

*Ints
Amor
↓*

A.G. 2026.03.28

CONVOCATÓRIA

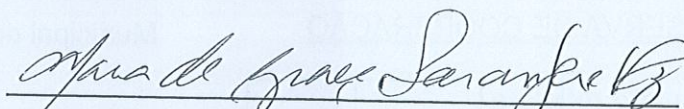
Ao abrigo do nº 1 do Artigo 36º do Código Cooperativo, convoco os associados da HABECE - COOPERATIVA DE HABITAÇÃO E CONSTRUÇÃO DE CEDOFEITA, C.R.L., a reunirem-se em Assembleia Geral Ordinária no próximo dia 2026.03.28, pelas 11,00 horas na Rua da Constituição, 1959 - B - Porto, com a seguinte:

ORDEM DE TRABALHOS

- 1º - Informações.
- 2º - Apreciação e votação do Relatório e Contas da Administração referentes ao exercício de 2025 e respetivo parecer do Conselho Fiscal.
- 3º - Apreciação da Certificação Legal de Contas.
- 4º - Eleição dos Órgãos Sociais para o quadriénio 2026/2029.
- 5º - Posse dos eleitos.
- 6º - Nomeação do Revisor Oficial de Contas para o quadriénio 2026/2029.

Porto, 13 de fevereiro de 2026

A PRESIDENTE DA MESA DA ASSEMBLEIA GERAL


(Maria da Graça Laranjeira Vaz)

N.B.:

- 1 - Os documentos do ponto 2 da O.T. estão à disposição dos associados, entre os dias 24 e 27 de março.
- 2 - Em caso de necessidade cumpre-se o disposto no Artº 19º dos Estatutos.
- 3 - É indispensável a apresentação do C.C. ou qualquer outro cartão de identificação.

EXERCÍCIO DE 2025

RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS

O Conselho de Administração da HABECE – Cooperativa de Habitação e Construção de Cedofeita, C.R.L. conforme é sua competência e responsabilidade, vem submeter à apreciação da Assembleia Geral o Relatório de Gestão e Contas referentes ao exercício de 2025.

RELATÓRIO

O exercício de 2025, decorreu com a atividade normal da nossa Cooperativa, da qual, passamos a enumerar as mais significativas.

REPRESENTAÇÃO

- Participamos nas iniciativas promovidas pela FENACHE – Federação Nacional das Cooperativas de Habitação nomeadamente nas Assembleias Gerais.
- Participamos nas Assembleias de Condomínio nas quais somos parte integrante dada a nossa qualidade de proprietários.

RESERVA DE COOPERAÇÃO

Este quadro reflete a situação e evolução da RECOOP durante o exercício de 2025

	Jan/25	Dez/25
Número de contratos	6	9
Montantes emprestados	43.462€	45.972€

CONSERVAÇÃO DO PATRIMÓNIO

No início de 2025, terminaram as remodelações interiores do acesso à cobertura da zona Comercial de Pedrouços.

Foram realizadas obras de conservação nas habitações sitas à Rua Central do Viso, adquiridas em Fevereiro de 2023.

Acompanhamos a empresa construtora do nosso empreendimento na Rua Direita do Viso, nas correções de pequenas anomalias.

IMOBILIÁRIO

Procedemos à venda, em Março de 2025, de um dos estabelecimentos comerciais que detínhamos no Edifício Avenidas, na Senhora da Hora. Esta alienação foi aprovada na Assembleia Geral de 23 de Março de 2024.

Informamos também que fomos ressarcidos do valor da licença de construção do nosso S. XVII (VISO III) no valor de 28.764,71€, pago à Câmara Municipal do Porto em Janeiro de 2022.

ANÁLISE ECONÓMICA-FINANCEIRA

As principais variações ocorridas em 2025 refletem:

- o aumento dos ativos fixos tangíveis (transferência de inventários no valor de 1.380.176,47 euros – Rua Direita do Viso - após o recebimento do pagamento indevido de taxa camarária de 28.764,71 euros, e transferência do investimento que se encontrava em curso – Sector X de Pedrouços – no valor de aproximadamente 92 mil euros);
- a redução dos inventários, já justificada;
- o aumento da liquidez em cerca de 288 mil euros em virtude do recebimento da taxa camarária, da venda de imóveis e do facto de, ao contrário de 2024, o imóvel da Rua Direita do Viso ter gerado rendas correspondentes a 12 meses.

ACOLHE

A atividade da Residência Geriátrica propriedade da Cooperativa Acolhe, prossegue os seus fins estatutários.

A residência geriátrica propriedade da Cooperativa ACOLHE continua a atividade para atingir, anualmente, os fins para que foi fundada. No exercício de 2025 obteve um Resultado Líquido de 10.171,71 euros, sendo que a taxa de ocupação é praticamente de 100% se excluirmos os dias necessários para a efetiva ocupação dos quartos, que

por motivos facilmente compreensíveis ficam vagos.

É de salientar que neste exercício a Cooperativa Habece apoiou cinco Sócios no montante total de 5.950 euros.

O apoio prestado pela Habece aos sócios utentes da Residência Geriátrica desde 2017, totaliza neste momento 46.403,50 euros isto é uma média de 5.150,00 euros/ano.

De seguida apresentamos um resumo dos valores movimentados ou em saldo contabilístico entre as 2 cooperativas:

resultado do exercício: 10.171,71€

- liquidado pela HABECE 5.950,00€
(descontos praticados a 5 sócios)

- participação 22.700,55€
(nos custos salariais da HABECE)

- 9ª prestação anual 56.325,00€
(amortização do empréstimo da HABECE)

- dívida à HABECE 2.702.744,00€
(empréstimo inicial de 3.180.710,00€)

PERSPETIVAS PARA 2026

No decurso de 2026, prosseguir-se-á a política de preservação do património, assim como a continuar a otimizar os arrendamentos existentes.

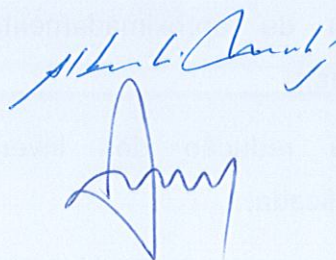
EVENTOS SUBSEQUENTES

Não existem eventos subsequentes que devam ser divulgados e / ou contabilizados.

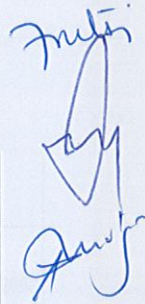
Frutu
Ary
Paulo

RESERVAS + FUNDOS + RESULTADOS		EM 2025.12.31	PROPOSTA	ACUMULADO
55.1	LEGAL	773.000,00		773.000,00
55.2.21	EDUCAÇÃO E FORMAÇÃO COOPERATIVA	107.400,00	600,00	108.000,00
55.2.22	CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	210.000,00	10.000,00	220.000,00
55.2.23	CONSTRUÇÃO	5.752.791,09	141.418,49	5.894.209,58
55.2.29	COOPERAÇÃO	451.600,00	8.900,00	460.500,00
81	RESULTADO LIQUIDO	160.918,49	-160.918,49	0,00
		7.455.709,5871		7.455.709,58

