

Relatório / Plano de Atividades e Orçamento

2021

ÍNDICE

1. Introdução 3
2. Apresentação 7
3. Atividade 9
4. Investimento 12
4.1 Infraestruturas 12
4.2 Infraestruturas da fase 2A (a realizar) 15
4.3 Infraestruturas da fase 2B (a realizar) 17
4.4 Edifício Nicola Tesla (a realizar) 18
4.5 Outros investimentos e atividades previstas 20
4.6 Mapa resumo da calendarização dos investimentos 21
5. Colaboradores 21
6. Acessibilidades 21
7. Monitorização Ambiental 22
8-Comunicação e Marketing 22
9. Atividade Comercial 23
10. Mapas Previsionais (Orçamento, Mapa de Tesouraria e Demonstração de Resultados) para o ano de 2021. 24

1. Introdução

O Conselho de Administração depois da apresentação do orçamento para o ano 2020, apresenta pela segunda vez o orçamento para o ano de 2021 e realça as contas positivas do ano de 2020, bem como as provisórias do ano de 2021.

Transcrevemos do Anuário Financeiro dos Municípios Portugueses, que anexamos, referente às contas do ano de 2020, o facto da empresa, nas trinta e cinco empresas municipais, ter tido o sétimo melhor resultado económico, bem como ter sido a quinta empresa com maior redução do financiamento bancário.

Decorridos cerca de dois anos de atividade, o presente Conselho de Administração realça os resultados positivos de 2019 e as provisórias do ano 2020 sem que os acionistas tenham de proceder a qualquer reequilíbrio financeiro.

Mas, nem tudo tem corrido pelo melhor, nomeadamente ainda não conseguimos a aprovação de candidatura da segunda fase A das infraestruturas, do Parque Tecnológico. Mais uma vez se aguarda decisão da Autoridade de Gestão sobre a candidatura que apresentámos em 29 Julho de 2020.

As anteriores candidaturas não tiveram sucesso. Esperamos que a em curso seja desta vez aprovada, muito embora ainda recentemente nos tivessem solicitado a declaração de impacto ambiental, que infelizmente não existe. Porém, no prazo concedido pela CCDRC, com a ajuda técnica do Município de Coimbra, através do seu técnico Dr. João Pardal, foi ainda possível elaborar um documento que esperamos ser suficiente para o efeito.

O Parque Tecnológico tem um Plano de Pormenor aprovado e publicado em Diário da República. Que teve por base um estudo estratégico ambiental e uma declaração ambiental, bem como uma declaração de impacto ambiental mas esta referente apenas à primeira fase. Uma situação delicada, que esperamos ter sido ultrapassada com o documento técnico entretanto elaborado e remetido à CCDRC.

O futuro do Parque Tecnológico (PT) depende muito da sua perspetiva de crescimento. E para o efeito exige-se conseguir a declaração de impacto ambiental de todo o PT a fim de se evitarem reservas em aprovação de futuras candidaturas.

A proposta orçamental que se apresenta consagra um valor para a elaboração dos projetos necessários à aprovação da Declaração de Impacto Ambiental de todo o Parque Tecnológico.

Entretanto, concluímos os projetos de especialidade da 2ª Fase A, das infraestruturas e que já se encontram em licenciamento na Camara Municipal, no âmbito da candidatura remetidos à CCDRC, conforme o solicitaram. Porém, a Camara Municipal através de

ofício questionou a legitimidade do licenciamento tendo por base a propriedade dos terrenos. De facto, a empresa ainda não é proprietária de todos os terrenos necessários à infraestruturação da II Fase A, apenas possui parte, uma situação delicada que só pode ser ultrapassada no âmbito da aprovação da candidatura na qual temos uma previsão de um montante de 208.911,07 euros para a aquisição de terrenos. Até lá, esperamos, que o ofício compromisso da Camara Municipal, que anexamos para conhecimento, seja suficiente para a obtenção do licenciamento.

Hoje são visíveis os investimentos no Parque Tecnológico, nomeadamente a construção das instalações da Olympus, da Sanfil e da TIS, bem como a ampliação da CTCV apesar da situação pandémica que vivemos. Esperamos que, a muito curto prazo, se instale no edifício Leonardo Da Vinci o Centro de Investigação do Instituto Politécnico de Coimbra.

Dispomos atualmente de apenas de três lotes, um dos quais está reservado para a TIS, que até pretende dois lotes, o outro estamos em negociação para a instalação de uma unidade de saúde, na área de reabilitação e fomos contactados para um outro para uma unidade de cuidados continuados.

Depois de uma ponderação sobre o valor do lote 2, o Conselho de Administração optou pelo arrendamento do mesmo pelo prazo de quinze anos, mediante o pagamento de uma renda mensal de 475,00 euros. Uma situação, que noutro ponto da agenda de trabalhos vai ser sujeita a deliberação.

A empresa ao distribuir os custos de infraestruturas pelas áreas dos lotes, em vez de os ter distribuído principalmente pelas áreas de construção, gerou uma delicada situação. De tal facto resultou, que o lote dois no balanço foi avaliado contabilisticamente pelo montante de 256.809,84€, um valor muito significativo, atendendo à utilização em causa, dificultando a sua transação e nele o investimento privado, quando o valor patrimonial tributário é de 34.760,00€ e a avaliação por perito avaliador foi de 51.000,00€.

