

Relatório, Plano de Atividades e Orçamento para 2020

Previsões para 2021 a 2025

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 3
2. APRESENTAÇÃO 4
3. ATIVIDADE 6
4. INVESTIMENTO 8
4.1 Infraestruturas da 1.ª Fase (realizado) 8
4.2 Infraestruturas da fase 2A (a realizar) 13
4.3 Infraestruturas da fase 2B (a realizar) 15
4.4 Edifício Nicola Tesla (a realizar) 16
4.5 Outros investimentos e atividades previstas 19
4.6 Mapa resumo da calendarização dos investimentos 20
5. COLABORADORES 21
6. ACESSIBILIDADES 21
7. MONOTORIZAÇÃO AMBIENTAL 21
8. COMUNICAÇÃO E MARKETING 22
9. ATIVIDADE COMERCIAL 23
10. MAPAS PREVISIONAIS (Orçamento, Mapa de Tesouraria e Demonstração de Resultados) PARA O ANO DE 2020 E MAPA TESOURARIA ATÉ FINAL DO ANO DE 2019 23
11. EVOLUÇÃO FINANCEIRA HISTÓRICA DA SOCIEDADE (2014 a 2018) 31
12. EVOLUÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA PREVISIONAL DA ATIVIDADE PARA OS ANOS 2021 a 2025 33
13. "EFEITO TESLA" NAS PREVISÕES DE TESOURARIA E DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS 36
14. AUTORIZAÇÃO DE EMPRÉSTIMO 37

1. INTRODUÇÃO

Decorridos cerca de oito meses do Conselho de Administração ter iniciado as suas funções, poderemos afirmar aos senhores acionistas que neste escasso tempo se deram passos muito importantes para o futuro da sociedade, sobretudo para a sua viabilidade económica e financeira.

Há cerca de um ano, o horizonte seria a possibilidade de internalizar a sociedade no Município de Coimbra, uma situação que tinha sido aprovada em Assembleia Geral da sociedade, de 10 de Maio de 2017, um processo que não chegou a ter qualquer evolução desde a sua aprovação.

Recordamos, que os acionistas continuam a não proceder às entregas dos valores de reequilíbrio financeiro com exceção do acionista Câmara Municipal de Coimbra, que, com as suas entregas, no estrito cumprimento estatutário, contribuiu decisivamente para olharmos o futuro com esperança. A esperança de vermos um Parque Tecnológico vivo, ocupado, seguro, eliminando algumas das nuvens que num horizonte mais longínquo ainda subsistem.

O Relatório, Plano, Orçamento e Contas previsionais que hoje apresentamos ainda traduzem a subsistência de problemas sérios mas que com criatividade iremos conjuntamente ultrapassar como neste curto espaço de tempo já ultrapassámos outros problemas muito mais graves.

Nesta breve introdução importa informar os acionistas:

- Que foram vendidos dois lotes de terreno à empresa Olympus para um investimento da ordem dos 30 milhões de euros a envolver cerca de 330 novos postos de trabalho;

- Que a SANFIL já iniciou a construção no seu lote;

- Que a TIS já apresentou o seu projeto à Câmara Municipal de Coimbra;

- Que em breve esperamos a aprovação de uma candidatura de infraestruturação de mais 7 lotes de terreno a envolver um investimento de cerca de 2 milhões de euros;

- Que se liquidou toda a dívida bancária que totalizava 4.874.548,35 euros, com registo nas contas aprovadas de 4.280.765,00 euros através de uma negociação com os credores que adquiriram o crédito bancário. Transformámos uma grande dificuldade numa boa oportunidade;

- Que teremos de recorrer a um novo empréstimo de 1 milhão de euros conforme mais à frente se explicita;

- Que ainda temos 3 lotes para venda da primeira fase e dentro de 2 anos teremos mais 7 lotes.

O ano de 2019 ficará na história do Parque como um ano de bons acontecimentos e um dos mais importantes na sua afirmação, desenvolvimento e sustentabilidade económica e financeira.

A sustentabilidade financeira da empresa iParque, que mais adiante se explicitará em pormenor merece uma breve explicação:

No total incumprimento do contrato financeiro estabelecido em 2015 - a renegociação da dívida - a iParque, não pagou qualquer juro ou capital à instituição financeira credora e também acionista, o Novo Banco. Todos conhecemos a história do Banco Espírito Santo. E o Novo Banco perante um total incumprimento do serviço da dívida cedeu o seu crédito a terceiros;

O credor representado por empresa especializada contactou a iParque e depois de várias diligências, reuniões e informações, tomámos conhecimento de uma dívida de capital e juros a totalizar 4.874.548,35 euros, sendo de capital 3.452.768,91 euros e juros de 1.421.779,44 euros. As contas aprovadas em 2018 já espelhavam uma dívida de 4.280.765,00 euros sendo de capital 3.452.768,91 euros e juros de 827.996,14 euros.

Na sequência de uma proposta não aceite, a iParque e o credor procederam à avaliação da garantia e acordou-se pagar 2.800.000,00 euros para liquidação de toda a dívida, sendo o valor remanescente dado como liquidado. Um passo decisivo para a viabilização económica e financeira da empresa.

Mas não ficámos por aqui. Apresentámos candidaturas para financiamento da infraestruturação de mais sete lotes, a 2ª Fase A e para a construção do edifício Tesla.

Porém, os constrangimentos financeiros e as oportunidades que surgiram aconselharam a uma opção de priorização e nesta preocupação desistimos da candidatura do edifício Tesla. Aguardamos a todo o momento a aprovação da candidatura das infraestruturas.

Aproveitamos para informar que iremos encerrar o ano de 2019 pela primeira vez com resultado positivo significativo do qual resultará em 2020 uma maior exigência financeira com o pagamento de IRC, apesar da dedutibilidade de prejuízos a reportar de anos anteriores.

2. APRESENTAÇÃO

A empresa iParque – Parque para a Inovação em Ciência, Tecnologia e Saúde, E.M., S.A. foi constituída em 13 de fevereiro de 2004. Tem como objeto social "*dinamizar e apoiar pólos de inovação tecnológica, incubadoras de empresas e outras iniciativas associadas ao desenvolvimento económico, empreendedorismo, inovação e investigação*", sendo o respetivo âmbito detalhado no n.º 2 do artigo 4.º dos seus atuais estatutos.

A atual composição acionista da empresa é a seguinte:

Acionista	Valor (€)	%
Município de Coimbra	2.360.825	90,23%
Universidade de Coimbra	46.950	1,79%
SI Vales – Saúde e Vida, SGPS	42.255	1,62%
Associação Comercial e Industrial de Coimbra (ACIC)	37.560	1,44%
Iberopark	37.560	1,44%
Novo Banco	37.560	1,44%
Critical Software	18.780	0,72%
Instituto Pedro Nunes (IPN)	18.000	0,69%
ISA – Intelligent Sensing Anywhere	9.390	0,36%
Clube dos Empresários de Coimbra	3.000	0,11%
Serviço de Utilização Comum dos Hospitais (SUCH)/EAS	3.000	0,11%
Centro de Neurociências e Biologia Celular (CNC)	1.500	0,06%
	2.616.380	100,00%

Quadro 1 – Acionistas da sociedade iParque

A empresa tem como missão o desenvolvimento e a modernização do tecido empresarial da cidade de Coimbra e da sua região, através de ações de promoção, de criação e de instalação de empresas de elevado conteúdo tecnológico, de consultoria e de formação orientadas para a inovação, desenvolvimento experimental e incorporação de novas tecnologias.

O iParque participa na construção de um novo paradigma para competir com base numa conjugação de esforços e de iniciativas institucionais credíveis e, sobretudo, reveladoras de capacidade de atração e fixação de recursos humanos de excelência, transformando Coimbra, em definitivo, numa referência entre as cidades do conhecimento europeias.

Os principais objetivos do Coimbra iParque traduzem-se:

1. Na criação de condições de fixação de empresas de base científica e tecnológica, capazes de dinamizar a atividade económica, atraindo investimentos e criando emprego;
2. Na promoção da inovação e o contributo para a fixação na cidade e na região de Coimbra do conhecimento gerado nas instituições científicas associadas e de quadros qualificados;
3. No trabalho em rede com outras ofertas complementares na região Centro de Portugal, tirando partido das sinergias criadas com os vários parceiros empresariais e de investigação e desenvolvimento (IDI) da região.

Da conjugação destes objetivos pretende-se criar um ambiente de elevada qualidade para a IDI, trabalho e lazer, atraindo empresas de base tecnológica, introduzindo tecnologias avançadas e funcionando como importante mecanismo de apoio à criação de novas empresas inovadoras da área tecnológica, incubadas em organismos criados para o efeito, que necessitem de um espaço adequado para instalação.

Desejamos contribuir para o crescimento da riqueza nacional e regional, promovendo a inovação e a competitividade das empresas e das instituições baseadas no conhecimento. O iParque contribui para que seja estimulado o fluxo de conhecimento e tecnologia entre Universidades, Instituições de Pesquisa, Empresas e Mercados.

