resultados, considerando-se que o valor das unidades de participação divulgado pela entidade gestora do fundo é um referencial prático para determinação do justo valor.

Por outro lado, as entregas mensais que a Arco Ribeirinho Sul, S.A. efetuou para o Fundo Geral de Compensação do trabalho ("FGCT") foram reconhecidas como gasto do período a que respeitavam na rubrica "Custos com o pessoal" da Demonstração dos Resultados e outro rendimento integral do período.

### **3.4. Ativos fixos tangíveis**

Os ativos fixos tangíveis são inicialmente registados ao custo de aquisição ou produção, o qual inclui o custo de compra, quaisquer custos diretamente atribuíveis às atividades necessárias para colocar os ativos na localização e condição necessárias para operarem da forma pretendida e, quando aplicável, a estimativa dos custos de desmantelamento e

remoção dos ativos e de restauração dos respectivos locais de instalação/operação dos mesmos que a Empresa espera incorrer.

Os ativos referentes a terrenos e edifícios existentes a 1 de janeiro de 2009 foram revalorizados conforme permitido pelas disposições transitórias da IFRS 1, assumindo-se o valor resultante como novo valor de custo. Essa revalorização teve por base o justo valor apresentado por avaliadores independentes inscritos na CMVM, no âmbito das avaliações efetuadas em 01.01.2005 (data de reporte pela primeira vez em IFRS, para efeitos de consolidação na Parpública). Foram, contudo, tomadas em consideração as imparidades apuradas face à revalorização inicial.

Salienta-se que os ativos fixos tangíveis relativos a terrenos e edifícios, que foram transferidas do balanço da ex-SNESGES no âmbito do processo de fusão ocorridos em 01.01.2009, e que resultam essencialmente do processo de cisão da Siderurgia Nacional, encontram-se registadas pelo valor apurado no âmbito de avaliação patrimonial independente, desenvolvida pela Luso-Roux e certificado por um Revisor Oficial de Contas independente.

A Empresa efetua anualmente análises de justo valor aos seus imóveis com base em relatórios de avaliadores independentes, sendo apuradas e contabilizadas eventuais imparidades.

Os restantes ativos fixos tangíveis são registados ao custo de aquisição ou produção, deduzido de depreciações acumuladas e eventuais perdas por imparidade acumuladas.

As depreciações são calculadas, após o momento em que o bem se encontra em condições de ser utilizado, em conformidade com o período de vida útil estimado para cada grupo de bens.

As vidas úteis e método de depreciação dos vários bens são revistos anualmente. O efeito de alguma alteração a estas estimativas é reconhecido prospectivamente na Demonstração dos Resultados.

Com exceção dos terrenos, que não são depreciáveis, os ativos fixos tangíveis são depreciados durante o período de vida económica esperada, numa base duodecimal, pelo método das quotas constantes a partir da data em que os mesmos se encontram disponíveis para ser utilizados no uso pretendido, de acordo com as seguintes vidas úteis estimadas:

Classe homogénea	Anos
Edifícios e outras construções	10 a 25
Equipamento básico	6 a 30
Equipamento de transporte	4 a 6
Equipamento administrativo	4 a 8
Outros ativos fixos tangíveis	4 a 10

As despesas de manutenção e reparação (dispêndios subsequentes) que não sejam suscetíveis de gerar benefícios económicos futuros adicionais são registadas como gastos no período em que são incorridas.

O ganho (ou a perda) resultante da alienação ou abate de um ativo fixo tangível é determinado como a diferença entre o montante recebido na transação e o valor líquido contabilístico do ativo e é reconhecido em resultados no período em que ocorre o abate ou a alienação.

Os ativos fixos tangíveis em curso são ativos ainda em construção e estão mensurados ao custo de aquisição sendo somente depreciados quando se encontram disponíveis para uso.

### **3.5. Propriedades de investimento**

As propriedades de investimento provêm dos imóveis detidos com objetivo de obter rendas, valorizações do capital ou de ambas, conforme mencionado na Nota 7, não se destinando ao uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, para fins administrativos ou para venda no curso ordinário dos negócios, incluindo as propriedades de investimento em construção (terrenos e edifícios detidos pela empresa sem uso atual e que serão objeto de requalificação futura para exploração com o objetivo de obtenção de rendas e não para uso pela empresa).

As propriedades de investimento são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo os custos de transação que lhes sejam diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, as propriedades de investimento são mensuradas de acordo com modelo do justo valor, o qual reflete as condições de mercado. As mensurações do justo valor têm por base avaliações independentes realizadas no final de cada exercício, e são determinadas pela média de duas avaliações efetuadas por avaliadores especializados, inscritos na CMVM. As propriedades de investimento em construção, por não ser fiavelmente mensurável o seu

justo valor, são mensuradas pelo custo até ao seu justo valor se tornar fiavelmente mensurável ou até à conclusão da construção.

Os ganhos ou perdas provenientes de alterações no justo valor de propriedades de investimento são reconhecidos nos resultados do período em que ocorram.

Descrevem-se seguidamente, os aspetos mais relevantes associados a cada um destes métodos:

#### Avaliação tendo por base o Método do Custo:

De acordo com este critério, a estimativa de valor é traduzida pelo custo de substituição do imobilizado por outro semelhante, com iguais características, utilizando materiais e tecnologias atuais a preços correntes de mercado. A esse montante é deduzido o valor correspondente à depreciação física verificada. A taxa de depreciação é determinada tendo em conta a idade, o estado de conservação dos sistemas e tecnologias construtivas, bem como das infraestruturas de apoio à utilização (elétricas e mecânicas).

#### Avaliação tendo por base o Método Comparativo de Mercado:

O Critério da Comparação de Mercado tem por referência os valores de transação de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objeto de estudo, obtidos através de prospeção de mercado realizada na zona. De acordo com a visita feita ao local e atendendo às características da zona dos imóveis objeto de avaliação, são então feitos os devidos ajustamentos, tendo em consideração diferenças como a localização e acessos, índices urbanísticos, dimensões, estado de conservação, etc., de modo a obter o montante que melhor traduz o valor real do imóvel.

#### Avaliação tendo por base o Método do Rendimento:

Este método tem por finalidade estimar um rendimento potencial dos imóveis inseridos no Parque, atentas as respetivas características e condições de mercado.

#### Avaliação tendo por base o Método do Valor Residual:

Este método tem por base o pressuposto da utilização mais intensiva e racional do solo, segundo as premissas aprovadas pelas entidades com jurisdição sobre o imóvel e considerando que o mesmo se encontra expetante (livre de construções, salvaguardas e compromissos urbanísticos de carácter público). O Método do Valor Residual conduz à determinação do valor do solo urbano, deduzindo do conjunto das receitas potencialmente geradas no empreendimento, os custos necessários à execução física dos edifícios, infraestruturas e obras de urbanização necessárias, bem como os custos indiretos e uma margem de lucro e risco da operação (% sobre o investimento realizado).

O valor do terreno é, desta forma, o resultado de uma diferença de valores em que as receitas são obtidas por comparação de mercado e os custos aferidos segundo os praticados em empreendimentos imobiliários de dimensão e qualidade semelhantes.

Uma vez que a componente temporal é muito importante numa promoção imobiliária, pois é uma das variáveis que lhe confere um maior grau de incerteza e risco, é usual utilizar a denominada técnica dos fluxos de caixa (“Discounted Cash Flows”) em que o valor do terreno é equivalente ao Valor Atual Líquido (VAL), ou seja, o somatório dos saldos resultantes do mapa de fluxos de caixa elaborado (faseamento temporal previsível dos custos e receitas do projeto) atualizados ao momento presente por uma taxa apropriada (composta por uma componente sem risco, por ex. obrigações da Dívida Pública de longo prazo, e um prémio que traduz o retorno que o promotor deseja obter em função do risco do negócio).

Os custos incorridos relacionados com propriedades de investimento em utilização nomeadamente, manutenções, reparações, seguros e impostos, são reconhecidos como um gasto no período a que se referem. As beneficiações ou benfeitorias em propriedades de investimento relativamente às quais existem expectativas de que irão gerar benefícios económicos futuros adicionais são capitalizadas na rubrica de “Propriedades de investimento”.

Os ganhos ou perdas provenientes da retirada ou alienação de propriedades de investimento são determinados como a diferença entre o produto líquido da alienação e a quantia escriturada do ativo e são reconhecidos nos resultados (a menos que a IFRS 16 exija doutra maneira no caso de uma venda e relocação) no período da retirada ou da alienação.

### **3.6. Ativos intangíveis**

Os ativos intangíveis registados referem-se a licenças de *software* e outros ativos intangíveis, conforme divulgado na Nota 8, são registados ao custo, deduzido de amortizações e perdas por imparidade acumuladas. As amortizações são reconhecidas numa base linear durante a vida útil estimada dos ativos intangíveis.

Os ativos intangíveis registados referem-se a licenças de *software* e outros ativos intangíveis, conforme divulgado na Nota 8, são registados ao custo, deduzido de amortizações e perdas por imparidade acumuladas. As amortizações são reconhecidas numa base linear durante a vida útil estimada dos ativos intangíveis.

Na mensuração inicial estes ativos são reconhecidos pelo seu custo de aquisição o qual inclui os custos diretamente atribuíveis à preparação do ativo para o seu uso pretendido, os impostos não dedutíveis que tenham incidido sobre o ativo, deduzido de eventuais descontos obtidos na compra.

Os ativos intangíveis apenas são reconhecidos se for provável que dos mesmos advenham benefícios económicos futuros para a Empresa, sejam por ela controlados, sejam identificáveis e o respetivo custo possa ser mensurado com fiabilidade.

Após o reconhecimento inicial os ativos intangíveis são mensurados ao custo menos as respectivas amortizações acumuladas e perdas por imparidade acumuladas.

As amortizações são calculadas a partir do momento em que os ativos se encontram disponíveis para utilização e são reconhecidas linearmente e sistematicamente em conformidade com o período de vida útil estimado para os ativos que é habitualmente de três anos.

O gasto com amortizações do período é reconhecido na rubrica "Amortizações e depreciações" da Demonstração dos Resultados e outro rendimento integral do período.

Qualquer ganho ou perda resultante do desreconhecimento de um ativo intangível (calculado como a diferença entre o valor de venda, deduzido de custos com a venda, e o valor líquido contabilístico) é reconhecido na rubrica "Outros proveitos / custos operacionais" da Demonstração dos Resultados e outro rendimento integral do período.

### **3.7. Direito de uso e locações**

A Sociedade Arco Ribeirinho Sul, S.A. tem contratos de locação relativos a viaturas de serviço.

Uma locação é definida como um contrato, ou parte de um contrato, que transfere o direito de uso de um bem (o ativo subjacente), por um período de tempo, em troca de um valor. No início de cada contrato, é avaliado e identificado se este é ou contém uma locação. Esta avaliação envolve um exercício de julgamento sobre se cada contrato depende de um ativo específico, e se a Empresa obtém substancialmente todos os benefícios económicos do uso desse ativo e se têm o direito de controlar o uso do ativo.

Todos os contratos que constituam uma locação são contabilizados pelo locatário com base num modelo único de reconhecimento no balanço. Na data de entrada em vigor, a Empresa reconhece a responsabilidade relacionada com os pagamentos da locação (i.e., o passivo da locação) e o ativo que representa o direito a usar o ativo subjacente durante o período da locação (i.e., o direito de uso – "right-of-use" ou "RoU"). O custo do juro sobre o passivo da locação e a depreciação do RoU são reconhecidos separadamente.

O passivo da locação é remensurado aquando da ocorrência de certos eventos (como sejam a mudança do período da locação, uma alteração nos pagamentos futuros que resultem de uma alteração do índice de referência ou da taxa usada para determinar esses pagamentos). Esta remensuração do passivo da locação é reconhecido como um ajustamento no RoU.

#### Direitos de uso de ativos

A Empresa reconhece o direito de uso dos ativos na data de entrada em vigor (ou seja, a data em que o ativo subjacente está disponível para uso).

O direito de uso dos ativos encontra-se registado ao custo de aquisição, deduzido das depreciações acumuladas e perdas de imparidade acumuladas e ajustado por eventuais novas mensurações do passivo das locações. O custo do direito de uso dos ativos inclui o valor inicial do passivo da locação, eventuais custos diretos inicialmente incorridos e pagamentos já efetuados antes da data de entrada em vigor, deduzido de quaisquer incentivos recebidos e acrescido dos custos de restauro, se existentes.

Os incentivos de locação (ex.: períodos de carência de rendas) são reconhecidos como elementos de mensuração do direito de uso e passivos da locação. As rendas variáveis que não dependem de um índice ou taxa são reconhecidas como gastos no exercício em que são apuradas ou ocorre o pagamento.

Os direitos de uso são depreciados de acordo com o prazo da locação, pelo método linear, ou de acordo com a vida útil estimada do ativo sob direito de uso, quando esta é superior ao período de locação e a gestão tem a intenção de exercer a opção de compra. A menos que seja razoavelmente certo que a Empresa obtenha a propriedade do ativo arrendado no final do prazo da locação, o direito de uso dos ativos reconhecido é depreciado pelo método linear com base no prazo da locação.

A imparidade dos direitos de uso é testada de acordo com a IAS-36 em substituição do reconhecimento de provisões para contratos de locação onerosos.

Nas locações de ativos de baixo valor, a Empresa não reconhece os direitos de uso de ativos ou responsabilidade de locações, reconhecendo os dispêndios associados a estas locações como gastos do exercício durante o período de vida dos contratos.