A sua venda por um valor inferior significaria que a empresa teria de suportar significativos prejuízos, uma situação que o Conselho de Administração considera indesejável. Quanto a este lote o CA deliberou não vender com prejuízo, admitindo, no entanto, a sua alienação por valor de resultado nulo, isto é, por um valor que inclua o valor do terreno e o custo de infraestruturas da respetiva área, deduzido do efeito subvenção nas infraestruturas, ou em alternativa, o seu arrendamento por um prazo adequado ao investimento tendo por base uma renda correspondente ao valor do lote com resultado nulo. O orçamento consagra previsivelmente o seu arrendamento.

O Orçamento e Plano para o ano de 2021 insere a aquisição de terrenos necessários à execução das infraestruturas da 2ª Fase A, que não são propriedade da Iparque, EM

SA., mas na realidade propriedade da Câmara Municipal e que foram expropriadas para o efeito, no montante de 210.000€.

A proposta orçamental não ignora o facto de os acionistas, com exceção da Câmara Municipal, até ao momento não terem procedido ao reequilíbrio financeiro da empresa. A necessidade de reequilíbrio financeiro resulta do Artigo 40º da Lei 50/2012. E atendendo ao nº 3, do artigo 40º, da citada lei, os sócios de direito público têm de prever nos seus orçamentos anuais o montante previsional necessário à cobertura de resultados líquidos, antes de impostos, na proporção da respetiva participação social.

Realçamos ainda a necessidade de proceder à realização de investimentos nas infraestruturas que foram executadas na primeira fase. Até ao momento a empresa municipal Águas de Coimbra SA., não rececionou nem a rede de águas nem a rede de saneamento. De momento estão criadas as condições para a receção da rede de águas, mas a empresa municipal exige para a receção da rede de saneamento, que se executem as obras constantes do projeto de retificação elaborado pela empresa Águas de Coimbra EM SA., em Maio de 2013 cujo valor na altura foi orçamentado em 89.500,00€. O Orçamento e Plano previsionalmente insere para o efeito 100.000,00 euros. Entretanto, vamos proceder à atualização do orçamento do projeto e executar as obras, uma vez que a empresa Olympus já alertou para esta questão com a preocupação das deficiências existentes na rede poderem afetar a sua laboração atendendo aos caudais a utilizar.

Simultaneamente, num outro ponto da agendada reunião da Assembleia, submetemos a revogação da deliberação da Assembleia Geral, da sociedade, de 10 de Maio de 2017, no sentido da sua extinção e internalização do Município de Coimbra. A realidade da empresa, hoje, é substancialmente diferente da existente à data. E, entretanto, decorreram cerca de três anos sem que tal deliberação fosse executada.

O Relatório, Plano, Orçamento e Contas que hoje apresentamos indiciam a necessidade de uma alteração do Plano Estratégico da empresa, que desde já adiantamos, será apresentado à Assembleia Geral, no decurso do ano de 2021 e simultaneamente com as Contas definitivas do ano de 2020.

Importa realçar, futuramente, a venda de lotes de terreno terão de ser por um preço não inferior a trinta e um euros o m2, dever-se-á ter como referencia um valor que inclua o valor do terreno, o custo das infraestruturas e uma taxa de lucro de 10%, deduzido do valor de subvenção comunitária atribuído à execução das infraestruturas.

A venda de lotes na primeira fase por valores abaixo dos respetivos custos, admitimos ter sido uma forma de lançamento e de captação de investimentos para o Parque Tecnológico, mas hoje o PT é uma realidade e a venda de lotes da primeira fase está

praticamente concluída, exigindo-se, agora, a viabilidade económica e financeira da empresa, sobretudo num quadro da existência de acionistas privados, cujos objetivos podem não ser necessariamente os mesmos do acionista qualificado.

A empresa tem de assumir uma ação mais proactiva, que se não limite à execução de infraestruturas e venda de lotes. Tem sido uma constante a procura de espaços para arrendamento de empresas de serviços da área tecnológica. Os espaços existentes e disponíveis no edifício Leonardo da Vince estão todos arrendados e futuramente dever-se-ia ponderar a construção ou aquisição de espaços direcionados ao arrendamento obviamente sujeito ao equilíbrio das receitas daí provenientes e do serviço da dívida referente aos valores a investir.

O Conselho de Administração considera adequado equacionarem-se investimentos em edifícios destinados ao arrendamento, bem como não pode ser indiferente o encerramento da empresa Inovnano, que detém significativas áreas construídas, que tem recusado o arrendamento apesar da procura existente. Nas diligências efetuadas e na procura de soluções tomámos conhecimento, que a TagusparK em Oeiras, encontrou no arrendamento um caminho de viabilização económica e financeira.

A Iparque tem de assumir o risco de gerir espaços comuns e intervir moderadamente na oferta para arrendamento nos termos das suas possibilidades financeiras. Um dos caminhos da sua sustentabilidade económica e financeira da empresa.

Nesta fase de desenvolvimento do Parque Tecnológico, o Conselho de Administração considera muito importante a limpeza e a segurança. E neste sentido tem vindo a diligenciar junto da Câmara Municipal no sentido de se protocolar a transferência dessa competência e responsabilidade, bem como dos respetivos meios financeiros para a iParque, EM, SA, uma situação que esperamos solucionar a muito curto prazo e que o orçamento para 2021 previsivelmente consagra.