Porto, 11 de Março de 2026
O Conselho de Administração



BALANÇO	NOTAS	DATAS	
		2025	2024
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	6	3 798 636,54	2 362 039,99
Ativos fixos tangíveis em curso	6	0,00	30 750,00
Investimentos financeiros	5	1 516,93	1 761,70
Sócios	11	25 000,00	0,00
Créditos e outros ativos não correntes	11	2 645 574,00	2 702 744,00
		6 470 727,47	5 097 295,69
Ativo corrente			
Inventários	7	477 100,85	1 953 769,30
Estado e outros entes públicos	10/11	4 311,41	17 528,07
Sócios	11	20 972,00	43 462,00
Outros créditos a receber	5/11	60 885,55	63 824,85
Diferimentos	11	774,24	728,79
Caixa e depósitos bancários	11	866 551,79	577 802,37
		1 430 595,84	2 657 115,38
TOTAL DO ATIVO		7 901 323,31	7 754 411,07
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital subscrito	14	35 300,00	36 100,00
Reservas legais	14	773 000,00	773 000,00
Outras reservas	14	6 521 791,09	6 400 745,18
Resultado líquido do período	14	160 918,49	120 645,91
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO		7 491 009,58	7 330 491,09
Passivo não corrente			
Provisões	9	15 357,40	15 357,40
Outras dívidas a pagar	11	74 008,31	65 600,31
Passivo corrente			
Estado e outros entes públicos	10/11	11 078,46	11 112,86
Sócios	11	271 553,94	279 581,48
Outros passivos correntes	11	25 517,48	39 410,09
Diferimentos	11	12 798,14	12 857,84
TOTAL DO PASSIVO		410 313,73	423 919,98
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO		7 901 323,31	7 754 411,07



DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS	NOTAS	DATAS	
		2025	2024
Vendas e serviços prestados	8	85 822,68	12 986,40
Variação nos inventários da produção	7	-67 727,27	2 923,70
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	7	0,00	-2 923,70
Fornecimentos e serviços externos	14	-49 090,18	-35 979,73
Gastos com pessoal	12	-117 249,19	-115 770,80
Outras imparidades (perdas/reversões)	13	-263,91	-351,88
Aumentos/reduções de justo valor	14	19,14	-16,13
Outros rendimentos	8/14	423 340,26	320 743,69
Outros gastos	14	-15 327,21	-14 040,04
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		259 524,32	167 571,51
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	6	-73 476,68	-38 496,03
Resultado operacional antes de gastos de financiamento e impostos		186 047,64	129 075,48
Resultado antes de Impostos		186 047,64	129 075,48
Imposto sobre o rendimento do período	10 / 11	-25 129,15	-8 429,57
Resultado líquido do período		160 918,49	120 645,91

PARECER

O Conselho Fiscal propõe que a Assembleia Geral da Habece a realizar no dia vinte e oito de Março de dois mil e vinte e seis, aprove o relatório, as contas e a distribuição dos resultados propostos pelo Conselho de Administração.

Porto, 18 de Março de 2026

O CONSELHO FISCAL

Aut. 1
Aut. 2
Aut. 3

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2025.12.31

1. Identificação da Sociedade

HABECE – Cooperativa de Habitação e Construção de Cedofeita, Crl., tem por objeto a construção ou a sua promoção e a aquisição de fogos para a habitação dos seus membros, bem como a reparação ou remodelação dos imóveis de que for proprietária, a prossecução ou apoio de outras iniciativas de interesse para os seus membros, nos domínios social, desportivo, cultural, material e de qualidade de vida, a realização a título complementar de operações com membros ou não membros, nomeadamente a transmissão ou cedência, gratuita ou onerosa, de quaisquer direitos sobre imóveis e tem a sua sede na **Rua de Serpa Pinto, 345 4050 – 586 Porto**, o n.º de identificação de pessoa coletiva 500 735 875, detém o capital social (variável) de trinta e cinco mil e trezentos euros e encontra-se matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Porto, sob o n.º 71, com CAE 41100 – Promoção Imobiliária (Desenvolvimento de Projetos de Edifícios).

2. Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas no quadro das SNC - Sistema de Normalização Contabilística – Pequenas Entidades, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 158/2009, de 13 Julho, e com subsequentes alterações e republicações introduzidas, no que se inclui o Decreto-Lei n.º 192/2015 de 11 de Setembro de acordo com a estrutura conceptual, normas contabilísticas e de relato financeiro e normas interpretativas consignadas, bem como o Aviso 8257/2015 de 29 de Julho e a Declaração de Retificação 915/2015 de 19 de Outubro.

3. Principais políticas contabilísticas

As demonstrações financeiras foram preparadas a partir dos livros e registos contabilísticos da empresa, mantidos de acordo com a estrutura conceptual e as normas contabilísticas e de relato financeiro aplicáveis, com o objetivo de proporcionar aos seus utentes uma imagem verdadeira e apropriada da posição financeira, do desempenho (resultados) e das alterações na posição financeira da empresa (fluxos de caixa e alterações dos capitais próprios).

Segue-se um conjunto de pressupostos, definições e outras informações relevantes para melhor compreensão da forma como as demonstrações financeiras foram preparadas.

Pressupostos e definições

Regime do acréscimo: os efeitos das transações e de outros acontecimentos são reconhecidos quando eles ocorram (e não quando caixa ou equivalentes de caixa sejam recebidos ou pagos) sendo registados contabilisticamente e relatados nas demonstrações financeiras dos períodos com os quais se relacionem.

Continuidade: a entidade continuará a operar no futuro previsível, assumindo que não existe nem a intenção nem a necessidade de liquidar ou de reduzir drasticamente o nível das suas operações.

Ativo: recurso controlado pela entidade como resultado de acontecimentos passados e do qual se espera que fluam para a entidade benefícios económicos futuros. Os critérios para o reconhecimento de um ativo passam pela verificação simultânea de (i) cumprimento da definição de ativo, (ii) for provável que benefícios económicos futuros fluam para a empresa e (iii) exista um custo ou valor que possa ser estimado com fiabilidade.

Passivo: obrigação presente da entidade proveniente de acontecimentos passados, da liquidação da qual se espera que resulte um ex fluxo de recursos da entidade incorporando benefícios económicos. Os critérios para o reconhecimento de um passivo passam pela verificação simultânea de (i) cumprimento da definição de passivo, (ii) for provável a saída de recursos para liquidação do passivo e (iii) o valor dessa saída de recursos possa ser estimado com fiabilidade.

Corrente x não corrente:

Um ativo é classificado como corrente quando observar qualquer dos seguintes critérios (caso contrário será classificado como não corrente):

- (a) espera-se que seja realizado, ou pretende-se que seja vendido ou consumido, no decurso normal do ciclo operacional da entidade;
- (b) esteja detido essencialmente para a finalidade de ser negociado;
- (c) espera-se que seja realizado num período até doze meses após a data do balanço; ou
- (d) é caixa ou equivalente de caixa, a menos que lhe seja limitada a troca ou uso para liquidar um passivo durante pelo menos doze meses após a data do balanço.

Um passivo é classificado como corrente quando observar qualquer dos seguintes critérios (caso contrário será classificado como não corrente):

- (a) espera-se que seja liquidado durante o ciclo operacional normal da entidade;
- (b) esteja detido essencialmente para a finalidade de ser negociado;
- (c) deva ser liquidado num período até doze meses após a data do balanço; ou
- (d) a entidade não tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo durante pelo menos doze meses após a data do balanço.

Capital próprio: interesse residual nos ativos da entidade depois de deduzir todos os seus passivos.

Rendimentos: aumentos nos benefícios económicos durante o período contabilístico na forma de influxos ou aumentos de ativos ou diminuições de passivos que resultem em aumentos no capital próprio, que não sejam os relacionados com as contribuições dos participantes no capital próprio; são classificados como réditos (quando resultam do decurso da atividade ordinária da entidade) ou ganhos.

Gastos: diminuições nos benefícios económicos durante o período contabilístico na forma de ex-fluxos ou depreciação/amortização de ativos ou na incorrência de passivos que resultem em diminuições do capital próprio, que não sejam as relacionadas com distribuições aos participantes no capital próprio; são classificados como gastos ordinários (quando resultam do decurso da atividade ordinária da entidade) ou perdas.

