



IP Patrimônio

Relatório de Execução Orçamental

4º Trimestre

2025

INDICE

1	SUMÁRIO EXECUTIVO	3
2	OBJETIVOS DE GESTÃO	6
3	ORÇAMENTO DE EXPLORAÇÃO	10
3.1	RENDIMENTOS OPERACIONAIS	11
3.2	GASTOS OPERACIONAIS.....	13
4	ORÇAMENTO DE INVESTIMENTOS	19
5	CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES DE REFERÊNCIA – IPG (2025) DGTF	20
5.1	ENQUADRAMENTO DA ATIVIDADE DESENVOLVIDA PELA IP PATRIMÓNIO	20
5.2	INDICADORES ASSOCIADOS AO PLANO REDUÇÃO CUSTOS (PRC).....	21
6	PLANO FINANCEIRO	24
7	ANEXOS	27

1 SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente relatório reporta-se à atividade desenvolvida pela IP Património, S.A. (IPP), até ao final do 4º Trimestre de 2025 e visa monitorizar o Plano de Atividades e Orçamento de 2025-2027, dando cumprimento ao previsto no Artigo 44.º, n.º 1 i) do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro.

O PAO 2025-2027 da IP Património foi dado conhecimento ao Conselho de Administração Executivo da Infraestruturas de Portugal, S.A. (IP) e ao Conselho de Administração da IP Engenharia, S.A. (IPE), em 19/09/2024 e 18/09/2024, respetivamente, tendo sido submetido em SISEE em 20/09/2024, obtendo a aprovação das Tutelas, através do Despacho conjunto do Secretário de Estado do Tesouro em 03/02/2025 e do Secretário de Estado Adjunto e das Infraestruturas em 01/02/2025.

Dos resultados alcançados pela IPP até ao **final do 4º Trimestre de 2025**, destacam-se:

- **Resultado Líquido positivo de 4,00 M€** que, comparado com o resultado de 2,40 M€ verificado no mesmo período de 2024, representa um acréscimo de +1,60 M€ (+66,9%) e um acréscimo de +1,39 M€ (+54,7%) face à previsão orçamental de 2,62 M€;
- **EBITDA de 5,54 M€** regista um acréscimo, face ao período homólogo do ano anterior, de +2,10 M€ (60,9%), devido ao acréscimo dos Rendimentos Operacionais em +0,65 M€ (+2,8%) acompanhado por um decréscimo superior dos Gastos Operacionais de -1,48 M€ (-7,4%), e um acréscimo de +1,81 M€ (+48,4%) face ao valor previsto em Orçamento, em que se verifica um decréscimo dos Rendimentos Operacionais de -0,45 M€ (-1,8%) e uma redução dos Gastos Operacionais em -2,28 M€ (-11,0%);
- **Vendas e Prestações de Serviços (PS) no montante de 21,19 M€**, estando abaixo do registado no mesmo período de 2024 em -0,30 M€ (-1,4%). Salienta-se o decréscimo das Prestações de Serviços (PS) essencialmente das rubricas de Espaços e Subconcessões em -0,33 M€ (-1,9%) – onde no 1º trimestre de 2024 se registou um reconhecimento de rendimentos de 2023 do cliente CP referente a Guifões, no valor de 0,38 M€ - e também influenciado pelos clientes AMT em -0,05 M€, Concentrix em -0,13 M€, KKR IMO em -0,12 M€, NOS em -0,33 M€ e Starbucks em -0,20 M€, pela rúbrica de Publicidade em -0,10 M€ (-13,3%) e compensados pelos Estacionamentos de +0,05 M€ (+1,7%) ou Outras PS de +0,07 M€ (+229,8%).

Em relação ao previsto em Orçamento, verifica-se uma variação negativa de -0,76 M€ (-3,4%), essencialmente devido ao decréscimo dos Espaços e Subconcessões em -0,57 M€ (-3,2%), dos Estacionamento em -0,11 M€ (-3,3%) e na Publicidade em -0,17 M€ (-20,2%).

- **Gastos Operacionais no valor de 18,49 M€**, estando -1,48 M€ (-7,4%) abaixo do verificado no período homólogo de 2024 e de -2,28 M€ (-11,0%) abaixo do previsto em Orçamento. O decréscimo, face ao período homólogo de 2024 deve-se, essencialmente, à diminuição dos Fornecimento e Serviços Externos (FSE) em -0,90 M€ (-16,6%), das Imparidades (perdas) / reversões + Provisões em -0,95 M€ (-134,2%) e dos Outros Gastos em -0,01 M€ (-9,0%), sendo compensado pelo acréscimo dos Gastos com Pessoal em +0,32 M€ (+6,1%), pela Renda de Concessão em +0,10 M€ (+1,2%) devido à redução dos Rendimentos Operacionais ser inferior à dos FSE considerados para o respetivo cálculo.

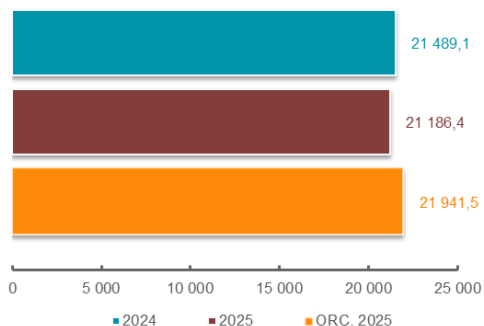
Face à estimativa orçamental, o decréscimo registado nos Gastos Operacionais de -2,28 M€ (-11,0%) é influenciado, sobretudo, pela não realização, total ou parcialmente, de ações

orçamentadas pela IPP em FSE, resultante da redução dos Trabalhos Especializados, Conservação e Reparação, Eletricidade, Vigilância e Segurança, Gás, Limpeza, que compensaram o incremento na rubrica de Subcontratos, Combustíveis e Água. A **Renda de Concessão** regista um desvio de 3,4 mil euros (-0,0%) face à previsão orçamental, influenciado pela atividade da IPP até ao 4º Trimestre de 2025 (redução ligeiramente superior dos Rendimentos Operacionais considerados face à dos Gastos Operacionais considerados para o cálculo);

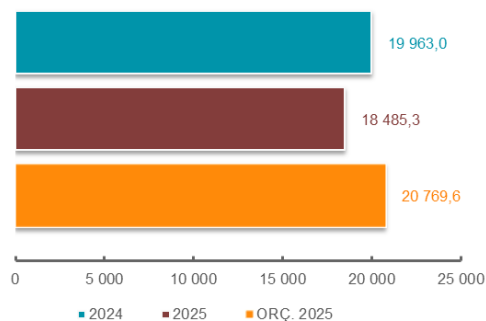
- **Aumento de +0,32 M€ (+6,1%) dos Gastos com Pessoal** face ao registado no mesmo período de 2024 devido essencialmente às componentes das Remunerações Base, Adicionais, Subsídio de Refeição, IHT, Encargos e Outros Gastos com Pessoal, uma vez que se registaram entradas de trabalhadores na empresa. Face ao Orçamento, o valor dos Gastos com Pessoal regista uma variação negativa face ao previsto de -0,35 M€ (-5,9%).

O número de colaboradores considerados em Orçamento foi de 116, sendo igual ao número real no final do 4º Trimestre de 2025 de 116.

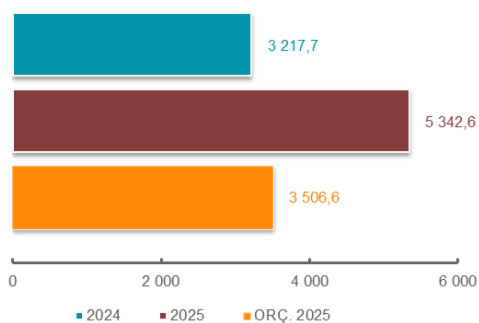
Vendas e Prest. Serviço
[milhares de euros]



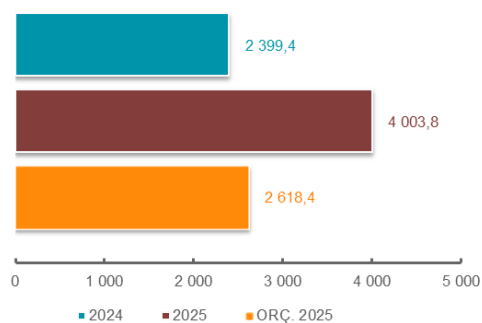
Gastos Operacionais
[milhares de euros]



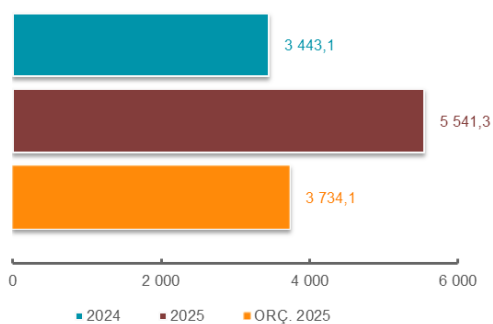
Resultado Operacional
[milhares de euros]



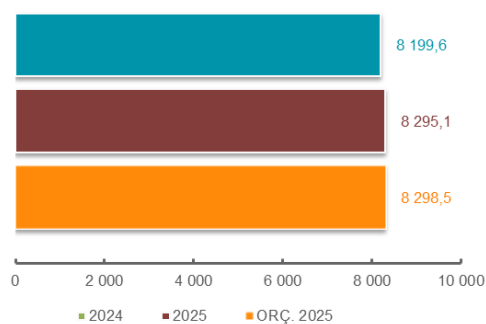
Resultado Líquido
[milhares de euros]



EBITDA
[milhares de euros]



Renda de Concessão
[milhares de euros]



2 OBJETIVOS DE GESTÃO

Os objetivos de gestão da IP Património resultaram da orientação que a Administração transmitiu à Equipa de Gestão da empresa, no cumprimento dos objetivos estratégicos do Grupo IP.