O Relatório, Plano, Orçamento e Contas traduzem:

- A aquisição de terrenos para a 2ª Fase A da execução de Infraestruturas;

- A execução das infraestruturas – 2ª Fase A, um investimento estimado em cerca de 2 milhões de euros;

- A venda dos lotes 9 e 12 num montante da ordem dos 199.256,00€

- A comparticipação comunitária na execução das infraestruturas 2ª Fase A;

- O arrendamento do lote 2;

- O investimento de regularização da situação das infraestruturas da I Fase, ao nível do saneamento, dado que a empresa Municipal Águas de Coimbra se recusa a aceitar as infraestruturas de saneamento nas condições em que se encontram. O levantamento realizado em maio de 2013 apontava para a um investimento a data de cerca de 100.000,00 euros, que orçamentamos;

- A elaboração do projeto para aproveitamento de espaço exterior de cerca de 300 m2 sob a responsabilidade do Instituto Politécnico de Coimbra para a instalação do seu Centro de Investigação;

A execução de obras no Edifício Leonardo Da Vinci no montante de cerca de 79.000,00 euros.

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 polos 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.

A 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, tecnológica e de saúde, 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 (I&D) da região.

Da conjugação destes objetivos pretende-se criar um ambiente de elevada qualidade para a I&D, trabalho e lazer, atraindo empresas de base tecnológica e de saúde, 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.

E 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

Ao iParque foi cortado o financiamento da Fase 2 das infraestruturas e da construção do edifício de Aceleração Nicola Tesla. Continuamos a considerar a construção do edifício Tesla como fundamental à estratégia de desenvolvimento e sustentabilidade financeira da empresa, no entanto tivemos de priorizar os investimentos e nesta fase optou-se pelo destacamento de parte das infraestruturas da II Fase A.

A concretização das infraestruturas II Fase A, disponibiliza um novo lote direcionado ao edifício Nicole Tesla, para o qual apresentaremos candidatura aos fundos comunitários logo que seja possível, atualmente as condições financeiras da empresa permitem equacionar novos investimentos.

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

- 100% 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;
- Dos 14 lotes inicialmente para venda e que através de uma alteração ao alvará de loteamento passaram a 15 lotes, 12 estão vendidos, três reservados;
- Destes 12 lotes já transacionados, 6 têm os edifícios construídos e em laboração e quatro tem o investimento em curso;
- Os 512 m2 de salas disponíveis no Edifício da Vinci estão totalmente ocupados e tem-se verificado uma sucessão de empresas muito interessantes 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 espaço amplo disponível exterior para disponibilizar mais cerca 300 m2 para arrendamento ao Centro de Investigação do Instituto Politécnico de Coimbra. O projeto está em elaboração sob a responsabilidade do

Instituto Politécnico de Coimbra, que dentro em breve dará entrada na Câmara para licenciamento;

- No total do iParque (lotes vendidos e Edifício da Vinci), laboram diariamente cerca de 250 pessoas, em 19 empresas/instituições, um centro tecnológico em dois polos, uma associação de produção de software de gestão pública, a sociedade gestora do parque e quatorze empresas de serviços. Dentro em breve entram mais três empresas em laboração;
- Destes recursos humanos, 75% possuem níveis superiores de qualificação e 8% são dedicados exclusivamente a I&D;
- Há ainda a ter em conta a prestação de serviços, em escritório virtual, a mais cinco empresas;
- Na concretização dos investimentos em curso da Olympus, Sanfil, TIS e Centro de Investigação do Instituto Politécnico, estimamos a criação de cerca de 550 novos postos de trabalho elevando para um total da ordem dos 800 trabalhadores.

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 já recebeu cartas de intenção de aquisição de lotes abrangidos pela subfase 2A;
- E recebeu cartas de intenção para a instalação no Edifício Tesla. Este edifício irá ser transferido para um outro lote disponível 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 a investigação 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. E 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) E infraestruturas subfase A – caso não seja aprovada a que está em análise.

A divisão das infraestruturas da 2.ª fase em duas subfases, além de obedecer a uma racionalidade de mercado, justifica-se pelo facto de a subfase 2A estar quase concluída, necessitando de um volume de investimento relativamente reduzido para a área de intervenção, está em causa a infraestruturação de mais 12 Hectares e de 5 Hectares distribuídos por sete novos lotes.

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

O projeto inicial "Coimbra iParque" desenvolveu-se no sentido de dotar Coimbra e a sua região de um Parque Tecnológico.

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.

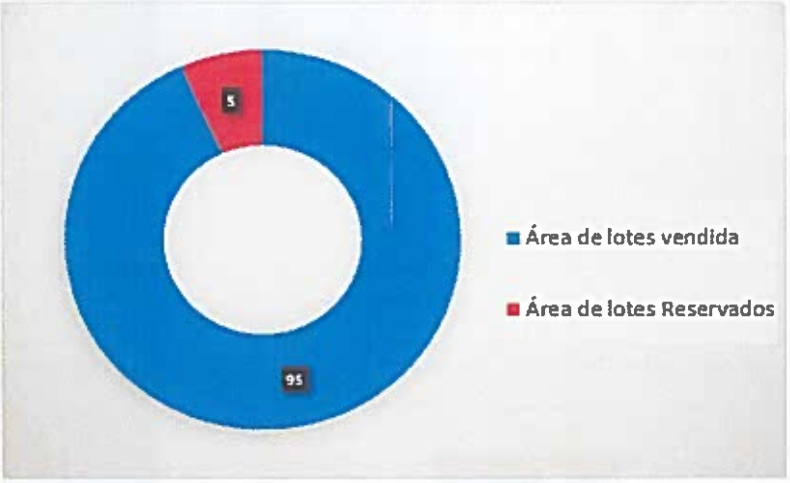
O parque dispõe de 18 lotes, sendo 2 para serviços, 1 para edifício de gestão (Edifício Leonardo Da Vinci) do parque e 15 para alienação a empresas que cumpram os critérios de instalação.