Os contratos de locação podem conter componentes de locação e não-locação. Foi considerado, no entanto, o expediente previsto na norma de não separar os componentes de serviço dos componentes de locação, contabilizando-os como um único componente de arrendamento.

#### Passivos de locação

Na data de entrada em vigor, a Empresa reconhece os passivos mensurados pelo valor presente dos pagamentos futuros a serem efetuados até ao final do contrato de locação.

Os pagamentos da locação incluem pagamentos fixos (incluindo pagamentos fixos na substância), deduzidos de quaisquer incentivos a receber, pagamentos variáveis, dependentes de um índice ou de uma taxa, e valores esperados a serem pagos sob garantias de valor residual. Os pagamentos da locação também incluem o preço de exercício de uma opção de compra, se for razoavelmente certo que a Empresa exerça a opção, e pagamentos de penalidades pelo término do contrato, se for razoavelmente certo que a Empresa rescinda o contrato.

Os pagamentos relativos a componentes de não locação não são reconhecidos como passivos de locação. Os pagamentos variáveis que não dependem de um índice ou de uma taxa são reconhecidos como despesa no exercício em que o evento que lhes der origem ocorra.

No cálculo do valor presente dos pagamentos da locação, a Empresa usa a taxa de empréstimo incremental na data de entrada em vigor, se a taxa de juro implícita não for facilmente determinável.

As opções de extensão e de rescisão estão previstas em vários contratos de locação e a sua aplicação tem por base a maximização operacional. Para determinar o prazo da locação, o Conselho de Administração considera todos os factos e circunstâncias que criam um incentivo económico para exercer uma opção de extensão ou não exercer uma opção de rescisão.

O prazo é revisto apenas se ocorrer um evento significativo ou uma mudança significativa nas circunstâncias que afete essa avaliação e que esteja sob o controle do locatário.

Após a data de entrada em vigor, o valor do passivo da locação aumenta de modo a refletir o acréscimo de juros e reduz pelos pagamentos efetuados. Adicionalmente, o valor contabilístico do passivo da locação é remensurado se houver uma modificação, como uma alteração no prazo da locação, nos pagamentos fixos ou na decisão de compra do ativo subjacente.

### **3.8. Imparidade de ativos fixos tangíveis e intangíveis**

Sempre que exista algum indicador de que os ativos fixos tangíveis e intangíveis da Empresa possam estar em imparidade, é efetuada uma estimativa do seu valor recuperável a fim de determinar a extensão da perda por imparidade (se for o caso). Quando não é possível determinar o valor recuperável de um ativo individual, é estimado o valor recuperável da unidade geradora de caixa a que esse ativo pertence.

O valor recuperável do ativo, ou da unidade geradora de caixa, consiste no maior de entre (i) o justo valor deduzido de custos para vender e (ii) o valor de uso. Na determinação do valor de uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados usando uma taxa de desconto que reflita as expectativas do mercado quanto ao valor temporal do dinheiro e quanto aos riscos específicos do ativo ou da unidade geradora de caixa relativamente aos quais as estimativas de fluxos de caixa futuros não tenham sido ajustadas.

Sempre que o valor líquido contabilístico do ativo ou da unidade geradora de caixa for superior ao seu valor recuperável, é reconhecida uma perda por imparidade. A perda por imparidade é registada de imediato na Demonstração dos Resultados.

A reversão de perdas por imparidade reconhecidas em exercícios anteriores é registada quando existem evidências de que as perdas por imparidade reconhecidas anteriormente já não existem ou diminuíram.

A reversão das perdas por imparidade é reconhecida na Demonstração dos Resultados, na respetiva rubrica de "Reversões de perdas por imparidade". A reversão da perda por imparidade é efetuada até ao limite do montante que estaria reconhecido (líquido de amortizações) caso a perda não tivesse sido registada.

### **3.9. Especialização dos exercícios**

Os gastos e rendimentos são reconhecidos no período a que dizem respeito, de acordo com o princípio da especialização de exercícios, independentemente da data/momento em que as transações são faturadas. Os gastos e rendimentos cujo valor real não seja conhecido são estimados.

Os gastos e rendimentos imputáveis ao período corrente e cujas despesas e receitas apenas ocorrerão em períodos futuros, bem com as despesas e receitas que já ocorreram, mas que respeitam a períodos futuros e que serão imputados aos resultados de cada um desses períodos, pelo valor que lhes corresponde, são registados nas rubricas de diferimentos.

### **3.10. Imposto sobre o rendimento**

O imposto sobre o rendimento do período inclui o imposto corrente e o imposto diferido.

#### Imposto corrente

Os ativos e passivos relativos a impostos correntes são mensurados ao valor que se espera receber ou pagar à Administração Tributária e Aduaneira. As taxas de imposto usadas são as que estão promulgadas pelo Governo (ou que se considera que estejam substantivamente promulgadas) na data de reporte.

O imposto corrente relativo a itens que estejam reconhecidos em capital próprio é reconhecido diretamente no capital próprio e não nos resultados do período.

O imposto corrente é calculado sobre o resultado tributável que corresponde ao resultado apurado contabilisticamente ajustado de acordo com o previsto na legislação fiscal em vigor.

#### Imposto diferido

Os impostos diferidos referem-se às diferenças temporárias entre os montantes dos ativos e passivos para efeitos de relato contabilístico e os respetivos montantes para efeitos de tributação, bem como os resultados de benefícios fiscais obtidos e de diferenças temporárias entre o resultado fiscal e contabilístico.

### **Ativos por impostos diferidos**

Ativos por Impostos diferidos são as quantias de impostos sobre o rendimento recuperáveis em períodos futuros respeitantes a:

- Diferenças temporárias dedutíveis;
- O reporte de perdas fiscais não utilizadas;
- O reporte de créditos tributáveis não utilizados.

Um Ativo por Impostos Diferidos é reconhecido para todas as diferenças temporárias e reportes fiscais dedutíveis até ao ponto em que seja provável que exista um lucro tributável ao qual a diferença temporária dedutível possa ser usada, a não ser que o ativo por impostos diferidos resulte do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo numa transação que:

- Não seja uma concentração de atividades empresarias; e
- No momento da transação, não afete o lucro contabilístico nem o lucro tributável.

### **Passivos por impostos diferidos**

Passivos por Impostos diferidos são as quantias de impostos sobre o rendimento pagáveis em períodos futuros com respeito a diferenças temporárias tributáveis.

Um Passivo por Impostos Diferidos é reconhecido para todas as diferenças temporárias tributáveis exceto quando esse imposto diferido resultar de:

- Reconhecimento inicial do *goodwill*; ou
- Reconhecimento inicial de um ativo ou passivo numa transação que não seja uma concentração de atividades empresariais e não afete, no momento dessa transação, nem o lucro contabilístico nem o lucro tributável.

Os ativos e os passivos por impostos diferidos são mensurados utilizando as taxas de tributação que se espera estarem em vigor à data da reversão das correspondentes diferenças temporárias, com base nas taxas de tributação (e legislação fiscal) conhecidas na data de relato.

A compensação entre ativos e passivos por impostos diferidos apenas é permitida quando: (i) a Empresa tem um direito legal de proceder à compensação entre tais ativos e passivos para efeitos de liquidação; (ii) tais ativos e passivos se relacionam com impostos sobre o rendimento lançados pela mesma autoridade fiscal (i) e (iii) a Empresa tem a intenção de proceder à compensação para efeitos de liquidação.

Os Impostos Diferidos são calculados, de acordo com o método do passivo com base no balanço, sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas ou substancialmente aprovadas à data de balanço em cada jurisdição e que se espera que venham a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Diferenças temporárias são diferenças entre a quantia escriturada de um ativo ou de um passivo e a sua base de tributação.

### 3.11. Ativos e passivos financeiros

Os ativos e os passivos financeiros são reconhecidos no balanço quando a Empresa se torna parte das correspondentes disposições contratuais.

Os ativos e os passivos financeiros, de acordo com a IFRS 9, são classificados nas seguintes categorias: (i) ao custo ou custo amortizado e (ii) ao justo valor com as alterações reconhecidas na Demonstração dos Resultados.

Ativos financeiros ao custo amortizado: Um ativo financeiro deve ser mensurado pelo custo amortizado se forem satisfeitas ambas as seguintes condições:

- O ativo financeiro é detido no âmbito de um modelo de negócio cujo objetivo consiste em deter ativos financeiros a fim de recolher fluxos de caixa contratuais e
- Os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas definidas, a fluxos de caixa que são apenas reembolsos de capital e pagamentos de juros sobre o capital em dívida.

Os ativos e passivos financeiros ao custo ou ao custo amortizado incluem:

- Clientes;
- Outras contas a receber;
- Empréstimos concedidos;
- Fornecedores;
- Outras contas a pagar;
- Empréstimos obtidos.

Ativos financeiros ao justo valor através do outro rendimento integral para investimentos em instrumentos de dívida: Um ativo financeiro deve ser mensurado pelo justo valor através de outro rendimento integral se forem satisfeitas ambas as seguintes condições:

- O ativo financeiro é detido no âmbito de um modelo de negócio cujo objetivo seja alcançado através da recolha de fluxos de caixa contratuais e da venda de ativos financeiros e;
- Os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas definidas, a fluxos de caixa que são apenas reembolsos de capital e pagamentos de juros sobre o capital em dívida.

#### Ao justo valor com as alterações reconhecidas na Demonstração dos Resultados

Os títulos negociáveis e outras aplicações de tesouraria são classificados na categoria “ao justo valor com as alterações reconhecidas na Demonstração dos Resultados”.

Tais ativos e passivos financeiros são mensurados ao justo valor, sendo as variações no mesmo registadas em resultados, nas rubricas “Perdas por reduções de justo valor” e “Ganhos por aumentos de justo valor”.

### Outras contas a receber

As contas a receber são mensuradas inicialmente pelo seu justo valor e mensuradas subsequentemente pelo custo amortizado usando o método do juro efetivo. As perdas por imparidade, quando existam, são reconhecidas nos resultados.

### Caixa e equivalentes de caixa

Caixa compreende o dinheiro em caixa e em depósitos à ordem. Equivalentes de caixa consistem em investimentos a curto prazo, altamente líquidos que sejam prontamente convertíveis para quantias conhecidas de dinheiro e que estejam sujeitos a um risco insignificante de alterações de valor.

### Imparidade de ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados na categoria "ao custo ou custo amortizado" são sujeitos a testes de imparidade em cada data de relato. Tais ativos financeiros encontram-se em imparidade quando existe uma evidência objetiva de que, em resultado de um ou mais acontecimentos ocorridos após o seu reconhecimento inicial, os seus fluxos de caixa futuros estimados são afetados.

Para os ativos financeiros, mensurados ao custo amortizado, a perda por imparidade a reconhecer corresponde à diferença entre o valor líquido contabilístico do ativo e o valor presente dos novos fluxos de caixa futuros estimados descontados à respetiva taxa de juro efetiva original.

Para os ativos financeiros mensurados ao custo, a perda por imparidade a reconhecer corresponde à diferença entre o valor líquido contabilístico do ativo e a melhor estimativa do justo valor do ativo.

As perdas por imparidade são registadas em resultados, na rubrica "Perdas por imparidade", no período em que são determinadas.

Subsequentemente, se o montante da perda por imparidade diminui e tal diminuição pode ser objetivamente relacionada com um acontecimento que teve lugar após o reconhecimento da perda, esta deve ser revertida por resultados. A reversão deve ser efetuada até ao limite do montante que estaria reconhecido (custo amortizado), caso a perda não tivesse sido inicialmente registada. A reversão de perdas por imparidade é registada em resultados na rubrica "Reversões de perdas por imparidade".

### Desreconhecimento de ativos e passivos financeiros

A Empresa desreconhece ativos financeiros apenas quando os direitos contratuais aos seus fluxos de caixa expiram, ou quando transfere para outra entidade os ativos financeiros e todos os riscos e benefícios significativos associados à posse dos mesmos. São desreconhecidos os ativos financeiros transferidos relativamente aos quais a Empresa reteve alguns riscos e benefícios significativos, desde que o controlo sobre os mesmos tenha sido cedido.

A Empresa desreconhece passivos financeiros apenas quando a correspondente obrigação seja liquidada, cancelada ou expire.

### **3.12. Inventários**

Os inventários são registados ao menor de entre o custo e o valor líquido de realização. O valor líquido de realização representa o preço de venda estimado por avaliadores certificados, deduzido de todos os custos estimados necessários para a concluir os inventários e para efetuar a sua venda.

#### Mercadorias

A rubrica de mercadorias inclui terrenos infraestruturados, adquiridos a terceiros, os quais se encontram valorizados ao custo de aquisição, acrescido das despesas com a compra e líquido de imparidades apuradas com base no valor de mercado dos mesmos.

#### Produtos e trabalhos em curso

Esta conta contempla os terrenos, resultantes da cisão simples da Siderurgia Nacional, S.A., por força do Decreto-Lei n.º 113/91, e estão valorizadas pelos montantes decorrentes da avaliação independente efetuada na data da cisão, deduzidos dos bens entretanto alienados e de perdas por imparidade reconhecidas em função de avaliações anuais e adicionados das respetivas despesas de infraestruturização entretanto ocorridas.

### **3.13. Ativos não correntes detidos para venda e passivos relacionados**

A Empresa classifica um ativo não corrente para alienação como detido para venda se a sua quantia escriturada for recuperada principalmente através de uma transação de venda e não através de uso continuado.

Os ativos para alienação assim classificados estão disponíveis para venda imediata na sua condição presente e a venda desses ativos ou grupos para alienação é altamente provável.