A Região Centro de Portugal reúne todas as condições para o desenvolvimento de atividades de inovação em áreas Científicas e Tecnológicas: tem grandes e importantes instituições de ensino superior, com tradição de produção de conhecimento e formação de recursos humanos de qualidade, uma das Universidades mais antigas da Europa (a de Coimbra) que demonstra um crescente dinamismo na relação com a sociedade e em particular com o mundo empresarial. A cidade de Coimbra, em particular, para além da sua Universidade tem iniciativas de incubação de grande qualidade e reconhecido sucesso (Instituto Pedro Nunes) e iniciativas empresariais de referência, mesmo a nível internacional, nas áreas tecnológicas

3. ATIVIDADE

O desenvolvimento do projeto iParque foi programado tendo em conta a conjuntura económica do país e a consequente diminuição das verbas disponíveis do Programa Operacional Regional MaisCentro (2007-2013). A iParque viu, em 2012, ser cortado o financiamento da Fase 2 das infraestruturas do iParque e da construção do edifício de Aceleração Nicola Tesla. Importa realçar que continuamos a considerar a construção do edifício Tesla como fundamental à estratégia de desenvolvimento e sustentabilidade financeira da empresa. No entanto, pelos condicionalismos já referenciados, fomos obrigados a optar e a adiar a construção. Em próximo concurso apresentaremos uma nova candidatura.

Apesar das dificuldades a iParque tem vindo a trabalhar nos seus objetivos e neste momento o cenário de ocupação do iParque é o seguinte:

- 94% da área de lotes disponíveis para a instalação de empresas (da 1.ª fase) já se encontra vendida ou reservada o que limita significativamente a quantidade e a diversidade da oferta do iParque;
- Dos 14 lotes inicialmente para venda e que através de uma alteração ao alvará de loteamento passaram a 15 lotes, 12 estão vendidos e apenas 3 estão disponíveis para venda;
- Destes 12 lotes já transacionados, 6 têm os edifícios construídos e em laboração; um lote está a iniciar a construção; outro aguarda aprovação do projeto recentemente entregue na Câmara Municipal; em dois lotes (Olympus), o projeto está em elaboração e a construção iniciar-se-á em 2020; em outro lote estamos em diligências com o

proprietário na procura de uma solução que permita a construção com localização de várias empresas;

- Os 512 m2 de salas disponíveis no Edifício Da Vinci estão totalmente ocupados e tem-se verificado uma sucessão de empresas muito interessadas na sua ocupação (sinal de que a missão de pós-incubação para a qual foi sendo revocacionado está a ser cumprida). Neste edifício vamos proceder ao aproveitamento de espaços amplos disponíveis para disponibilizar mais cerca 300 m2 para arrendamento a empresas que nos vêm contactando;
- No total do iParque (lotes vendidos e Edifício Da Vinci), laboram diariamente cerca de 250 pessoas, em 19 empresas/instituições (duas empresas industriais – nanotecnologia e *habitat* –, um centro tecnológico em dois pólos, uma associação de produção de software de gestão pública, a sociedade gestora do parque e 14 empresas de serviços);
- Destes recursos humanos, 75% possuem níveis superiores de qualificação e 8% são dedicados exclusivamente a IDI;
- Há ainda a ter em conta a prestação de serviços, em escritório virtual, a mais cinco empresas.

Realça-se:

- Cada euro investido pela sociedade iParque (infraestrutura e edifício) resultou, até ao momento, em 1,30 euros de investimento privado. No entanto, com o investimento da SANFIL, OLYMPUS e TIS cada euro investido transformar-se-á em 3 euros de investimento privado;
- As infraestruturas (viárias, de abastecimento de água e saneamento, energia, etc.) que irão servir os lotes da subfase 2A já se encontram parcialmente executadas;
- O iParque recebeu já cartas de intenção de aquisição de lotes abrangidos pela subfase 2A;
- Recebeu também cartas de intenção para instalação no Edifício Tesla. Este edifício irá ser transferido para um outro lote disponível e será sujeito, na oportunidade, a uma candidatura a fundos comunitários;
- A não execução da subfase 2A das infraestruturas prejudica significativamente o acesso e a entrada no Coimbra iParque, pelo facto de os arruamentos e respetivos passeios não estarem inteiramente concluídos. Logo que aprovada a candidatura que apresentámos iremos colocar a concurso a 2ª Fase A;
- O interesse das empresas que contactam o iParque é maioritariamente dirigido à procura de espaços prontos para arrendamento, sendo o interesse em lotes para construção mais reduzido dado que as perspetivas de investimento das empresas, nomeadamente as

ligadas às TIC, é preferencialmente dirigido para IDI e não para a construção de espaços próprios.

A iParque mantém a pretensão de implementar a segunda fase das infraestruturas, de forma gradual, de acordo com duas subfases A e B, definidas tendo por base um equilíbrio racional entre oferta e a procura. Mantém a pretensão de construção do edifício Tesla agora que está solucionado o constrangimento financeiro da iParque para o qual na oportunidade, como já referenciámos, apresentaremos a candidatura aos fundos comunitários.

As candidaturas a apresentar futuramente num horizonte de 2 anos serão:

a) Edifício Nicola Tesla
b) Infraestruturas da subfase A, caso não seja aprovada a que está em análise, o que consideramos de todo improvável.

A divisão das infraestruturas da 2.ª fase em duas subfases, além de obedecer a uma racionalidade de mercado, justifica-se pelo facto da subfase 2A estar quase concluída, necessitando de um volume de investimento relativamente reduzido para a área de intervenção.

A aposta do iParque assenta estrategicamente numa execução das infraestruturas correspondente à subfase 2A e à construção do Edifício Tesla e, mais tarde, das infraestruturas que constituem a subfase 2B.

4. INVESTIMENTO

4.1 Infraestruturas da 1.ª Fase (realizado)

O projeto inicial "Coimbra iParque" desenvolveu-se no sentido de dotar Coimbra e a sua região de um Parque Tecnológico. Daí surgiu a candidatura para a construção de infraestruturas do iParque, de um Edifício Administrativo/Business Center que serviria todo o Parque, de um Edifício de Aceleração de Empresas e dotação de um sistema de mobilidade eficiente e de infraestruturas de telecomunicações rápidas.

O projeto inicial foi dividido em várias fases.

A primeira fase consistiu no loteamento e na construção de infraestruturas de uma área de cerca de 29 ha, na respetiva fiscalização e no desenvolvimento de identidade (website e portal) do Parque.

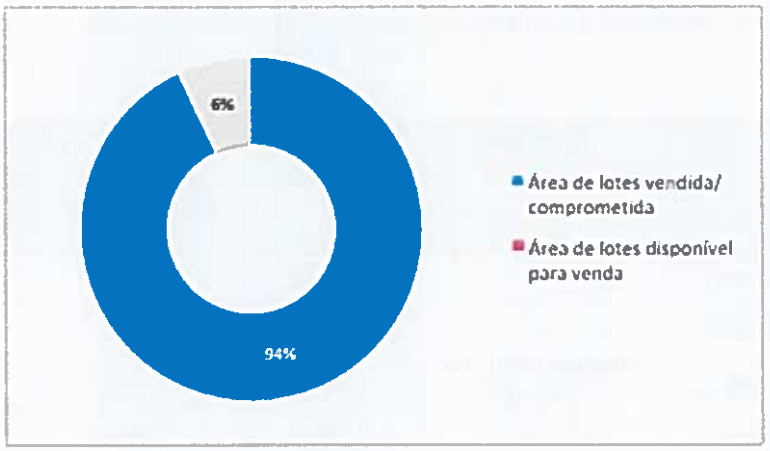
O Parque dispõe de 18 lotes, sendo 2 para serviços, 1 para edifício de gestão do Parque, 1 para edifício de acolhimento de empresas e 14 para alienação a empresas que cumpram os critérios de instalação.

Apresenta-se, no quadro 2, a indicação dos lotes, suas caraterísticas e situação atual.

Lote	Estado	Entidade	Área do lote [m2]	Área disponível para empresas [m2]	Área para empresas já vendida [m2]
1	iParque (Restaurante)	-	2478	-	-
2	iParque (Equip. Desp.)	-	8287	-	-
3	Em funcionamento	iParque (Ed. L. Da Vinci)	9942	-	-
4	Em funcionamento	Cool Haven	3419	3419	3419
5	Em funcionamento	Cool Haven	3384	3384	3384
6	Em funcionamento	CTCV	6478	6478	6478
7	Em funcionamento	CTCV	6672	6672	6672
8	Projeto (fase de Licenciamento)	TIS	6603	6603	6603
9	Disponível		3267	2250	
10	Disponível		3294	2950	
11	Vendido*	MedicineOne	3294	3294	3294
12	Disponível		3267	2250	
13	Em funcionamento	Innovnano	33692	33692	33692
14	Vendido	3DLab	5463	5463	5463
15	Em funcionamento	AIRC	5578	5578	5578
16	Vendido/ Início execução final 2019/ inicio de 2020	Olympus	5578	5578	5578
17	Em execução de obra	Sanfil	19253	19253	19253
18	Vendido/ Início execução final 2019/ inicio de 2020	Olympus	19253	19253	19253
			149196	**126113**	**118664**

Quadro 2 – Estado atual dos lotes do iParque- 1ª fase

**** em negociação para a possibilidade de construção para acolhimento da proprietária e outras empresas.***



Área total dos lotes para empresas	128 490 m²
Área de lotes vendida	118 663 m²
Área de lotes disponível para venda	9 827 m²
Lotes disponíveis	3
Rácio de vendas	94%

Figura 1 – Quantificação da ocupação atual dos lotes do iParque (1.ª fase)

Neste momento, dos 15 lotes destinados a alienação, encontram-se 12 vendidos, representando 94% da área vendável do Parque. Dos 12 lotes vendidos, 6 já tem edifícios e empresas em funcionamento, um em construção, a SANFIL, e num previsivelmente iniciará a construções até final do ano, bem como no primeiro semestre de 2020 iniciar-se-á a construção das instalações da Olympus em 2 lotes.