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/cedida [m2]
1	iParque (Restaurante)	-	2478	450	-
2	iParque (Equip. Desport.)	Reservado/arrendamento	8287	8287	8.287
3	Em funcionamento	iParque (Ed. L. Da Vinci)	9942	1645	1645
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	Em execução de obra	TIS	6603	6603	6603
9	Reservado	TIS	3267	2250	2250
10	Reservado	Reservado	3294	2950	2950
11	Vendido*	MedicineOne	3294	3294	3294
12	Disponível	Reservado	3267	2250	2250
13	Em negociação de venda	Innovnano	33692	33692	33692
14	Vendido	3DLab	5463	5463	5463
15	Em funcionamento	AIRC	5578	5578	5578
16	Em execução de obra	Olympus	5578	5578	5578
17	Em conclusão	Sanfil	19253	19253	19253
18	Em execução de obra	Olympus	19253	19253	19253
			149196	**136.499**	**136.049**

Quadro 2 – Estado atual dos lotes iParque 1ª fase

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



Área total de lotes	149196 m2
Área de lotes para venda	136499 m2
Área de lotes reservados para venda	7.450 m2
Lotes disponiveis	0
Lotes reservados	3
Área de lotes Reservados	5 %
Rácio de vendas – (escriturados)	95 %

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, e três reservados, representando 100% da área vendável do parque e 95% escriturados. Dos 12 lotes vendidos, 6 já tem edifícios e empresas em funcionamento e quatro estão em construção.

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, que se encontra em construção, ascenderá a mais de 30.000.000,00€. A conclusão desta 1ª fase envolve 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€.

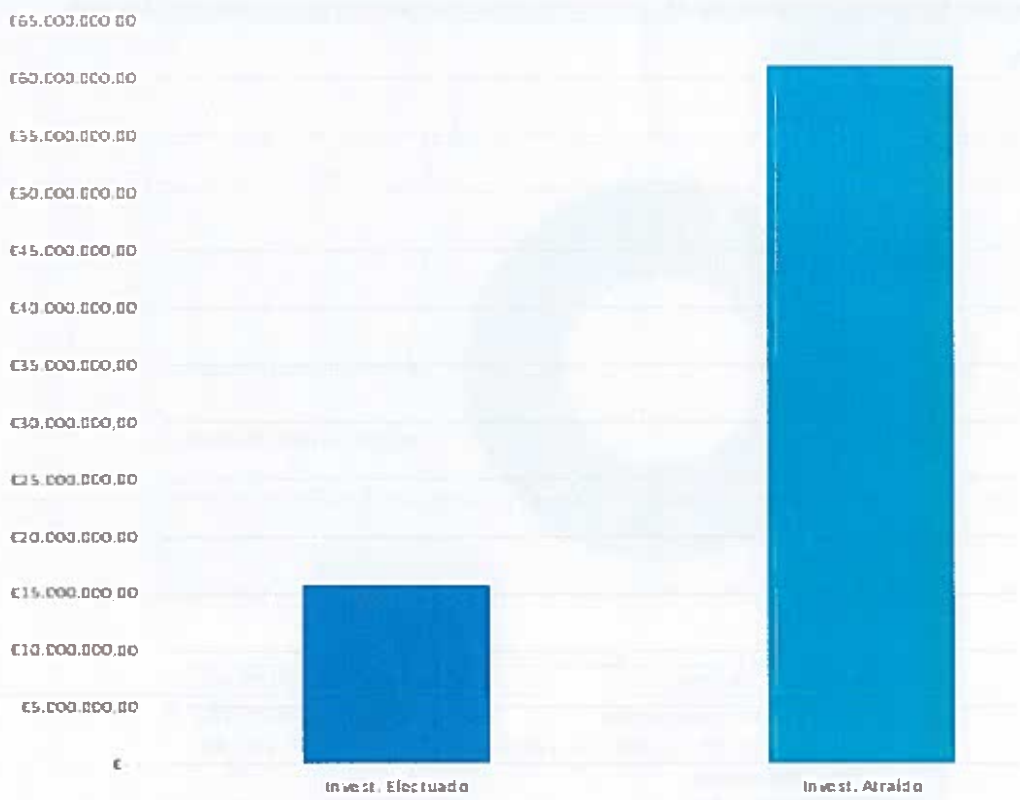


Figura 2 – Comparação entre o investimento realizado e o investimento atraído no iParque

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 ligadas diretamente a atividades de IDI.

A conclusão da 1ª fase através dos lotes construídos, em construção, reservados e vendidos envolverá a criação total de cerca de 1.000 postos de trabalho.

Só a empresa alemã, que tem o investimento em curso criará cerca de 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.

As várias fases e todo o seu sustentáculo económico assenta numa zona habitacional a ser vendida aos preços de mercado previstos no início do projeto. O Conselho de Administração considera pertinente, logo que conseguida a Declaração de Impacto Ambiental de todo o Parque Tecnológico, que se deverá iniciar a abordagem da forma e meios de concretização da construção habitacional.

Da 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.

A receita prevista para esta fase assenta sobretudo na venda de lotes, mas não poderemos perder de vista o arrendamento.