Espera-se que as vendas dos ativos para alienação sejam concluídas até um ano a partir da data da respetiva classificação como detidos para venda.

Os ativos para alienação, classificados como detidos para venda, são mensurados pelo menor valor entre as respetivas quantias escrituradas e os respetivos justos valores menos os custos de vender. Antes da classificação inicial dos ativos ou grupos para alienação

como detidos para venda, as respectivas quantias escrituradas foram mensuradas de acordo com as IFRS aplicáveis. Por outro lado, são reconhecidas perdas por imparidade relativamente a reduções do ativo do ativo para alienação para o justo valor menos os custos de vender e são reconhecidos ganhos para qualquer aumento no justo valor menos os custos de venda dos ativos até à quantia inicial.

Em 31 de dezembro de 2025, a Empresa classificou um ativo detido para venda, sendo previsível a sua alienação no decorrer do próximo ano. Em 2024 a Empresa não possuía ativos não correntes detidos para venda.

### **3.14. Transações e saldos em moeda estrangeira**

As transações em moeda estrangeira (moeda diferente da moeda funcional da Empresa) são registadas às taxas de câmbio das datas das transações.

Em cada data de relato os itens monetários denominados em moeda estrangeira são atualizados às taxas de câmbio dessa data. Os itens não monetários registados ao justo valor denominados em moeda estrangeira são atualizados às taxas de câmbio das datas em que os respetivos justos valores foram determinados. Os itens não monetários registados ao custo histórico denominados em moeda estrangeira não são atualizados.

As diferenças de câmbio resultantes das atualizações atrás referidas são registadas na Demonstração dos Resultados do período em que são geradas.

### **3.15. Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes**

#### Provisões

São reconhecidas provisões apenas quando a Empresa tem uma obrigação presente (legal ou implícita) resultante de um acontecimento passado, é provável que para a liquidação dessa obrigação ocorra uma saída de recursos e o montante da obrigação possa ser razoavelmente estimado.

Sempre que um dos critérios não seja cumprido ou a existência da obrigação esteja condicionada à ocorrência (ou não ocorrência) de determinado evento futuro, a Empresa divulga tal facto como um passivo contingente, salvo se a avaliação da exigibilidade de saída de recursos para pagamento dos mesmos seja considerada remota.

O montante reconhecido das provisões consiste no valor presente da melhor estimativa na data de relato dos recursos necessários para liquidar a obrigação. Tal estimativa é determinada tendo em consideração os riscos e incertezas associados à obrigação.

As provisões são revistas na data de relato e ajustadas de modo a refletirem a melhor estimativa a essa data.

As obrigações presentes que resultam de contratos onerosos são registadas e mensuradas como provisões. Existe um contrato oneroso quando a Empresa é parte integrante das

disposições de um contrato ou acordo, cujo cumprimento tem associados custos que não é possível evitar, os quais excedem os benefícios económicos derivados do mesmo.

É reconhecida uma provisão para reestruturação quando a Empresa desenvolveu um plano formal detalhado de reestruturação e iniciou a implementação do mesmo ou anunciou as suas principais componentes aos afetados pelo mesmo. Na mensuração da provisão para reestruturação são apenas considerados os dispêndios que resultam diretamente da implementação do correspondente plano, não estando, conseqüentemente, relacionados com as atividades correntes da Empresa.

Salienta-se que a Empresa tem constituídas provisões para fazer face a responsabilidades ambientais decorrentes da atividade desenvolvida no período pós-privatização, as quais são de sua responsabilidade (Nota 20).

Conforme referido na Nota 39, no ano de 2022 foi desenvolvido o relatório *“Medidas de remediação e de gestão de risco a considerar para a implementação do projeto de desenvolvimento de uma comunidade de energia renovável (CER) nos parques empresariais do Barreiro, de Estarreja e do Seixal”* com vista à reabilitação do passivo ambiental dos Parques do Barreiro, Estarreja e Seixal, tendo sido revisto o valor da provisão para fazer face a esta responsabilidade. Relativamente ao território da Margueira, que se encontra atualmente sob gestão da Empresa, foram, também, identificados passivos ambientais tendo sido constituída uma provisão com base numa estimativa de investimento em estudos a serem realizados.

### Passivos contingentes

Um Passivo Contingente surge quando existe:

- Uma possível obrigação resultante de acontecimentos passados, que se confirmará pela ocorrência, ou não, de um ou mais acontecimentos futuros incertos, não totalmente sob o controlo da entidade; ou
- Uma obrigação presente que surja de acontecimentos passados, mas que não é reconhecida porque:
  - Não é provável que um exfluxo de recursos que incorporem benefícios económicos seja necessário para liquidar a obrigação; ou
  - A quantia da obrigação não pode ser mensurada com suficiente fiabilidade.

Os Passivos Contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras para não resultarem no reconhecimento de gastos que podem nunca se tornar efetivos. Contudo, são divulgados sempre que existe uma probabilidade de exfluxos futuros que não seja remota.

### Ativos contingentes

Um ativo contingente é um possível ativo que surja de acontecimentos passados e cuja existência somente será confirmada pela ocorrência, ou não, de um ou mais eventos futuros incertos e não totalmente sob o controlo da empresa. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras para não resultarem no reconhecimento

de rendimentos que podem nunca ser realizados. Contudo, são divulgados quando for provável a existência de um influxo futuro.

As empresas detêm ativos contingentes ao abrigo de Direitos de Superfície, os quais foram herdados pela ARS, não tendo sido objeto de contratação direta com os respetivos superficiários.

Tem sido prática contabilística da ARS reconhecer e mensurar os imóveis detidos em regime de Direito de Superfície apenas nas situações em que se verifica a consolidação da propriedade do solo com a propriedade do edifício, passando a deter a propriedade plena dos referidos ativos.

### **3.16. Reconhecimento do rédito**

O Rédito corresponde ao justo valor do montante recebido ou a receber, das transações realizadas com clientes no decurso normal da atividade da Empresa. O Rédito é registado líquido de quaisquer impostos, descontos comerciais e outros custos inerentes à sua concretização, pelo justo valor do montante recebido ou a receber.

O rédito proveniente da venda de bens é reconhecido quando todas as seguintes condições são satisfeitas:

- Todos os riscos e vantagens associados à propriedade dos bens foram transferidos para o comprador;
- A Empresa não mantém qualquer controlo sobre os bens vendidos;
- O montante do rédito pode ser mensurado com fiabilidade;
- É provável que benefícios económicos futuros associados à transação fluam para a Empresa;
- Os custos incorridos ou a incorrer com a transação podem ser mensurados com fiabilidade.

O rédito proveniente da prestação de serviços é reconhecido com referência à fase de acabamento da transação/serviço à data de relato, desde que todas as seguintes condições sejam satisfeitas:

- O montante do rédito pode ser mensurado com fiabilidade;
- É provável que benefícios económicos futuros associados à transação fluam para a Empresa;
- Os custos incorridos ou a incorrer com a transação podem ser mensurados com fiabilidade;
- A fase de acabamento da transação/serviço à data de relato pode ser mensurada com fiabilidade.

O rédito de juros é reconhecido utilizando o método do juro efetivo, desde que seja provável que benefícios económicos fluam para a Empresa e o seu montante possa ser mensurado com fiabilidade.

### 3.17. Acontecimentos após a data do balanço

Os acontecimentos após a data do balanço que proporcionem informação sobre condições que ocorram após a data do balanço são divulgados nas demonstrações financeiras, se forem considerados materiais.

### 3.18. Juízos de valor, pressupostos críticos e principais fontes de incerteza associadas a estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras anexas foram efetuados juízos de valor e estimativas e utilizados diversos pressupostos que afetam o valor contabilístico dos ativos e passivos, assim como os rendimentos e gastos do período.

As estimativas e os pressupostos subjacentes foram determinados com base no melhor conhecimento existente à data de aprovação, pelo Conselho de Administração, das demonstrações financeiras relativamente a eventos e transações em curso, assim como na experiência de eventos passados e/ou correntes. Contudo, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data de aprovação das demonstrações financeiras, não foram consideradas nessas estimativas. As alterações às estimativas que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras serão corrigidas de forma prospetiva. Por este motivo, e dado o grau de incerteza associado, os resultados reais das transações em questão poderão diferir das correspondentes estimativas.

## 4. Fluxos de caixa

O saldo de caixa e seus equivalentes em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 tem a seguinte composição:

	31-12-2025	31-12-2024
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	437.719	934.429
Aplicação IGCP	7.800.000	6.000.000
Caixa e Depósitos Bancários	<b>8.237.719</b>	<b>6.934.429</b>

## **5. Políticas contabilísticas, alterações nas estimativas contabilísticas e erros**

### Alteração voluntária de políticas contabilísticas

Atendendo ao facto de que as contas da Empresa são consolidadas pelo Grupo, a Empresa procedeu em 2011 à alteração da política contabilística relacionada com o registo das participações financeiras em investimentos em subsidiárias e associadas, tendo corrigido assim a derrogação das disposições das IFRS, designadamente do paragrafo 37 da IAS 27, que ocorria no exercício de 2010.

No exercício 2019 procedeu-se à alteração voluntária da política contabilística relativa ao tratamento dos prejuízos imputados pelos ACE's que, anteriormente, foram registados em Provisões do período e, no exercício 2019, passaram a ser considerados em perdas imputadas e subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos. Esta alteração voluntária de política não teve qualquer impacto a nível dos resultados de cada período contabilístico.

### Alterações decorrentes da IFRS 16

A nível da aplicação da IFRS 16, em vigor a partir do exercício de 2019, as alterações nas políticas contabilísticas decorrentes são substanciais, designadamente ao nível do locatário embora na ótica do locador a norma não contemple alterações relevantes face à IAS 17.

Ainda assim, da avaliação efetuada, os impactos identificados são imateriais face, não só, ao reduzido número de contratos em vigor, mas também devido ao facto de se tratar maioritariamente de contratos para os quais são previstas isenções de reconhecimento, designadamente contratos de curto prazo e contratos em que o ativo subjacente tem pouco valor. Neste contexto, os impactos da nova norma nas demonstrações financeiras da Empresa são reduzidos.

No presente exercício não se procedeu a alteração voluntária de derrogações das IFRS.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 são integralmente comparáveis com as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024.

## 6. Ativos fixos tangíveis

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 o movimento ocorrido nos ativos fixos tangíveis, bem como nas respectivas depreciações e perdas por imparidade acumuladas, foi o seguinte:

2025									
	Nota	Terrenos	Edifícios e outras construções	Equipam. básico	Equipam. transporte	Equipam. Administrat.	Outros ativos fixos	Ativos fixos tangíveis em curso	Total
<b>Ativo bruto:</b>									
Saldo inicial em 01-01-2025		2 117 393	12 823 436	9 648 239	1 457 814	2 833 910	1 164 951	-	30 045 745
Aquisições		-	1 334	10 741	-	15 363	28 372	-	55 810
Saldo final em 31-12-2025		2 117 393	12 824 770	9 658 981	1 457 814	2 849 272	1 193 323	-	30 101 554
<b>Depreciações e perdas por imparidade acumuladas:</b>									
Saldo inicial em 01-01-2025		57 276	12 552 933	9 402 504	1 457 814	2 775 460	1 106 998	-	27 352 985
Depreciações do período	36	-	72 312	43 980	-	31 951	21 859	-	170 102
Saldo final em 31-12-2025		57 276	12 625 244	9 446 485	1 457 814	2 807 411	1 128 857	-	27 523 088
<b>Ativo líquido em 31-12-2025</b>		<b>2 060 117</b>	<b>199 526</b>	<b>212 496</b>	<b>-</b>	<b>41 861</b>	<b>64 466</b>	<b>-</b>	<b>2 578 466</b>

2024									
	Nota	Terrenos	Edifícios e outras construções	Equipam. básico	Equipam. transporte	Equipam. Administrat.	Outros ativos fixos	Ativos fixos tangíveis em curso	Total
<b>Ativo bruto:</b>									
Saldo inicial em 01-01-2024		2 117 393	12 823 437	9 625 215	1 697 792	2 787 004	1 153 254	-	30 204 095
Aquisições		-	-	23 024	-	57 487	11 697	-	92 208
Alienações		-	-	-	(239 977)	(10 581)	-	-	(250 558)
Saldo final em 31-12-2024		2 117 393	12 823 436	9 648 239	1 457 814	2 833 910	1 164 951	-	30 045 744
<b>Depreciações e perdas por imparidade acumuladas:</b>									
Saldo inicial em 01-01-2024		57 276	12 479 208	9 356 597	1 697 792	2 767 175	1 093 860	-	27 451 907
Depreciações do período	36	-	73 725	45 908	-	18 865	13 138	-	151 636
Alienações		-	-	-	(239 977)	(10 581)	-	-	(250 558)
Saldo final em 31-12-2024		57 276	12 552 933	9 402 504	1 457 814	2 775 460	1 106 998	-	27 352 985
<b>Ativo líquido em 31-12-2024</b>		<b>2 060 117</b>	<b>270 503</b>	<b>245 735</b>	<b>-</b>	<b>58 449</b>	<b>57 954</b>	<b>-</b>	<b>2 692 759</b>

## 7. Propriedades de investimento

As propriedades de investimento, em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, apresentam-se da seguinte forma:

Localização:	Justo valor	Justo valor
	31-12-2025	31-12-2024
Parque Industrial do Barreiro	176 167 482	165 565 458
Parque Industrial de Estarreja	32 317 400	31 589 990
Parque Industrial do Seixal	20 321 707	19 991 128
Sobral de Monte Agraço	382 400	373 850
Parque Industrial de Vendas Novas	504 725	783 360
	<b>229 693 714</b>	<b>218 303 786</b>

Os movimentos ocorridos em propriedades de investimento nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 têm a seguinte composição:

2025 ao justo valor				
	Nota	Terrenos	Edifícios	Total
<b>Saldo inicial</b>		<b>136.998.192</b>	<b>81.305.594</b>	<b>218.303.786</b>
Adições:				
Investimento do Ano		101.570	-	101.570,07
Transferências				
Para ativos detidos para venda		(104.300)	-	(104.300)
Alienações		(32.859)	(162.051)	(194.910)
<b>Variação no justo valor entre anos:</b>				
Ganhos	33	4.396.712	7.190.857	11.587.568
Perdas	33	-	-	-
<b>Saldo final</b>		<b>141.359.315</b>	<b>88.334.400</b>	<b>229.693.714</b>

2024 ao justo valor				
	Nota	Terrenos	Edifícios	Total
<b>Saldo inicial</b>		<b>134 113 582</b>	<b>82 923 847</b>	<b>217 037 429</b>
Adições:				
Investimento do Ano		23 015	32 891	55 906
<b>Variação no justo valor entre anos</b>				
Ganhos	33	3 358 897	30 995	3 389 892
Perdas	33	(497 302)	(1 682 140)	(2 179 442)
<b>Saldo final</b>		<b>136 998 192</b>	<b>81 305 594</b>	<b>218 303 786</b>

### Justo valor

As propriedades de investimento encontram-se valorizadas ao justo valor, que foi determinado pelo valor médio das avaliações reportadas à data do balanço, efetuadas por duas entidades especializadas independentes, que possuem qualificação profissional reconhecida, certificada pela CMVM e com experiência na localização e tipologia das propriedades de investimento em questão. Os avaliadores detêm igualmente uma certificação ambiental da construção sustentável.