O edifício de gestão está construído e em pleno funcionamento, acolhendo também 14 empresas, a que acrescem 5 empresas com escritório virtual.

O volume de investimento atingiu até agora, na construção do parque, na construção edifício Vinci, e na elaboração projeto do edifício Tesla o montante de 15.657.879,67 €.

Estes equipamentos atraíram, até ao momento, o montante em investimento, por parte das empresas, de 20.330.667,62 €.

Para além do investimento já realizado, o investimento a realizar referente aos lotes vendidos ultrapassará os 40.000.000,00 €. Só os 2 lotes correspondentes à multinacional alemã referenciada, cuja escritura se assinou em 15/07/2019, ascenderá a mais de 30.000.000,00 €. A conclusão desta 1ª fase envolveu um investimento global total do sector privado de mais de 60.000.000,00 €, a resultar do investimento acima referenciado de 15.657.879,67 €.

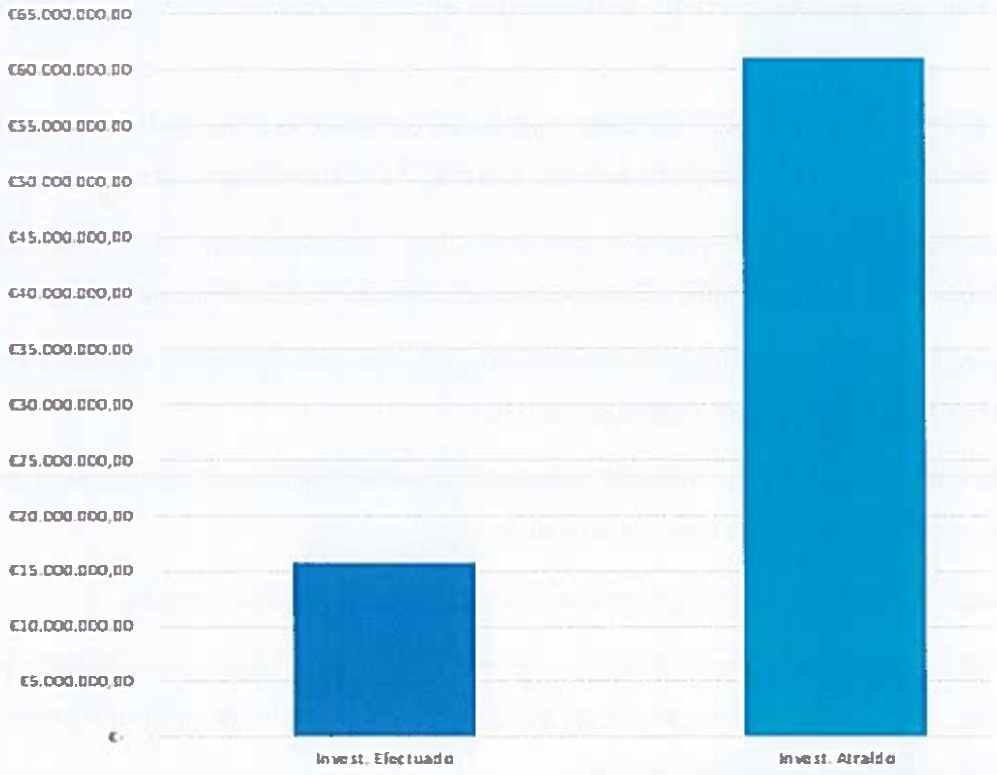


Figura 2 – Investimento realizado *versus* investimento atraído no iParque

Em termos de emprego, neste momento e diariamente, o iParque tem 262 pessoas a desenvolverem atividade laboral, conforme se verifica no Quadro 3:

Níveis de Qualificação	H	M
I) Inferior ao 1º ciclo do Ensino Básico	0	1
II) 1º, 2º ou 3º ciclos do Ensino Básico	12	4
III) Ensino Secundário	32	10
IV) Ensino Pós-Secundário não superior	3	0
V) Ensino Superior – Bacharelato	2	2
VI) Ensino Superior – Licenciatura	101	74
VII) Ensino Superior – Mestrado	2	14
VIII) Ensino Superior – Doutoramento	4	1
Total	156	106

Quadro 3 – Qualificação dos recursos humanos ao serviço no iParque

Do total de empregos referidos, destacam-se mais de duas dezenas ligados diretamente a atividades de IDI.

A conclusão da 1ª fase através dos lotes vendidos e que irão ser construídos e ainda os 2 lotes vendidos à empresa Olympus, envolverá a criação total de cerca de mais de 600 postos de trabalho.

Só a empresa alemã, com a qual se assinou o contrato na data atrás referenciada, estima criar 330 postos de trabalho, sendo que a grande maioria serão postos de trabalho altamente qualificados.

O projeto iParque foi idealizado de forma a tornar-se um espaço com vivência própria, que inclua a sã convivência das áreas industriais com habitação e serviços.

Previa várias fases e todo o seu sustentáculo económico assentava numa zona habitacional a ser vendida aos preços de mercado previstos no início do projeto.

Toda a evolução económica dos últimos 10 anos alterou significativamente esta previsão.

Dessa alteração de cenário económico decorreu a necessidade de reprogramar o investimento, de forma faseada, adaptando-o aos financiamentos existentes e à capacidade de endividamento da sociedade iParque enquanto empresa municipal.

É importante referir que o iParque que foi projetado como um projeto global, dificilmente obterá o mesmo sucesso enquanto somatório de partes. Refira-se no entanto que os objetivos já alcançados estão em linha com o aquilo que foi projetado.

A receita prevista para esta fase assenta na venda de lotes.

Temos de ter em consideração que as infraestruturas foram terminadas em 2009/2010, em plena crise financeira mundial, com as inevitáveis retrações das intenções de investimento.

Temos de ter em conta igualmente o perfil das empresas com condições de investimento surgidas na região, essencialmente da área das Tecnologias de Informação e Comunicação TIC, que não necessitam de espaços especializados para o exercício da sua atividade, bem como a sua aversão ao investimento no imobiliário. Este tipo de empresas privilegia o seu investimento diretamente no produto, e nos serviços com base no conhecimento e não nas condições específicas de funcionamento da sua atividade.

A estratégia de gestão deste espaço, por parte da Sociedade iParque passa pela construção, de edifícios preparados para albergar as empresas, que pretendem soluções prontas, tipo "chave na mão", dado que os potenciais investidores tomam as suas decisões de forma cada vez mais rápida, que não se coadunam com os processos morosos de projeto e de construção e com os prazos dilatados de apreciação e autorização por parte das entidades licenciadoras em geral.

4.2 Infraestruturas da fase 2A (a realizar)

Foi submetida a candidatura de Operações de Acolhimento Empresarial conforme AVISO CENTRO-51-2018-14 cuja decisão aguardamos por parte do Promotor do programa para a construção desta Subfase (figura 3). Resume-se a finalizar especialidades e vias pedonais e suas ligações às infraestruturas da 1ª. Fase e às redes gerais. Segundo quadro resumo do investimento e valores:

Componentes de Investimento - RESUMO		2020	2021	Total
Infra-estruturas – Fase 2A	Terrenos	208.911,07	0,00	208.911,07
	Construção	1.032.494,56	688.329,71	1.720.824,27
	Fiscalização	51.624,73	34.416,49	86.041,21
	Total	1.293.030,36	722.746,19	2.015.776,55

Quadro 4 – Investimento fase 2A

Verifica-se, por conseguinte, que esta subfase permite disponibilizar adicionalmente cerca de 5 hectares de lotes infraestruturados para acolhimento empresarial.

Dado que, o lote 16 da 1ª fase, inicialmente destinado ao edifício NICOLA TESLA, foi vendido à empresa Olympus (área da instrumentação da saúde), torna-se necessário que o lote 20 desta Subfase 2A seja destinado a este edifício.