Teremos igualmente de ter em conta 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 imobiliário. Este tipo de empresa 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 no dia 29/07/2020 a candidatura de Operações de Acolhimento Empresarial ao aviso AVISO CENTRO 02-0853 FEDER o que aguardamos a decisão do Promotor do Programa para a construção

desta Subfase (figura 1). As componentes deste projeto são: finalizar as especialidades e vias pedonais, e suas ligações às infraestruturas da 1ª. Fase e às redes gerais. Apresentamos o quadro resumo do investimento e valores:

Componentes de Investimento		2021	2022	TOTAL
Infra-estruturas – Fase 2A				
	Terrenos	208.911,07	0,00	208.911,07
	Construção	397.113,29	1.323.710,98	1.720.824,27
	Fiscalização	19.855,67	66.185,55	86.041,22
		625.880,03	1.389.896,53	2.015.776,56

Quadro 4 – Investimento 2 fase 2A

Esta subfase permite disponibilizar mais cerca de 5 hectares de lotes infraestruturados para acolhimento empresarial, numa área a infraestruturar de mais 12 Há.

O lote 20 lote está destinado à construção do edifício NICOLA TESLA, ou um outro desta Subfase.

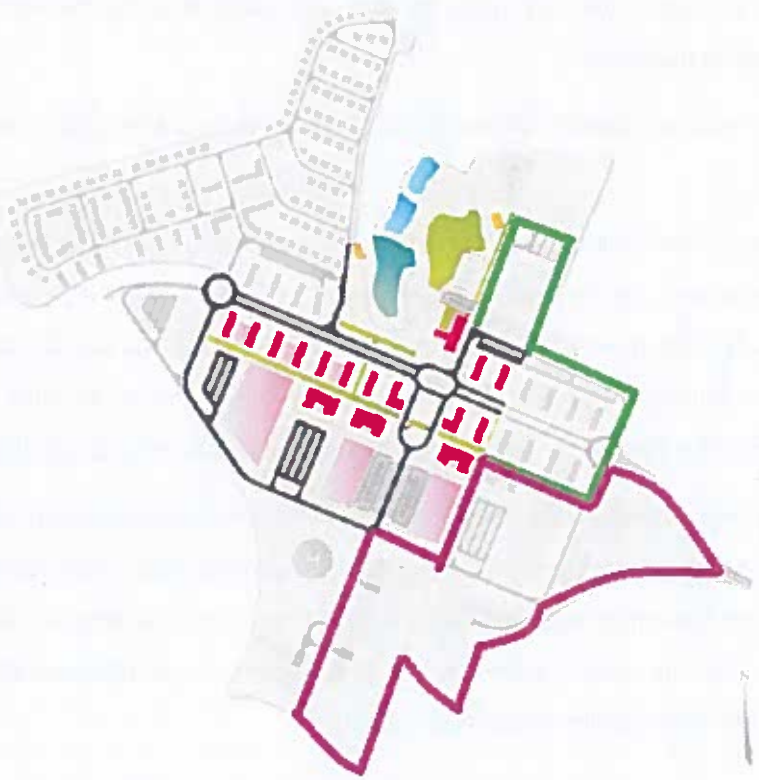


Figura 3 – Localização das infraestruturas da subfase 2A do iParque (a verde)

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

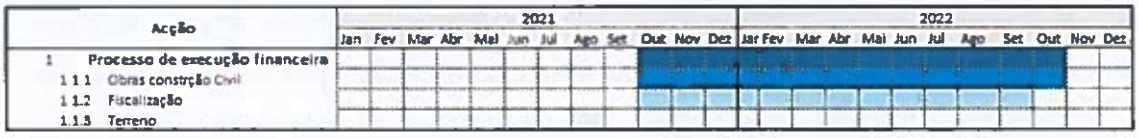
Quadro 5 – Lotes criados com a infraestruturação da subfase 2A

A 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 Agosto de 2021 e termine previsivelmente no último trimestre de 2022.



Quadro 6 – Calendarização do processo de execução física

Acompanhando o planeamento da execução física, a execução financeira irá decorrer desde terceiro trimestre de 2021 até final de 2022.



Quadro 7 – Calendarização do processo de execução financeira

4.3 Infraestruturas da fase 2B (a realizar)

A fase 2B (figura 2) representa a parte de lotes industriais não compreendidos na 1.ª fase (já realizada) e na subfase 2A (a realizar no âmbito da candidatura que se encontra a decorrer).

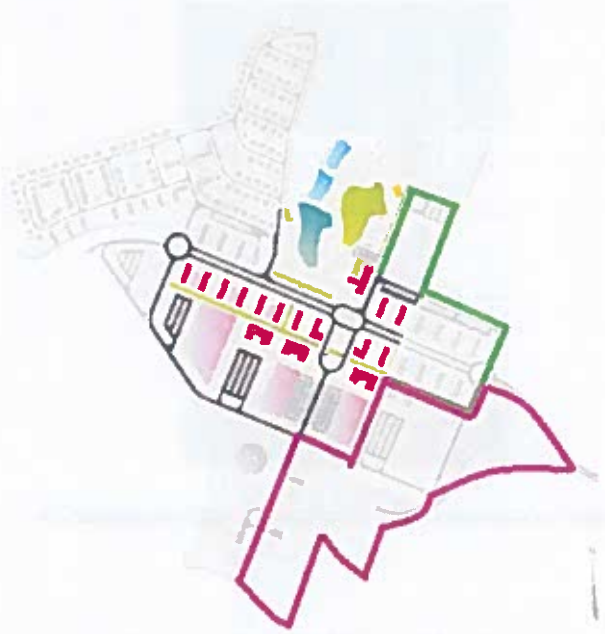


Figura 4 – Localização das infraestruturas da subfase 2B do iParque (a roxo)

Esta subfase 2B prevê um investimento de 6.490.000 € incluindo aquisição de terrenos, revisão de projetos, estudo de impacte ambiental, construção e fiscalização. No âmbito desta fase pretende-se implementar o projeto iParque Move.