As avaliações realizadas visaram determinar o valor de mercado, à data de fecho do balanço. Salienta-se que não ocorreram alterações nos critérios de justo valor adotados para apuramento do valor das propriedades de investimento em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

Entende-se por Valor de Mercado, "a estimativa do montante mais provável em termos monetários pelo qual, à data da avaliação, um dado bem poderá ser trocado num mercado

livre aberto e competitivo e após adequada exposição, que reúna todas as condições para uma venda normal entre um vendedor e um comprador que atuem de livre vontade, com prudência, plena informação e interesse equivalente e assumindo que o preço não é afetado por estímulos específicos ou indevidos”.

O conceito de Valor de Mercado, frequentemente referido como “Presumível Valor de Transação em Mercado Aberto” (Open Market Value) atende às condições específicas de mercado e da conjuntura do momento em que ocorre a avaliação e ao conhecimento dos comportamentos dos compradores e vendedores que atuam no mercado nesse momento. Na estimação do Valor de Mercado não foram considerados eventuais custos, impostos ou outros encargos decorrentes da concretização da venda. No caso dos patrimónios inseridos nos Parques Empresariais do Barreiro, do Seixal e de Estarreja, o valor de mercado foi determinado com recurso aos métodos do Custo, Comparativo de Mercado e do Rendimento.

No caso do património inserido no Parque Industrial de Vendas Novas foram utilizados o Método Comparativo de Mercado, o Método do Rendimento (armazéns) e o Método do Valor Residual (terreno).

No caso dos prédios urbanos, situados no Lugar de Seramena, freguesia de Santo Quintino, concelho de Sobral de Monte Agraço, distrito de Lisboa, foi utilizado o Método do Valor Residual.

#### Resultados imputados a propriedades de investimento

No decurso dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 foram reconhecidos em resultados os seguintes rendimentos e gastos relacionados com propriedades de investimento:

Parques	Parque Barreiro	Parque Estarreja	Parque Seixal	Parque Vendas Novas	31-12-2025
Rendimentos obtidos com taxas de cedência e outros serviços operacionais	6 576 623	2 561 418	368 110	19 113	9 525 264
Gastos diretos imputados	2 388 617	524 676	599 746	30 850	3 543 890
<b>Total</b>	<b>4 188 006</b>	<b>2 036 742</b>	<b>(231 637)</b>	<b>(11 738)</b>	<b>5 981 374</b>

Parques	Parque Barreiro	Parque Estarreja	Parque Seixal	Parque Vendas Novas	31-12-2024
Rendimentos obtidos com taxas de cedência e outros serviços operacionais	6 713 961	2 540 812	360 135	16 343	9 631 251
Gastos diretos imputados	2 440 781	1 322 343	737 972	4 900	4 505 995
<b>Total</b>	<b>4 273 180</b>	<b>1 218 469</b>	<b>(377 836)</b>	<b>11 444</b>	<b>5 125 257</b>

No exercício de 2025, foram ainda registados ganhos líquidos com variações de justo valor no montante de 11.587.568 euros (2024: 1.210.141 euros) conforme descrito na Nota 33.

#### Outras informações

Refere-se ainda que existem responsabilidades ambientais nos parques do Barreiro e do Seixal, conforme descrito na Nota 38, sendo que as mesmas se encontram reveladas no

âmbito do apuramento do justo valor, dos respetivos terrenos e edificações, apurado pelos avaliadores certificados.

Em 2022, no âmbito do processo judicial movido contra a Nutasa - Nutrição Animal e Produtos Para A Pecuária, S.A. ("Nutasa"), esta entidade foi condenada aos pagamentos reclamados pela Empresa, pondo termo ao processo por transação judicial mediante a transmissão para a Empresa dos direitos de superfície de três imóveis dos quais era proprietária e a propriedade plena sobre um outro imóvel. Estes imóveis foram transmitidos pelo seu valor patrimonial tributário nessa data.

Tem sido prática contabilística da ARS reconhecer e mensurar os imóveis detidos em regime de Direito de Superfície apenas nas situações em que se verifica a consolidação da propriedade do solo com a propriedade do edifício, passando a deter a propriedade plena dos referidos ativos.

Relativamente aos ativos alienados ao abrigo de Direitos de Superfície, os quais foram herdados pela ARS, não tendo sido objeto de contratação direta com os respetivos superficiários, a ARS encontra-se a desenvolver procedimentos com vista à determinação do respetivo justo valor.

Até à conclusão de um levantamento integral, rigoroso e devidamente suportado de todas as situações existentes, e face à incerteza associada à mensuração e ao reconhecimento destes ativos, os mesmos são tratados como ativos contingentes, não sendo, por conseguinte, reconhecidos nas demonstrações financeiras.

A conclusão deste processo permitirá aferir, com maior grau de fiabilidade, a adequação, consistência e conformidade da prática contabilística que tem vindo a ser aplicada nesta matéria.

Encontram-se nesta situação os seguintes superficiários:

SUPERFICIÁRIO	PARQUE	INÍCIO	FIM	ANOS
BONDALTI	Barreiro	12/03/1993	12/03/2043	50
BONDALTI	Estarreja	24/08/1995	24/08/2029	34
Brenntag Portugal - Produtos Químicos, Lda.	Barreiro	12/03/1993	12/03/2043	50
MLQI Imobiliária Industrial e Comercial, S.A.	Barreiro	12/03/1993	12/03/2043	50
Secil - S.A.	Barreiro	12/03/1993	12/03/2043	50
SOVENA Portugal - Consumer Goods, S.A.	Barreiro	26/03/1991	26/03/2051	60

## 8. Ativos detidos para venda

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Empresa procedeu à classificação de uma propriedade de investimento localizada em Vendas Novas como ativo não corrente

detido para venda. Em 31 de dezembro de 2024, a Empresa não apresentava ativos classificados nesta rubrica.

O ativo classificado como detido para venda encontra-se mensurado pelo menor valor entre a respetiva quantia escriturada e o justo valor deduzido dos custos estimados de venda, em conformidade com o normativo contabilístico aplicável.

Em 31 de dezembro de 2025, o montante registado na rubrica de ativos não correntes detidos para venda ascendeu a 104.300 euros.

## 9. Ativos intangíveis

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 o movimento ocorrido nos ativos intangíveis, bem como nas respetivas amortizações e perdas por imparidade acumuladas, foi o seguinte:

2025				
	Nota	Programas computador	Outros ativos intangíveis	Total
<b>Ativo Bruto:</b>				
Saldo inicial em 01-01-2025		368 127	107 584	475 712
Aquisições		2 100	-	2 100
Saldo final em 31-12-2025		370 227	107 584	477 812
<b>Amortizações e perdas por imparidade acumuladas:</b>				
Saldo inicial em 01-01-2025		362 716	97 750	460 467
Amortizações do período	36	5 602	4 916	10 518
Saldo final em 31-12-2025		368 318	102 667	470 985
<b>Ativo líquido em 31-12-2025</b>		<b>1 909</b>	<b>4 918</b>	<b>6 827</b>
2024				
	Nota	Programas computador	Outros ativos intangíveis	Total
<b>Ativo Bruto:</b>				
Saldo inicial em 01-01-2024		368 127	107 584	475 712
Aquisições		-	-	-
Saldo final em 31-12-2024		368 127	107 584	475 712
<b>Amortizações e perdas por imparidade acumuladas:</b>				
Saldo inicial em 01-01-2024		356 822	92 834	449 656
Amortizações do período	36	5 895	4 916	10 811
Saldo final em 31-12-2024		362 716	97 750	460 467
<b>Ativo líquido em 31-12-2024</b>		<b>5 411</b>	<b>9 834</b>	<b>15 245</b>

As amortizações do exercício foram registadas na rubrica de gastos de depreciação e amortização.

## 10. Participações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 a Empresa detém os seguintes investimentos em participações financeiras:

Nota	Valor Participação	Imparidade	31-12-2025	% Part.	Total Ativo	Capital Próprio	Res. Líq Exercício	Ano
<b>Interesses em empreendimentos conjuntos:</b>								
ADP Valor, Baía do Tejo - Barreiro, ACE	1 980	-	1 980	99%	12 140 568	9 238 515	(66 337)	2025
ADP Valor, Baía do Tejo - Seixal, ACE	1 980	-	1 980	99%	24 938 148	18 675 145	(66 354)	2025
<b>Total das participações pelo método de equivalência patrimonial</b>	<b>3 960</b>	<b>-</b>	<b>3 960</b>					

Nota	Valor Participação	Imparidade	31-12-2024	% Part.	Total Ativo	Capital Próprio	Res. Líq Exercício	Ano
<b>Interesses em empreendimentos conjuntos:</b>								
ADP Valor, Baía do Tejo - Barreiro, ACE	1 980	-	1 980	99%	12 149 392	9 231 781	(66 161)	2024
ADP Valor, Baía do Tejo - Seixal, ACE	1 980	-	1 980	99%	24 956 746	18 675 309	(66 190)	2024
<b>Total das participações pelo método de equivalência patrimonial</b>	<b>3 960</b>	<b>-</b>	<b>3 960</b>					

Conforme referido na Nota Introdutória, a Empresa encontra-se dispensada de preparar demonstrações financeiras consolidadas nos termos da alínea b) do Artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 158/2009, de 13 de julho.

Tal como descrito na Nota 5, no exercício de 2010 foi alterado o princípio contabilístico de registo das participações em subsidiárias e associadas, em conformidade com o disposto no parágrafo 37 da IAS 27, pelo que as mesmas são agora registadas pelo método do custo.

Os investimentos em empreendimentos conjuntos são registados pelo método da equivalência patrimonial.

Os dois Agrupamentos Complementares de Empresas, foram constituídos, em dezembro de 2008, envolvendo inicialmente a Empresa Geral de Fomento, com 1% de cada um deles, e a SNESGES e a Urbindustria com 99% no que respeita ao AdP Valor, Baía do Tejo – Seixal, ACE e a Quimiparque, com 99% no que concerne ao AdP Valor, Baía do Tejo – Barreiro, ACE.

O valor dos resultados com os ACE's, que totalizam o montante de 132.690 euros (2024: 132.351 euros), encontra-se registado em Outras contas a pagar (Nota 22).

## 11. Outros ativos financeiros

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 a rubrica de "Outros ativos financeiros" tem a seguinte composição:

	31-12-2025	31-12-2024
Fundos de compensação	10 164	10 164
<b>TOTAL</b>	<b>10 164</b>	<b>10 164</b>

O montante registado nesta rubrica corresponde ao Fundo de Compensação do Trabalho, que foi extinto. Pelo Decreto-Lei nº 115/2023, as empresas têm a oportunidade de resgatar os saldos acumulados no FCT, proporcionando maior flexibilidade financeira. As empresas podem solicitar o reembolso parcial ou total do capital detido junto ao FCT até 31 de dezembro de 2026. Após essa data, o valor não mobilizado será dado como perdido, dado que integrará o fundo geral de compensação de trabalho (FGCT).

No quadro *infra* apresentam-se as rubricas que contribuem para o cálculo do valor dos empréstimos concedidos aos ACE's, com o objetivo de financiar a atividade corrente destes empreendimentos, apresentando-se líquido dos encargos despendidos por estas entidades no âmbito dos processos de descontaminação ambiental dos terrenos do Parque Empresarial do Barreiro e do Parque Empresarial do Seixal e que serão debitados à Empresa.

	Empréstimo concedido	Gastos incorridos	Empréstimo Líquido
ADP Valor, Baía do Tejo- Barreiro, ACE	2 862 124	(2 862 124)	-
ADP Valor, Baía do Tejo- Seixal, ACE	6 230 507	(6 230 507)	-
	<b>9 092 631</b>	<b>(9 092 631)</b>	-

Os investimentos no processo de remoção de passivos ambientais foram financiados por subsídios recebidas do POVT em 70% e os investimentos foram financiados no âmbito do Portugal 2020 em 85%.