Os principais objetivos da empresa encontram-se assim definidos:

- ❖ Valorização, rentabilização e requalificação do património não afeto à atividade ferroviária e rodoviária, potenciando a maximização das receitas não *core* do Grupo IP, contribuindo para a sua sustentabilidade financeira e ambiental;
- ❖ Gestão, manutenção e administração corrente das estações e espaços afetos à exploração ferroviária, com o objetivo da melhoria contínua do serviço ferroviário, otimização de custos operacionais e potenciação das receitas, tendo em vista o equilíbrio de custos e receitas de exploração (conciliação da vertente operacional com a comercial);
- ❖ Administração das Instalações de Serviço do Grupo, no que se refere à gestão corrente, bem como à intervenção nas instalações procurando a sua otimização, bem como a melhoria do espaço;
- ❖ Serviços de criação e atualização do cadastro dos bens sob gestão da IP, permitindo o acesso permanente a toda a informação disponível relacionada com os bens do património imobiliário;
- ❖ Desenvolvimento de processos de Expropriações, nomeadamente para concretização dos Projetos Estratégicos (Ferrovia 2020 / SMM / PRR / PNI2030 / PVAE e PETI3+ Rodoviário).

Nestes objetivos estão previstos um conjunto de indicadores, denominados “Indicadores Sectoriais”, nos quais se definem as metas que estabelecem o compromisso perante o Acionista, que representam os indicadores mais relevantes, e que melhor medem a performance da empresa, conforme quadro seguinte:

Objetivo estratégico da IP	Objetivo IPP	Indicador	Meta 2025	Meta 4ºT 2025	Real 4ºT 2025	Desvio Valor	Desvio (%)
Promover a valorização e exploração comercial dos ativos imobiliários	Maximizar receitas associadas aos ativos imobiliários	Receitas (ativos imobiliários) (M€)	25,4 M€	25,4 M€	23,8 M€	-1,6 M€	-6,3%
	Gerir ativamente a relação com os clientes (atuais ou potenciais)	Dívida vencida de clientes (M€)	0,60 M€	0,60 M€	0,35 M€	-0,25 M€	-41,9%
	Assegurar elevados níveis de eficiência - IP Património	Nível de Cumprimento de Eficiência Operacional (%)	54,4%	54,4%	47,5%	-7,0 p.p.	-
	Assegurar o conhecimento da totalidade dos ativos imobiliários	Nível de Atualização do Cadastro de Parcelas em SIG	67 500	67 500	26 869	-40 631	-60,2%
	Assegurar elevados níveis de satisfação do cliente	Redução do n.º de reclamações (%)	(-)2% face ao ano N-1	-2%	8,7%	10,7 p.p.	-
	Gerir ativamente a relação com os clientes (atuais ou potenciais)	Plano de atuação nas Instalações de Serviço do Grupo	85%	85%	75%	-10 p.p.	-
Otimizar a execução do Plano de Intervenções na Rede	Assegurar a concretização do PETI 3+	Indicador agregado do PETI 3+ / Ferrovia 2020	85%	85%	70%	-15 p.p.	

Dos 7 objetivos definidos para a IP Património, 1 é partilhado com áreas da IP ou com outras empresas do Grupo IP, “Assegurar a concretização dos Projetos Estratégicos (Ferrovia 2020 / SMM / PRR / PNI2030 / PVAE e PETI3+ Rodoviário)”.

Nestes objetivos destacam-se os principais desvios:

- Receitas Core (cash): O total de Receitas com Ativos Imobiliários acumulado no 4º Trimestre de 2025 foi de 23,78 M€, o que representa um decréscimo de -1,61 M€ (-6,3%)** face ao orçamentado. Na comparação com o período homólogo de 2024, verifica-se um decréscimo de -1,22 M€ (-4,9%), verificando-se um Volume de Negócios (VN) até dezembro de 2025 de -0,30 M€ (-1,4%) comparativamente com período homólogo de 2024 (21,49 M€). Verifica-se uma variação do VN face ao Orç.25 (-0,76 M€; -3,4%) influenciado essencialmente pelas rubricas de Espaços+Subconcessões (-0,57 M€; -3,2%), Estacionamentos (-0,11 M€; -3,3%) e Publicidade (-0,17 M€; -20,2%). Acresce o contributo do valor da Dívida de Clientes Vencida de 3,56 M€ que compara com 3,16 M€ no período homólogo de 2024 e de situações de regularização contratual pendentes.
- Dívida Vencida de Clientes: O valor da Dívida Vencida de Clientes sem suporte Extra-Grupo IP a 31/12/2025 é de 0,35 M€, estando em inferior em -0,25 M€ (-41,9%)** relativamente à Meta de 0,60 M€ estabelecida para 2025.

Para tal, contribui o esforço de cobrança e acompanhamento da dívida de todos os clientes e com especial atenção para aqueles cujo montante de faturação é significativo, a fim de manter o controlo e redução da dívida.

Continuam a ser promovidas ações e atividades para controlo e redução da dívida, com destaque para: i) Comunicação mensal sobre dívida pendente de ações internas; ii) Ajustes dos Planos de Pagamento em vigor e aprovação de novos planos face ao atual contexto económico; iii) Esforço entre a IPP e IP/DFI para apuramento real da Dívida de Clientes; iv) Acompanhamento mensal dos clientes para o cumprimento dos prazos de pagamento; v) *Report* mensal de acompanhamento e controlo de dívida e identificação de propostas de atuação.

Realça-se, ainda, que 16,2% (0,24 M€) da Dívida Vencida está suportada em Planos de Pagamento.

- **Nível de Cumprimento de Eficiência Operacional (Peso dos Gastos/VN) (%):** O indicador atingiu o **resultado de 47,5%, estando inferior em -7,0 p.p.** face à Meta estabelecida para o período em análise (54,4%).

O resultado até ao 4º Trimestre de 2025, face à Meta estabelecida, decorre do desvio dos Gastos Operacionais (FSE e Gastos com Pessoal) que diminuíram face à previsão, ser superior ao desvio do Volume de Negócios (Vendas e Prestações de Serviços), que também diminuíram face à previsão.

Verifica-se um desvio do Volume de Negócios de -0,76 M€ (-3,4%) face ao Orçamento, justificado essencialmente nos segmentos de negócio dos Espaços+Subconcessões de -0,57 M€ (-3,2%), nos Estacionamentos de -0,11 M€ (-3,3%), na Publicidade com um desvio negativo de -0,17 M€ (-20,2%) e na Gestão de Empreendimentos -0,01 M€ (-13,7%) face ao montante orçamentado.

Nos Gastos Operacionais (apenas considerando as rubricas FSE e Gastos com Pessoal) manteve-se o nível de serviço, registando-se um decréscimo em relação ao orçamentado de -1,89 M€ (-15,8%) que é justificado, essencialmente pela redução dos FSE em -1,70 M€ (-27,4%) influenciado essencialmente pela redução dos Trab. Especializados (-0,80 M€; essencialmente pela não realização, total ou parcial, de valores previstos no PAO referente a ações de Consultadoria, Gestão de Parques de Estacionamento, Protocolos de Ecopistas e Outros, P.S. de Avaliação Imobiliária, P.S. de Expropriação, Programa de Inventariação Cadastral (PIC), entre outros), Conserv. e Reparação, Vigilância e Seg., Eletricidade (-0,48 M€; redução face ao orçamento do gasto nos vários Fornecedores (-0,26 M€), da Refaturação por parte da IP (-0,27 M€) e acertos/regularizações de 2024 de anos anteriores no valor de 0,05 M€), Combustíveis, Gás, Comunicações, Seguros, Contencioso e Limpeza.

Os Gastos com Pessoal (GcP) registam um desvio face ao orçamentado¹, resultando numa variação de 0,18 M€ (-3,2%) influenciado pelas rubricas de Remunerações, Encargos Patronais, Sub. de Refeição, IHT e Outros gastos c/ pessoal, verificando-se durante o ano uma variação do efetivo com a entrada de trabalhadores, sendo a 31 de dezembro 2025 o n.º final de 116 e o Orçamentado é de 116.

- **Nível de Atualização do Cadastro de Parcelas em SIG:** O indicador Nível de Atualização do Cadastro de Parcelas em SIG atingiu até ao **4º Trimestre de 2025 o resultado de 26.869 parcelas, -60,2%** face às 67.500 previstas.
Foram cadastradas 23.463 parcelas de terreno expropriadas e 69 imóveis do Património Privado por Meios Internos. Por Meios Externos 3.337 parcelas.

O desvio face à Meta resulta dum conjunto de fatores:

- Insuficiência de meios internos face ao aumento de solicitações internas e externas;

¹ (*Inclui a dedução de 0,17 M€ referente a "Impactos decorrentes de obrigações legais" consideradas no cálculo do GcP);

- Inadequada resposta dos prestadores de serviços (digitalização e carregamento das parcelas em SIG);

- **Redução do n.º de Reclamações (NR), respeitantes à área de Estações Ferroviárias**, atingiu o valor acumulado no **4º Trimestre de 2025 de +8,7%**, face ao período homólogo de 2024 ((NRS (n): 452 vs NRS (n-1): 416) para uma meta de -2%.
O total de Reclamações abrange 154 Estações em que 76 Estações (16%) apresentam 2 Reclamações ou mais. As restantes estações têm menos de 1 reclamação cada.
Acresce que 6 categorias de Reclamações (Limpeza, Manutenção, Instalações Sanitárias, Segurança de pessoas e bens, Acessibilidade/mobilidade condicionada, Parques de Estacionamento) representam 83,4% das Reclamações. O aumento de fluxo de utentes e passageiros nas estações contribui para este resultado.
Apesar do resultado constatou-se um decréscimo das reclamações ao longo do ano.
- **Plano de atuação nas Instalações de Serviço do Grupo:** Indicador atingiu o resultado acumulado no **4º Trimestre de 2025 de 75%**, ou seja, ficou **-10 p.p.** inferior à meta de 85% estabelecida (Planeadas: 40 ações vs. Realizado: 32 ações Planeadas, sendo 4 registaram uma antecipação da sua execução).
Para o cálculo do indicador foram consideradas as Intervenções em 2025, abrangendo Projetos/Obras/Mudanças Estratégicas de INS a concluir com base num universo definido *à priori* assente nos objetivos traçados.
- **Assegurar a concretização dos Projetos Estratégicos (Ferrovia 2020 / SMM / PRR / PNI2030 / PVAE e PETI3+ Rodoviário):** O indicador integrado PIR - Projetos Estratégicos (Ferrovia 2020 / SMM / PRR / PNI2030 / PVAE e PETI3+ Rodoviário) atingiu o **resultado global de 70%**, ou seja, **15 p.p. abaixo da meta estabelecida.**

Os parâmetros A e B, associados às obras previstas lançar no período (respetivamente em número e em valor), apresentam resultados aquém da meta estabelecida. Foram lançadas 42% das obras previstas, e um valor que representa também 58% do previsto.