4.4 Edifício Nicola Tesla (a realizar)

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

Apresentámos 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, além de que alguns outros problemas se colocaram na fase da audiência prévia. A prioridade centrou-se na preocupação de conseguir uma solução para o constrangimento financeiro bancário e na candidatura da 2ª fase de infraestruturas que está em análise para a qual assegurámos 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 temos vindo a normalizar e corrigir e sobretudo não permitir reincidências.

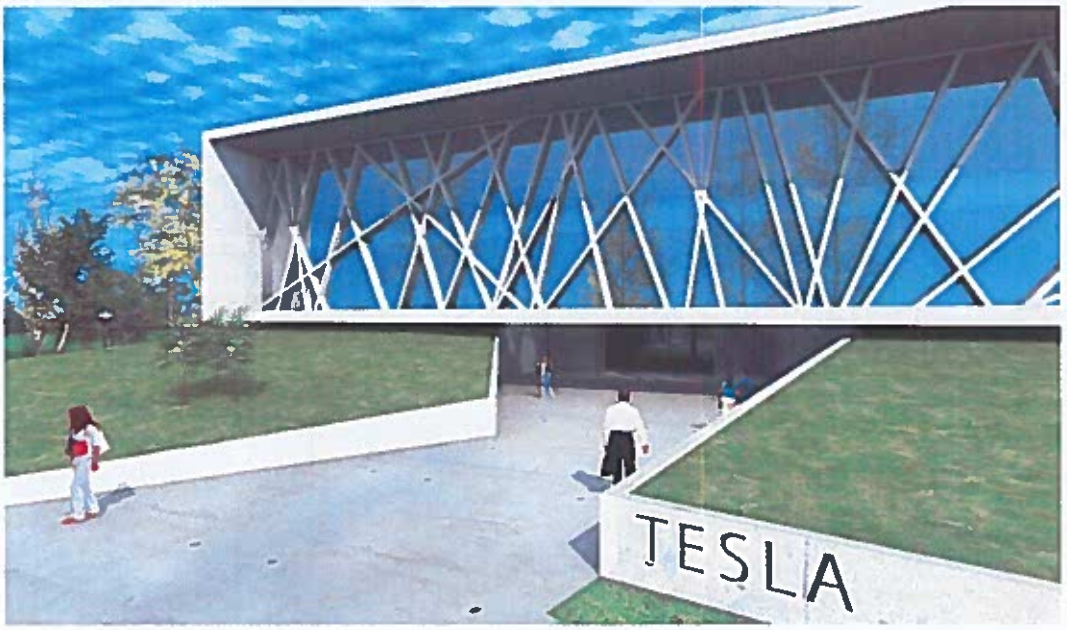


Figura 5 – Edifício Nicola Tesla

Porém, consideramos muito relevante a concretização do edifício Nicola Tesla para a viabilização 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. Logo que aprovada a candidatura em curso procederemos 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, custos de ligação e auditoria.

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 com assiduidade passarem no Parque. Os problemas subsistem com casos recentes a serem investigados.

O Conselho de Administração 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 instalar questionam esta preocupação como importante na sua estratégia de investimento.

De facto, excluindo os lotes de terreno todo o espaço é do domínio público municipal. Reconhecemos a preocupação e o empenhamento da Câmara, 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, sobre a limpeza aguardamos a aprovação da Camara Municipal de Coimbra;

- Dever-se-iam instalar camaras de filmagem ao longo do parque para garantia de segurança, sem esquecer as limitações legislativa sobre esta matéria;

-Ter-se-iam de instalar barreiras de controlo da entrada e saída do parque tecnológico sobretudo no período noturno;

-Ter-se-á de aprovar 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 ter-se-ia de estender a toda a área e empresas instaladas que o desejem;

-Teremos de ter uma regular limpeza do espaço (jardim) por forma a ser uma área acolhedora a quem nele trabalhar e para o efeito propomos neste Plano e Orçamento adquirir máquinas e equipamentos adequados para o efeito, bem como na devida altura admitir um funcionário a tempo permanente para o efeito.

4.6 Mapa resumo da calendarização dos investimentos

Apresentamos o mapa resumo da calendarização do investimento para o ano de 2021 e 2022 Pressupostos:

- Execução das Infraestruturas da Fase 2A;
- Obras de correção das infraestruturas da 1ª Fase;
- Obras de conservação e reparação do edifício Leonardo da Vinci
- Aquisição/ substituição de 1 elevador panorâmico
- Aquisição software de contabilidade e Gestão.

(em Euros)

Descrição	ANOS	
	2021	2022
Infraestuturas 2 Fase 2A	625.880	1.389.897
Obras de Reposição/Conservação Leonardo Da Vinci	60.000	131.000
Correção elevadores	19.000	
Obras correção Infraestruturas	100.000	
Aquisição Equipamento/Limpeza	20.000	
Software	18.119	
Total	842.999	1.520.897

Quadro 8 – Investimento anos 2021 e 2022

5. Colaboradores

A estrutura de colaboradores da sociedade é reduzida, conta apenas com dois trabalhadores, um economista e um contabilista, uma consultoria jurídica e outra ao nível da revisão de contas (obrigatória).