	ADP Valor, Baía Nota do Tejo- Barreiro, ACE	ADP Valor, Baía do Tejo- Seixal, ACE	TOTAL
<b>Montantes registados nos ACE's</b>			
Despesas incorridas	11 813 845	24 383 300	36 197 145
Subsídios POVT recebidos	(9 396 840)	(18 928 807)	(28 325 647)
	<b>2 417 005</b>	<b>5 454 493</b>	<b>7 871 498</b>
<b>Estimativa de valor a suportar pelo Arco Ribeirinho Sul</b>	<b>2 862 124</b>	<b>6 230 507</b>	<b>9 092 631</b>

O montante apurado foi registado a crédito na rubrica de "outros investimentos financeiros", deduzindo deste modo o montante de empréstimos concedidos para financiamento das despesas correntes incorridas por contrapartida da utilização direta da provisão para remoções de passivos ambientais constituída.

## 12. Imposto sobre o rendimento

A Empresa encontra-se sujeita a Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas ("IRC"), à taxa de 21% nos termos do artigo 87.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas. Adicionalmente, os lucros tributáveis que excedam os 1.500 milhares de euros são sujeitos a derrama estadual à taxa de 3%, nos termos do artigo 87.º-A do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos

para a Segurança Social), exceto quando tenha havido prejuízo fiscal, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alargados ou suspensos. Deste modo, as declarações fiscais da Empresa dos anos de 2022 a 2025 poderão vir ainda ser sujeitas a revisão.

A Administração da Empresa entende que as eventuais correções resultantes de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações de impostos não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras.

O gasto com impostos sobre o rendimento dos exercícios de 2025 e 2024 tem a seguinte composição:

	Nota	31-12-2025	31-12-2024
I - Imposto Corrente	24	1 526	146 022
II - Gastos (proveitos) de impostos do exercício reconhecidos neste exercício e anteriormente reconhecidos como impostos diferidos provenientes de:			
Impostos diferidos com origem em diferenças temporárias		(586 265)	1 456 377
		(586 265)	1 456 377
III - Gastos (proveitos) de impostos não reconhecidos anteriormente como impostos diferidos:			
Impostos diferidos com origem em diferenças temporárias		-	-
IV - Imposto diferido (II+/- III)		(586 265)	1 456 377
Imposto do Exercício (I+/- IV)		<b>(584 740)</b>	<b>1 602 400</b>

### Imposto corrente

O imposto corrente em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 é detalhado como se segue:

	Nota	31-12-2025	31-12-2024
Resultados antes de impostos		13 117 324	3 341 458
Diferenças permanentes e temporárias		(13 442 750)	(2 698 263)
Lucro (prejuízo) fiscal		<b>(325 426)</b>	<b>643 195</b>
Matéria Coletável		-	<b>643 195</b>
Coleta		-	135 071
Derrama Estadual		-	-
Derrama Municipal		-	9 648
Tributações Autônomas		1 526	1 304
Impostos sobre rendimento do período		<b>1 526</b>	<b>146 022</b>

## Impostos diferidos

Os ativos e passivos por impostos diferidos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, de acordo com as diferenças temporárias que os geraram, têm a seguinte composição:

IMPOSTOS DIFERIDOS	Nota	31-12-2025	31-12-2024	Resultado do exercício	Capital Próprio
<b>IMPOSTOS DIFERIDOS PASSIVOS</b>					
<u>Referentes a revalorizações e justo valor</u>					
Propriedades de investimento		(23 553 643)	(24 116 022)	(562 379)	-
Ativos Fixos Tangíveis		(78 209)	(73 089)	-	5 120
		<b>(23 631 851)</b>	<b>(24 189 109)</b>	<b>(562 379)</b>	<b>5 120</b>
<b>IMPOSTOS DIFERIDOS ATIVOS</b>					
Imparidade em ativos fixos tangíveis		-	-	-	-
Estudo Atuarial		57 320	98 524	-	41 204
Ajustamentos de clientes não aceites fiscalmente		130 107	106 220	(23 887)	-
		<b>187 427</b>	<b>204 745</b>	<b>(23 887)</b>	<b>41 204</b>
IMPOSTO DIFERIDO DO EXERCÍCIO				<b>(586 265)</b>	<b>46 325</b>

## 13. Inventários

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, os inventários da Empresa têm a seguinte composição:

NATUREZA	Valor bruto	Imparidade	31-12-2025	Valor bruto	Imparidade	31-12-2024
Mercadorias	62 887 351	(137 539)	<b>62 749 813</b>	62 863 601	(137 539)	<b>62 726 063</b>
Matérias primas, subsidiárias e consumo	733	-	<b>733</b>	733	-	<b>733</b>
Subprodutos, desperdícios, resíduos e refugos	50 378	-	<b>50 378</b>	50 378	-	<b>50 378</b>
Produtos e trabalhos em curso	6 488 074	(83 573)	<b>6 404 501</b>	6 479 074	(83 573)	<b>6 395 501</b>
	<b>69 426 537</b>	<b>(221 112)</b>	<b>69 205 425</b>	<b>69 393 787</b>	<b>(221 112)</b>	<b>69 172 675</b>

Conforme referido na Nota 3.12 a rubrica de mercadorias inclui:

- Três lotes de terrenos infraestruturados, adquiridos a terceiros e que se encontram valorizados ao custo de aquisição, acrescido das despesas com a compra e deduzido de imparidades apuradas com base no justo valor atribuído por avaliadores independentes com referência a 31 de dezembro de 2025 e,
- O montante correspondente aos ativos do Complexo Margueira inclui: o custo de aquisição acrescido do respetivo valor do Imposto Municipal sobre Transações Onerosas de Imóveis e do valor do Imposto de Selo.

No caso dos ativos do Complexo Margueira, o racional subjacente à mensuração do ativo para efeitos de apuramento do valor registado, considerou apenas o valor de aquisição pago pela Arco Ribeirinho Sul, S.A., acrescido dos respetivos impostos, por ser entendimento da entidade que o justo valor de tal ativo a obter pelo método comparativo de mercado não é suscetível de estimativa razoável devido à inexistência na área metropolitana de Lisboa de projetos que pelas suas características, objetivos, dimensão e localização, sejam efetivamente comparáveis ao projeto Margueira. Acresce o facto de se encontrar em curso a revisão do PUAN (Plano de Urbanização Almada Nascente) existindo

a perspectiva de aí resultarem alterações das condicionantes ao desenvolvimento deste território com a consequente valorização do mesmo.

NATUREZA	Valor bruto	Imparidade	31-12-2025	Valor bruto	Imparidade	31-12-2024
PIS I - Lote 62	290 119	-	<b>290 119</b>	290 119	-	<b>290 119</b>
Terreno agrícola Paio Pires (9.300 m2)	139 161	(117 831)	<b>21 330</b>	139 161	(117 831)	<b>21 330</b>
Terreno Paio Pires (3.800 m2)	38 538	(19 708)	<b>18 830</b>	38 538	(19 708)	<b>18 830</b>
Complexo Margueira	62 419 534	-	<b>62 419 534</b>	62 395 784	-	<b>62 395 784</b>
	<b>62 887 351</b>	<b>(137 539)</b>	<b>62 749 813</b>	<b>62 863 601</b>	<b>(137 539)</b>	<b>62 726 063</b>

Por sua vez a rubrica de produtos e trabalhos em curso incluí os terrenos, resultantes da cisão simples da Siderurgia Nacional, S.A., por força do Decreto-Lei n.º 113/91 e estão valorizadas pelos montantes decorrentes da avaliação independente efetuada na data da cisão, adicionados das respetivas despesas de infraestruturação entretanto ocorridas e deduzidos dos bens entretanto alienados bem como de imparidades apuradas com base no justo valor à data de fecho de exercício.

No final dos exercícios de 2025 e 2024 a rubrica de produtos e trabalhos em curso detalha-se como segue:

NATUREZA	Valor bruto	Imparidade	31-12-2025	Valor bruto	Imparidade	31-12-2024
Terrenos infraestruturados:						
Lotes de terrenos no Seixal	4 392 719	(26 652)	<b>4 366 068</b>	4 392 719	(26 652)	<b>4 366 068</b>
PIS I - lotes 13 e 45	1 987 779	-	<b>1 987 779</b>	1 978 779	-	<b>1 978 779</b>
Outros	107 576	(56 921)	<b>50 655</b>	107 576	(56 921)	<b>50 655</b>
	<b>6 488 074</b>	<b>(83 573)</b>	<b>6 404 501</b>	<b>6 479 074</b>	<b>(83 573)</b>	<b>6 395 501</b>

O custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas reconhecido nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 têm a seguinte composição:

NATUREZA	31-12-2025	31-12-2024
Custo com restantes mercadorias e matérias	43 896	39 712
	<b>43 896</b>	<b>39 712</b>

O apuramento do custo dos materiais consumidos nos exercícios de 2025 e 2024 determina-se da seguinte forma:

	Exercício de 2025		
	Mercadorias	Mat. Primas, subsid. Consumo	Total
Saldo inicial	62 863 601	733	<b>62 864 334</b>
Compras		43 896	<b>43 896</b>
Regularizações	23 750	-	<b>23 750</b>
Saldo final	62 887 351	733	<b>62 888 084</b>
<b>Custo dos materiais consumidos</b>	-	<b>43 896</b>	<b>43 896</b>

Exercício de 2024

	Mercadorias	Mat. Primas, subsid. Consumo	Total
Saldo inicial	62 863 601	733	62 864 334
Compras	-	39 712	39 712
Regularizações	-	-	-
Saldo final	62 863 601	733	62 864 334
<b>Custo dos materiais consumidos</b>	-	<b>39 712</b>	<b>39 712</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve qualquer movimento de perdas por imparidade acumuladas de inventários.

#### 14. Clientes

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 o saldo de clientes tem a seguinte composição:

Nota	31-12-2025			31-12-2024		
	Valor Bruto	Perdas por Imparidade	Quantia líquida	Valor Bruto	Perdas por Imparidade	Quantia líquida
<b>Ativo Corrente:</b>						
Clientes gerais c/c	450 050	-	450 050	536 616	-	536 616
Clientes c/ retenção	5 466	-	5 466	5 466	-	5 466
Clientes gerais de cobrança duvidosa	3 737 548	(3 737 548)	-	3 331 617	(3 331 617)	-
	<b>4 193 064</b>	<b>(3 737 548)</b>	<b>455 516</b>	<b>3 873 699</b>	<b>(3 331 617)</b>	<b>542 082</b>
<b>Passivo Corrente</b>						
Adiantamentos de clientes gerais	30 968	-	30 968	32 351	-	32 351
<b>Saldo líquido de clientes</b>	<b>4 162 097</b>	<b>(3 737 548)</b>	<b>424 549</b>	<b>3 841 348</b>	<b>(3 331 617)</b>	<b>509 731</b>

A rubrica “Adiantamentos de clientes gerais” em 31 de dezembro de 2025 respeitam a adiantamento de clientes no montante de 30.000 euros e a cauções de clientes no montante de 968 euros.

No decurso dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 os movimentos ocorridos em “Perdas por imparidade de dívidas a receber” foi como segue:

	Nota	31-12-2025	31-12-2024
<b>Saldo inicial</b>		<b>(3 331 617)</b>	<b>(2 612 880)</b>
Perdas		(859 751)	(878 863)
Reversões de perdas		187 553	127 962
Utilização direta		266 267	32 164
<b>Saldo final</b>		<b>(3 737 548)</b>	<b>(3 331 617)</b>

A antiguidade do saldo bruto da rubrica do ativo corrente “Clientes” em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 pode ser apresentada como segue:

	< 6 meses	6-12 meses	12-18 meses	18-24 meses	> 24 meses	Saldo em 31-12-2025
Clientes gerais c/c	450 666	840	-	-	4 011	455 516

	< 6 meses	6-12 meses	12-18 meses	18-24 meses	> 24 meses	Saldo em 31-12-2024
Clientes gerais c/c	535 013	1 445	66	-	5 558	542 082

O valor em dívida com antiguidade superior a 24 meses corresponde a montantes relativos a retenções para garantia em empreitadas realizadas pela ex-Ambisider, empresa fundida em junho de 2017, e que ainda não estão vencidas (confirmado pelos autos de receção da obra).

## 15. Outros créditos a receber

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 a rubrica de outras contas a receber tem a seguinte composição:

		31-12-2025			31-12-2024		
	Nota	Valor Bruto	Perdas por Imparidade	Quantia líquida	Valor Bruto	Perdas por Imparidade	Quantia líquida
<b>Ativo não corrente:</b>							
Cauções		103 430	-	103 430	103 430	-	103 430
		103 430	-	103 430	103 430	-	103 430
<b>Ativo corrente:</b>							
Devedores por acrés. de rendimentos		432 671		432 671	-		-
Adiantamento a fornecedores	23	7 609	-	7 609	12 685	-	12 685
Outros devedores diversos		11 955	-	11 955	47 479	-	47 479
		452 236	-	452 236	60 164	-	60 164
		555 666	-	555 666	163 594	-	163 594

Durante o ano de 2022 a Empresa foi alvo de inspeção tributária ao exercício de 2018 que resultou em correções à matéria coletável declarada num montante a rondar os 6 milhões de euros. Estas correções resultaram na liquidação adicional de Imposto sobre o rendimento de pessoas coletivas (IRC) de 1.800.674,18 euros, incluindo juros compensatórios de 217.559,05 euros. Segundo parecer dos parceiros jurídicos da Empresa, as correções a si imputadas tinham bases para serem contestadas em tribunal e, como tal, a Empresa recorreu da decisão em sede própria. Por essa razão, este pagamento encontra-se refletido na rubrica "Outros devedores diversos". A 27 de dezembro de 2023, foi rececionada a notificação por parte da Autoridade Tributária dando razão à Empresa quanto à anulação da liquidação adicional de IRC. A 6 de setembro de 2024 foi rececionado o valor de 1.790.813 euros, sendo que o restante valor no montante total de 9.861 euros, respeitante a correções apuradas em sede de procedimento inspetivo que originaram imposto a pagar no valor de 8.670 euros e de juros compensatórios no valor de 1.191 euros, aguarda audição durante o ano de 2026.