O parâmetro C, associado ao prazo contratado vs executado, teve um resultado de 77%.

O grau de execução do PIR (parâmetro D) foi de 86%.

3 ORÇAMENTO DE EXPLORAÇÃO

A atividade comercial da IPP, até ao 4º Trimestre de 2025, conheceu um decréscimo das Vendas e Prestações de Serviços (PS) face ao período homólogo de 2024 de -0,30 M€ (-1,4%), em resultado do decréscimo dos Rendimentos associados aos contratos de subconcessão nos segmentos de negócio de Espaços e Subconcessões de -0,33 M€ (-1,9%) - onde no 1º trimestre de 2024 se registou um reconhecimento de rendimentos de 2023 do cliente CP referente a Guifões, no valor de 0,38 M€ -, na Publicidade em -0,10 M€ (-13,3%) e um incremento nos Estacionamento de 0,05 M€ (+1,7%) e nas Outras PS de +0,07 M€ (+229,8%).

Face ao Orçamento, até o 4º Trimestre de 2025 registou-se um desvio negativo das Vendas e Prestações de Serviços de -0,76 M€ (-3,4%) justificado essencialmente pelo decréscimo nos Espaços e Subconcessões em -0,57 M€ (-3,2%), nos Estacionamento em -0,11 M€ (-3,3%), na Publicidade de -0,17 M€ (-20,2%) e um incremento nas Outras PS de +0,08 M€ (+420,9%), contribuindo para que a execução tenha inferior ao previsto em Orçamento.

Os Outros Rendimentos registaram um acréscimo de +0,31 M€ (+13,1%) face ao Orçamento, influenciado essencialmente pela rubrica de Outros relativo a Indemnização (Acid. Resp. Tercei.) de +0,15 M€, Regularização de Energia (+0,12 M€), pela Comparticipação de Custos Comuns, que registou um desvio de -0,05 M€ (-2,6%), justificando-se essencialmente pelo facto de se terem registado regularizações referentes a anos anteriores e a refaturação, em 2025, relativamente a Água, Energia, Despesas Comuns, Outros Encargos, não ter sido realizada conforme previsto em orçamento, devido ao apuramento dos valores do período em questão ainda estão em curso ou outras questões processuais.

Os Gastos Operacionais registaram um decréscimo de -1,48 M€ (-7,4%) face ao período homólogo de 2024. Para esta variação contribuíram essencialmente a redução dos Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) em -0,90 M€ (-16,6%), Imparidades (perdas) / reversões + Provisões no valor de -0,95 M€ (-134,2%) e dos Outros Gastos de -0,01 M€ (-9,0%) e do aumento dos Gastos com Pessoal em +0,32 M€ (+6,1%) e da Renda de Concessão em +0,10 M€ (+1,2%).

Face ao Orçamento, os Gastos Operacionais ficaram abaixo em -2,28 M€ (-11,0%) influenciados, essencialmente, pela redução na rubrica dos FSE em -1,70 M€ (-27,4%), dos Gastos com Pessoal em -0,35 M€ (-5,9%), pelo decréscimo das Imparidades (perdas) / reversões + Provisões (-0,27 M€) e da Renda de Concessão em -3,4 mil euros (-0,0%).

A Empresa reverteu Imparidades de Inventários e de Clientes por regularização de dívidas + Provisões no valor de -0,24 M€, apurando assim um **Resultado Líquido do Exercício de 4,00 M€**.

valores em milhares de euros

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL	REAL 2024	REAL 2025	ORÇ. 2025	2025 vs 2024		2025 vs Orç. 2025	
				Δ %	Δ Absol.	Δ %	Δ Absol.
Vendas e Prestações de Serviços	21 489,1	21 186,4	21 941,5	-1,4%	-302,7	-3,4%	-755,1
Outros Rendimentos	1 691,6	2 641,4	2 334,8	56,2%	949,9	13,1%	306,7
1. Rendimentos Operacionais	23 180,7	23 827,9	24 276,3	2,8%	647,2	-1,8%	-448,4
Custo das Vendas	0,0	-	-	-100,0%	-0,0	0,0%	-
Renda de Concessão IP	8 199,6	8 295,1	8 298,5	1,2%	95,6	0,0%	-3,4
Fornecimentos e Serviços Externos	5 412,4	4 514,5	6 218,7	-16,6%	-897,9	-27,4%	-1 704,2
Gastos com Pessoal	5 224,6	5 545,4	5 895,1	6,1%	320,9	-5,9%	-349,6
Imparidades + Provisões	709,5	-242,7	30,0	-134,2%	-952,2	-909,0%	-272,7
Depr. e Amortizações do Exercício	225,3	198,7	227,5	-11,8%	-26,7	-12,7%	-28,8
Outros Gastos	191,6	174,3	99,9	-9,0%	-17,3	74,5%	74,4
2. Gastos Operacionais	19 963,0	18 485,3	20 769,6	-7,4%	-1 477,7	-11,0%	-2 284,4
3. Resultado Operacional (1-2)	3 217,7	5 342,6	3 506,6	66,0%	2 124,9	52,4%	1 836,0
Ganhos Financeiros	0,4	0,5	-	12,5%	0,1	0,0%	0,5
Perdas Financeiras	5,0	17,9	5,1	261,2%	13,0	252,4%	12,8
Ganhos / Perdas em Associadas	7,6	13,2	-	73,8%	5,6	0,0%	13,2
4. Resultados antes de Impostos	3 220,8	5 338,3	3 501,5	65,7%	2 117,6	52,5%	1 836,8
Imposto sobre o Rendimento do Exercício	-821,3	-1 334,5	-883,1	62,5%	-513,2		
5. Resultado Líquido do Exercício	2 399,4	4 003,8	2 618,4	66,9%	1 604,4	52,9%	1 385,4
EBITDA	3 443,1	5 541,3	3 734,1	60,9%	2 098,2	48,4%	1 807,2

3.1 RENDIMENTOS OPERACIONAIS

Os **Rendimentos Operacionais da IPP** atingiram, em termos acumulados, os **23,83 M€**, representando um **acréscimo de +0,65 M€ (+2,8%) face ao período homólogo**.

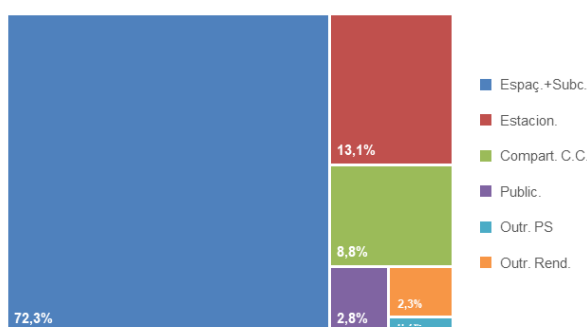
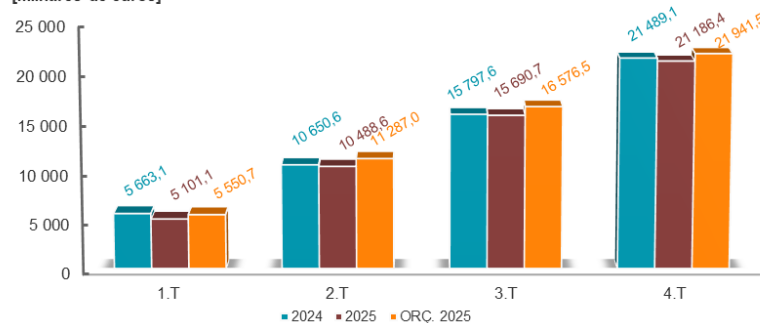
Em detalhe, verificou-se uma variação dos rendimentos nas Vendas e Prestações de Serviço:

- i) nos segmentos de negócio de Espaços e Subconcessões, um decréscimo de -0,33 M€ (-1,9%) para o qual contribuíram os contratos celebrados com os clientes AMT, Cascais Próxima, Concentrix, CP (onde no 1º trimestre de 2024 se registou um reconhecimento de rendimentos de 2023 do cliente CP referente a Guifões, no valor de 0,38 M€), KKR IMO, Metro do Porto, Município de Amarante, NOS, Santander Totta, Starbucks, entre outros de menor valor;
- ii) nos Estacionamentos, uma variação positiva de +0,05 M€ (+1,7%);
- iii) na Publicidade um decréscimo de -0,10 M€ (-13,3%) pelo cliente RED e MOP.