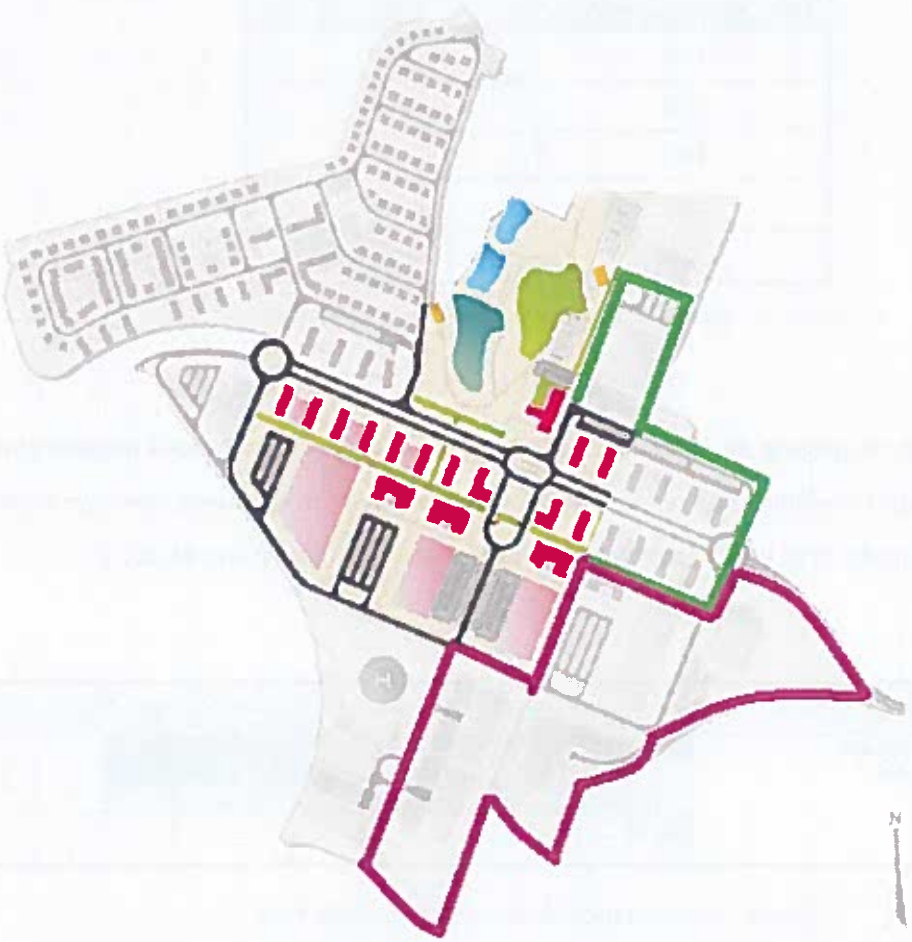


Figura 3 – Localização das infraestruturas da subfase 2A do iParque (a verde)

Lote	Área do lote [m2]
19	6.840
20	6.603
21	6.603
22	6.239
30	9.107
31A	5.867
31B	9.654
	50.912

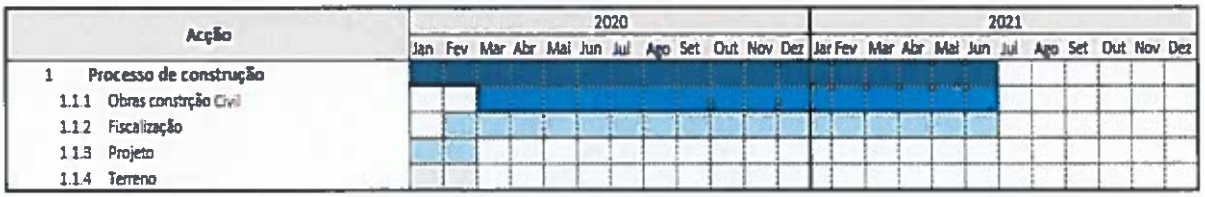
Quadro 5 – Lotes criados com a infraestruturação da subfase 2A

A estimativa de venda dos lotes da Fase 2A foi delineada de acordo com o seguinte quadro:

Ano de Realização	Lote
2021	Lt 19
2022	Lt 30
2023	Lt 31A
2024	Lt 31B
2025	Lt 21 e Lt 22

Quadro 6 – Lotes criados com a infraestruturação da subfase 2A

A execução física do projeto de construção das infraestruturas da Fase 2A será iniciada assim que seja aprovada a candidatura. Prevemos que estas rubricas de investimento tenham o início efetivo em Janeiro de 2020 e terminem previsivelmente em meados do ano de 2021.



Quadro 7 – Calendarização do processo de execução física

Acompanhando o planeamento da execução física, a execução financeira irá decorrer desde Março de 2020 até Setembro de 2021.

Acção	2020												2021											
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Jar	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
1 Processo de execução financeira																								
1.1.1 Obras constrção Civil																								
1.1.2 Fiscalização																								
1.1.4 Terreno																								

Quadro 8 – Calendarização do processo de execução financeira

4.3 Infraestruturas da fase 2B (a realizar)

Esta fase (figura 4) representa a parte de lotes industriais não compreendidos na 1.ª fase (já realizada) e na subfase 2A (a realizar no âmbito da candidatura, em momento anterior à fase 2B).



Figura 4 – Localização das infraestruturas da subfase 2B do iParque (a roxo)

Esta subfase 2B prevê um investimento de 6.490.000 € incluindo a aquisição de terrenos, revisão de projetos, estudo de impacte ambiental, construção e fiscalização. No âmbito desta fase pretende-se implementar o projeto iParque Move (rede de veículos de transporte de passageiros sem condutor no interior do parque).

4.4 Edifício Nicola Tesla (a construir)

O edifício Nicola Tesla (figura 5) mantém-se como um projeto fundamental para a estratégia e a viabilidade económica do iParque. Foi momentaneamente adiado, na oportunidade, devido aos condicionalismos financeiros que entretanto, de alguma forma se esperam ultrapassados.

Para este projeto apresentou-se uma candidatura em Março de 2019. No entanto, na fase de análise e audiência prévia desistimos dela porque na altura não tínhamos ainda qualquer solução para o endividamento bancário e muito menos recursos financeiros para financiar a parte da responsabilidade do promotor, para além de outros problemas que se colocaram na fase da audiência prévia. A prioridade do Conselho de Administração (CA) centrou-se então na preocupação de conseguir uma solução para o constrangimento financeiro bancário e na candidatura da 2ª fase de infraestruturas que está em análise e para a qual assegurou o financiamento da responsabilidade da empresa. Acresce que reunimos com a Presidente da Comissão de Coordenação Regional e fomos esclarecidos que irão em breve abrir novas candidaturas para o efeito.

Importa informar que na reunião com a CCDR, na qual esteve a Senhora Presidente acompanhada por um técnico foram evidentes algumas dúvidas técnicas sobre a iParque, quanto à falta de empresas instaladas e sobretudo o conhecimento de empresas instaladas no edifício Leonardo da Vinci, que não se enquadram nos regulamento interno e normas, que sustentaram o apoio financeiro comunitário nos investimentos já realizados, uma situação que teremos de normalizar e corrigir, sobretudo não permitindo reincidências.



Figura 5 – Edifício Nicola Tesla

Porém, consideramos muito relevante a concretização do edifício Nicola Tesla para a viabilidade económica e financeira da empresa. Esta análise é inequivocamente reforçada pela experiência de sucesso da sociedade iParque na colocação dos espaços de escritório do *Business Center* Leonardo da Vinci.

O projeto de arquitetura e os projetos de especialidades estão concluídos e o seu pagamento foi feito pela sociedade iParque. No início do ano de 2020 iremos proceder a uma revisão do projeto deste edifício, tendo por base a experiência do *Business Center* Leonardo da Vinci e ainda o facto de ser instalado num novo lote de terreno.

Com a concretização desta infraestrutura, o iParque passará a dispor de 3.000 m2 de área disponível para cedência de espaço para acolhimento empresarial do tipo "chave na mão".

Prevê-se um investimento no montante aproximado de 4.250.000 €, incluindo revisão de projeto, construção, fiscalização, equipamentos e custos de ligação.

Impacto financeiro futuro com exploração Edifício Tesla:

O impacto financeiro da construção do Edifício Tesla, tendo por pressuposto o arrendamento a 100% e que a sua construção será subvencionada a 85% nos pressupostos referenciados, será o seguinte:

Estimativa da Receita;

Área útil para arrendamento: área bruta 3.000 m2 X 85% = 2.550 m2

Preço de referência: arrendamento de 8 € / m2 (preço de arrendamento do IPN que inclui água, energia e segurança).

Receita Anual = 2.550 m2 X 8,00 X 12 meses = 244.800,00 €

Estimativa da Despesa;

Na despesa consideramos que no Tesla as empresas vão ter de pagar a energia.

Considerando que a exploração do Tesla vai beneficiar da estrutura existente na empresa iParque, consideramos os custos de exploração de 30% das receitas.

Despesa 244.800,00 x 30% = 73.440,00 €

A libertação de meios para a empresa iParque com a exploração do Edifício Tesla será de 171.360,00 € aos quais ter-se-á de deduzir o serviço da dívida, que resulte do endividamento para o financiamento da parte de recursos próprios. No investimento estimado de 4.250.000,00 €, os recursos próprios aproximar-se-ão a 637.500,00 €.

Euros. Num financiamento de 650.000,00 euros com uma taxa de juro de 2%, um ano de carência, a amortizar em 10 anos com amortizações semestrais, teríamos o seguinte serviço da dívida nos primeiros 5 anos:

(em Euros)

Ano	Semestre	Capital em dívida no início do período	Juros	Amortização do capital	Capital em dívida no final do período	Serviço da dívida
1º	1º Semestre	650.000	6.500		650.000	6.500
	2º Semestre	650.000	6.500		650.000	6.500
2º	1º Semestre	650.000	6.500	36.000	614.000	42.500
	2º Semestre	614.000	6.140	36.000	578.000	42.140
3º	1º Semestre	578.000	5.780	36.000	542.000	41.780
	2º Semestre	542.000	5.420	36.000	506.000	41.420
4º	1º Semestre	506.000	5.060	36.000	470.000	41.060
	2º Semestre	470.000	4.700	36.000	434.000	40.700
5º	1º Semestre	434.000	4.340	36.000	398.000	40.340
	2º Semestre	398.000	3.980	36.000	362.000	39.980

Quadro 9 – Calendarização do serviço dívida

Nestes termos teríamos a seguinte libertação de meios financeiros:

(em Euros)

Descrição	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano
Recebimentos	**244.800**	**252.144**	**259.708**	**267.500**	**275.525**
Pagamentos de Despesas	73.440	75.643	77.912	80.250	82.657
Pagamento de Juros	13.000	12.640	11.200	9.760	8.320
Amortização de Empréstimos	0	72.000	72.000	72.000	72.000
Total Pagamentos	**86.440**	**160.283**	**161.112**	**162.010**	**162.977**
Meios Libertos	**158.360**	**91.861**	**98.596**	**105.490**	**112.547**

Quadro 10 – Meios libertos- Investimentos no Edifício Tesla

Em termos de Demonstração de Resultados teríamos o seguinte contributo para a sociedade admitindo como taxa de amortização do edifício 5%:

Demonstração Resultados- Investimentos Edifício Tesla

Verifica-se, que a construção do Edifício Tesla financiado nos termos referenciados é um bom contributo para a viabilização económica e financeira da sociedade iParque, EM, SA, libertando meios significativos para a viabilização económica e financeira da sociedade com o pressuposto de 2.550 m2 em arrendamento contínuo.