## 16. Diferimentos ativos

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 a rubrica do ativo corrente "Diferimentos" tem a seguinte composição:

	31-12-2025	31-12-2024
Administração do Porto de Lisboa - Concessão de uso de terrenos e licenças de utilização de leito de rio	54 702	53 501
Seguros	159	9 108
Outros gastos diferidos	18 632	3 190
	<b>73 492</b>	<b>65 799</b>

## 17. Capital

O capital social emitido pela Empresa em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 tem a seguinte composição:

	31-12-2025	31-12-2024
Valor nominal	147 944 705	147 944 705
	<b>147 944 705</b>	<b>147 944 705</b>

No decurso do exercício findo em 31 de dezembro de 2010, tal como disposto na DSUE de 30 de dezembro de 2010, o capital da Arco Ribeirinho Sul, S.A., foi aumentado em 78.637.020 euros, tendo o aumento sido representado pela emissão de 15.727.404 novas ações com o valor nominal de 5 euros cada.

O aumento de capital social efetuado foi parcialmente realizado mediante a entrada em numerário de 70.000.000 euros realizado no exercício de 2010, de 1.750.000 euros no exercício de 2011 e de 3.715.526 euros no exercício de 2013.

No decurso do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, tal como disposto na DSUE de 6 de junho de 2019, o capital da Empresa foi reduzido em 3.171.495 euros, correspondendo a uma redução de 634.299 ações com o valor nominal de 5 euros cada. Atualmente o capital social é composto por 28.890.701 ações.

No decurso do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, tal como disposto na DSUE de 24 de novembro de 2023, o capital da Empresa foi aumentado em 3.491.200 euros por via da conversão em capital social de créditos, quer de suprimentos, quer dos respetivos juros (Nota 25), correspondendo a um aumento de 698.240 ações com o valor nominal de 5 euros cada. Atualmente o capital social é composto por 29.588.941 ações.

## 18. Reservas e resultados transitados

No decurso do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as reservas apresentaram o seguinte movimento:

	Nota	Reservas Legais	Reservas Livres	Reservas por respons. ambiental
<b>31-12-2024</b>		<b>3 584 178</b>	<b>19 442 263</b>	<b>670 000</b>
Apliação de resultados de 2024		86 953	-	-
<b>31-12-2025</b>		<b>3 671 131</b>	<b>19 442 263</b>	<b>670 000</b>

Foi criada no exercício de 2015 uma reserva para responsabilidades ambientais no âmbito do Diploma de Responsabilidade Ambiental. Nos últimos anos, a rede de drenagem do Parque do Barreiro, tem vindo a ser objeto de intervenções em que se destaca a ligação das redes de drenagem do Parque à ETAR do Barreiro/Moita, traduzindo-se esta obra em melhorias ambientais significativas ao nível do tratamento de efluentes.

Face ao exposto, procedeu-se, no final de 2024, à atualização/reformulação do valor da reserva com base no Relatório Avaliação do Risco Ambiental no Âmbito do Diploma de Responsabilidade Ambiental relativo ao Parque Empresarial do Barreiro, que determinou, para dezembro de 2024, que os custos de reparação por dano ambiental poderão ascender a 670.000 euros.

Por deliberação da Assembleia Geral da ARS a aplicação dos resultados líquidos estatutários referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 foi a seguinte:

	31-12-2025	31-12-2024
Resultados transitados	1 652 105	10 065 206
Reserva legal	86 953	529 748
Reservas livres		
	<u>1 739 058</u>	<u>10 594 954</u>
Nº. Ata Assembleia Geral	56	55
Data da Ata:	07-04-2025	08-04-2024

## 19. Dividendos

Salienta-se que nos termos do n.º 2 do artigo 32.º do Código das Sociedades Comerciais, os incrementos decorrentes da aplicação do justo valor através de componentes do capital próprio, incluindo os da sua aplicação através do resultado líquido do exercício, apenas relevam para poderem ser distribuídos aos sócios bens da Empresa, quando os elementos ou direitos que lhes deram origem sejam alienados, exercidos, extintos, liquidados ou, também quando se verifique o seu uso, no caso de ativos fixos tangíveis e intangíveis.

## 20. Provisões

O movimento ocorrido nas provisões nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 foi como segue:

						Exercício de 2025	
	Nota	Saldo			Saldo		
		31-12-2024	Aumentos	Reversões	Utilizações	31-12-2025	
Matérias ambientais	38	1 850 000	-	-	-	1 850 000	
Outras provisões		100 000	-	-	-	100 000	
Processos judiciais em curso		-	76 273	-	-	76 273	
		<b>1 950 000</b>	<b>76 273</b>	-	-	<b>2 026 273</b>	

						Exercício de 2024	
	Nota	Saldo			Saldo		
		31-12-2023	Aumentos	Reversões	Utilizações	31-12-2024	
Matérias ambientais	38	1 850 000	-	-	-	1 850 000	
Outras provisões		100 000	-	-	-	100 000	
		<b>1 950 000</b>	-	-	-	<b>1 950 000</b>	

A Provisão para Matérias Ambientais (no montante de 1,85 M€) destina-se a acautelar os encargos que se estimam que venham a ser suportados pela Empresa com estudos ambientais a desenvolver com o objetivo de suportar e determinar com rigor as soluções ambientais a implementar, nos vários territórios.

A expectativa existente em relação ao cofinanciamento através de Fundos Comunitários de futuras operações de requalificação ambiental não se concretizou, conforme decorria dos ACE's, tendo sido proposta pela Sociedade Arco Ribeirinho Sul, S.A. uma nova metodologia em 2022, que obteve o parecer prévio de viabilidade por parte da APA e que exige da Empresa igualmente, o aprofundamento dos estudos de caracterização respetivos e propostas de remediação do passivo ambiental *In-situ / On-site*.

No âmbito da RCM n.º 41/2023, de 10 de maio, e com enquadramento no Projeto ARS, será dada continuidade à remediação do passivo ambiental dos territórios da Sociedade Arco Ribeirinho Sul, S.A. de modo a viabilizar, num futuro próximo, a sua valorização e desenvolvimento sustentável.

Esta importante operação, ponto de partida para a requalificação urbanística, irá alavancar a recuperação sustentável dos territórios, aumentando a sua resiliência também face ao desafio das alterações climáticas e induzindo a biodiversidade em áreas atualmente muito deficitárias do ponto de vista ambiental.

A RCM n.º 41/2023 determinava para os anos de 2023 a 2026, a realização de trabalhos inerentes à remediação dos passivos ambientais existentes nos territórios, atribuindo uma dotação global de 128,00 M€, a suportar, em partes iguais, pelo Ministério das Finanças e pelo Fundo Ambiental, onde se encontravam incluídos os correspondentes estudos necessários para a prossecução deste desígnio.

A Provisão Ambiental existente em registo nas contas da Sociedade em 31 de dezembro de 2025, reflete a melhor estimativa disponível à presente data, suportada no estudo de

2022 – “Medidas de Remediação e de Gestão de Risco a considerar para a implementação do Projeto de Desenvolvimento de uma Comunidade de Energia Renovável (CER) nos Parques Empresariais do Barreiro, de Estarreja e do Seixal” (no montante de 1,70 M€), que foi objeto de parecer prévio da APA em 27/07/2022, a que acresce estimativa para estudos a realizar na Margueira, território que não foi abrangido pelo estudo de 2022 (no montante de 0,15 M€) (Nota 38).

Em 2025, a empresa procedeu à criação de uma provisão para processos judiciais em curso, no âmbito de um processo movido contra a Arco Ribeirinho Sul S.A.

## **21. Benefícios dos empregados**

### Benefícios pós-emprego e de cessão de emprego

A Empresa despendeu no exercício de 2025 o valor de 248.500 Euros com a rescisão de contratos de trabalho (Nota 31). Em 2024 a empresa não incorreu de quaisquer gastos relacionados com rescisão de contratos de trabalho.

A Empresa é responsável pelo pagamento de complementos de reforma (por velhice ou invalidez) aos trabalhadores ao serviço oriundos da ex-CUF/Quimigal ou aos seus cônjuges sobreviventes, devendo assegurar nos termos dos compromissos assumidos que a pensão total garantida (pensão a liquidar pela Segurança Social acrescida do complemento de reforma a liquidar pela empresa) a auferir pelos beneficiários deverá ser igual ou superior a 60% da remuneração mensal ilíquida, no caso de reforma por velhice, ou a 80% da remuneração mensal ilíquida no caso de reforma por invalidez.

Em 31 de dezembro de 2025 existia ainda um trabalhador oriundo da ex-CUF/Quimigal, com eventual direito a complemento, se a pensão de reforma que lhe vier a ser atribuída pela Segurança Social for inferior à que resulta da fórmula aceite pela ex-CUF/Quimigal.

De acordo com o estudo atuarial com referência a 31 de dezembro de 2025 o valor atual das responsabilidades futuras da empresa por serviços passados do pessoal ao seu serviço é:

Em 31 de dezembro de 2025: 266.603 euros

Em 31 de dezembro de 2024: 458.252 euros

O estudo atuarial reportado a 31 de dezembro de 2025 foi efetuado utilizando o método "Projected Unit Credit" e considerou os seguintes pressupostos e bases técnicas atuariais:

Tábua de mortalidade	TV 88/90
Taxas:	
Taxa de crescimento salarial	0,50%
Taxa de crescimento das pensões	0,25%
Taxa de desconto	4,00%

Análise à variação dos principais pressupostos:

Análises de sensibilidade	Aumento	Diminuição
Taxa de desconto (0,25 pp)	(4 446)	4 582
Taxa de crescimento salarial (0,25 pp)	658	(658)
Taxa de crescimento pensões (0,25 pp)	4 630	(4 512)
Mortalidade (1 ano)	(8 482)	8 683

## 22. Outras dívidas a pagar

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 a rubrica "Outras dívidas a pagar" tem a seguinte composição:

	Nota	31-12-2025	31-12-2024
<b>Passivo não corrente:</b>			
Direção Geral do Tesouro e Finanças		1 329 485	1 836 795
		<u>1 329 485</u>	<u>1 836 795</u>
<b>Passivo corrente:</b>			
Fornecedores de investimentos		871	34 403
Credores por acréscimos de gastos		538 767	334 158
Sindicatos		33	31
Outros credores diversos		749 126	608 820
		<u>1 288 798</u>	<u>977 412</u>
		<b>2 618 283</b>	<b>2 814 207</b>

A rubrica "Outros credores diversos" inclui o valor de 55.000 euros referentes adiantamento por conta de vendas e o valor de 265.042 euros referente aos prejuízos dos exercícios de 2024 (132.351 euros) e 2025 (132.691 euros), apresentados pelos ACE's e imputados à Empresa, apurados com base no método da equivalência patrimonial (Nota 10). Salienta-se que os prejuízos de 2024 não foram liquidados às respetivas entidades durante o exercício de 2025.

A dívida registada no passivo não corrente a liquidar à Entidade do Tesouro e Finanças, em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, detalha-se da seguinte forma:

Natureza	Nota	31-12-2025	31-12-2024
<u>Montantes a pagar</u>			
a) Cessão de créditos decorrentes da cisão da Siderurgia Nacional		(11 051 947)	(11 051 947)
b) Dívida decorrente de alienação de imóvel da rua Braancamp		(2 850 839)	(2 850 839)
		<u>(13 902 786)</u>	<u>(13 902 786)</u>
<u>Montantes a receber</u>			
c) Encargos de limpeza ambiental "pós da maia" - Despacho 814/08 - SETF de 02.10.08		6 805 308	6 805 308
d) Indemnização paga à SN Longos		207 544	207 544
e) Encargos processo de limpeza ambiental "pós da maia" ainda não debitados		2 414 624	2 397 314
f) Fatura 2 Terriminas 2005 - Acordão STJ		1 012 581	1 012 581
g) Juros do processo Terriminas		2 133 244	1 643 244
		<u>12 573 301</u>	<u>12 065 991</u>
<b>DÍVIDA LÍQUIDA</b>		<b>(1 329 485)</b>	<b>(1 836 795)</b>

- a) Dívida resultante da incorporação na SNEGES de ativos da SN-SGPS, em resultado da decisão do Governo de 23 de novembro de 1996, que decretou a sua dissolução e posterior liquidação desta última sociedade. A SNEGES adquiriu, por valores determinados por avaliação independente realizada por um Revisor Oficial de Contas, parte substancial dos ativos da SN-SGPS, nomeadamente a totalidade das participações financeiras e créditos sobre terceiros.
- b) Valor a pagar resultante da aquisição do edifício da antiga sede da ex-Siderurgia Nacional, S.A. e que deveria ter sido liquidado em 2000.
- c) Em resultado do Despacho n.º 814/08 do SETF, de 2 de outubro, a ex-Urbindústria registou, no exercício de 2008, uma dívida a receber da então Direção-Geral do Tesouro e Finanças, atual Entidade do Tesouro e Finanças, no montante de 6.805.308 euros, referentes a despesas suportadas com a limpeza ambiental dos históricos Pós da Maia. O valor registado foi apurado da seguinte forma:

Encargos de limpeza ambiental "Pós da Maia"	Ton	Valor
Valor dos trabalhos de limpeza ambiental já executados	321 619	13 226 468
Fatura excluída de 5/1/2005 (carregamento não considerado)	(24 369)	(1 012 562)
<b>Totais encargos registados</b>	<b>297 250</b>	<b>12 213 906</b>
Valor pago pela Direção Geral do Tesouro		5 408 598
<b>TOTAL DE ENCARGOS A REEMBOLSAR</b>		<b>6 805 308</b>

- d) Ainda no âmbito do processo dos pós da Maia, e decorrente da ação interposta pela SN Longos, em 28 de novembro de 2007 a Urbindústria foi condenada:
- (i) A remover os 19.306 m<sup>3</sup> de pó histórico que se encontravam no Parque de resíduos da Maia, desde a data em que cessou a remoção em fevereiro de 2002;

- (ii) A pagar à SN Longos uma indemnização a título de impedimento da plena utilização do terreno.