Características qualitativas da informação financeira

Compreensibilidade: Uma qualidade essencial da informação proporcionada nas demonstrações financeiras é a de que ela seja rapidamente compreensível pelos utentes. Para este fim, presume-se que os utentes tenham um razoável conhecimento das actividades empresariais, económicas e contabilísticas e vontade de estudar a informação com razoável diligência.

Relevância: Para ser útil a informação tem de ser relevante para a tomada de decisões dos utentes. A informação tem a qualidade da relevância quando influencia as decisões económicas dos utentes ao ajudá-los a avaliar acontecimentos passados, presentes ou futuros. E confirmar, ou corrigir, as suas avaliações passadas.

Materialidade: a relevância da informação é afetada pela sua natureza e materialidade. A informação é material se a sua omissão ou inexatidão influenciarem as decisões económicas dos utentes, tomadas na base das demonstrações financeiras.

Fiabilidade: para que seja útil a informação também deve ser fiável. A informação tem a qualidade da fiabilidade quando estiver isenta de erros materiais e de preconceitos, e os utentes dela possam depender ao representar fidedignamente o que ela ou pretende representar ou pode razoavelmente esperar-se que represente.

Representação fidedigna: para ser fiável, a informação deve representar fidedignamente as transações e outros acontecimentos que ela ou pretende representar ou possa razoavelmente esperar-se que represente. A maior parte da informação financeira está sujeita a algum risco de não chegar a ser a representação fidedigna daquilo que ela pretende retratar em resultado de dificuldades inerentes, seja na identificação das transações e outros acontecimentos a serem mensurados, seja na conceção e aplicação de técnicas de mensuração e apresentação que possam comunicar mensagens que correspondam a essas transações e acontecimentos.

Substância sobre a forma: se a informação deve representar fidedignamente as transações e outros acontecimentos que tenha por fim representar, é necessário que eles sejam contabilizados e

apresentados de acordo com a sua substância e realidade económica e não meramente com a sua forma legal.

Neutralidade: para que seja fiável a informação contida nas demonstrações financeiras tem de ser neutra, isto é, livre de preconceitos. As demonstrações financeiras não são neutras se, por via da seleção ou da apresentação da informação, elas influenciarem a tomada de uma decisão ou um juízo de valor a fim de atingir um resultado ou um efeito predeterminado.

Prudência: inclusão de um grau de precaução no exercício dos juízos necessários ao fazer as estimativas necessárias em condições de incerteza, de forma que os ativos ou os rendimentos não sejam sobreavaliados e os passivos ou os gastos não sejam subavaliados.

Plenitude: a informação nas demonstrações financeiras deve ser completa dentro dos limites de materialidade e de custo. Uma omissão pode fazer com que a informação seja falsa ou enganadora e por conseguinte não fiável e deficiente em termos da sua relevância.

Comparabilidade: a mensuração e exposição dos efeitos financeiros de transações e outros acontecimentos semelhantes devem ser levados a efeito de maneira consistente em toda a entidade e ao longo do tempo nessa entidade e de maneira consistente para diferentes entidades.

Constrangimentos à informação útil e fiável

Tempestividade: se houver demora indevida no relato da informação ela pode perder a sua relevância. Para conseguir a ponderação entre relevância e fiabilidade, a consideração dominante é a de como melhor satisfazer as necessidades dos utentes nas tomadas de decisões económicas.

Balanceamento entre benefício e custo: os benefícios derivados da informação devem exceder o custo de a proporcionar.

Balanceamento entre características qualitativas: na prática é muitas vezes necessário um balanceamento, ou um compromisso, entre características qualitativas. Geralmente a aspiração é conseguir um balanceamento apropriado entre as características a fim de ir ao encontro dos objetivos das demonstrações financeiras.

4. Políticas contabilísticas, alterações de estimativas e erros

As demonstrações financeiras foram preparadas segundo a convenção dos custos históricos, e na base da continuidade das operações da Empresa, em conformidade com os princípios contabilísticos fundamentais.

Três
A
Quê

Enquadramento da política

Políticas contabilísticas são os princípios, bases, convenções, regras e práticas específicas aplicadas na preparação e apresentação de demonstrações financeiras. As políticas contabilísticas utilizadas decorrem das normas aplicáveis no referencial contabilístico adotado pela empresa (ver nota 2), sendo aplicadas de forma consistente exceto se a alteração for exigida por uma norma ou resulte em informação mais fiável e relevante.

A aplicação inicial de uma norma e as alterações à aplicação de normas serão devidamente divulgadas, e os seus efeitos aplicados retrospectivamente até ao ponto em que seja impraticável determinar quer os efeitos específicos de um período, quer o efeito cumulativo da alteração.

Na ausência de uma norma ou interpretação que se aplique especificamente a uma transação, outro acontecimento ou condição, o Conselho de Administração ajuizará quanto ao desenvolvimento e aplicação de uma política contabilística que resulte em informação que garanta as características qualitativas das demonstrações financeiras a apresentar.

As estimativas e os pressupostos subjacentes são determinados com base no melhor conhecimento existente à presente data dos eventos e transações em curso, assim como na experiência de eventos passados e/ou correntes.

Os efeitos das alterações de estimativas (que não decorram de alterações de políticas contabilísticas) são reconhecidos prospectivamente nos resultados do período de alteração e/ou períodos posteriores.

Erros do período corrente e erros não materiais de períodos anteriores descobertos no período são corrigidos antes de as demonstrações financeiras serem emitidas.

Erros materiais de períodos anteriores são corrigidos retrospectivamente no primeiro conjunto de demonstrações financeiras após a sua descoberta.

A impossibilidade de quantificação dos efeitos retrospectivos de alterações de políticas e/ou da correção de erros materiais é objeto de divulgação.

Aplicação inicial de uma NCRF

No período de reporte não houve necessidade de aplicar pela primeira vez uma nova norma contabilística e de relato financeiro.

Alterações voluntárias de políticas contabilísticas ou estimativas

No período não ocorreram alterações de políticas contabilísticas ou estimativas relevantes relativamente às utilizadas na preparação e apresentação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de Dezembro de 2024.

5. Partes relacionadas e Participações Financeiras

Enquadramento da política

Partes relacionadas são terceiros com quem existam relações que possam afetar os resultados e a posição financeira da entidade que relata.

A norma define as seguintes partes relacionadas: empresa-mãe, acionistas de referência e familiares próximos, subsidiárias, empreendimentos conjuntos, associadas, pessoal chave da gestão da entidade ou da empresa-mãe e familiares próximos, e planos de benefícios pós-emprego.

Identificação

2025				
Referência	Denominação	Sede	% capital	Valor Participação
Outras Participações	Fenache - Federação Nacional de Coop. Habitação, FCRL	Lisboa	3,03%	250,00
	B.P.G. - Banco Português de Gestão	Lisboa	0,01%	50 400,00
	Sub-Total			50 650,00
	Total			50 650,00

2024				
Referência	Denominação	Sede	% capital	Valor Participação
Outras Participações	Fenache - Federação Nacional de Coop. Habitação, FCRL	Lisboa	3,03%	250,00
	B.P.G. - Banco Português de Gestão	Lisboa	0,01%	50 400,00
	Sub-Total			50 650,00
	Total			50 650,00

As participações estão relevadas ao custo de aquisição, e com a exceção da participação no BPG, objeto de ajustamento por perda de imparidade, não é expectável a existência de qualquer outra perda por imparidade.

Outras divulgações:

Remunerações do Conselho de Administração:

2025: 4.680,00€

2024: 4.680,00€

Empréstimos a sócios (Recoop):

2025: 45.972,00€

2024: 43.462,00€

Empréstimo Acolhe

2025: 2.702.744,00€

2024: 2.759.069,00€

Antecipação (Lar)

2025: 49.159,00€

2024: 44.319,00€

Antecipação (Habitação)

2025: 24.849,31€

2024: 21.281,31€

6. Ativos fixos tangíveis

Enquadramento da política

Os ativos fixos tangíveis adquiridos 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 inicial dos custos de desmantelamento e remoção dos ativos e de restauração dos respetivos locais de localização que a empresa espera incorrer.