(em Euros)

Descrição	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano
Rendas + P. Serviços	244.800	252.144	259.708	267.500	275.525
Incentivo Reconhecido	180.625	180.625	180.625	180.625	180.625
Total Proveitos	**425.425**	**432.769**	**440.333**	**448.125**	**456.150**
Despesas Funcionamento	73.440	75.643	77.912	80.250	82.657
Juros Financiamento	13.000	12.640	11.200	9.760	8.320
Amortizações Edifício	212.500	212.500	212.500	212.500	212.500
Total de Custos	**298.940**	**300.783**	**301.612**	**302.510**	**303.477**
Resultado Antes de Impostos	**126.485**	**131.986**	**138.721**	**145.615**	**152.672**

Quadro 11 – Demonstração de Resultados edifício Tesla

4.5 Outros investimentos e atividades previstas

Segurança e limpeza no Parque;

Temos pleno conhecimento de que quem se relaciona com o Parque Tecnológico, as empresas e seus funcionários, têm reservas e transmitem um sentimento de insegurança. Julgo que todos conhecemos

o que se passa apesar das forças de segurança assegurarem vigilância com alguma assiduidade no Parque. Os problemas subsistem com casos recentes a serem investigados.

O CA considera necessário eliminar qualquer imagem de insegurança, que possa degradar e desincentivar a procura do Parque Tecnológico. Constatamos, de facto, que as empresas quando nos contactam para se instalarem, questionam esta preocupação como importante na sua estratégia de investimento.

Em boa verdade, excluindo os lotes de terreno, todo o espaço é do domínio público municipal. Reconhecemos a preocupação e o empenhamento da Câmara Municipal Coimbra (CMC), que ainda recentemente procedeu à limpeza de todo o Parque. No entanto entendemos, que o caminho terá de ser outro, nomeadamente:

- Á área pública do iParque sob o domínio municipal deveria a sua gestão ser entregue à sociedade iParque EM, SA, mediante um protocolo em que se consagre a limpeza e segurança do Parque;

- Deveriam ser instaladas camaras de filmar ao longo do Parque para garantia de segurança, sem esquecer as limitações legislativa sobre esta matéria (RGPD);

-Deveriam instalar-se barreiras de controlo da entrada e saída do Parque Tecnológico sobretudo no período noturno;

-Deveria ser aprovado um Regulamento de funcionamento do condomínio do Parque, em que todas as empresas possam participar e comparticipar nos custos comuns;

- A segurança do edifício Leonardo da Vinci terá de se estender a toda a área e empresas instaladas que o desejem;

-Teremos de ter uma regular limpeza dos espaços ajardinados por forma a constituírem uma área acolhedora a quem nele trabalhar. Para o efeito propomos, neste Plano e Orçamento, adquirir máquinas e equipamentos adequados bem como na devida altura admitir um funcionário a tempo permanente para estas tarefas específicas.

4.6 Mapa resumo da calendarização dos investimentos

Pressupostos:

- Execução das Infraestruturas Fase 2A:
- Obras de reparação, manutenção, segurança e reaproveitamento do edifício Leonardo da Vinci.

(em Euros)

Descrição	Anos	
	2019	2020
Infraestuturas Fase 2A		1.293.030
Obras de Reposição/Conservação Leonardo Da Vinci	145.000	91.191
Obras de ampliação de Espaço no Leonardo da Vinci	60.000	
Aquisição Equipamento/Limpeza		20.000
Obras barreiras segurança		25.000
Software	9.492	18.119
Total	214.492	1.447.341

Quadro 12 – Investimento anos 2019 e 2020

5. COLABORADORES

Diariamente laboram no Edifício, nesta data 100 trabalhadores, com elevados níveis de qualificação. A estrutura de colaboradores da sociedade é reduzida, contando apenas com dois trabalhadores, uma economista e um contabilista. Tem ainda uma consultoria jurídica e outra de revisão de contas (obrigatória), bem como algum apoio técnico do Instituto Pedro Nunes. O CA em 2020 depois de protocolar com a Câmara Municipal a gestão do espaço público, terá de admitir um funcionário para tratar da limpeza dos espaços envolventes.

6. ACESSIBILIDADES

No final de 2019 o iParque passará a ser abrangido por transportes públicos rodoviários regulares a servir os funcionários que trabalhem no Parque. Nesta data estamos a diligenciar com os SMTUC os horários para o efeito.

7. MONOTORIZAÇÃO AMBIENTAL

No decorrer do ano de 2020 ter-se-ão de mobilizar alguns recursos para resolver questões ambientais que, não sendo de gravidade assinalável, poderão carecer de alguma atenção, para precaver problemas futuros. A situação da rede de drenagem de esgotos e águas pluviais exige uma intervenção corretiva da empresa Municipal Águas de Coimbra, bem como a procura de soluções que permitam a receção da rede existente, que até ao momento não foi aceite devido à existência de problemas a

envolver a necessidade de investimentos, conforme consta do relatório da referenciada empresa, em cerca de 90.000,00 € para a correção das deficiências detetadas.

8. COMUNICAÇÃO E MARKETING

Com o pleno funcionamento do Business Center Leonardo Da Vinci e os investimentos empresariais referenciados, bem com a entrada em funcionamento do restaurante no iParque dar-se-á início a uma nova fase de desenvolvimento, cujo maior propósito será a sua dinamização a internacionalização. Neste contexto, a comunicação e o *marketing* assumem uma maior preponderância na divulgação do Parque Tecnológico quer a nível local, regional e nacional, bem como a nível internacional.

Na preocupação da melhoria da imagem do iParque e na procura da alteração do site da empresa tomámos conhecimento da existência de um trabalho que tinha sido realizado e pago e apesar de reconhecermos que os conteúdos têm de ser atualizados e os textos melhorados considerámos necessária a sua divulgação, que ainda assim é bem melhor do que a situação anterior.

Em 2020, pretende-se:

- Intensificar a comunicação;
- Atualizar com maior regularidade o *website* institucional;
- Incrementar as *press releases*;
- Promover um melhor uso dos canais de comunicação mais inovadores, de que se salienta a página de *facebook* do iParque;
- Reforçar a interação com as empresas residentes no iParque;
- Fomentar a interação com os parceiros da rede (CMC, UC, IPN, etc.);
- Proceder à intensificação de contactos com o gabinete municipal de apoio ao investidor (GAI) disponibilizando espaço para o efeito e à apresentação da oferta disponível a agentes imobiliários, à AICEP, à AICEP Global Parques e à FCT;
- Desenvolver a rede de contactos e parceiros internacionais, em especial no que diz respeito aos Países de língua oficial portuguesa, Alemanha e países nórdicos, China, Estados Unidos da América e Canadá;
- Fomentar a ligação com a Comunidade Intermunicipal da Região de Coimbra, assim como com os municípios que a integram, de forma a este equipamento reforce o seu inequívoco âmbito regional;
- Dinamizar o relacionamento com a TecParques e com a IASP (associações nacional e internacional de parques tecnológicos).

9. ATIVIDADE COMERCIAL

Pretende-se o reforço da comunicação, do *marketing* e a intensificação da atividade comercial.

No que diz respeito aos três lotes de terreno ainda disponíveis os principais segmentos-alvo serão:

- Empresas da região de Coimbra, em expansão/internacionalização, com base tecnológica e inovadora;
- Empresas portuguesas de referência, com base tecnológica e inovadora;
- Empresas internacionais de base tecnológica e inovadora;
- Empresas e entidades com forte componente IDI.

Em relação aos serviços prestados no *business center* e tendo em conta a elevada taxa de ocupação dos espaços de escritório, o foco incidirá em:

- Aumentar o número de empresas/associações em regime de Escritório Virtual;
- Diversificar os serviços e aumentar a utilização do *Data Center*.

Deverão também realizar-se esforços de organização e atração de eventos, congressos, *workshops* e ações de formação, beneficiando da dinâmica já instalada de utilização das excelentes condições dos espaços do Edifício Da Vinci.

A atividade comercial irá desenrolar-se segundo a seguinte metodologia:

- Intensificação de contactos;
- Geração de oportunidades;
- Gestão de candidaturas.

10. MAPAS PREVISIONAIS (Orçamento, Mapa de Tesouraria e Demonstração de Resultados) PARA O ANO DE 2020 E MAPA DE TESOURARIA ATÉ FINAL DO ANO DE 2019.