No que diz respeito a Outros Rendimentos, regista um acréscimo de +0,95 M€ (+56,2%) devido, essencialmente, a Outros em +0,28 M€ (+282,9%) e pelo incremento da Comparticipação de Custos Comuns em +0,66 M€ (+46,6%). Tal justifica-se pelo facto de se terem registado regularizações referentes a anos anteriores e por outro lado a refaturação em 2025, relativamente a Água, Energia, Despesas Comuns, Outros Encargos, não ter sido realizada conforme previsto em orçamento, devido ao apuramento dos valores do período em questão ainda em curso ou outras questões processuais.

valores em milhares de euros

RUBRICAS	REAL 2024	REAL 2025	ORÇ. 2025	2025 vs 2024		2025 vs Orç. 2025	
				Δ %	Δ Absol.	Δ %	Δ Absol.
Vendas e Prestações de Serviços	21 489,1	21 186,4	21 941,5	-1,4%	-302,7	-3,4%	-755,1
Vendas	-	-	-	-	-	-	-
Espaços + Subconcessões	17 561,4	17 229,9	17 798,3	-1,9%	-331,5	-3,2%	-568,4
Estacionamentos	3 069,1	3 121,9	3 227,2	1,7%	52,7	-3,3%	-105,3
Publicidade	768,6	666,5	834,7	-13,3%	-102,1	-20,2%	-168,2
Gestão de empreendimentos	58,4	52,9	61,3	-9,4%	-5,5	-13,7%	-8,4
Gestão do património	-	11,1	-	-	11,1	-	11,1
Outras PS	31,6	104,2	20,0	229,8%	72,6	420,9%	84,2
Varição de Produção	-	-	-	-	-	-	-
Outros Rendimentos	1 691,6	2 641,4	2 334,8	56,2%	949,9	13,1%	306,7
Comparticipação de custos comuns	1 430,0	2 096,7	2 152,3	46,6%	666,6	-2,6%	-55,6
Rendas e outros rendim Propr Investment	162,5	165,7	166,1	1,9%	3,2	-0,3%	-0,5
Outros	99,0	379,1	16,3	282,9%	280,1	2219,0%	362,8
TOTAL RENDIMENTOS OPERACIONAIS	23 180,7	23 827,9	24 276,3	2,8%	647,2	-1,8%	-448,4

Vendas e Prestações de Serviço - #71+#72
 [milhares de euros]


Peso dos Rendimentos Operacionais até ao 4ºT 2025

Face ao Orçamento previsto até ao 4º Trimestre de 2025 (24,28 M€), os Rendimentos Operacionais ficaram **-0,45 M€ (-1,8%) abaixo do previsto em Orçamento**, sendo essa variação justificada, essencialmente, pelo impacto da redução nas rubricas dos Espaços e Subconcessões de -0,57 M€ (-3,2%), na atividade dos Parques de Estacionamento de -0,11 M€ (-3,3%) e na Publicidade de -0,17 M€ (-20,2%), e na Participação de Custos Comuns de -0,06 (-2,6%) sendo compensada pelo incremento em Outras PS de +0,08 M€ (+420,9%), e em Outros no valor de +0,36 M€ (+2.219,0%).

Concorreu para este resultado o enquadramento legal e subsequentes procedimentos, que concorrem para o volume de negócios, que aumentam o prazo dos procedimentos e complexidade dos mesmos.

Concretizando, nos **Espaços e Subconcessões** verifica-se uma variação face ao montante orçamentado de -0,57 M€ (-3,2%) para o qual contribuem **negativamente** os clientes Brumas da Memória (0,03 M€), Cascais Próxima (-0,07 M€), Cloudware (-0,04 M€), Concentrix (-0,15 M€), EAGLEBRANDS (-0,05 M€), Eurokeo (-0,06 M€), Heike Anna Maria Fische (-0,03 M€), Lux Station (-0,07 M€) e Município de Vila Nova de Gaia (-0,05 M€); NOS (-0,35 M€), Pingo Doce (-0,04 M€), Ripplr (-0,06 M€), Starbucks (-0,16 M€), Turilima (-0,05 M€) entre outros de menor valor, e **positivamente** os valores previsto para os clientes Beleza Alternativa (+0,03 M€), CP (+0,04 M€), Fertagus (+0,07 M€), Grupo Capricciosa (+0,05 M€), IBERUSA (+0,03 M€), LIDL (+0,06 M€), Madre Selva (+0,06 M€), Manpower (+0,18 M€), MEDWAY (+0,04 M€), Observar o Futuro (+0,03 M€), Paracentro (+0,23 M€), RHMAIS (+0,07 M€), Sr. Jogo (+0,03 M€), Time Out Market Porto (+0,07 M€), VelvetRecord (+0,07 M€), entre outros de menor valor.

Nos **Estacionamentos**, regista-se um desvio negativo face ao montante orçamentado de -0,11 M€ (-3,3%) para o qual contribuem **negativamente** o cliente Município do Porto (-0,10 M€), REALITYVORTEX (-0,11 M€), e **positivamente** os clientes CPE (+0,28 M€), EMPARK (+0,04 M€) e entre outros de menor valor.

Na **Publicidade**, regista-se um desvio negativo face ao Orçamento de -0,17 M€ (-20,2%) para o qual contribuem negativamente os valores previstos para os clientes MOP (-0,18 M€) e RED (-0,07 M€) e positivamente pelo cliente NOS (+0,07 M€).

Na rubrica de **Outras PS**, regista-se um desvio positivo de +0,08 M€ (+420,9%) face ao orçamentado, devido essencialmente a contratos referentes a Ações Temporárias (Feira do Livro, Filmagem, Ações de Promoção, entre outros).

A **Comparticipação de Custos Comuns** regista um desvio negativo de -0,06 M€ (-2,6%) influenciado **negativamente** pelos clientes Concentrix (-0,02 M€), Cooptécnica (-0,13 M€), IP Telecom (-0,03 M€), NOS (-0,03 M€) entre outras variações reduzidas (< a 0,01 M€) e **positivamente** pelos clientes Broadway Malyan (+0,03 M€), Eurest (+0,04 M€), IP (+0,04 M€), Liveworks (+0,07 M€), Manpower (+0,02 M€), Metas e Arestas (+0,03 M€) e variações reduzidas (< a 0,01 M€) referentes a refaturação de valores referentes a Água, Energia, Despesas Comuns e outros encargos que não ocorreu como previsto em Orçamento.

Na rubrica **Outros**, registam-se valores referentes a Indemnização (Acid Resp Tercei), Regularização de Energia, Juros de mora recebidos (Out RG-Ind Ac Resp T).

3.2 GASTOS OPERACIONAIS

No que diz respeito aos **Gastos Operacionais** até ao 4º Trimestre de 2025 (18,49 M€), estes registaram **um decréscimo de -1,48 M€ (-7,4%) face ao período homólogo de 2024 e de -2,28 M€ (-11,0%) face ao previsto em Orçamento.**

Este decréscimo, face ao mesmo período de 2024, justifica-se essencialmente, pelo decréscimo dos FSE em -0,90 M€ (-16,6%), pelas Imparidades (perdas) / reversões + Provisões em -0,95 M€ e pelo acréscimo dos Gastos com Pessoal de +0,32 M€ (+6,1%) refletidos até ao 4º Trimestre de 2025. Registou-se, também, um acréscimo da Renda de Concessão em +0,01 M€ (+1,2%) face ao mesmo período de 2024, em resultado da atividade da IPP até ao 4º Trimestre de 2025, com a redução dos Rendimentos Operacionais considerados a ser inferior ao dos FSE considerados no seu cálculo, que também tiveram uma redução.

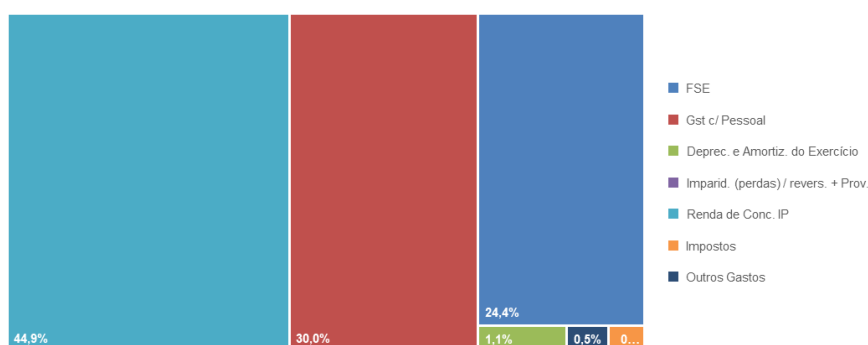
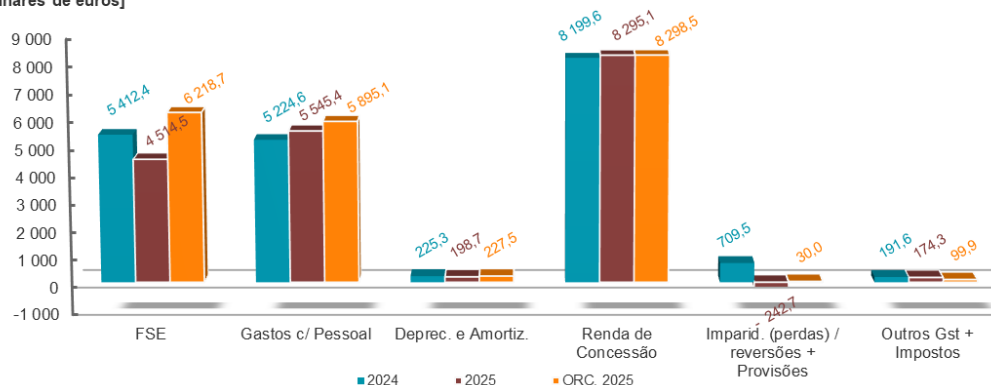
Quanto ao **previsto em Orçamento**, verifica-se um **decréscimo de -2,28 M€ (-12,0%)**, sendo justificado sobretudo pelo decréscimo dos gastos com FSE em -1,70 M€ (-27,4%), pela não execução total ou parcial das ações previstas. Apurou-se um decréscimo das Imparidades / Reversões + Provisões em -0,27 M€ (-909,0%) referente à reversão de Provisões e Imparidade de Dividas de Clientes e Proc. Judic. Curso. Os Gastos com Pessoal registam um decréscimo face ao orçamentado de -0,35 M€ (-5,9%).