A mensuração subsequente dos ativos fixos tangíveis assenta no modelo do custo deduzido de depreciações e perdas por imparidade acumuladas.

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

As vidas úteis, os valores residuais e o método de depreciação dos vários bens são revistos anualmente. O efeito de alguma alteração a estas estimativas é reconhecido na demonstração dos resultados prospectivamente.

As despesas subsequentes com manutenção e reparação que não sejam suscetíveis de gerar benefícios económicos futuros 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 a quantia escriturada do ativo, sendo reconhecido em resultados no período em que ocorra.

Movimentos ocorridos:

Modelo custo		Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Equipamento básico	Equipamento de transporte	Equipamento administrativo	Outros activos fixos tangíveis	Activos fixos tangíveis em curso	Total
Quantias brutas escrituradas									
Saldo em 01 Jan 24		698 767,17	2 205 214,59	7 445,05	45 850,01	28 436,41	244,99	0,00	2 985 958,22
Aumentos	Aquisições							30 750,00	30 750,00
	Dispêndio subsequente							0,00	0,00
	Concentração de actividades empresariais							0,00	0,00
Diminuições	Alienações				-24 850,01				-24 850,01
	Sinistros							0,00	0,00
	Abates							0,00	0,00
Transferências	De/para inventários							0,00	0,00
	De/para activos fixos tangíveis							0,00	0,00
	De/para activos detidos para venda							0,00	0,00
Diferenças cambiais líquidas em transposição	De demonstrações financeiras							0,00	0,00
	De unidades operacionais estrangeiras							0,00	0,00
	Reclassificações de/para activos detidos para venda							0,00	0,00
Outras alterações		278 880,78	-278 880,78			125,00	-125,00		0,00
Quantia escriturada bruta em 31 Dez 24		977 647,95	1 926 333,81	7 445,05	21 000,00	28 561,41	119,99	30 750,00	2 991 858,21
Depreciações acumuladas									
Saldo em 01 Jan 24		0,00	503 445,71	7 445,05	45 850,01	28 436,44	244,99	0,00	585 422,20
Aumentos	Depreciações do exercício		38 496,03						38 496,03
	Alienações				-24 850,01				-24 850,01
	Sinistros							0,00	0,00
Diminuições	Abates							0,00	0,00
	Transferências (de e para)							0,00	0,00
	Reclassificações de/para activos detidos para venda							0,00	0,00
Outras alterações						125,00	-125,00		0,00
Saldo em 31 Dez 24		0,00	541 941,74	7 445,05	21 000,00	28 561,44	119,99	0,00	599 068,22
Perdas por imparidade									
Saldo em 01 Jan 24		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aumentos	Reforços								0,00
	Reversões								0,00
	Alienações								0,00
Diminuições	Sinistros								0,00
	Abates								0,00
Transferências (de e para)	Reclassificações de/para activos detidos para venda								0,00
									0,00
									0,00
Saldo em 31 Dez 24		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quantia escriturada em 31 Dez 24		977 647,95	1 384 392,07	0,00	0,00	-0,03	0,00	30 750,00	2 392 789,99

Modelo custo		Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Equipamento básico	Equipamento de transporte	Equipamento administrativo	Outros activos fixos tangíveis	Activos fixos tangíveis em curso	Total
Quantias brutas escrituradas									
Saldo em 01 Jan 25		977 647,95	1 926 333,81	7 445,05	21 000,00	28 561,41	119,99	30 750,00	2 991 858,21
Aumentos	Aquisições				40 990,00	8 965,78		61 500,00	111 455,78
	Dispêndio subsequente							0,00	0,00
	Concentração de actividades empresariais							0,00	0,00
Diminuições	Alienações	-4 049,01	-12 147,05						-16 196,06
	Sinistros							0,00	0,00
	Abates							0,00	0,00
Transferências	De/para inventários	345 044,14	1 127 382,33						1 472 426,47
	De/para activos fixos tangíveis							-92 250,00	-92 250,00
	De/para activos detidos para venda							0,00	0,00
Diferenças cambiais líquidas em transposição	De demonstrações financeiras							0,00	0,00
	De unidades operacionais estrangeiras							0,00	0,00
	Reclassificações de/para activos detidos para venda							0,00	0,00
Outras alterações									0,00
Quantia escriturada bruta em 31 Dez 25		1 318 643,08	3 041 569,09	7 445,05	61 990,00	37 527,19	119,99	0,00	4 467 294,40
Depreciações acumuladas									
Saldo em 01 Jan 25		0,00	541 941,74	7 445,05	21 000,00	28 561,44	119,99	0,00	599 068,22
Aumentos	Depreciações do exercício		60 512,84		10 247,50	2 716,34			73 476,68
	Alienações		-3 887,04						-3 887,04
	Sinistros							0,00	0,00
Diminuições	Abates							0,00	0,00
	Transferências (de e para)							0,00	0,00
	Reclassificações de/para activos detidos para venda							0,00	0,00
Outras alterações									0,00
Saldo em 31 Dez 25		0,00	598 567,54	7 445,05	31 247,50	31 277,78	119,99	0,00	668 657,86
Perdas por imparidade									
Saldo em 01 Jan 25		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aumentos	Reforços								0,00
	Reversões								0,00
	Alienações								0,00
Diminuições	Sinistros								0,00
	Abates								0,00
Transferências (de e para)	Reclassificações de/para activos detidos para venda								0,00
									0,00
									0,00
Saldo em 31 Dez 25		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quantia escriturada em 31 Dez 25		1 318 643,08	2 443 001,55	0,00	30 742,50	6 249,41	0,00	0,00	3 798 636,54

O expressivo incremento do valor em Terrenos e Edifícios deve-se à finalização da obra no Setor XVII – Viso III, valor esse (1.380.176,47€) que foi transferido de Produtos e trabalhos em curso.

O valor em Ativos Fixos Tangíveis em Curso, referente às obras de melhoramento de estrutura iniciadas no exercício de 2024, no Setor X – Comércio, Pedrouços, foi transferido para Edifícios.

Por último, importa mencionar a alienação de um dos estabelecimentos comerciais detidos no Setor XIV, fração “AF”.

Quantias reconhecidas nos resultados, frações reconhecidas em ativos fixos tangíveis objeto de arrendamento:

FRACÇÃO		2025	2024
Fracção A - Pedrouços	Rendimentos de rendas	67.023,38	65.366,66
	Gastos Operacionais directos	10.049,84	9.187,89
Fracção B/C - Pedrouços	Rendimentos de rendas	9.000,00	0,00
	Gastos Operacionais directos	3.102,24	2.829,51
Fracção D - Pedrouços	Rendimentos de rendas	1.342,00	1.320,00
	Gastos Operacionais directos	439,31	401,71
Fracção E - Pedrouços	Rendimentos de rendas	9.000,00	7.500,00
	Gastos Operacionais directos	980,42	896,46
Fracção F - Pedrouços	Rendimentos de rendas	3.685,00	3.780,00
	Gastos Operacionais directos	549,32	502,83
Fracção G - Pedrouços	Rendimentos de rendas	5.062,00	4.918,00
	Gastos Operacionais directos	545,21	498,84
Fracção H - Pedrouços	Rendimentos de rendas	20.185,00	19.800,00
	Gastos Operacionais directos	5.194,50	4.755,42
Fracção AF - Sra. da Hora	Rendimentos de rendas	0,00	0,00
	Gastos Operacionais directos	0,00	618,13
Fracção AH - Sra. da Hora	Rendimentos de rendas	4.660,00	4.548,00
	Gastos Operacionais directos	570,95	575,65
Fracção A (Estab.) - Constituição	Rendimentos de rendas	19.770,00	19.360,00
	Gastos Operacionais directos	2.469,05	2.469,05
Fracção A (Garag.) - Constituição	Rendimentos de rendas	1.800,00	1.760,00
	Gastos Operacionais directos	0,00	0,00
Fracção AM - Constituição	Rendimentos de rendas	7.200,00	6.000,00
	Gastos Operacionais directos	1.015,83	1.015,83
Fracção D - Constituição	Rendimentos de rendas	660,00	660,00
	Gastos Operacionais directos	369,76	369,76
Fracção E - Constituição	Rendimentos de rendas	715,00	660,00
	Gastos Operacionais directos	397,32	369,25
Fracção H - Constituição	Rendimentos de rendas	660,00	660,00
	Gastos Operacionais directos	369,25	369,25
Fracção I - Constituição	Rendimentos de rendas	660,00	660,00
	Gastos Operacionais directos	16,01	303,92
Fracção K - Constituição	Rendimentos de rendas	660,00	660,00
	Gastos Operacionais directos	20,50	18,68
Fracção N - Constituição	Rendimentos de rendas	660,00	660,00
	Gastos Operacionais directos	14,83	13,52
Fracção AC - Constituição	Rendimentos de rendas	3.480,00	3.408,00
	Gastos Operacionais directos	963,77	948,77
Fracção AN - Constituição	Rendimentos de rendas	4.224,00	4.140,00
	Gastos Operacionais directos	970,41	970,41
Fracção B - Constituição	Rendimentos de rendas	5.446,00	5.442,00
	Gastos Operacionais directos	575,15	575,15
Fracção BC - Constituição	Rendimentos de rendas	6.540,00	6.408,00
	Gastos Operacionais directos	1.713,37	1.713,37
Rua da Natária, 116	Rendimentos de rendas	5.760,00	5.700,00
	Gastos Operacionais directos	1.550,25	1.550,25
Rua da Natária, 120	Rendimentos de rendas	5.152,00	4.193,00
	Gastos Operacionais directos	1.687,85	1.682,25
Rua 9 de Julho, 118 - R/C	Rendimentos de rendas	3.960,00	3.950,00
	Gastos Operacionais directos	824,32	824,32
Rua 9 de Julho, 118 - 1º	Rendimentos de rendas	1.956,00	1.920,00
	Gastos Operacionais directos	1.479,88	1.479,88
Rua 9 de Julho, 118 - 2º	Rendimentos de rendas	6.720,00	6.600,00
	Gastos Operacionais directos	2.422,87	2.422,87
Rua Raul Poença, 231 Rc Dto	Rendimentos de rendas	3.408,00	3.336,00
	Gastos Operacionais directos	845,64	845,64
R Direita Francos, 1082 3 Esq	Rendimentos de rendas	7.464,00	7.308,00
	Gastos Operacionais directos	1.224,30	1.224,30



R Central Viso, 446	Rendimentos de rendas	5.859,00	5.730,00
	Gastos Operacionais directos	1.029,73	1.018,43
Tv Central Viso, 62 c 2	Rendimentos de rendas	995,00	979,00
	Gastos Operacionais directos	1.236,26	1.222,67
Tv Central Viso, 62 c 3	Rendimentos de rendas	647,00	633,00
	Gastos Operacionais directos	567,71	561,36
Tv Central Viso, 62 c 4/5	Rendimentos de rendas	4.247,00	3.919,00
	Gastos Operacionais directos	773,04	764,51
R Central Viso, 436	Rendimentos de rendas	5.223,00	5.097,00
	Gastos Operacionais directos	1.198,25	1.185,35
R Central Viso, 442	Rendimentos de rendas	7.344,00	7.200,00
	Gastos Operacionais directos	1.198,25	1.185,35
R Direita Viso, 413 Rc	Rendimentos de rendas	10.440,00	8.700,00
	Gastos Operacionais directos	3.716,26	266,58
R Direita Viso, 413 1 Esq.	Rendimentos de rendas	12.000,00	6.000,00
	Gastos Operacionais directos	3.716,06	266,58
R Direita Viso, 413 1 Dto.	Rendimentos de rendas	10.200,00	5.950,00
	Gastos Operacionais directos	2.492,73	191,22
R Direita Viso, 413 2 Esq.	Rendimentos de rendas	12.000,00	8.000,00
	Gastos Operacionais directos	3.716,06	266,58
R Direita Viso, 413 2 Dto.	Rendimentos de rendas	8.040,00	6.700,00
	Gastos Operacionais directos	2.492,73	191,22
R Direita Viso, 413 3 Esq.	Rendimentos de rendas	4.000,00	7.000,00
	Gastos Operacionais directos	3.716,06	266,58
R Direita Viso, 413 3 Dto.	Rendimentos de rendas	8.040,00	6.700,00
	Gastos Operacionais directos	2.492,73	191,22

É nossa convicção de que o justo valor dos ativos fixos tangíveis, não sofreu variação materialmente relevante durante o exercício, razão pela qual estimamos que se situe em cerca de 2.000.000,00€.

7. Inventários

Enquadramento da política

Os custos imputados a cada empreendimento em curso têm normalmente autos de mediação enviados pelos empreiteiros, incluindo também outras despesas diretamente afetas aos imóveis.

Os custos de produção também incluem uma parcela para administração de obra realizada pela cooperativa, uma percentagem para garantias e a componente para o fundo de construção.

A fórmula de custeio das saídas consiste no custo específico.

Movimentos e saldos

Quantias escrituradas de inventários	31-12-2025			31-12-2024		
	Quantias brutas	Perdas por imparidade acumuladas	Quantias (líquidas) escrituradas	Quantias brutas	Perdas por imparidade acumuladas	Quantias (líquidas) escrituradas
Mercadorias			0,00			0,00
Matérias-primas, subsidiárias e de consumo			0,00			0,00
Produtos acabados e intermédios			0,00	67 727,27		67 727,27
Subprodutos, desperdícios, resíduos e refugos			0,00			0,00
Produtos e trabalhos em curso	477 100,85		477 100,85	1 886 042,03		1 886 042,03
Total	477 100,85	0,00	477 100,85	1 953 769,30	0,00	1 953 769,30

Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	Mercadorias	Matérias-primas, subsidiárias e de consumo	Total
Saldo 1 Jan 24			0,00
Compras de Inventários		2 923,70	2 923,70
Reclassificação e regularização de inventários			0,00
Saldo 31 Dez 24			0,00
CMVMC em 31 Dez 24	0,00	2 923,70	2 923,70
Saldo 1 Jan 25			0,00
Compras de Inventários			0,00
Reclassificação e regularização de inventários			0,00
Saldo 31 Dez 25			0,00
CMVMC em 31 Dez 25	0,00	0,00	0,00

O saldo na conta de produtos acabados e intermédios, é referente ao terreno detido em Pedrouços (Lote 1). A obra no Setor XVII foi dada como concluída, como tal o valor foi transferido para AFT's, e a habitação onerada por contrato promessa de compra e venda foi vendida.

8. Rédito

Enquadramento da política

O rédito é mensurado pelo justo valor da contraprestação recebida ou a receber, sem consideração dos efeitos de impostos dedutíveis, desde que o seu montante possa ser mensurado com fiabilidade e for provável que benefícios económicos futuros associados à transação fluam para a entidade, com as especificações seguintes:

- a) Venda de bens: o rédito é reconhecido quando todas as seguintes condições são satisfeitas:
 - i. todos os riscos e vantagens da propriedade dos bens foram transferidos para o comprador;
 - ii. a empresa não mantém qualquer controlo sobre os bens vendidos;
 - iii. os custos incorridos ou a incorrer com a transação podem ser mensurados com fiabilidade.