Quanto à primeira parte, foi lançado um concurso público internacional, no final de 2008, ganho pela Quimitecnica Ambiente. A indemnização devida à SN Longos foi liquidada em janeiro de 2009, no valor global de 207.544 euros, tendo sido acrescida ao valor a receber do Estado/ETF.

- e) O montante de 2.414.624 euros, refere-se aos encargos suportados com o processo de descontaminação dos pós históricos da Maia. Saliencia-se que, no exercício de 2009, foram debitados à Parpublica os encargos suportados até à data, contudo devido às negociações entretanto efetuadas com o Estado, foi emitida nota de crédito a essa entidade e registado como valor a compensar à restante dívida a pagar ao Estado.
- f) Face ao acórdão proferido pelo Supremo Tribunal de Justiça foi considerado devido à Terriminas o valor relativo à fatura n.º 2 de 2005, no montante de 1.012.581 euros não contabilizada no ponto c), pelo que em 2022 procedeu-se ao seu reconhecimento.
- g) Em 2022 por Sentença do Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa no âmbito do processo judicial que opôs a Terriminas à então Baía do Tejo, atual Arco Ribeirinho Sul, esta foi condenada no pagamento do valor de 1.647.887 euros a que acrescem juros de mora vencidos e vincendos desde 28/12/2010. Não obstante à apresentação de recurso desta decisão judicial pela Empresa foi decidido reconhecer o montante de 2.133.244 euros a título de juros já vencidos.

No quadro *infra* apresenta-se o saldo registado em “credores por acréscimos de gastos” que se decompõe da seguinte forma:

	Nota	31-12-2025	31-12-2024
Remunerações a liquidar ao pessoal		295 055	243 391
Outros gastos diversos		243 712	90 767
		<b>538 767</b>	<b>334 158</b>

## 23. Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 a rubrica de "Fornecedores" tem a seguinte composição:

	Nota	31-12-2025	31-12-2024
<b><u>Passivo Corrente:</u></b>			
Fornecedores gerais - contas correntes		556 552	645 952
Fornecedores faturas recep e conferência		(112 687)	-
		<u>443 866</u>	<u>645 952</u>
<b><u>Ativo corrente</u></b>			
Cauções		-	(7 909)
Adiantamento a fornecedores		(7 609)	(4 776)
	15	<u>(7 609)</u>	<u>(12 685)</u>
<b>Saldo líquido de fornecedores</b>		<b>436 257</b>	<b>633 267</b>

## 24. Estado e outros entes públicos

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 as rubricas de "Estado e outros entes públicos" têm a seguinte composição:

	Nota	31-12-2025	31-12-2024
<b><u>Ativo Corrente</u></b>			
IRC			
Retenções na fonte		17.083	16.411
Pagamentos por conta		35.517	508.764
Pagamento adicional por conta		-	26.255
Estimativa de imposto	12	(1.526)	(146.023)
		<u>51.074</u>	<u>405.407</u>
<b><u>Passivo Corrente</u></b>			
IRS			
Retenções na fonte		29.443	23.723
Imposto sobre o Valor Acrescentado		217.407	184.812
Contribuições para a Segurança Social		43.353	39.161
Imposto Municipal sobre Imóveis		917.866	847.631
		<u>1.208.069</u>	<u>1.095.327</u>
<b>Saldo líquido</b>		<b>1.156.995</b>	<b>689.920</b>

**25. Financiamentos obtidos**

Em 2025 não existe qualquer financiamento dado que, o empréstimo acionista a título de suprimentos no montante de 2.750.000 euros, e o seu incremento no valor de 680.000 euros e respetivos juros de 61.200,18 euros foram convertidos em capital social, conforme Deliberação Social Unânime por Escrito em 24 de novembro de 2023 (Nota 17).

**26. Diferimentos passivos**

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 a rubrica do passivo corrente "Diferimentos" tem a seguinte composição:

	31-12-2025	31-12-2024
Taxas de cedência	468 200	472 077
Subsídios	868	1 431
Petrogal	69 315	119 315
Outros rendimentos diferidos	38 904	38 904
	<b>577 287</b>	<b>631 727</b>

As taxas de cedência diferidas referem-se a cauções pagas por clientes, que correspondem geralmente a um mês da prestação mensal devida.

**27. Passivos e ativos contingentes, garantias e compromissos**Passivos contingentes

Um fornecedor, na sequência de anteriores decisões judiciais que lhe foram desfavoráveis, veio intentar ações judiciais que se encontram em curso, pelas quais reclama o pagamento das faturas n.º 1 (635 milhares de euros) e n.º 2 (1.013 milhares de euros) de 2005 e juros de mora. O valor destas duas faturas (capital) encontra-se registado no passivo corrente em outros credores diversos (ver Nota 22). Relativamente aos juros reclamados foram os mesmos reconhecidos no ano de 2023, em virtude de decisão judicial que condenou a Baía do Tejo, S.A., atual Arco Ribeirinho Sul, S.A. (ARS), para além do capital reclamado, também no pagamento de juros a partir de 28/12/2010, decisão esta que foi objeto de recurso pela Empresa para o Tribunal da Relação.

Ainda relacionado com o processo dos Pós históricos da Maia decorre em contencioso um processo, interposto em julho de 2008, contra a Sociedade Arco Ribeirinho Sul, S.A. (à data Urbindústria e Sneges), SN Longos e o fornecedor acima referido, referente a um pedido de suposta remoção de resíduos depositados indevidamente nos terrenos do autor da ação e respetiva indemnização. O pedido da ação ascende a 1.045 milhares de euros. Assume-se que os eventuais encargos que possam ocorrer serão assumidos pelo Estado Português, não sendo por isso constituída qualquer provisão para o efeito.

Avaes e Garantias prestadas

Em 31 de dezembro de 2025, as garantias bancárias prestadas a terceiros são as seguintes:

Beneficiário	Natureza	Montante
Câmara Municipal do Seixal	Boa execução das obras de infraestruturas	140 579
Administração do Porto de Lisboa (APL)	Garantir despesas relacionadas com a utilização do terminal do Seixal	67 930
Administração do Porto de Lisboa (APL)	Utilização de área de domínio público	42 269
EDP Distribuição	Garantir infraestruturas elétricas no Parque Industrial do Seixal - Processo EDP-RCLER	21 233
Tribunal do Trabalho de Almada	Caução de um processo envolvendo um ex-trabalhador	18 583
SIMARSUL	Garantir o pagamento de quaisquer quantias a título de tarifa do fornecimento e respetivos juros de quaisquer serviços fornecidos	67 163
		<b>357 757</b>

A Empresa, não prestou quaisquer avales a entidades.

### Compromissos financeiros

Em 31 de dezembro de 2025 existem os seguintes compromissos financeiros que não figuram no balanço:

Natureza	Nota	Montante
Contratos de renting		254 602
		<b>254 602</b>

## 28. Partes relacionadas

### Acionistas

A Empresa é detida em 100% pela ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A., sendo as suas demonstrações financeiras consolidadas pela Parpública, Participações Públicas, SGPS, S.A.

### Pessoal chave da gestão

As remunerações do pessoal chave de gestão da Empresa nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 têm a seguinte composição:

	Nota	31-12-2025	31-12-2024
Conselho de Administração	31	160 229	191 740
Assembleia Geral	31	950	1 900
		<b>161 179</b>	<b>193 640</b>

No capítulo do Relatório de Gestão, referente ao Governo Societário, detalham-se estas remunerações.

### Transações com partes relacionadas

No decurso dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 foram efetuadas as seguintes transações com partes relacionadas:

	Transações	
	2025	2024
	Gastos	Gastos
Partes relacionadas	Outros Gastos	Outros Gastos
<b>Interesses em empreendimentos conjuntos:</b>		
ADP Valor, Baía do Tejo - Barreiro, ACE	66 337	66 161
ADP Valor, Baía do Tejo - Seixal, ACE	66 354	66 190
	<b>132 691</b>	<b>132 351</b>

### Saldos com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 a Empresa apresentava os seguintes saldos com partes relacionadas:

Partes relacionadas	Saldos			Saldos		
	2025			2024		
	Ativo	Passivo		Ativo	Passivo	
	Empréstimos concedidos (Nota 11)	Débitos a receber (Nota 11)	Financiamentos obtidos (Nota 25)	Empréstimos concedidos (Nota 11)	Débitos a receber (Nota 11)	Financiamentos obtidos (Nota 25)
<b>Interesses em empreendimentos conjuntos:</b>						
ADP Valor, Baía do Tejo - Barreiro, ACE	2 862 124	(2 862 124)	-	2 862 124	(2 862 124)	-
ADP Valor, Baía do Tejo - Seixal, ACE	6 230 507	(6 230 507)	-	6 230 507	(6 230 507)	-
<b>Suprimentos:</b>						
Parpública - Participações Públicas, SGPS, SA	-	-	-	-	-	-
	<b>9 092 631</b>	<b>(9 092 631)</b>	-	<b>9 092 631</b>	<b>(9 092 631)</b>	-

Os ACE's foram criados em 2008 para gerir a descontaminação de solos na Quimiparque e na antiga Siderurgia Nacional, com financiamento comunitário no âmbito do QREN e, posteriormente, do PO SEUR. Após o fim destes programas e na ausência de novos apoios financeiros, tornou-se inviável a continuação da sua atividade. Apesar de o objeto não estar totalmente concluído, os ACE's deixaram de operar em 2023 e existe agora um novo enquadramento institucional que pode gerar sobreposição de competências. Assim, as entidades envolvidas pretendem proceder à dissolução e liquidação dos ACE's, já tendo sido apurados os respetivos ativos, passivos e situações líquidas, solicitando validação formal para o seu encerramento.

## 29. Rédito

O rédito reconhecido pela Empresa com vendas e prestações de serviços nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 tem a seguinte composição:

	Nota	31-12-2025	31-12-2024
Serviços prestados		10 434 435	10 105 650
		<b>10 434 435</b>	<b>10 105 650</b>

A rubrica de "Serviços prestados" tem a seguinte composição:

	Nota	31-12-2025	31-12-2024
Taxas de cedência - rendas		9 868 132	9 553 064
Cedências de energia		600	600
Cedências de água		548 559	540 160
Outros serviços operacionais		7 318	7 579
Outros serviços prestados		9 826	4 248
		<b>10 434 435</b>	<b>10 105 650</b>

**30. Fornecimento e serviços externos**

A rubrica de "Fornecimentos e serviços externos" nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 tem a seguinte composição:

Natureza	Nota	31-12-2025	31-12-2024
Subcontratos		271.479	332.676
Serviços Especializados			
Vigilância e Segurança		847.359	806.589
Trabalhos Especializados		1.047.587	1.033.022
Conservação e Reparação		542.131	313.504
Publicidade e Propaganda		14.205	20.509
Honorários		5.284	4.981
Serviços Bancários		4.062	3.687
Materiais			
Material de Escritório		6.734	6.552
Ferramentas e utensílios de desgaste rápido		4.958	5.257
Livros Doc. Técnica		-	89
Energia e Fluidos			
Eletricidade		226.432	216.946
Combustíveis		29.061	38.521
Água		51.291	64.091
Gases comprimidos		470	653
Deslocações, Estadas e Transporte			
Deslocações e Estadas		10.369	11.234
Serviços Diversos			
Rendas e Alugueres		415.767	355.198
Limpeza, Higiene e Conforto		426.854	378.420
Seguros		119.424	118.189
Comunicação		17.681	17.759
Contencioso e Notariado		10.378	4.888
Despesas de Representação		1.859	1.999
Outros Serviços		12.323	13.642
		<b>4.065.708</b>	<b>3.748.407</b>

### 31. Gastos com o pessoal

A rubrica de “Gastos com o pessoal” nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 tem a seguinte composição:

Natureza	Nota	31-12-2025	31-12-2024
Remunerações dos órgãos sociais		161 179	193 640
Remunerações ao Pessoal		1 486 201	1 313 066
Pensões		8 212	8 736
Encargos sobre Remunerações		397 426	360 960
Seguro de acidentes de trabalho		68 593	56 205
Indemnizações por rescisões de contratos		248 500	-
Outros gastos com pessoal			
Subsídios		12 442	9 996
Assistência médica e medicamentosa		107 754	93 850
Comparticipação em refeições		98 908	107 608
Outros gastos		20 344	24 857
		<b>2 609 559</b>	<b>2 168 918</b>

A rubrica “Remunerações dos órgãos sociais” no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 refere-se integralmente a remunerações de pessoas chave da gestão. Adicionalmente a rubrica “Encargos sobre Remunerações” inclui o montante de 45.832 euros (2024: 39.935 euros) suportados com pessoal chave da gestão (Nota 28).