10.1. Mapa de Tesouraria e Demonstração de Resultados para o ano de 2019

Apresentamos de seguida a previsão de orçamento de tesouraria até final do presente ano, com os seguintes pressupostos:

- O recebimento do reequilíbrio financeiro da CMC relativo ao ano de 2017 e 2018 no montante total de 1.071.086,14€;
- Liquidação total da divida bancária relativo ao empréstimo de Médio e Longo Prazo com o Novo Banco cedido a entidade terceira;

- Contratualização de um novo empréstimo no montante de 1.000.000,00€;
- Pagamento das obras de reparação do edifício Leonardo da Vinci resultante dos danos causados pela passagem da tempestade Leslie e no âmbito das necessárias reparações elencadas pela fiscalização aquando da receção da obra.

(em Euros)

PREVISÃO DO ORÇAMENTO DE TESOURARIA ATÉ FINAL DE 2019	
Descrição	**Valor**
Disponibilidade inicial mês de Outubro	1.507.091
Recebimento Rendas e Prestação Serviços	18.242
Novo Empréstimo	1.000.000
Reequilíbrio Financeiro CMC	1.071.086
TOTAL DISPONIBILIDADES	**3.596.420**
Pagamento Dívida Bancária	2.800.000
Pagamento Gastos Pessoal	14.644
Pagamento FSE	37.519
Pagamento de Obras de Reposição e outras	214.492
Total Pagamentos	**3.066.655**
Disponibilidades para o ano seguinte	**529.765**

Quadro 13 – Mapa de previsão de Orçamento Tesouraria 2019

10.2. Previsão de Demonstração de Resultados Previsionais (2019)

Demonstração de Resultados Previsionais		Ano 2019
Vendas e serviços prestados		624.270
Subsídios à exploração		513.446
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos		-
Variação nos inventários de produção		(1.004.073)
Trabalhos para a própria entidade		-
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas		-
Fornecimentos e serviços externos		(141.697)
Gastos com o pessoal		(60.446)
Ajustamentos de inventários (perdas/reversões)		-
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)		-
Provisões (aumentos/reduções)		-
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)		-
Outros rendimentos		1.739.208
Outros gastos		-
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		**1.670.708**
Gastos/ reversões de depreciação e de amortização		(373.129)
Imparidade de activos depreciáveis/ amortizáveis (perdas/ reversões)		-
		1.297.579
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		**1.297.579**
Juros e gastos similares suportados		(25.080)
Resultados antes de impostos		**1.272.499**
Reporte de prejuizos anos anteriores utilizados	(1.272.499)	
Acrescimo Materia coletavel- Efeito Diferença Valor Patrimonial T	840.317	
Imposto sobre o rendimento do período- Estimado		(170.000)
Lucro Líquido após impostos		**1.102.499**

Quadro 14 – Demonstração de Resultados Previsionais (2019)

Apresentamos um quadro discriminado das rubricas de receitas:

Descrição rubricas		Valor em Euros
Vendas e serviços prestados		
Vendas dos Lotes 16 e 18		556.830
Receitas Totais Edif. Vinci		67.440
Total de Vendas e Serviços Prestados		**624.270**
Subsídios à exploração		
Valor do Ativo: Lote 16		376.616
Produto: Lote 18		627.456
Total de Variação nos inventários de produção		**1.004.073**
Total de Outros Rendimentos		
Valor Emprestimo MLP (registo contabilistico)	3453125	
Valor Juros já imputados(registo contabilistico)	794661,64	
Total registo Contabilistico	4.247.787	
Acordo para Regularização da divida	2.800.000	
Ganho a registar	1.447.787	1.447.787
Incentivos imputável Infraestruturas		173.203
Incentivos Edificio		118.218
Total de Outros Rendimentos		**1.739.208**

Quadro 15 – Demonstração de Resultados Previsionais (2019)

10.3. Orçamento Previsional para 2020

Pressupostos:

- Receitas;
  - Venda do lote 9 e do lote 10 ambos referentes à 1ª fase.
  - Com o reaproveitamento dos espaços atualmente disponíveis no edifício Leonardo Da Vinci, surgirá um aumento da área disponível para oferecer às empresas de 300 m2 o que proporcionará um aumento da receita mensal na ordem dos 3.000,00 €, a partir do mês de julho.
  - A rúbrica outras receitas diz respeito ao valor receber da venda de lotes efetuada em anos anteriores em que o pagamento está contratualmente previsto acontecer no ano de 2020.
  - Na construção das infraestruturas da Fase 2A vamos receber subvenção à medida que vamos incorrendo no respetivo custo do investimento.

- Despesas;
  - Nos gastos com o pessoal está previsto a contratação de um colaborador(a) para a manutenção do parque;
  - Os impostos referem-se ao IRC estimado relativo ao ano de 2019 a efetuar o pagamento em Maio de 2020.
  - Quanto à construção das infraestruturas da Fase 2A prevemos o seu início no 1º trimestre de 2020. No ano de 2020 estimamos efetuar o pagamento de cerca 64,15% do valor total do investimento.

(em Euros)

ORÇAMENTO 2020

RECEITAS	Valor	DESPESAS	Valor
Rendas+ Prestações de Serviços	90.970	Gastos Administração	1.600
Venda de Lotes	261.480	Gastos Pessoal	71.945
Outras Receitas Correntes	75.000	FSE	229.433
		Impostos	170.000
		Despesas Financeiras	25.080
Total Receitas Correntes	**427.450**	**Total Despesas correntes**	**498.057**
Subvenção Investimento	1.099.076	Infraestruturas 2ª Fase	1.293.030
		Outros Investimentos	63.119
Total Receitas Capital	1.099.076	**Total Investimento/Despesa Capital**	**1.356.149**
		Amortização Passivos Financeiros	100.000
Total da Receita	**1.526.526**	**Total da Despesa**	**1.954.207**
Défice orçamental Anual	**-427.681**		
Défice orçamental mensal médio	**-35.640**		
Défice Corrente sem amortização empréstimo/Passivo Financeiro	**-70.608**		
Défice média corrente mensal	**-5.884**		

Quadro 16 – Orçamento para o ano de 2020

MAPA DE TESOURARIA PREVISIONAL PARA 2020

Descrição	Valor
Disponibilidade inicial ano	529.765
Recebimento Receitas Correntes	427.450
Recebimento Receitas Capital	1.099.076
Total Receitas Correntes e Capital	**1.526.526**
Disponibilidades e Receitas	**2.056.291**
Pagamento Despesa Corrente	498.057
Pagamento Despesa Capital	1.356.149
Pagamento de Passivos Financeiros	100.000
Total de Pagamentos	**1.954.207**
Disponibilidades Ano 2021	102.084

Quadro 17 – Mapa de previsão de orçamento tesouraria 2020

Para o ano de 2020 apresentamos de seguida a previsão de custos desagregados dos Fornecimentos e Serviços Externos pelas principais rúbricas.

- Nos serviços especializados prevemos um custo de 4.000,00 € para a revisão legal de contas,
- Serviço de segurança e vigilância no montante de cerca 66.000,00 €. Estamos a programar uma solução integrada com todas as empresas do Parque de forma a podermos reduzir este encargo.
- Nos honorários está contemplada a aquisição de serviços de aconselhamento jurídico.

Conta	Descrição	Previsional
62	**Fornecimentos e Serviços externos**	**229.433**
622	Serviços especializados	180.512
6221	Trabalhos especializados	4.000
6222	Publicidade e propaganda	
6223	Vigilância e segurança	65.998
6224	Honorários	12.000
6226	Conservação e reparação	98.514
6227	Serviços bancários	0
6229	Descontos e abatimentos	
623	Materiais	3.155
6231	Ferramentas e utensílios de desgate rápido	755
6232	Livros e documentação técnica	300
6233	Material de escritório	2.100
624	Energia e fluídos	26.772
6241	Electricidade	25.800
6242	Combustíveis	0
6243	Água	912
6244	Gás	60
625	Deslocações, estadas e transportes	450
6251	Deslocações e estadas	
626	Serviços diversos	18.544
6261	Rendas e alugueres	
6262	Comunicação	7.942
6263	Seguros	1.654
6265	Contencioso e notariado	380
6266	Despesas de representação	420
6267	Limpeza, higiene e conforto	8.148
6268	Inscrições Congressos & Similares	0

Quadro 18 – Quadro desagregado de Fornecimento e Serviços Externos

(em Euros)

Demonstração de Resultados Previsionais	Ano 2020
Vendas e serviços prestados	352.450
Subsídios à exploração	119.293
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	-
Variação nos inventários de produção	(223.032)
Trabalhos para a própria entidade	-
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-
Fornecimentos e serviços externos	(229.433)
Gastos com o pessoal	(73.545)
Ajustamentos de inventários (perdas/reversões)	
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	
Provisões (aumentos/reduções)	-
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/rev	-
Outros rendimentos	382.613
Outros gastos	-
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	**328.347**
Gastos/ reversões de depreciação e de amortização	(398.209)
Imparidade de activos depreciáveis/ amortizáveis (perdas/ reversões)	-
	(69.861)
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	**(69.861)**
Juros e rendimentos similares obtidos	-
Juros e gastos similares suportados	(23.072)
Resultados antes de impostos	**(92.933)**
Imposto sobre o rendimento do período	
Resultado líquido do exercício	**(92.933)**

Quadro 19 – Demonstração de Resultados previsionais 2020

11. EVOLUÇÃO FINANCEIRA HISTÓRICA DA SOCIEDADE (2014 a 2018)

De seguida apresentamos o mapa dos resultados da sociedade nos últimos 5 anos:

Demontração de Resultados	Exercício			Exercício	
	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2018
Vendas e serviços prestados	14.328,01	37.146,97	248.758,51	223.621,54	72.969,86
Subsídios à exploração	-	-	120.066,10	126.252,48	-
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	-	-	-	-	-
Variação nos inventários de produção	-	-	(215.181,46)	(178.024,57)	-
Trabalhos para a própria entidade	-	-	-	-	-
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-	-	-	-	-
Fornecimentos e serviços externos	(161.306,11)	(257.864,05)	(141.261,88)	(141.509,29)	(146.595,99)
Gastos com o pessoal	(65.915,83)	(57.353,22)	(55.505,60)	(61.103,44)	(63.325,86)
Ajustamentos de inventários (perdas/reversões)	-	-	-	-	-
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-	-	-	-	(14.461,73)
Provisões (aumentos/reduções)	-	-	-	-	(250.000,00)
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perd	-	-	-	-	-
Outros rendimentos	163.489,05	418.326,16	279.562,07	298.370,27	390.994,27
Outros gastos	(12.972,17)	(104.418,94)	(38.786,73)	(147.827,89)	(91.336,23)
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	**(62.377,05)**	**35.836,92**	**197.651,01**	**119.779,10**	**(101.755,68)**
Gastos/ reversões de depreciação e de amortização	(230.125,63)	(374.197,13)	(373.128,73)	(373.128,73)	(373.128,81)
Imparidade de activos depreciáveis/ amortizáveis (perdas/ reversõ	-	-	-	-	-
	(230.125,63)	(374.197,13)	(373.128,73)	(373.128,73)	(373.128,81)
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	**(292.502,68)**	**(338.360,21)**	**(175.477,72)**	**(253.349,63)**	**(474.884,49)**
Juros e rendimentos similares obtidos	6.645,26	-	-	-	-
Juros e gastos similares suportados	(161.780,61)	(182.566,84)	(174.499,89)	(197.953,26)	(260.874,76)
Resultados antes de impostos	**(447.638,03)**	**(520.927,05)**	**(349.977,61)**	**(451.302,89)**	**(735.759,25)**
Imposto sobre o rendimento do período	(1.692,36)	(1.519,18)	(1.553,28)	(1.693,14)	(1.075,78)
Resultado líquido do exercício	**(449.330,39)**	**(522.446,23)**	**(351.530,89)**	**(452.996,03)**	**(736.835,03)**

Quadro 20 – Resumo das Demonstrações de Resultados históricos

BALANÇO	31-12-2014	31-12-2015	01-01-2016	31-12-2017	31-12-2018
Ativo					
Não corrente					
Ativos fixos tangíveis	8.939.002,74	8.595.021,74	8.221.893,01	7.848.764,28	7.475.635,47
Ativos intangíveis	708,14	708,14	708,14	708,14	708,14
Participações financeiras - MEP	-	-	-	-	-
Participações financeiras - outros métodos	-	-	-	-	-
Acionistas / sócios	-	-	-	-	-
Outros ativos financeiros	-	-	-	-	-
Ativos por impostos diferidos	69.506,00	69.506,00	69.506,00	69.506,00	69.506,00
	9.009.216,88	8.665.235,88	8.292.107,15	7.918.978,42	7.545.849,61
Corrente					
Inventários	1.340.917,03	1.340.917,03	1.125.735,57	947.711,00	947.711,00
Clientes	147.306,56	154.667,01	229.986,59	330.807,06	273.221,95
Estado e outros entes públicos	254.841,94	303.932,80	316.101,14	332.905,65	348.592,31
Acionistas / sócios	34.754,05	-	-	-	-
Outras contas a receber	401.359,08	1.052.275,10	677.794,47	1.257.960,40	790.173,89
Diferimentos	1.250,81	574,91	865,26	700,32	111,21
Ativos financeiros detidos para negociação	-	-	-	-	-
Caixa e depósitos bancários	96.293,84	8.282,21	185.069,89	342.006,58	1.054.557,23
	2.276.723,31	2.860.649,06	2.535.552,92	3.212.091,01	3.414.367,59
Total do ativo	11.285.940,19	11.525.884,94	10.827.660,07	11.131.069,43	10.960.217,20
Capital próprio					
Capital e reservas atribuíveis aos detentores de capital					
Capital realizado	2.616.380,00	2.616.380,00	2.616.380,00	2.616.380,00	2.616.380,00
Ações próprias	-	-	-	-	-
Outros instrumentos de capital próprio	-	-	-	-	-
Prémio de emissão	-	-	-	-	-
Reservas legais	81,46	81,46	81,46	81,46	81,46
Outras reservas	1.547,70	1.547,70	1.547,70	1.547,70	1.547,70
Ajustamentos em ativos financeiros	-	-	-	-	-
Outras variações no capital próprio	1.917.860,30	4.603.635,94	4.383.254,01	4.330.210,16	3.855.905,16
Resultados transitados	(1.072.020,35)	(1.521.350,74)	(2.043.796,97)	(1.076.785,13)	(1.078.478,27)
	3.463.849,11	5.700.294,36	4.957.466,20	5.871.434,19	5.395.436,05
Resultado líquido do período	(449.330,39)	(522.446,23)	(351.530,89)	(452.996,03)	(736.835,03)
Total do capital próprio	3.014.518,72	5.177.848,13	4.605.935,31	5.418.438,16	4.658.601,02
Passivo					
Não corrente					
Provisões	300.000,00	300.000,00	300.000,00	-	250.000,00
Financiamentos obtidos	2.437.500,00	2.709.843,75	1.846.562,50	983.281,25	-
Passivos por impostos diferidos	-	-	-	-	-
Outras contas a pagar	3.107.839,42	-	-	-	-
	5.845.339,42	3.009.843,75	2.146.562,50	983.281,25	250.000,00
Corrente					
Fornecedores	29.348,49	74.693,74	15.464,48	10.602,27	23.650,40
Adiantamentos de clientes	-	-	-	-	-
Estado e outros entes públicos	4.011,17	4.037,86	4.056,45	4.369,31	4.067,90
Acionistas / sócios	33,90	-	-	-	-
Financiamento obtidos	1.016.143,92	983.281,25	1.786.562,50	2.649.843,75	3.452.768,91
Outras contas a pagar	522.810,66	1.262.481,17	1.212.774,55	954.873,01	1.987.669,63
Diferimentos	105.516,14	265.481,27	428.152,61	580.845,28	54.642,94
Rendimentos a reconhecer	748.217,77	748.217,77	628.151,67	528.816,40	528.816,40
	2.426.082,05	3.338.193,06	4.075.162,26	4.729.350,02	6.051.616,18
Total do passivo	8.271.421,47	6.348.036,81	6.221.724,76	5.712.631,27	6.301.616,18
Total do capital próprio e do passivo	11.285.940,19	11.525.884,94	10.827.660,07	11.131.069,43	10.960.217,20

Quadro 21 – Resumo dos Balanços históricos

12. EVOLUÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA PREVISIONAL DA ATIVIDADE PARA OS ANOS 2021 a 2025

Pressupostos para os orçamentos para 2021/2025:

- Aumento das receitas em 3% ao ano;
- Venda de lotes com preço médio de 33€/m2 nos termos da calendarização referenciada;
- Crescimento médio das despesas com o pessoal com o quadro existente em 2 % ao ano;
- Crescimento monetário das restantes despesas correntes (FSE) de 3% ao ano;
- Contabilização da parte restante das infraestruturas dos subsídios das infraestruturas;
- Amortização das infraestruturas à taxa fiscal.

No período de 2021 a 2025 prevemos o seguinte quadro geral de receitas;

Calendarização de Receitas

Receitas	Anos				
	2021	2022	2023	2024	2025
Aluguer espaços	75.159	77.414	78.365	82.128	84.592
Aumento Area Vinci	37.080	38.192	40.518	40.518	41.734
Recebimento Venda Lt	29.110	29.110	29.110	10.237	0
Restaurante	3.000	6.180	6.556	6.556	6.753
Venda-Lote 12	107.795				
Venda-Lote 19	225.720				
Venda-Lote 30		299.640			
Venda-Lote 31 A			193.611		
Venda-Lote 31 B				318.582	
Lote 21					217.883
Venda-lote 22					209.345
Total	477.863	450.536	348.160	458.022	560.307

Quadro 22 – Resumo da calendarização de Receitas de 2021 a 2025

Em termos de investimento anteriormente referenciado teremos para o ano de 2021 os seguintes montantes:

Descrição	Anos 2021
Infraestuturas Fase 2A	722.746
Obras barreiras segurança	25.000

Quadro 23 – Investimentos no ano 2021

(em Euros)