- b) Prestação de serviços: o rédito é reconhecido com referência à fase de acabamento da transação à data de relato, desde que todas as seguintes condições sejam satisfeitas:
 - i. os custos incorridos ou a incorrer com a transação podem ser mensurados com fiabilidade;
 - ii. a fase de acabamento da transação à data de relato pode ser mensurada com fiabilidade.

- c) Juros: o rédito é reconhecido pelo valor bruto (antes de retenções de impostos), utilizando o método do juro efetivo, e inclui a quantia de amortização de qualquer desconto, prémio ou outra diferença entre a quantia inicial escriturada da dívida e a sua quantia na maturidade.

- d) Rendimentos suplementares: réditos por administração dos condomínios independentemente da sua respetiva cobrança.

e) Rendas: o rédito de rendas é reconhecido em outros rendimentos e ganhos na medida do seu vencimento independentemente da sua efetiva cobrança.

Movimentos ocorridos

Quantias dos réditos reconhecidas no período	31-12-2025	31-12-2024
Venda de bens	74 500,00	0,00
Prestação de serviços	11 322,68	12 986,40
Rendimentos Suplementares	42 989,55	47 329,48
Juros	8 592,00	1 901,78
Rendas	365 466,36	268 132,65
Total	502 870,59	330 350,31

Observações complementares

As rendas apresentaram um elevado aumento de 36% face a 2024, sobretudo devido ao recebimento de um ano completo das rendas da Rua Direita do Viso. Foi realizada a venda de uma habitação onerada por um contrato promessa de compra e venda.

O aumento do valor recebido de juros deve-se ao crescimento do montante aplicado em depósitos bancários ao longo do período.

9. Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes

Enquadramento da política

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

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, os quais devem ser considerados na taxa de desconto (antes de impostos) a aplicar à determinação do valor presente da obrigação.

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

As obrigações presentes que resultam de contratos onerosos são registadas e mensuradas como provisões.

Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados quando for provável a existência de um influxo económico futuro de recursos.

Os passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados sempre que a possibilidade de existir uma saída de recursos englobando benefícios económicos não seja remota.

Movimentos ocorridos

Provisões	Impostos	Garantias a clientes	Processos judiciais em curso	Acidentes de trabalho e doenças	Matérias ambientais	Contratos onerosos	Reestruturação	Outras provisões	Total
Saldo em 01 Jan 2024	0,00	15 357,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 357,40
Reforço de provisões reconhecidas em períodos anteriores									0,00
Registo de novas provisões									0,00
Quantias usadas no período por ocorrência das situações provisionadas									0,00
Quantias revertidas no período									0,00
Aumentos nas quantias descontadas provenientes da passagem do tempo									0,00
Efeito de alterações na taxa de desconto para o valor presente									0,00
Saldo em 31 Dez 2024	0,00	15 357,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 357,40
Saldo em 01 Jan 2025	0,00	15 357,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 357,40
Reforço de provisões reconhecidas em períodos anteriores									0,00
Registo de novas provisões									0,00
Quantias usadas no período por ocorrência das situações provisionadas									0,00
Quantias revertidas no período									0,00
Aumentos nas quantias descontadas provenientes da passagem do tempo									0,00
Efeito de alterações na taxa de desconto para o valor presente									0,00
Saldo em 31 Dez 2025	0,00	15 357,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 357,40

Não tendo havido qualquer alteração às circunstâncias que determinaram a constituição das atuais provisões para garantia a clientes, não se verificou qualquer modificação no valor transitado de 2024.

10. Impostos sobre o rendimento

A empresa encontra-se sujeita a impostos sobre os lucros em sede de IRC - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas à taxa de 16% nos primeiros 50.000,00€ de matéria coletável e taxa normal 20% no restante, sendo a Derrama municipal fixada a uma taxa máxima de 1% do lucro tributável, e a Derrama estadual de 3% do excedente do lucro tributável situado entre € 1.500.000 e € 7.500.000, de 5% do excedente do lucro tributável situado entre 7.500.000 € e 35.000.000 € e de 9% do excedente do lucro tributável superior a 35.000.000 €.

Com a entrada em vigor da Lei n.º 24-D/2022 de 30/12/2022, deixa de existir limitação temporal para a dedução de prejuízos fiscais. Esta alteração aplica-se aos prejuízos fiscais apurados a partir de 01 de janeiro de 2025, bem como a prejuízos fiscais anteriores a 01 de janeiro de 2025, cujo reporte da dedução ainda se encontre em curso à entrada em vigor da referida Lei. Assim em 31 de dezembro de 2025 ficam disponíveis para dedução no futuro, sem prazo de prescrição, os prejuízos de 2014 e seguintes.

Em 2025, a dedução de prejuízos fiscais está limitada a 65% do lucro tributável apurado no exercício em que seja realizada a dedução. Este limite é aumentado para 75% relativamente ao prejuízo fiscal apurado no período de tributação de 2020 e 2021.

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 prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alongados ou suspensos. Deste modo, as declarações fiscais da empresa de 2021 a 2025 podem ser sujeitas a revisão. Porém, é nossa convicção de que as alterações que possam vir a ocorrer não terão um efeito materialmente relevante.

No âmbito da legislação cooperativa a atividade com sócios e outras cooperativas é isenta de IRC.

Os resultados da cooperativa encontram-se divididos por atividade isenta, sujeita e a repartir (50% do resultado imputado à atividade isenta e 50% do resultado imputado à atividade sujeita).

Movimentos ocorridos:

Imposto sobre o rendimento	31-12-2025	31-12-2024
Pagamentos por conta		
Pagamentos especiais por conta		
Imposto corrente	-25.129,15	-8.429,57
Retenção na fonte	29.440,56	25.957,64
Total	4.311,41	17.528,07

	Obs.	31-12-2025	31-12-2024
Resultado líquido do exercício		160.918,49	120.645,91
Gasto / rendimento de imposto		25.129,15	8.429,57
Resultado antes de imposto	1	186.047,64	129.075,48
Variações patrimoniais	2		
Diferenças permanentes	A acrescentar:		
	Correções relativas a períodos anteriores	24,12	
	50% das Mais-valias fiscais	58.828,49	2.250,00
	Diferença positiva entre o VPT definitivo do imóvel e o valor constante do contrato	20.049,98	
	Atividades isentas e a repartir	205.067,96	105.228,99
	A deduzir:		
	Correções relativas a períodos anteriores	507,17	
	Restituição de impostos não dedutíveis e excesso de estimativa para impostos		1.003,99
	Benefícios fiscais	15.252,90	9.468,20
	Mais-valias contabilísticas	67.690,98	4.500,00
	Actividades isentas e a repartir	260.175,71	175.946,90
Lucro (prejuízo fiscal)	7 = 1+2+3-4	126.391,43	45.635,38
Dedução de perdas fiscais	8		
Matéria colectável	9=7-8	126.391,43	45.635,38
Colecta (MC até 50.000 euros)		8.000,00	7.758,01
Colecta (MC superior a 50.000 euros)	10	15.278,29	
Benefícios por dedução à colecta	11		
Ajustamentos à colecta - tributação autónoma	12	586,95	215,20
Ajustamentos à colecta - derrama	13	1.263,91	456,35
Imposto sobre o rendimento do período	15=10-11+12+13+14	25.129,15	8.429,57
Taxa de imposto aplicável	16=15/7	20%	18%
Taxa média efectiva de imposto	17=15/(1+2)	14%	7%

11. Instrumentos financeiros

Enquadramento da política

Instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro numa entidade, e a um passivo financeiro ou instrumento de capital próprio noutra entidade.