A Renda de Concessão está em linha com o previsto em Orçamento, registando uma variação de -3,4 mil euros (-0,0%).

valores em milhares de euros

RUBRICAS	REAL 2024	REAL 2025	ORÇ. 2025	2025 vs 2024		2025 vs Orç. 2025	
				Δ %	Δ Absol.	Δ %	Δ Absol.
Fornecimentos e Serviços Externos	5 412,4	4 514,5	6 218,7	-16,6%	-897,9	-27,4%	-1 704,2
Gastos com Pessoal	5 224,6	5 545,4	5 895,1	6,1%	320,9	-5,9%	-349,6
Deprec. e Amortizações do Exercício	225,3	198,7	227,5	-11,8%	-26,7	-12,7%	-28,8
Imparidades (perdas) / reversões + Provisões	709,5	-242,7	30,0	-134,2%	-952,2	-909,0%	-272,7
Renda de Concessão IP	8 199,6	8 295,1	8 298,5	1,2%	95,6	-0,0%	-3,4
Impostos	86,1	80,8	82,0	-6,1%	-5,2	-1,4%	-1,2
Outros Gastos	105,6	93,5	17,9	-11,4%	-12,1	422,0%	75,6
TOTAL GASTOS OPERACIONAIS	19 962,9	18 485,3	20 769,6	-7,4%	-1 477,7	-11,0%	-2 284,4

Principais Gastos
[milhares de euros]



Peso dos Gastos Operacionais até ao 4ºT 2025

3.2.1 FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS (FSE)

Relativamente aos gastos com **Fornecimentos e Serviços Externos (FSE)** (4,51 M€), apresentam um decréscimo de -0,90 M€ (-16,6%) face ao período homólogo de 2024, decorrente do decréscimo do valor dos Subcontratos, Trabalhos Especializados, Energia e Fluidos e Vigilância e Segurança, Limpeza, Contencioso e um incremento da rubrica de Conservação e Reparação e dos Outros FSE.

valores em milhares de euros

RUBRICAS	REAL 2024	REAL 2025	ORÇ. 2025	2025 vs 2024		2025 vs Orç. 2025	
				Δ %	Δ Absol.	Δ %	Δ Absol.
Subcontratos	160,7	91,1	-	-43,3%	-69,7	-	91,1
Trabalhos Especializados	1 592,4	1 315,0	2 112,9	-17,4%	-277,4	-37,8%	-797,9
Energia e Fluidos	1 684,1	1 313,0	1 824,3	-22,0%	-371,1	-28,0%	-511,3
Vigilância e Segurança	807,3	710,6	923,3	-12,0%	-96,8	-23,0%	-212,7
Conservação e Reparação	258,9	262,5	377,4	1,4%	3,6	-30,5%	-114,9
Limpeza, Higiene e Conforto	589,4	506,7	591,4	-14,0%	-82,7	-14,3%	-84,6
Rendas e Alugueres	8,5	0,4	0,8	-94,9%	-8,1	-46,2%	-0,4
Contencioso e Notariado	115,8	92,3	113,0	-20,3%	-23,5	-18,3%	-20,7
Outros FSE	195,1	222,9	275,6	14,2%	27,8	-19,1%	-52,7
Fornecimentos e Serviços Externos (FSE)	5 412,4	4 514,5	6 218,7	-16,6%	-897,9	-27,4%	-1 704,2

Em relação ao Orçamento salienta-se um decréscimo de -1,70 M€ (-27,4%) justificada sobretudo nos Trabalhos Especializados, da Energia e Fluidos pela não execução face ao contemplado em Orçamento, da Conservação e Reparação, devido à não concretização, total ou parcial, de algumas Prestações de Serviço (PS) previstas em Orçamento, da Vigilância e Segurança, da Limpeza e do Contencioso.

valores em milhares de euros

RÚBRICA #62	REAL 2024	REAL 2025	ORÇ. 2025	2025 vs 2024		2025 vs Orç. 2025	
				Δ %	Δ Absol.	Δ %	Δ Absol.
Subcontratos	160,7	91,1	-	-43,3%	-69,7	-	91,1
Trab. Especializados	1 592,4	1 315,0	2 112,9	-17,4%	-277,4	-37,8%	-797,9
Conservação e Reparação	254,0	262,5	377,4	3,3%	8,5	-30,5%	-114,9
Vigilância e Segurança	807,3	710,6	923,3	-12,0%	-96,8	-23,0%	-212,7
Honorários	82,2	82,8	84,2	0,7%	0,6	-1,7%	-1,4
Eletricidade	1 163,8	765,4	1 248,4	-34,2%	-398,4	-38,7%	-482,9
Combustíveis	51,9	55,1	50,8	6,2%	3,2	8,6%	4,4
Água	227,7	269,5	236,2	18,4%	41,8	14,1%	33,3
Gás	28,9	14,2	55,8	-50,8%	-14,7	-74,5%	-41,6
Energia Térmica	211,2	208,7	212,8	-1,2%	-2,5	-1,9%	-4,0
Deslocações + Transporte de pessoal	8,6	8,5	12,7	-0,4%	-0,0	-32,6%	-4,1
Comunicações	2,1	1,9	3,9	-9,1%	-0,2	-50,6%	-2,0
Seguros	32,0	26,3	38,1	-17,8%	-5,7	-30,9%	-11,8
Contencioso e Notariado	115,8	92,3	113,0	-20,3%	-23,5	-18,3%	-20,7
Limpeza, Higiene e Conforto	589,4	506,7	592,4	-14,0%	-82,7	-14,5%	-85,6
Outros FSE	84,2	103,7	157,0	23,3%	19,6	-33,9%	-53,3
TOTAL FSE	5 412,4	4 514,5	6 218,7	-16,6%	-897,9	-27,4%	-1 704,2

Na rubrica de **Subcontratos** foram considerados as Prestações de Serviço de Trabalho Temporário contratadas que estão relacionados com a aquisição de serviços necessários de apoio a processos das áreas da IPP, nomeadamente Expropriações e Instalações e Condomínios.

Ao nível dos **Trabalhos Especializados**, esta rubrica regista, até ao 4º Trimestre de 2025, um decréscimo face ao período homólogo de -0,28 M€ (-17,4%) devido a algumas ações terem execução

inferior, e outras superior (ex.: PS Consultadoria, PS Cedência de Pessoal, Gestão de Estacionamentos, PS de Avaliações/Estudos, Protocolo de Serviços Partilhados do Grupo IP, Protocolo de Serviços Informáticos do Grupo IP; Programa de Inventariação Cadastral (PIC), PS de Mudanças, Protocolos associados a Ecopistas e Outros).

Regista-se um desvio de -0,80 M€ (-37,8%) face ao orçamentado devido à não concretização, total ou parcial, de algumas PS previstas em Orçamento para o período em análise (ex.: PS Consultadoria, PS Cedência de Pessoal, Gestão de Estacionamentos, PS de Avaliações/Estudos, Programa de Inventariação Cadastral (PIC), PS de Expropriações, Protocolos associados a Ecopistas e Outros).

Os gastos de **Conservação e Reparação**, até ao 4º Trimestre de 2025, são inferiores face ao previsto em Orçamento, com uma variação de -0,11 M€ (-30,5%), influenciado pela realização inferior de diversas Manutenções dos Complexos Empresariais (CE) e de outras Instalações e pela realização, total ou parcial, de valores de algumas ações. Verificaram-se regularizações de Manutenções de CE, especializadas em 2024, no valor 24 mil euros.

Relativamente ao período homólogo, está inferior ao valor do ano anterior, resultado da realização, total ou parcial, de serviços diversos de Conservação e Manutenção de Equipamentos, verificando-se um valor inferior nas manutenções dos Empreendimentos e Intervenções de Construção Civil no Edificado para rentabilização e ter-se verificado no período homólogo, regularizações de Manutenções de CE, especializadas em 2023, no valor +0,003 M€.

A rubrica **Vigilância e Segurança** apresenta um decréscimo até ao 4º Trimestre de 2025, face ao período homólogo, no valor de -0,10 M€ (-12,0%) influenciado, essencialmente, pela PS de segurança nas Estações de Porto-Campanhã e na Gare do Oriente (GIL).

Face ao previsto em Orçamento, regista-se uma redução de -0,21 M€ (-23,0%) principalmente em serviços na Estação Porto-Campanhã (Regularização no Ano de 2025 de valores de anos anteriores relativos ao Interface no valor de -0,13 M€) e na Gare do Oriente (GIL), sendo o valor referente à Refaturação por parte da IP, inferior da face ao previsto em orçamento de -0,04 M€.

Em relação à rubrica **Energia e Flúidos** (Eletricidade, Combustíveis, Água, Gás e Energia Térmica), esta regista um decréscimo de -0,37 M€ (-22,0%) face ao período homólogo de 2024 e de -0,51 M€ (-28,0%) face ao Orçamento. Esta variação, referente ao orçamentado, é influenciada pela **Eletricidade** (-0,48 M€; -38,7%), onde se verifica uma realização em 2025 inferior de alguns Operadores (-0,26 M€) face ao previsto, a realização dos valores estimados referentes à refaturação, por parte da IP, serem inferiores (-0,27 M€) face ao Orçamento e acertos/regularizações de 2024 de anos anteriores no valor de 0,05 M€.

No que diz respeito à **Água**, esta regista um incremento face ao período homólogo de +0,04 M€ (+18,4%) e face ao Orçamento, para o período em questão, de +0,03 M€ (+14,1%), pelos valores nos Complexos Empresariais do Rossio e Gare do Oriente e pela refaturação até ao 4º Trimestre de 2025 por parte da IP, dos valores referente aos consumos de águas nas estações (0,062 M€ orçamentado vs 0,065 M€ registado), sendo compensado pelo acerto de anos anteriores no valor de +0,001 M€ de refaturação por parte das empresas fornecedoras.

A rubrica **Contencioso e Notariado** apresenta até ao 4º Trimestre de 2025 um valor inferior face ao período homólogo e face ao Orçamento, não se realizando conforme estava estimado, associados aos processos da área de Expropriações.

Na rubrica **Limpeza, Higiene e Conforto** registou-se um decréscimo de -0,08 M€ (-14,0%) face ao período homólogo.

Em relação ao Orçamento, verifica-se um ligeiro decréscimo de -0,09 M€ (-14,5%), influenciado pelos valores mensais considerados em Orçamento serem ligeiramente inferiores aos valores reais em 2025 nas várias instalações, no âmbito da atividade da IPP e de uma regularização até ao 4º Trimestre de 2025 referente ao Custo de Limpezas 2024 e 2025 nos Complexos Empresariais (CE) (diferencial de custo imputado à IP) no valor de -0,08 M€.