O Conselho de Administração em 2021 depois de se 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 ano de 2020 o PT tem transportes públicos rodoviários regulares a servir os funcionários que trabalhem no Parque.

7. Monitorização Ambiental

No decorrer do ano de 2021 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 do escoamento de águas pluviais exige a uma intervenção da empresa municipal Águas de Coimbra, bem como teremos de encontrar soluções que permitam a aceitação pela empresa Municipal Águas de Coimbra da rede existente e 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 de cerca de 100.000,00 euros para a correção das deficiências

8-Comunicação e Marketing

O pleno funcionamento do Business Center Leonardo Da Vinci e os investimentos empresariais referenciados, bem como a entrada em funcionamento do restaurante no iParque dar-se-á início a uma nova fase de desenvolvimento, cujo maior propósito será na sua dinamização a internacionalização. E neste contexto a comunicação e o *marketing* assume 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 necessário a divulgação, que ainda assim é bem melhor do que a situação anterior, no entanto estamos a diligenciar no sentido da obtenção de apoio informático para o efeito.

Em 2021, pretende-se:

- Intensificar a comunicação;
- Atualizar com maior regularidade o *website* institucional;
- Incrementar os *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 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

O reforço da comunicação, *marketing,* e intensificação da atividade comercial logo que seja aprovada a candidatura em curso, nomeadamente no país e no estrangeiro particularmente:

- 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;
- Entidades I&DT.

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 da seguinte forma:

- Intensificar contactos;
- Gerar oportunidades;
- Gerir candidaturas.

10. Mapas Previsionais (Orçamento, Mapa de Tesouraria e Demonstração de Resultados) para o ano de 2021 e Demonstração de Resultados Provisórios para o ano de 2020.

10.1. Demonstração de Resultados Provisórios para o ano de 2021

Apresentamos a Demonstração de Resultados provisórios para o ano de 2021:

Demonstração de Resultados Previsional	2021
Vendas e serviços prestados	284.577
Subsídios à exploração	118.802
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e	-
empreendimentos conjuntos	-
Variação nos inventários de produção	(214.253)
Trabalhos para a própria entidade	-
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-
Fornecimentos e serviços externos	(275.354)
Gastos com o pessoal	(68.177)
Ajustamentos de inventários (perdas/reversões)	
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	
Provisões (aumentos/reduções)	-
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/r	-
Outros rendimentos	380.022
Outros gastos	(17.763)
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	**207.853**
Gastos/ reversões de depreciação e de amortização	(373.129)
Imparidade de activos depreciáveis/ amortizáveis (perdas/ reversões)	-
	(165.276)
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	**(165.276)**
Juros e rendimentos similares obtidos	-
Juros e gastos similares suportados	(8.872)
Resultados antes de impostos	**(174.147)**
Imposto sobre o rendimento do período	
Resultado líquido do exercício	**(174.147)**

Quadro 9– Orçamento para o ano de 2021

10.2. Orçamento, Mapa de Tesouraria de 2021

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

- Receitas:
  - O recebimento do valor de 25.500€ respeitante à venda do lote 14;
  - Prestação de serviços do aluguer dos espaços para escritório;
  - Aluguer do espaço de cafetaria a partir do mês de Julho de 2021;
  - Venda do Lote 9 e lote 12;
  - Transferência do Município para comparticipação das despesas de reparação e manutenção dos espaços comuns;
  - Recebimento dos pedidos pagamento referentes a 85% da comparticipação de fundos comunitários, do investimento das infraestruturas da 2 Fase A.
- Despesas:
  - Está previsto contratualmente a amortização anual do empréstimo celebrado com a CCMA.

- A construção das infraestruturas da Fase 2A prevê-se o seu início no 3º trimestre de 2021. No decorrer do ano de 2021 estimamos efetuar o pagamento de cerca 31,05% do valor total do investimento.

(em Euros)

ORÇAMENTO 2021

RECEITAS	Valor	DESPESAS	Valor
Rendas+ Prestações de Serviços+ Outros Recebimentos	130.442	Gastos Administração	4.000
Venda de Lotes	199.257	Gastos Pessoal	64.177
Tranferencia verba Municipio	88.600	FSE	340.156
		Despesas Financeiras	8.872
Total Receitas Correntes	**418.298**	**Total Despesas correntes**	**417.205**
Subvenção Infraestruturas 2ª Fase	531.998	Infraestruturas 2ª Fase	625.880
		Outros Investimentos	230.256
Total Receitas Capital	**531.998**	**Total Investimento/Despesa Capital**	**856.136**
		Amortização Passivos Financeiros	107.279
Total da Receita	**950.296**	**Total da Despesa**	**1.380.620**
Défice/Superávite*- orçamental Anual	**-430.324**		
Défice/Superávite* orçamental mensal médio	**-35.860**		
Défice/Superávite*Corrente sem amort. empréstimo/Sem Passivo Financeiro	**1.093**		
Défice/Superávite* média corrente mensal	**91**		