Ativo financeiro é qualquer ativo que seja:

- a) dinheiro
- b) um instrumento de capital próprio de outra entidade
- c) um direito contratual:

de receber dinheiro ou outro ativo financeiro

de trocar ativos ou passivos financeiros com outra entidade em condições potencialmente favoráveis

d) um contrato que seja ou possa ser liquidado em instrumentos de capital próprio da própria entidade e que seja:

um não derivado para o qual a entidade esteja, ou possa estar, obrigada a receber um número variável de instrumentos de capital próprio da própria entidade

um derivado que seja ou possa ser liquidado de forma diferente de uma quantia fixa em dinheiro ou outro ativo financeiro por um número fixo de instrumentos de capital próprio da própria entidade

Passivo financeiro é qualquer passivo que seja:

a) uma obrigação contratual:

de entregar dinheiro ou outro ativo financeiro

de trocar ativos ou passivos financeiros com outra entidade em condições potencialmente desfavoráveis

b) um contrato que seja ou possa ser liquidado em instrumentos de capital próprio da própria entidade e que seja:

um não derivado para o qual a entidade esteja, ou possa estar, obrigada a entregar um número variável de instrumentos de capital próprio da própria entidade

um derivado que seja ou possa ser liquidado de forma diferente de uma quantia fixa em dinheiro ou outro ativo financeiro por um número fixo de instrumentos de capital próprio da própria entidade

Instrumento de capital próprio é qualquer contrato que evidencie um interesse residual nos ativos de uma entidade após dedução de todos os seus passivos.

Derivados são instrumentos financeiros ou contratos com as seguintes características:

a) o seu valor altera-se em resposta a alterações numa variável dita subjacente, a qual pode consistir p.ex. em taxas de juro ou de câmbio, preços e cotações de mercadorias, ações ou outros ativos financeiros, índices de preços, créditos ou taxas

b) não seja requerido qualquer investimento inicial, ou que o mesmo seja inferior ao que seria exigido para outros tipos de contratos que reajam de forma semelhante a alterações da variável subjacente

c) é liquidado numa data futura

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

As dívidas de clientes e de outros terceiros, incluindo empréstimos concedidos, encontram-se registadas pelo seu valor nominal (método do custo) deduzido de eventuais perdas de imparidade, quanto considerada a opção permitida prevista no SNC-PE.

As perdas de imparidade correspondem à diferença entre a quantia inicialmente registada e o seu valor recuperável, sendo este o valor presente dos fluxos de caixa esperados, descontados à taxa efetiva, as quais são reconhecidas na demonstração dos resultados do período em que são em que são estimadas.

As contas a pagar, incluindo empréstimos de financiamento, encontram-se registadas pelo seu valor nominal (método do custo). Pontualmente poderão ocorrer situações de mensuração pelo método do custo amortizável (valor nominal descontado de eventuais juros calculados e reconhecidos de acordo com o método da taxa de juro efetiva), desde que o impacto financeiro decorrente dos diferimentos de pagamento seja considerado material. Tais transações e saldos serão objeto de divulgação apropriada.

Os montantes incluídos na rubrica de caixa e seus equivalentes correspondem aos valores em caixa, depósitos bancários e outros instrumentos financeiros que possam ser imediatamente mobilizáveis com risco insignificante de alteração de valor.

Os valores em caixa e depósitos bancários são registados ao custo.

Os outros instrumentos financeiros incluem instrumentos financeiros derivados e outros investimentos financeiros detidos para negociação.

De acordo com a legislação cooperativa a afetação dos resultados do exercício é sempre imputado a reservas.

Movimentos e saldos

	31-12-2025	31-12-2024
Caixa	4 000,00	4 000,00
Depósitos à ordem	162 551,79	269 802,37
Outros depósitos bancários	700 000,00	304 000,00
Outros instrumentos financeiros	0,00	0,00
Total	866 551,79	577 802,37

Estado e outros entes públicos	31-12-2025		31-12-2024	
	Ativos	Passivos	Ativos	Passivos
Imposto sobre o rendimento	4.311,41		17.528,07	
Retenção de impostos sobre rendimentos		970,00		657,00
Contribuições para a Segurança Social e CGA		1.913,28		1.914,57
Tributos das Autarquias Locais		8.195,18		8.541,29
Outros				
Total	4.311,41	11.078,46	17.528,07	11.112,86

Sócios e Entidades Relacionadas Saldos Ativos				
	31/12/2025			
	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Empréstimos concedidos				
Sócios	43 462,00	35 460,00	-32 950,00	45 972,00
Outros	2 759 069,00	0,00	-56 325,00	2 702 744,00
Total	2 802 531,00	35 460,00	-89 275,00	2 748 716,00
	31/12/2024			
	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Empréstimos concedidos				
Sócios	62 007,00	79 363,00	-97 908,00	43 462,00
Outros	2 814 561,00	0,00	-55 492,00	2 759 069,00
Total	2 876 568,00	79 363,00	-153 400,00	2 802 531,00

Sócios e Entidades Relacionadas Saldos Passivos				
	31/12/2025			
	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Antecipação	21 281,31	4 768,00	-1 200,00	24 849,31
Condomínio	279 581,48	558 362,89	-628 523,38	209 420,99
Outros - Lar Acolhe	44 319,00	6 980,00	-2 140,00	49 159,00
Total	345 181,79	570 110,89	-631 863,38	283 429,30
	31/12/2024			
	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Antecipação	17 933,31	4 548,00	-1 200,00	21 281,31
Condomínio	349 816,66	509 653,88	-579 889,06	279 581,48
Outros - Lar Acolhe	40 535,00	6 344,00	-2 560,00	44 319,00
Total	408 284,97	520 545,88	-583 649,06	345 181,79

Outras créditos a receber	31-12-2025			31-12-2024		
	Ativos correntes	Ativos não correntes	Total	Ativos correntes	Ativos não correntes	Total
Saldos devedores de fornecedores de invest.			0,00			0,00
Devedores por acréscimos de rendimentos	3 715,55		3 715,55	7 499,85		7 499,85
Outros devedores	57 170,00	2 645 574,00	2 702 744,00	56 325,00	2 702 744,00	2 759 069,00
Total	60 885,55	2 645 574,00	2 706 459,55	63 824,85	2 702 744,00	2 766 568,85

A rubrica de empréstimos concedidos em 2025 sofreu uma diminuição resultante do pagamento da prestação do empréstimo celebrado com a Acolhe, no valor de 56.325,00€ como previsto no contrato de financiamento celebrado.

No âmbito do contrato de financiamento celebrado existe uma garantia hipotecária sobre o edifício a favor da Habece.

A rubrica de Condomínio sofreu um decréscimo de 25%, devido à utilização de saldo acumulado na cooperativa, por parte de alguns empreendimentos, para a realização de obras nos respectivos prédios.

Outras dívidas a pagar/ Outros passivos correntes	31-12-2025			31-12-2024		
	Passivos correntes	Passivos não correntes	Total	Passivos correntes	Passivos não correntes	Total
Fornecedores de investimentos			0,00			0,00
Credores por acréscimos de gastos	15 613,76		15 613,76	14 823,09		14 823,09
Benefícios pós-emprego			0,00			0,00
Passivos por impostos diferidos			0,00			0,00
Credores por subscrições não liberadas			0,00			0,00
Adiantamentos por conta de vendas			0,00	18 700,00		18 700,00
Outros devedores e credores	9 903,72	62 132,95	72 036,67	5 887,00		5 887,00
Total	25 517,48	62 132,95	87 650,43	39 410,09	0,00	39 410,09

Diferimentos	31-12-2025		31-12-2024	
	Activos	Passivos	Activos	Passivos
Gastos a reconhecer				
Seguros	774,24		728,79	
Rendimentos a reconhecer				
Rendas Antecipadas		12 798,14		12 857,84
Total	774,24	12 798,14	728,79	12 857,84

12. Benefícios dos empregados

Enquadramento da política

Os benefícios de empregados são todas as formas de remuneração dadas pela entidade em troca dos serviços prestados pelos empregados e incluem:

- benefícios a curto prazo, pagáveis na totalidade num prazo de 12 meses e registados como gastos do período em que nasce a obrigação de pagamento
- outros benefícios a longo prazo, liquidáveis a mais de 12 meses, reconhecidos como gastos nos períodos em que são concedidos
- benefícios de cessação de emprego pagáveis em consequência da decisão da empresa em cessar o emprego de um funcionário antes da data normal de reforma ou da decisão de um funcionário de aceitar a saída voluntária em troca desses benefícios; são reconhecidos como gasto quando existe um plano formal detalhado para cessar o emprego e não existe possibilidade de o cancelar.