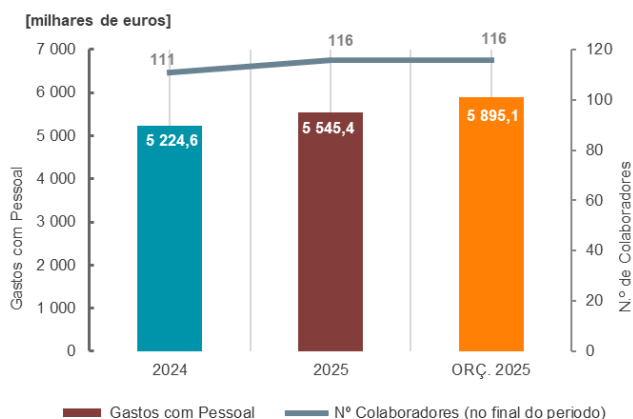
3.2.2 GASTOS COM PESSOAL (GCP)

Em termos de **Gastos com Pessoal (GcP)**, até ao 4º Trimestre de 2025, regista-se um acréscimo, face ao período homólogo de +0,32 M€ (+6,1%), justificado, essencialmente, pelas rúbricas de remuneração, e que se refletiu nas componentes das Remunerações Base, Adicionais, Subsídio de Refeição, IHT, Encargos Patronais e Outros Gastos com Pessoal, registando-se entradas de trabalhadores na empresa.

Face ao Orçamento, até ao 4º Trimestre de 2025, os Gastos com Pessoal registam uma diferença de -0,35 M€ (-5,9%) registando o efetivo (116) um número igual ao orçamentado (116).

valores em milhares de euros

RUBRICAS	REAL 2024	REAL 2025	ORÇ. 2025	2025 vs 2024		2025 vs Orç. 2025	
				Δ %	Δ Absol.	Δ %	Δ Absol.
Remunerações base	3 666,4	3 929,9	4 126,9	7,2%	263,4	-4,8%	-197,1
Remunerações adicionais	478,4	511,0	567,2	6,8%	32,6	-9,9%	-56,2
Encargos sobre remunerações	944,7	1 011,7	1 046,2	7,1%	67,0	-3,3%	-34,5
Outros gastos com o pessoal	135,0	92,9	154,8	-31,2%	-42,1	-40,0%	-61,9
Indemnizações	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL GASTOS COM PESSOAL	5 224,6	5 545,4	5 895,1	6,1%	320,9	-5,9%	-349,6
<i>Número Efetivo final</i>	<i>111</i>	<i>116</i>	<i>116</i>	<i>4,5%</i>	<i>0,0</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Número Efetivo médio</i>	<i>108</i>	<i>113</i>	<i>116</i>	<i>4,6%</i>	<i>0,0</i>	<i>-2,6%</i>	<i>-0,0</i>



3.2.3 OUTROS GASTOS

valores em milhares de euros

RUBRICAS	REAL 2024	REAL 2025	ORÇ. 2025	2025 vs 2024		2025 vs Orç. 2025	
				Δ %	Δ Absol.	Δ %	Δ Absol.
Provisões para outros riscos e encargos	-10,0	-141,1	-	1310,4%	-131,1	-	-141,1
Ajustamentos de inventários e contas a receber	719,5	-101,6	30,0	-114,1%	-821,1	-438,8%	-131,6
Renda de Concessão IP	8 199,6	8 295,1	8 298,5	1,2%	95,6	-0,0%	-3,4
Impostos	86,1	80,8	82,0	-6,1%	-5,2	-1,4%	-1,2
Outros Gastos	105,6	93,5	17,9	-11,4%	-12,1	422,0%	75,6
TOTAL OUTROS GASTOS	9 100,7	8 226,7	8 428,4	-9,6%	-874,0	-2,4%	-201,7

No que diz respeito a **Ajustamentos de inventários e contas a receber**, a rubrica é composta pela constituição e reversão de imparidade de Clientes e Proc. Judic Curso.

A **Renda de Concessão IP** verifica um valor realizado em linha com o valor orçamentado, apresentando um desvio de -3,4 mil euros (-0,0%), influenciado pela atividade da IPP até ao 4º Trimestre de 2025 (a redução dos Rendimentos Operacionais considerados para o cálculo foi na mesma ordem que os FSE considerados, que também diminuíram).

O desvio, face ao mesmo período de 2024, é de +0,01 M€ (+1,2%), em resultado do decréscimo dos Rendimentos Operacionais ter sido inferior ao dos FSE, que também diminuíram, considerados para o respetivo cálculo.

Relativamente à rubrica **Impostos (IMI, IUC, Taxas Imposto Selo)**, esta apresenta um valor inferior face ao mesmo período de 2024 (-5,2 mil euros) e, face ao previsto em Orçamento, em -1,2 mil euros.

Os **Outros Gastos Operacionais** registam um decréscimo de -0,01 M€ (-11,4%) face ao período homólogo de 2024, que dizem respeito, essencialmente, a Quotizações e Dívidas Incobráveis.

4 ORÇAMENTO DE INVESTIMENTOS

Até ao 4º Trimestre de 2025, não se realizaram investimentos, estando previsto em orçamento 3,5 mil euros para a aquisição da bicicleta elétrica para o “Plano Nacional de Ecopistas” e acessórios.

5 CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES DE REFERÊNCIA – IPG (2025) DGTF

Na elaboração do PAO 2025-2027 e respetivas projeções financeiras, foram tidas em consideração as orientações financeiras para o Triénio 2025-2027, constantes do ponto 2 das Instruções para a Elaboração dos Planos de Atividade e Orçamento para 2025-2027, incluindo o Plano de Investimentos, das empresas públicas, reclassificadas e não reclassificadas, do Setor Empresarial do Estado (SEE), com exclusão das entidades públicas empresariais do SNS:

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

Fonte: GPEARI

5.1 ENQUADRAMENTO DA ATIVIDADE DESENVOLVIDA PELA IP PATRIMÓNIO

A IP Património tem por Missão, conforme definido no Manual de Organização do Grupo IP, “*Atuar no âmbito da aquisição, expropriação, atualização cadastral e alienação de bens imóveis ou constituição de direitos sobre os mesmos, bem como na rentabilização dos ativos afetos à concessão ou ao património autónomo do Grupo IP e ainda na gestão e exploração de estações e equipamentos associados, incluindo a respetiva gestão operacional*”.

A atividade da IP Património é, assim, desenvolvida tendo por âmbito a sua Missão, e está enquadrada no contrato de concessão de bens do domínio público ferroviário e de gestão dos bens do domínio privado da IP, estabelecido com a IP.

Verificando-se a existência de algumas particularidades no modelo de negócio da IP Património, designadamente no que respeita à forma como a atividade desenvolvida é remunerada, importa fazer um enquadramento mais pormenorizado das diversas atividades desenvolvidas pela IP Património e explicar a forma como as mesmas são reconhecidas, em termos do Volume de Negócios, por forma a melhor enquadrar a evolução deste no Triénio 2025/2027, o que se irá apresentar nos pontos seguintes.

No âmbito da **Rentabilização do Património IP**, a IP Património estabelece, com entidades públicas ou privadas, contratos de subconcessão de exploração ou uso privativo dos bens sob sua gestão, que conferem uma contrapartida fixa ou variável pela utilização dos referidos bens. Acresce que, ao abrigo dos referidos contratos, a IP Património pode prestar um conjunto de serviços (por exemplo de Limpeza ou de Vigilância Humana), imputando os correspondentes gastos aos seus subconcessionários. Estas contrapartidas fixas e / ou variáveis constituem, assim, o rendimento operacional da IP Património, a que acresce o rendimento gerado pela imputação dos gastos com prestação de serviços.

São objeto de contratos de subconcessão, que suportam a atividade comercial da IP Património, os diversos tipos de bens sob sua gestão, como os espaços comerciais em Estações Ferroviárias, edifícios, ou parte dos mesmos, inseridos em Estações Ferroviárias, que deixaram de ter uso para a exploração ferroviária, canais ferroviários desativados, parques de estacionamento, outros edifícios e terrenos. A atividade promovida nesses espaços e imóveis é da estrita responsabilidade dos subconcessionários.

As restantes atividades promovidas pela IP Património, **Gestão de Expropriações, Gestão do Cadastro, Gestão de Estações e Outro Edificado e de Instalações do Grupo IP, Gestão do Património Histórico e Cultural**, não são geradoras de rendimentos operacionais para a empresa, assumindo esta diretamente os respetivos gastos para a sua prossecução.

O Contrato de Concessão entre a IP e a IP Património determina o pagamento de uma Renda de Concessão da IPP à IP, renda essa que tem em consideração os rendimentos auferidos pela empresa deduzidos dos gastos, excluindo-se nestes os fluxos Intra grupo.

5.2 INDICADORES ASSOCIADOS AO PLANO REDUÇÃO CUSTOS (PRC)

Através das Instruções para a Elaboração dos Planos de Atividade e Orçamento para 2025-2027, incluindo o Plano de Investimentos, das empresas públicas, reclassificadas e não reclassificadas, do Setor Empresarial do Estado (SEE), com exclusão das entidades públicas empresariais do SNS, apresenta-se de seguida, neste capítulo, um ponto de enquadramento da atividade da IP Património.

De acordo com as referidas Instruções, a proposta de Orçamento para 2025 deve contemplar medidas de otimização de desempenho, que terão como ano base de comparação o ano de 2024 (ano de referência).

Eficiência Operacional - em 2025, a proposta de PAO para 2025-2027 deverá garantir a eficiência operacional da empresa, medida pelo rácio dos gastos operacionais (GO) sobre o volume de negócios (VN), o qual deve ser igual ou inferior ao verificado no ano anterior, excluídos os impactos extraordinários decorrentes do cumprimento de disposições legais.

Otimização de Gastos - em 2025, os gastos operacionais (CMVMC + FSE + GcP) devem ser iguais ou inferiores ao valor registado ou estimado para o ano anterior, corrigido com a taxa de inflação prevista, sem prejuízo do disposto no decreto-lei de execução orçamental.