O número de pessoas ao serviço da Empresa no período findo a 31 de dezembro de 2025 foi de 43 colaboradores (2024: 48 colaboradores), repartidos da seguinte forma:

Local	2025		2024	
	Efetivos	Contrato	Efetivos	Contrato
Parque do Barreiro	38	-	43	-
Parque de Estarreja	3	-	2	-
Parque do Seixal	2	-	3	-
Parque da Margueira	-	-	-	-
	<b>43</b>	<b>-</b>	<b>48</b>	<b>-</b>

### 32. Imparidade de investimentos não depreciables

Não foram apuradas quaisquer “Imparidades de investimentos não depreciables” reconhecidas no decurso dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

### 33. Variações de justo valor

A rubrica de "Aumentos / reduções de justo valor" nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 tem a seguinte composição:

	Nota	31-12-2025	31-12-2024
<b>Propriedades de investimento</b>			
Reduções	7	-	(2 179 751)
Aumentos	7	11 587 568	3 389 892
		<b>11 587 568</b>	<b>1 210 141</b>

### 34. Outros rendimentos

A rubrica de "Outros rendimentos e ganhos" nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 tem a seguinte composição:

Natureza	Nota	31-12-2025	31-12-2024
Rendimentos suplementares			
Outros		3 455	3 682
Recuperação de dívidas a receber		419	1 428
Outros			
Excesso de Estimativa para impostos		87 322	126 875
Correções relativas a períodos anteriores		77 115	6 660
Em investimentos não financeiros		-	21 230
Imp. Subs. p/Investimento		563	758
Outros diversos		67 811	253 719
		<b>236 684</b>	<b>414 351</b>

O valor registado em 2025 na rubrica de Correções relativas a períodos anteriores respeita, essencialmente, à diferença entre o valor estimado e o valor apurado do IMI referente ao exercício de 2024.

### 35. Outros gastos

A rubrica de "Outros gastos e perdas" nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 tem a seguinte composição:

Natureza	Nota	31-12-2025	31-12-2024
Impostos			
Imposto Municipal Sobre Imóveis		1 420 917	1 349 540
Outros Impostos		66 491	3 831
Taxas		23 789	33 776
Perdas em investimentos não financeiros		19 910	-
Outros			
Correções relativas a exercícios anteriores		21 519	2 179
Quotizações		2 539	3 679
Donativos		8 000	8 500
Dívidas Incobráveis		-	1 477
Outros gastos		43 059	43 157
		<b>1 606 224</b>	<b>1 446 140</b>

Os valores registados na rubrica de Correções relativas a exercícios anteriores de 2025 dizem, essencialmente, respeito à correção de faturas relacionadas com o exercício anterior.

### 36. Depreciações e amortizações

A rubrica de "Gastos / reversões de depreciação e de amortização" nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 tem a seguinte composição:

Natureza	Nota	31-12-2025	31-12-2024
<b>Ativos fixos tangíveis</b>			
Edifícios e outras construções		72.312	73.725
Equipamento básico		43.980	45.908
Equipamento administrativo		31.951	18.865
Outros ativos fixos tangíveis		21.859	13.138
	6	<b>170.102</b>	<b>151.636</b>
<b>Ativos intangíveis</b>			
Software e outros		10.518	10.811
	9	<b>10.518</b>	<b>10.811</b>
		<b>180.620</b>	<b>162.446</b>

### 37. Juros e rendimentos similares obtidos

A rubrica de “Juros e rendimentos similares obtidos” nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 tem a seguinte composição:

	Nota	31-12-2025	31-12-2024
Juros obtidos			
Depósitos a prazo		68 330	65 439
		<b>68 330</b>	<b>65 439</b>

O valor registado na rubrica “Outros proveitos e ganhos financeiros” em 2025 e 2024 resulta de aplicações pontuais de excedentes de tesouraria efetuadas junto do IGCP, ao abrigo da legislação aplicável no que concerne às empresas do SEE no estrito cumprimento, do Princípio da Unidade de Tesouraria do Estado.

### 38. Matérias ambientais

#### Provisões

A Provisão para Matérias Ambientais destina-se a acautelar os encargos que se estimam que venham a ser suportados pela Empresa com estudos ambientais a desenvolver, com o objetivo de suportar e determinar com rigor as soluções de remediação ambiental a implementar, nos vários territórios.

A expectativa existente em relação ao cofinanciamento através de Fundos Comunitários de futuras operações de requalificação ambiental não se concretizou, tendo sido proposta uma nova metodologia, que teve o parecer prévio de viabilidade por parte da APA, mas que exige também o aprofundamento dos estudos de caracterização e propostas de remediação do passivo ambiental *In-situ / On-site*.

No âmbito da RCM n.º 41/2023, de 10 de maio, e com enquadramento no Projeto ARS, será dada continuidade à remediação do passivo ambiental dos territórios da Arco Ribeirinho Sul, S.A., de modo a viabilizar, num futuro próximo, a sua valorização e desenvolvimento sustentável.

Esta importante operação, do ponto de partida para a requalificação urbanística, irá alavancar a recuperação sustentável dos territórios, aumentando a sua resiliência também face ao desafio das alterações climáticas e induzindo a biodiversidade em áreas atualmente muito deficitárias do ponto de vista ambiental.

A RCM n.º 41/2023, determina a realização dos trabalhos inerentes à remediação do território, com um investimento global de 128,00 M€, a suportar, em partes iguais, pelo Ministério das Finanças e pelo Fundo Ambiental, onde se encontram incluídos os correspondentes estudos necessários para a prossecução deste desígnio.

### **i) Território do Seixal**

No âmbito do processo de liquidação da Siderurgia Nacional, SGPS, S.A., foram assumidas pela Urbindústria, mediante Despacho Conjunto dos Secretários de Estado do Tesouro e das Finanças e da Indústria e Energia, as responsabilidades que aquela Empresa tinha assumido, no âmbito dos acordos celebrados em julho de 1995, com a Lusosíder, Aços Planos, S.A., com a Siderurgia Nacional – Empresa de Produtos Longos, S.A., associadas aos processos de privatização e com a Siderurgia Nacional – Empresa de Serviços, S.A., (posteriormente transformada em SNEGES), relacionadas com ações de remediação ambiental nas instalações destas sociedades, no Seixal e na Maia, que tivessem sido gerados antes da constituição das mesmas. No âmbito dos mencionados acordos de 1995, a então Siderurgia Nacional – Empresa de Serviços, S.A., também assumiu responsabilidades ambientais de natureza semelhante.

Por sua vez, a ex-Quimiparque, ao integrar no seu património uma área industrial no Barreiro, onde, ao longo dos anos, se desenvolveram diversas indústrias químicas, assumiu igualmente responsabilidades quanto à gestão/eliminação dos diversos resíduos existentes no referido território.

Face ao processo de fusão operado em 2009, as referidas responsabilidades foram integradas na então Baía do Tejo, S.A., atual Arco Ribeirinho Sul, S.A..

Na sequência do Despacho Conjunto n.º 28.176/2007, de 24 de agosto, foi constituído um Grupo de Trabalho para definir orientações e prioridades no domínio da reabilitação das áreas contaminadas e enquadrar o programa de investimento neste domínio a submeter a financiamento comunitário no âmbito dos Programas Operacionais do Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN 2007-2015).

Em dezembro de 2008, foi constituído um ACE juntamente com a Empresa Geral de Fomento, com o objetivo de coordenar e preparar a candidatura ao Programa Operacional de Valorização do Território (POVT), com vista à obtenção de financiamento comunitário necessário à realização do programa de requalificação ambiental dos terrenos anteriormente afetos à atividade siderúrgica no Seixal.

### **ii) Território do Barreiro**

O processo relativo às responsabilidades ambientais decorrentes da atividade industrial desenvolvida nos terrenos do Parque Empresarial do Barreiro, tem semelhanças com o referido, a propósito dos terrenos do Parque Empresarial do Seixal.

A Quimiparque, antecessora da então Baía do Tejo, S.A., ao integrar no seu património uma área industrial no Barreiro, onde, ao longo dos anos, se desenvolveram diversas indústrias químicas, assumiu, igualmente, responsabilidades quanto à gestão da contaminação e dos diversos resíduos existentes no referido território. De igual modo, com processo de fusão operado em 2009, as referidas responsabilidades foram integradas na então Baía do Tejo, S.A..

Na sequência do Despacho Conjunto n.º 28.176/2007, de 24 de agosto aludido em i), foi igualmente constituído, no final de 2008, um outro ACE, envolvendo a então Quimiparque

e também a Empresa Geral de Fomento, com o objetivo de coordenar e preparar a candidatura ao Programa Operacional de Valorização do Território (POVT), com vista à obtenção de financiamento comunitário necessário à realização do programa de requalificação ambiental da zona industrial do Barreiro, território da Baía do Tejo à data.

### **iii) Outros**

Conforme descrito nos pontos anteriores, historicamente, a então Baía do Tejo, S. A., atual Arco Ribeirinho Sul, S. A., tem vindo a intervir nos territórios, do ponto de vista ambiental, de acordo com decisões do Estado Português e de acordo com as orientações das autoridades competentes nas matérias ambientais.

O espectro de atuação da Arco Ribeirinho Sul, S. A. tem abrangido diversos territórios, resultante da determinação de ações prioritárias e responsabilidades assumidas historicamente pelo Estado Português relativas a áreas com depósitos de passivos ambientais históricos e solos contaminados.

As ações realizadas pelos ACE's centraram-se, conforme indicação da APA, na remoção de depósitos de passivos (fontes de contaminação do solo e águas subterrâneas), sendo necessário nesta fase iniciar um trabalho mais profundo com uma visão integrada dos territórios em relação a esta temática, definindo o estado de referência, medidas de mitigação do risco e custos futuros associados.

No ano de 2022 foi desenvolvido o relatório "Medidas de remediação e de gestão de risco a considerar para a implementação do projeto de desenvolvimento de uma comunidade de energia renovável (CER) nos Parques Empresariais do Barreiro, de Estarreja e do Seixal" que se trata de um documento preliminar relativo às medidas de remediação e gestão de risco a considerar para a implementação de um projeto integrado que envolve a reabilitação do passivo ambiental dos Parques do Barreiro, Estarreja e Seixal. Este estudo, tendo em conta que os grandes depósitos de resíduos existentes nos territórios foram já removidos, determina que a reabilitação do restante passivo ambiental existente deverá passar pela implementação de soluções de remediação *in-situ* e *on-site*, que se consideram mais adequadas atendendo a aspetos técnicos, financeiros e de sustentabilidade.

O estudo foi objeto de apreciação por parte da APA, tendo esta agência demonstrado a sua concordância em relação à abordagem proposta, fazendo, no entanto, menção à necessidade de se proceder à realização de estudos de caracterização da situação de referência, para o solo e águas subterrâneas, e suprir lacunas de informação e incertezas existentes, estudos estes que serão já realizados no âmbito da RCM n.º 41/2023, de 10 de maio, e com enquadramento no Projeto ARS. Assim, identificou-se o valor de 1,70 M€ como melhor estimativa para prosseguir com os necessários estudos ambientais.

Esta resolução permitirá dar continuidade à remediação do passivo ambiental do ARS de forma integrada, viabilizando a valorização do território.

Relativamente ao território da Margueira, que se encontra atualmente sob gestão do ARS, encontram-se também identificados passivos ambientais em estudos desenvolvidos no âmbito do Plano de Urbanização Almada Nascente (PUAN). Por forma a ser atualizada a informação existente e conseqüentemente determinar possíveis metodologias de remediação, estima-se um investimento em estudos de 0,15 M€.

Face ao exposto, a provisão para o ano de 2025, para os Parques do Barreiro, Estarreja, Seixal e território da Margueira manter-se-á no montante de 1,85 M€.

Para a realização do referido investimento, que permitirá dar continuidade à resolução da problemática do passivo ambiental histórico, não se encontram previstos, na presente data, quaisquer apoios de Fundos Comunitários, situação que não se verificou no passado, onde todas as ações foram cofinanciadas pelo POVT e POSEUR, através dos ACE's constituídos.

### **39. Honorários do revisor oficial de contas**

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025, foram suportados pela Empresa 14.940 euros (2024: 14.940 euros), relativos a honorários e outros serviços prestados pelo Revisor Oficial de Contas.

### **40. Outras Divulgações**

O conflito militar em curso na Ucrânia e as sanções relacionadas contra a Federação Russa podem ter um impacto na economia europeia e global. A entidade não tem nenhuma exposição direta significativa à Ucrânia, Rússia ou Bielorrússia. Na data destas demonstrações financeiras, a Empresa continua a cumprir as suas obrigações e continua a aplicar a base de preparação de continuidade.

### **41. Acontecimentos subsequentes**

Após o encerramento do exercício, e até à elaboração do presente relatório, não se registaram outros factos suscetíveis de modificar a situação relevada nas contas, para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 5 do Artigo 66º do Código das Sociedades Comerciais.

O Conselho de Administração,

Sara Oliveira Ribeiro  
*Presidente*

*Alexandre Capucha*  
*Vice-Presidente e Chief Financial Officer*

Susana Viseu  
*Vogal*

Filipe Marques  
*Diretor Financeiro*

Filipa Bicho  
*A Contabilista Certificada*