Gastos ocorridos

Período	Rubricas	Curto prazo	Pós-emprego	Out. longo prazo	Cessação emprego	Total
31-12-2025	Remunerações dos órgãos sociais	4 680,00				4 680,00
	Remunerações do pessoal	92 065,66				92 065,66
	Encargos	18 578,47				18 578,47
	Seguros	1 486,66				1 486,66
	Outros gastos	438,40				438,40
	Outras	117 249,19	0,00	0,00	0,00	117 249,19
31-12-2024	Remunerações dos órgãos sociais	4 680,00				4 680,00
	Remunerações do pessoal	90 620,77				90 620,77
	Encargos	17 989,76				17 989,76
	Seguros	2 045,87				2 045,87
	Outros gastos	434,40				434,40
	Outras	115 770,80	0,00	0,00	0,00	115 770,80

O quadro de pessoal apresentou-se com 5 funcionários, dos quais 4 a tempo integral e 1 a tempo parcial.

13. Imparidades

IMPARIDADES	31-12-2025				
	SALDO INICIAL	AUMENTOS	ANULAÇÕES	REVERSÕES	SALDO FINAL
Outras contas a receber - Areiasucha	0,00				0,00
Investimentos Financeiros - BPG	49 696,24	263,91			49 960,15
Investimentos Financeiros - AreiasUcha	0,00				0,00
	49 696,24	263,91	0,00	0,00	49 960,15
IMPARIDADES	31-12-2024				
	SALDO INICIAL	AUMENTOS	ANULAÇÕES	REVERSÕES	SALDO FINAL
Outras contas a receber - Areiasucha	0,00				0,00
Investimentos Financeiros - BPG	49 344,36	351,88			49 696,24
Investimentos Financeiros - AreiasUcha	0,00				0,00
	49 344,36	351,88	0,00	0,00	49 696,24

Em 2025 a imparidade foi reforçada em 263,91€ resultante da desvalorização da cotação das ações detidas no BPG.

14. Outros dados financeiros

	01-01-2024	Aumentos	Reduções	31-12-2024
Capital	35.700,00	1.000,00	(600,00)	36.100,00
Reservas Legais	773.000,00			773.000,00
Reservas Estatutárias	6.336.198,74	64.546,44	0,00	6.400.745,18
- Reserva Educação e Formação Cooperativa	105.600,00	440,00		106.040,00
- Reserva Conservação e Reparação	150.000,00	50.000,00		200.000,00
- Reserva Construção	5.639.598,74	9.006,44		5.648.605,18
- Reserva Cooperação	441.000,00	5.100,00		446.100,00
Resultados Transitados	0,00			0,00
Ajustamentos em Activos Financeiros	0,00			0,00
- Ajustamentos de transição	0,00			0,00
Outras variações no capital próprio	0,00			0,00
- Outras	0,00			0,00
Resultado do exercício	64.506,44	117.506,49	-64.506,44	117.506,49
Total	7.209.405,18	183.052,93	(65.106,44)	7.327.351,67

	01-01-2025	Aumentos	Reduções	31-12-2025
Capital	36.100,00		(800,00)	35.300,00
Reservas Legais	773.000,00			773.000,00
Reservas Estatutárias	6.400.745,18	121.045,91	0,00	6.521.791,09
- Reserva Educação e Formação Cooperativa	106.040,00	1.360,00		107.400,00
- Reserva Conservação e Reparação	200.000,00	10.000,00		210.000,00
- Reserva Construção	5.648.605,18	104.185,91		5.752.791,09
- Reserva Cooperação	446.100,00	5.500,00		451.600,00
Resultados Transitados	0,00			0,00
Ajustamentos em Activos Financeiros	0,00			0,00
- Ajustamentos de transição	0,00			0,00
Outras variações no capital próprio	0,00			0,00
- Outras	0,00			0,00
Resultado do exercício	117.506,49	160.918,49	-117.506,49	160.918,49
Total	7.327.351,67	281.964,40	(118.306,49)	7.491.009,58

Dada a natureza do regime cooperativo, o capital social é variável, tendo-se em 2025 registado a saída de oito sócios.

Por força do regime cooperativo, o resultado do exercício não é distribuível, pelo que a sua afetação é sempre a reservas (legais e estatutárias).

O resultado líquido do exercício de 2024 foi incorporado na sua totalidade (117.506,49€) em reservas estatutárias por deliberação da Assembleia Geral de 29/03/2025.

Fornecimentos e Serviços Externos	31-12-2025	31-12-2024
Serviços Especializados		
Trabalhos Especializados	6 904,45	4 022,10
Publicidade e Propaganda	335,79	2 084,13
Conservação e Reparação	13 181,54	2 412,01
SubTotal	20 421,78	8 518,24
Materiais		
Livros e documentação técnica	135,00	740,83
Material de escritório	65,64	379,10
Outros	1,95	14,50
SubTotal	202,59	1 134,43
Energia e fluídos		
Eletricidade	1 964,14	1 559,53
Combustíveis	3 756,12	2 095,05
Água	-292,62	1 495,73
SubTotal	5 427,64	5 150,31
Deslocações, estadas e transportes		
Deslocações e estadas	3 989,98	3 991,61
SubTotal	3 989,98	3 991,61
Serviços diversos		
Comunicação	256,61	233,33
Seguros	3 611,17	1 912,13
Contencioso notariado	567,46	538,25
Limpeza, Higiene e Conforto	1 991,20	1 574,40
Outros serviços	12 621,75	12 927,03
SubTotal	19 048,19	17 185,14
Total	49 090,18	35 979,73

	31-12-2025	31-12-2024
Outros Rendimentos		
Rendimentos Suplementares	42 989,55	47 329,48
Rendas	365 466,36	268 132,65
Juros Obtidos	8 592,00	1 901,78
Outros	6 292,35	3 379,78
Total	423 340,26	320 743,69
Outros Gastos		
Impostos	8 940,85	9 001,96
Outros	6 386,36	5 038,08
Total	15 327,21	14 040,04

15. Divulgações exigidas por diplomas legais

Em cumprimento do disposto no art. 210º da Lei n.º 110/2009, de 16 de setembro, informa-se que a sociedade não está em mora no pagamento de impostos, contribuições e taxas ao Estado.

Honorários do Revisor Oficial de Contas nos termos do artigo 66A do Código das Sociedades Comerciais:

Serviços	31-12-2025	31-12-2024
Revisão legal de contas	2 500,00	2 500,00
Outros serviços de garantia de fiabilidade		
Consultoria fiscal		
Outros		
Total	2 500,00	2 500,00
Saldos por liquidar	3 075,00	3 075,00

16. Acontecimentos após a data de Balanço e eventos subsequentes

Entre a data de balanço e a data de aprovação de contas não existiram acontecimentos que alterassem as condições que existiam à data de Balanço, pelo que não foram efetuados ajustamentos das quantias reconhecidas nas presentes demonstrações financeiras.

Em deliberação do Conselho de Administração de 11/03/2026 as demonstrações financeiras de 2025 foram aprovadas e nessa data autorizada a sua emissão.

O Contabilista Certificado



O Conselho de Administração