Apresenta-se no quadro seguinte, o conjunto de princípios financeiros de referência constantes das Instruções para a Elaboração dos Planos de Atividade e Orçamento para 2025-2027, incluindo o Plano de Investimentos, das empresas públicas, reclassificadas e não reclassificadas, do Setor Empresarial do Estado (SEE), com exclusão das entidades públicas empresariais do SNS, da execução acumulada ao 4º Trimestre 2025 do Plano de Atividades e Orçamento, sendo o ano de referência o ano de 2024:

A. Eficiência Operacional

valores em milhares de euros

PRC	REAL 2024	REAL 2025	ORÇ. 2025	2025 vs 2024		2025 vs Orç. 2025	
				Δ Absol.	Δ %	Δ Absol.	Δ %
Gastos operacionais (GO)	10 636,9	10 059,9	12 113,8	-577,0	-5,4%	-2 053,9	-17,0%
CMVMC	-	-	-	-	0,0%	-	0,0%
FSE	5 412,4	4 514,5	6 218,7	-897,9	-16,6%	-1 704,2	-27,4%
Gastos com o Pessoal	5 224,6	5 545,4	5 895,1	320,9	6,1%	-349,6	-5,9%
Impactos decorrentes de obrigações legais*	-	-	168,7	-	0,0%	-168,7	-100,0%
Gastos operacionais ajustados	10 636,9	10 059,9	11 945,1	-577,0	-5,4%	-1 885,2	-15,8%
Volume de Negócios (VN)	21 489,1	21 186,4	21 941,5	-302,7	-1,4%	-755,1	-3,4%
Vendas	-	-	-	-	0,0%	-	0,0%
Prestações de Serviço	21 489,1	21 186,4	21 941,5	-302,7	-1,4%	-755,1	-3,4%
Indemnizações Compensatórias (conforme Contrato Serv. Público)	-	-	-	-	0,0%	-	0,0%
Impacto na receita decorrente de obrigações legais**	-	-	-	-	0,0%	-	0,0%
Volume de Negócios ajustado	21 489,1	21 186,4	21 941,5	-302,7	-1,4%	-755,1	-3,4%
Gastos Operacionais/Volume de Negócio (GO/VN)	49,5%	47,5%	54,4%	-2,0 p.p.		-7,0 p.p.	

* Se aplicável: Os impactos/gastos excecionais devem ser justificados em sede de PAO e devidamente discriminados

** Se aplicável: outros rendimentos que concorram para o VN, que devem ser justificados em sede de PAO

O Peso dos Gastos Operacionais no Volume de Negócios, até ao 4º Trimestre de 2025, apresenta o valor de 47,5% registando um decréscimo de -2,0 p.p. face ao período homólogo de 2024 e de -7,0 p.p. face ao Orçamento. Assim sendo, cumpre a orientação da DGTF de assegurar a redução ou manutenção do Peso dos Gastos Operacionais no Volume de Negócios face ao mesmo período de 2024 e face ao previsto em Orçamento, até ao 4º Trimestre de 2025.

B. Otimização de Gastos
❖ Fornecimento e Serviços Externos

A rubrica **Fornecimentos e Serviços Externos**, até ao 4º Trimestre de 2025, ascendeu a 4,51 M€, sendo -16,6% (-0,90 M€) inferior face ao período homólogo de 2024 e de -27,4% (-1,70 M€) face ao Orçamento.

Verificou-se, em particular, uma redução face ao Orçamento na rubrica de:

- Trabalhos Especializados, pela não concretização, total ou parcial, de algumas PS previstas em Orçamento para o período em análise;
- Conservação e Reparação, influenciado pela realização inferior de diversas Manutenções dos Complexos Empresariais, em outras Instalações e pela realização, total ou parcial, de ações previstas;
- Vigilância e Segurança, influenciado essencialmente na PS de segurança nas Estação da Porto-Campanhã;
- Eletricidade, onde se verifica uma realização inferior de alguns Operadores relativos a acertos de consumos de 2024, consumos de 2025, pela variação dos preços da Eletricidade face ao estimado em Orçamento e a realização dos valores estimados referentes à refaturação por parte da IP;
- Contencioso e Notariado, onde se verifica igualmente uma realização inferior face aos valores estimados em Orçamento;

- Limpeza, Higiene e Conforto, onde se verifica uma realização ligeiramente inferior face aos valores orçamentados para 2025 nas várias instalações, no âmbito da atividade da IPP e de uma regularização no 4º Trimestre de 2025 referente ao Custo de Limpezas 2024 e 2025 nos Complexos Empresariais (CE) (diferencial de custo imputado à IP) no valor de -0,08 M€;
- Gás, onde também se verifica uma realização inferior face aos valores estimados em Orçamento.

Verifica-se que a empresa cumpre este princípio financeiro de referência, face ao período homólogo de 2024 e face ao Orçamento.

valores em milhares de euros

FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS	REAL 2024	REAL 2025	ORÇ. 2025	2025 vs 2024		2025 vs Orç. 2025	
				Δ Absol.	Δ %	Δ Absol.	Δ %
Trab. Especializados	1 592,4	1 315,0	2 112,9	-277,4	-0,6%	-797,9	-37,8%
Conservação e Reparação	254,0	262,5	377,4	8,5	-49,9%	-114,9	-30,5%
Vigilância e Segurança	807,3	710,6	923,3	-96,8	-14,1%	-212,7	-23,0%
Honorários	82,2	82,8	84,2	0,6	-0,7%	-1,4	-1,7%
Eletricidade	1 163,8	765,4	1 248,4	-398,4	-46,4%	-482,9	-38,7%
Combustíveis	51,9	55,1	50,8	3,2	21,0%	4,4	8,6%
Água	227,7	269,5	236,2	41,8	83,8%	33,3	14,1%
Gás	28,9	14,2	55,8	-14,7	-42,3%	-41,6	-74,5%
Energia Térmica	211,2	208,7	212,8	-2,5	-20,4%	-4,0	-1,9%
Contencioso e Notariado	115,8	92,3	113,0	-23,5	-14,4%	-20,7	-18,3%
Limpeza, Higiene e Conforto	589,4	506,7	592,4	-82,7	-10,2%	-85,6	-14,5%
Outros FSE	287,6	231,6	211,6	-56,0	68,8%	19,9	9,4%
TOTAL FSE	5 412,4	4 514,5	6 218,7	-897,9	-17,5%	-1 704,2	-27,4%

❖ Gastos com Pessoal

Os **Gastos com Pessoal** foram de 5,55 M€ até ao 4º Trimestre de 2025, ficando +6,0% (+0,32 M€) superiores face ao período homólogo de 2024 e de -3,2% (-0,18 M€) face ao orçamentado², verificando-se que o n.º de Trabalhadores é superior, ao 4º Trimestre de 2025 (verificando-se ao longo de 2025 uma variação do efetivo com a entrada de trabalhadores), face ao período homólogo de 2024, tendo sido autorizado pelo SET conforme o DESPACHO N.º 18/2024-SET de aprovação do PAO 2024-2026 e igual face ao Orçamento, pelo que não cumpre este princípio financeiro de referência face ao período homólogo de 2024 e cumpre face ao Orçamento.

valores em milhares de euros

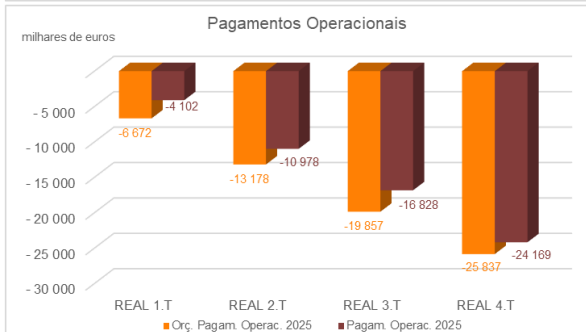
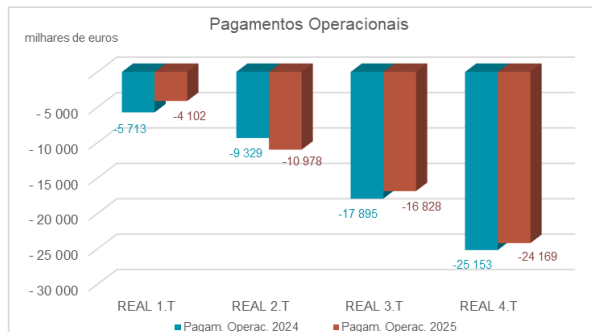
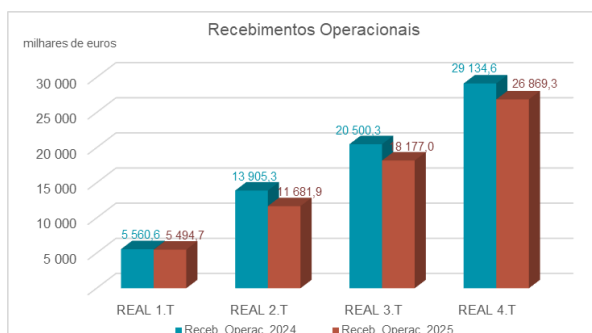
GASTOS COM PESSOAL	REAL 2024	REAL 2025	ORÇ. 2025	2025 vs 2024		2025 vs Orç. 2025	
				Δ Absol.	Δ %	Δ Absol.	Δ %
(2) Gastos com o pessoal	5 224,6	5 545,4	5 895,1	320,9	6,0%	-349,6	-5,9%
Nº Total RH (O.S. + C.D. + Trabalhadores)	112	117	117	5	8,3%	0	0,0%
Nº Órgãos Sociais (O.S.) (número)	1	1	1	0	0,0%	0	0,0%
Nº Cargos de Direção sem O.S. (C.D.) (número)	16	16	16	0	0,0%	0	0,0%
Nº Trabalhadores sem O.S. e C.D. (número)	95	100	100	5	9,9%	0	0,0%
Nº Trabalhadores/Nº CD	5,9	6,3	6,3	0	9,9%	0	0,0%

² (*Inclui a dedução de 0,17 M€ referente a "Impactos decorrentes de obrigações legais" consideradas no cálculo do GcP);

6 PLANO FINANCEIRO

Os Fluxos Financeiros acumulados da IP Património, até ao final do 4º Trimestre de 2025, apresentam-se no quadro seguinte:

FLUXOS FINANCEIROS	REAL 2024	REAL 2025	ORÇ. 2025	2025 vs 2024		2025 vs Orç. 2025	
				Δ %	Δ Absol.	Δ %	Δ Absol.
				valores em milhares de euros			
Cash Flow Operacional	3 981,3	2 700,2	2 698,6	-32,2%	-1 281,1	0,1%	1,6
Recebimentos Operacionais	29 134,6	26 869,3	28 535,3	-7,8%	-2 265,4	-5,8%	-1 666,0
Serviços Core	27 300,4	24 737,9	25 951,0	-9,4%	-2 562,5	-4,7%	-1 213,1
Infraestruturas de Portugal (IP)	2 150,2	380,3	141,8	-82,3%	-1 769,9	168,1%	238,5
IP Engenharia (IPE)	-	-	-	n.d.	-	n.d.	-
IP Telecom (IPT)	324,4	745,3	423,2	129,7%	420,9	76,1%	322,1
Serviços Core - Outros	24 825,8	23 612,3	25 385,9	-4,9%	-1 213,5	-7,0%	-1 773,7
Serviços Não Core	-	-	-	n.d.	-	n.d.	-
Outros Recebimentos Operacionais	-	-	-	n.d.	-	n.d.	-
Reembolso IVA e outros impostos	1 834,3	2 131,4	2 584,3	16,2%	297,1	-17,5%	-453,0
Pagamentos Operacionais	-25 153,4	-24 169,1	-25 836,7	-3,9%	-984,3	-6,5%	-1 667,6
Fornecedores de Exploração	-4 478,7	-3 536,0	-5 723,5	-21,0%	-942,7	-38,2%	-2 187,5
Infraestruturas de Portugal (IP)	-1 075,8	-3 306,8	-1 815,8	207,4%	2 230,9	82,1%	1 490,9
IP Engenharia (IPE)	-16,8	-11,6	-	-31,1%	-5,2	n.d.	11,6
IP Telecom (IPT)	-	-	-	n.d.	-	n.d.	-
Pessoal - Remunerações Líquidas e Outros	-2 919,3	-3 140,6	-3 890,1	7,6%	221,3	-19,3%	-749,5
Pessoal - Contribuições (TSU; CGA; IRS)	-2 124,5	-2 179,9	-1 950,8	2,6%	55,3	11,7%	229,1
IVA e outros impostos	-2 636,1	-2 467,9	-2 320,3	-6,4%	-168,2	6,4%	147,7
Outros Pagamentos Operacionais	-11 902,1	-9 526,4	-10 136,3	-20,0%	-2 375,7	-6,0%	-609,9
Cash Flow de Investimento	-1 192,4	-2 386,2	-3 261,9	100,1%	1 193,8	-26,8%	-875,7
Recebimentos Investimento	7,6	13,2	-	73,8%	5,6	n.d.	-13,2
Pagamentos Investimento	-1 200,0	-2 399,4	-3 261,9	100,0%	1 199,4	-26,4%	862,5
Cash Flow Financeiro	-82,6	-91,4	-120,6	10,7%	8,8	-24,2%	-29,2
Cash Flow Total	2 706,3	222,5	-683,9	-91,8%	-2 483,7	-132,5%	906,4
Actividade de Financiamento	-	-	-	n.d.	-	n.d.	-



valores em milhares de euros

RÚBRICAS	REAL 2024	REAL 2025	ORÇ. 2025	2025 vs 2024		2025 vs Orç. 2025	
				Δ %	Δ Absol.	Δ %	Δ Absol.
Saldo Inicial DO + Aplicações Tesouraria	3 806,9	6 513,2	6 513,2	71,1%	2 706,3	0,0%	-
Cash Flow Total	2 706,3	222,5	-683,9	-91,8%	-2 483,7	-132,5%	906,4
Cash Flow Operacional	3 981,3	2 700,2	2 698,6	-32,2%	-1 281,1	0,1%	1,6
Cash Flow de Investimento	-1 192,4	-2 386,2	-3 261,9	100,1%	1 193,8	-26,8%	875,7
Cash Flow Financeiro	-82,6	-91,4	-120,6	10,7%	8,8	-24,2%	29,2
Actividade de Financiamento	-	-	-	n.d.	-	n.d.	-
Saldo Final DO + Aplicações Tesouraria	6 513,2	6 735,7	5 829,3	3,4%	222,5	15,5%	906,4

O **Cash Flow Operacional** apresenta um valor positivo, verificando-se um decréscimo face a período homólogo, por via do decréscimo dos Recebimentos Operacionais (-7,8%, -2,27 M€) essencialmente pela IP (-82,3%, -1,77 M€) e pelos “Serviços Core-Outros” (-4,9%, -1,21 M€), sendo também influenciado pelo decréscimo dos Pagamentos Operacionais (-3,9%, -0,98 M€) por via dos Outros Pagamentos Operacionais (-20,0%, -2,38 M€), pelo “IVA e outros Impostos” (-6,4%, -0,17 M€), nos “Fornecedores de Exploração” (-21,0%, -0,94 M€), sendo compensado pelo acréscimo de pagamento à IP (+207,4%, +2,23 M€) e Pessoal (+5,5%; +0,28 M€) face ao período homólogo de 2024.

Comparativamente com o previsto em Orçamento, regista-se um decréscimo dos Recebimentos Operacionais (-5,8%, -1,67 M€) influenciado, essencialmente, pelo decréscimo dos “Serviços Core - Outros” (-7,0%, -1,77 M€) e na rubrica de “IVA e outros Impostos” referente às entregas de IVA ao Estado, esta ficou inferior face ao previsto (-17,5%, -0,45 M€). Verifica-se um decréscimo dos Pagamentos Operacionais (-6,5%, -1,67 M€), onde os pagamentos estão inferiores na rubrica de “Fornecedores de Exploração” (-38,2%, -2,19 M€), no Pessoal (-8,9%, -0,52 M€), nos Outros Pagamentos Operacionais em -6,0% (-0,61 M€) e superior no “Grupo IP” (IP, IPT e IPE) (+82,7%, +1,50 M€).

Lisboa, 23 de fevereiro de 2026

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO,

Carlos Alberto João Fernandes

Maria Amália Freire de Almeida

Nuno José Pires das Neves

7 ANEXOS

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA

(provisórias / não auditadas)

valores em euros

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Ativo		
Não Correntes		
Ativos fixos tangíveis	440 662,7	76 636,3
Ativos intangíveis	0,0	32 824,7
Propriedades de investimento	2 859 872,2	2 915 596,7
Ativos financeiros disponíveis para venda	23 835,2	23 829,5
Ativos por impostos diferidos	515 242,5	629 073,9
	3 839 612,6	3 677 961,1
Correntes		
Inventários	5 129 400,0	4 938 400,0
Clientes	5 078 614,0	4 604 636,3
Estado e outros entes públicos	0,0	36 720,2
Acionistas	1 332 736,1	1 778 408,1
Outras contas a receber	6 816 652,7	6 453 136,0
Diferimentos	23 225,6	2 938,1
Caixa e equivalentes de caixa	6 735 731,6	6 513 182,5
	25 116 359,9	24 327 421,1
Total do Ativo	28 955 972,6	28 005 382,2
Capital Próprio		
Capital	5 500 000,0	5 500 000,0
Reservas legais	1 100 000,0	1 100 000,0
Prestações Acessórias	10 805 000,0	10 805 000,0
Outras variações nos capitais próprios	-10 787 950,4	-10 787 950,4
Resultados acumulados	7 144 929,0	7 144 929,0
	13 761 978,6	13 761 978,6
Resultado líquido	4 003 819,9	2 399 437,2
Total do Capital Próprio	17 765 798,4	16 161 415,8
Passivos		
Não Correntes		
Outras contas a pagar	327 443,1	0,0
Provisões	78 372,1	219 441,8
Outros Credores		
	405 815,2	219 441,8
Correntes		
Financiamentos Acionistas/Suprimentos		
Fornecedores	858 061,4	1 197 398,0
Estado e Outros Entes Públicos	579 466,6	662 961,7
Acionistas	4 547 631,2	4 547 631,2
Diferimentos	165 036,3	169 529,2
Outras contas a pagar	4 634 163,4	5 047 004,6
	10 784 358,9	11 624 524,7
Total do Passivo	10 784 358,9	11 624 524,7
Total do Capital Próprio e Passivo	28 955 972,6	28 005 382,2

ANEXO 1 - DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL

(provisórias / não auditadas) valores em euros

Descrição	31/12/2024	31/12/2025	ORÇ. 31/12/2025
Vendas e Prestações de serviços	21 489 120,8	21 186 427,4	21 941 493,8
Variação nos inventários de produção	0,0	0,0	0,0
Fornecimentos e serviços externos	-5 412 375,5	-4 514 490,1	-6 218 736,7
Gastos com pessoal	-5 224 557,5	-5 545 409,7	-5 895 059,2
Imparidades (perdas) / reversões	-719 486,1	101 632,8	-30 000,0
Provisões para outros riscos e encargos	10 002,0	141 069,7	0,0
Gastos de depreciações e de amortizações	-225 343,9	-198 650,5	-227 459,8
Outros rendimentos	1 691 553,6	2 641 436,5	2 334 783,0
Outros gastos	-8 391 185,6	-8 469 415,8	-8 398 383,5
Rendimentos/(Gastos) em investimentos financeiros	7 598,1	13 203,5	0,0
Resultado Operacional	3 225 325,8	5 355 803,9	3 506 637,6
Perdas financeiras	-4 964,5	-17 932,5	-5 088,0
Juros e Rendimentos similares obtidos	424,2	477,3	0,0
Resultados Antes de Impostos	3 220 785,5	5 338 348,7	3 501 549,6
Imposto do exercício	-821 348,3	-1 334 528,9	-883 147,1
Resultado Líquido do Exercício	2 399 437,2	4 003 819,9	2 618 402,4

ANEXO 2 - DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL

IP Património, SA

Avenida de Ceuta . Estação de Alcântara-Terra
1300-254 LISBOA . Portugal

+(351) 212 879 656
geral@ippatrimonio.pt
ippatrimonio.pt

Capital Social . 5 500 000,00 €
NIF . 502 613 092