ORÇAMENTO 2021/2025

RECEITAS	2021	2022	2023	2024	2025
Rendas+ Prestações de Serviços	115.239	121.786	125.440	129.203	133.079
Venda de Lotes	333.515	299.640	193.611	318.582	427.228
Outras Receitas Correntes	29.110	29.110	29.110	10.237	0
Total Receitas Correntes	**477.864**	**450.536**	**348.161**	**458.022**	**560.307**
Subvenção Investimento	614.334	0	0	0	0
Total Receitas Capital	614.334	0	0	0	0
Total da Receita	**1.092.198**	**450.536**	**348.161**	**458.022**	**560.307**
Gastos Administração	1.740	1.740	1.740	1.740	1.740
Gastos Pessoal	73.401	74.776	76.306	77.867	79.235
FSE	167.388	146.660	151.060	155.592	160.259
Despesas Financeiras	23.072	20.064	17.556	15.048	12.540
Total Despesas correntes	**265.601**	**243.240**	**246.662**	**250.247**	**253.775**
Infraestruturas 2ª Fase	722.746	0	0	0	0
Outros Investimentos	63.119	25.000	0	0	0
Total Investimento/Despesa Capital	**785.865**	**25.000**	**0**	**0**	**0**
Amortização Passivos Financeiros	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total da Despesa	**1.151.466**	**368.240**	**346.662**	**350.247**	**353.775**
Défice/Superávite*- orçamental Anual	-59.268	82.296	1.499	107.776	206.532
Défice/Superávite* orçamental mensal médio	-4.939	6.858	125	8.981	17.211
Défice/Superávite Corrente sem amort. empréstimo/Passivo Financeiro	212.263	207.296	101.499	207.776	306.532
Défice/Superávite* média corrente mensal	17.689	17.275	8.458	17.315	25.544

*Défice- valor negativo, Superávite valor positivo

Quadro 24 – Orçamento de 2021 a 2025

MAPA DE PREVISÃO DE TESOURARIA - 2021/2025

MAPA DE TESOURARIA PREVISIONAL PARA 2021/2025

Descrição	2021	2022	2023	2024	2025
Disponibilidade inicial ano	102.084	42.816	125.112	126.611	234.387
Recebimento Receitas Correntes	477.864	450.536	348.161	458.022	560.307
Recebimento Receitas Capital	614.334	0	0	0	0
Total Receitas Correntes e Capital	**1.092.198**	**450.536**	**348.161**	**458.022**	**560.307**
Disponibilidades e Receitas	**1.194.282**	**493.352**	**473.274**	**584.634**	**794.694**
Pagamento Despesa Corrente	265.601	243.240	246.662	250.247	253.775
Pagamento Despesa Capital	785.865	25.000	0	0	0
Pagamento de Passivos Financeiros	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Total de Pagamentos	**1.151.466**	**368.240**	**346.662**	**350.247**	**353.775**
Disponibilidade Final do ano	42.816	125.112	126.611	234.387	440.919

Quadro 25 – Mapa Tesouraria Previsional para 2021 e 2025

Demonstração de Resultados Previsionais (2021/2025)	2021	2022	2023	2024	2025
Vendas e serviços prestados	448.753	421.426	319.051	447.785	560.307
Subsídios à exploração	289.245	305.115	305.115	324.403	408.539
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	-	-	-	-	-
Variação nos inventários de produção	(334.089)	(358.958)	(231.939)	(381.650)	(604.493)
Trabalhos para a própria entidade	-	-	-	-	-
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-	-	-	-	-
Fornecimentos e serviços externos	(167.388)	(146.660)	(151.060)	(155.592)	(160.259)
Gastos com o pessoal	(75.141)	(76.516)	(78.046)	(79.607)	(80.975)
Ajustamentos de inventários (perdas/reversões)					
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)					
Provisões (aumentos/reduções)	-	-	-	-	-
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perd	-	-	-	-	
Outros rendimentos	291.422	291.422	291.422	291.422	291.422
Outros gastos	-	-	-	-	
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	452.803	435.828	454.542	446.760	414.539
Gastos/ reversões de depreciação e de amortização	(373.129)	(373.129)	(373.129)	(373.129)	(373.129)
Imparidade de activos depreciáveis/ amortizáveis (perdas/ reversõ	-	-	-	-	
	79.674	62.699	81.413	73.631	41.410
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	79.674	62.699	81.413	73.631	41.410
Juros e rendimentos similares obtidos	-	-	-	-	-
Juros e gastos similares suportados	(23.072)	(20.064)	(17.556)	(15.048)	(12.540)
Resultados antes de impostos	56.602	42.635	63.857	58.583	28.870
Imposto sobre o rendimento do período	(12.452)	(9.380)	(14.048)	(12.888)	(6.351)
Resultado líquido do exercício	44.149	33.255	49.808	45.695	22.519

Quadro 26 – Demonstração de Resultados Previsionais de 2021 a 2025

13. "EFEITO TESLA" NAS PREVISÕES DE TESOURARIA E DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS

O edifício Nicola Tesla tem um investimento previsto de 4.250.000,00 € com o início de funcionamento no ano de 2023.

Os mapas financeiros agora apresentados refletem o "efeito Tesla" entre nos anos 2021 a 2025:

Mapa de Tesouraria com "efeito Tesla" - 2021/2025

(em Euros)

Descrição	2021	2022	2023	2024	2025
Disponibilidade Final do ano	42.816	125.112	126.611	234.387	484.608
Meios libertos ano Tesla			158.360	91.861	98.596
Novas disponibilidades Anual (acumuladas)	42.816	125.112	284.971	484.608	789.736

Quadro 27 – Mapa de tesouraria com "efeito Tesla" - 2021/2025

Demostração de Resultados com efeito Tesla 2021/2025

Resultados antes de impostos Sem efeito Tesla	**58.530**	**22.571**	**46.301**	**43.535**	**16.330**
Resultados Antes impostos do edifício Tesla	0	0	126485	131986	138721
Efeito Conjunto- Resultados Antes de Impostos	58530	22571	172786	175521	155051
Imposto sobre o rendimento do período	12.877	4.740	36.285	36.859	32.561
Resultado líquido do exercício	**45.653**	**17.831**	**136.501**	**138.662**	**122.490**

Quadro 28 – Mapa de Demostração de Resultados com "efeito Tesla" - 2021/2025

14. AUTORIZAÇÃO DE EMPRÉSTIMO

A aprovação do presente Plano e Orçamento para 2020 inclui a aprovação pela Assembleia Geral de um novo empréstimo de 1.000.000,00 € e amortização integral de todo o endividamento bancário anterior em condições a negociar mas que se aproximarão do seguinte:

- Valor 1 Milhão de euros;
- Amortização em 20 semestres com 1 semestre de carência e na venda de lotes possibilidade de amortização antecipada;
- Taxa de juro de 2% a 2,5%+Spread.

CONCLUSÕES:

a) A venda do crédito pelo Novo Banco a uma empresa terceira, esta sem licença de autorização para financiamentos de curto, médio e longo prazo, caso não tivesse existido o acordo referenciado, desencadearia uma situação em que no curto prazo se teria de dissolver ou internalizar a sociedade na Câmara Municipal de Coimbra. Em alternativa à opção referenciada, seria necessário um aumento significativo do Capital Social da ordem dos cinco milhões de euros;

b) Nos pressupostos subjacentes às projeções até 2025, julgamos ficar claro para todos os acionistas, que a empresa não libertaria meios suficientes para pagar um serviço da dívida da ordem dos cinco milhões de euros. Nenhum banco financiaria tal montante sem garantias reais, garantias estas que a empresa não tem desde logo porque o edifício Da Vinci foi avaliado por dois avaliadores independentes, que atribuíram valores entre os 2,4 milhões e

2,8 milhões de euros (2,8 me avaliação do credor) e o restante património, na realidade atual, resumir-se-ia a mais 3 lotes cujo valor totaliza cerca de 300 mil euros;

c) As projeções dos orçamentos e contas de resultados para 2021/2025 e o ano de 2020 demonstram que a empresa tem viabilidade económica e financeira, a ser significativamente reforçada a partir da entrada em exploração do novo edifício Tesla desde que este seja adequadamente financiado com uma subvenção ou aumento de capital social da ordem dos 85%;

d) As contas previsionais nos pressupostos referenciados demonstram a necessidade de uma gestão cuidada, criteriosa e defensiva para evitar futuramente a necessidade de transferência de valores para o reequilíbrio financeiro por parte dos acionistas;

e) A empresa em 2019 apresenta previsivelmente um significativo lucro, em resultado da negociação do endividamento referenciado, que permite reforçar os capitais próprios recuperando significativamente os prejuízos acumulados em anos anteriores, a significar que em 2020 não haverá qualquer transferência dos acionistas para reequilíbrio financeiro e mais do que isso, a partir de 2022, a empresa previsivelmente apresenta resultados positivos;

f) Realçamos que, acompanhando a melhoria económica e financeira da sociedade também o Parque vai ficar mais vivo com o investimento da Olympus, SANFIL, TIS e muito em breve com o investimento que envolve a Medicineone, uma situação que, com toda a certeza, relançará uma melhor imagem do Parque Tecnológico;

g) Importa realçar que esta situação só foi possível pela intervenção ativa do único acionista Camara Municipal de Coimbra, que transferiu para a sociedade os valores do reequilíbrio financeiro consagrados estatutariamente, a permitir a liquidação de todo o endividamento bancário;

h) E por último, no novo financiamento proposto de um milhão de euros realçamos: 300 mil euros são para liquidação integral da dívida "bancária"; 300 mil euros correspondem aos 15% de capitais próprios para o investimento de execução da 2ª fase A das infraestruturas; e 220 mil euros para realização de obras no edifício Da Vince sendo a parte restante aplicada no défice orçamental conforme demonstram os mapas de tesouraria e orçamentos para 2020.

Coimbra, de 15 Outubro de 2019

O Conselho de Administração

(Victor Manuel Bento Baptista)

(Rui Filipe Alírio)

(António Santana e Silva)