- *Quadro 10– Orçamento para o ano de 2021*

ORÇAMENTO PARA O ANO 2021 - Receita

Código Class. Económica	Designação	Montante €
05	Rendimentos da propriedade	
0510	Rendas	
051001	Terrenos	2 850
051004	Edifícios	4 500
06	Transferências correntes	
0605	Administração local	
060501	Continente	
06050101	Municípios	88 600
07	Venda de bens e serviços correntes	
0701	Venda de bens	
070108	Mercadorias	
070108099	Outros	199.257
0702	Serviços	
070208	Serv.sociais,recreativos,culturais e de desporto	
07020802	Serviços recreativos	
0702080299	Outros	123 092
	Total das Receitas Correntes	418 298
10	Transferências de capital	
1003	Administração central	
100307	Estado-Particip comunitária project.co-financiados	531 908
16	Saldo da gerência anterior	
1601	Saldo orçamental	
160101	Na posse do serviço	530 800
	Total das Receitas de Capital:	1 062 798
	Total do Orçamento da Receita.	1.481 096

ORÇAMENTO PARA O ANO 2021 - Despesa

Código Class. Orgânica/Económica		Designação	Montante €
01		Serviços iParque	
01	01	Despesas com o pessoal	
01	0101	Remunerações certas e permanentes	
01	010104	Pessoal quadros-Regime contrato individ trabalho	
01	01010401	Pessoal em Funções	44 508
01	010113	Subsídio de refeição	2.099
01	010114	Subsídio de férias e de Natal	7 000
01	0102	Abonos variáveis ou eventuais	
01	010213	Outros suplementos e prémios	
01	01021303	Senhas de Presença	4 000
01	0103	Segurança social	
01	010305	Contribuições para a segurança social	
01	01030502	Segurança social do pessoal em regime de contrato de trabalh	
01	0103050202	Segurança social - Regime geral	10 571
01	010309	Seguros	
01	01030901	Seguros acidentes trabalho doenças profissionais	1 000
01	02	Aquisição de bens e serviços	
01	0201	Aquisição de bens	
01	020102	Combustíveis e lubrificantes	
01	02010202	Gasóleo	2.952
01	020108	Material de escritório	3 600
01	020116	Mercadorias para venda	
01	02011601	Água	1 176
01	02011602	Electricidade	33 321
01	02011603	Outras	75
01	020117	Ferramentas e utensílios	1 475
01	020118	Livros e documentação técnica	887
01	0202	Aquisição de serviços	
01	020201	Encargos das instalações	19 680
01	020202	Limpeza e higiene	7 535
01	020206	Locação de material de transporte	9 346
01	020209	Comunicações	9 725
01	020211	Representação dos serviços	802
01	020212	Seguros	2.444
01	020213	Deslocações e estadas	1 538
01	020217	Publicidade	4 920
01	020218	Vigilância e segurança	73 800

ORÇAMENTO PARA O ANO 2021 - Despesa

Código (Class. Orgânica-Económica)		Designação	Montante €
01		Serviços IParque	
01	01	Despesas com o pessoal	
01	0101	Remunerações certas e permanentes	
01	010104	Pessoal quadros-Regime contrato individ trabalho	
01	01010401	Pessoal em Funções	44.508
01	010113	Subsidio de refeição	2.099
01	010114	Subsidio de férias e de Natal	7.000
01	0102	Abonos variáveis ou eventuais	
01	010213	Outros suplementos e prémios	
01	01021303	Senhas de Presença	4.000
01	0103	Segurança social	
01	010305	Contribuições para a segurança social	
01	01030502	Segurança social do pessoal em regime de contrato de trabalho	
01	0103050202	Segurança social - Regime geral	10.571
01	010309	Seguros	
01	01030901	Seguros acidentes trabalho doenças profissionais	1.000
01	02	Aquisição de bens e serviços	
01	0201	Aquisição de bens	
01	020102	Combustiveis e lubrificantes	
01	02010202	Gasóleo	2.952
01	020108	Material de escritório	3.600
01	020116	Mercadorias para venda	
01	02011601	Água	1.178
01	02011602	Electricidade	33.321
01	02011603	Outras	75
01	020117	Ferramentas e utensílios	1.475
01	020118	Livros e documentação técnica	887
01	0202	Aquisição de serviços	
01	020201	Encargos das instalações	19.860
01	020202	Limpeza e higiene	7.535
01	020206	Locação de material de transporte	9.346
01	020209	Comunicações	9.725
01	020211	Representação dos serviços	602
01	020212	Seguros	2.444
01	020213	Deslocações e estadas	1.538
01	020217	Publicidade	4.920
01	020218	Vigilância e segurança	73.800

ORÇAMENTO PARA O ANO 2021 - Despesa

Código Class. Orgânica	Código Económico	Designação	Montante €
01	020219	Assistência técnica	22 817
01	020220	Outros trabalhos especializados	36.000
01	020225	Outros serviços	88 000
01	03	Juros e outros encargos	
01	0301	Juros da dívida pública	
01	030103	Sociedf.financ.-Bancos e outras instit. financeiras	
01	03010302	Empréstimos de médio e longo prazos	8 872
01	06	Outras despesas correntes	
01	0602	Diversas	
01	060201	Impostos e taxas	
01	06020101	Impostos e taxas pagos pela Autarquia	
01	06020101 99	Outras	17 783
		Total das Despesas Correntes	417 205
01	10	Passivos financeiros	
01	1006	Empréstimos a médio e longo prazos	
01	100603	Sociedf.financ.-Bancos e outras instit. financeiras	107 279
		Total das Despesas de Capital:	107 279
		Total do Capítulo Orgânico 01	524 484
02		iParque Investimentos	
02	07	Aquisição de bens de capital	
02	0701	Investimentos	
02	070101	Terrenos	208 911
02	070102	Habitações	
02	07010203	Reparação e beneficiação	83 370
02	070104	Construções diversas	
02	07010402	Sistemas de drenagem de águas residuais	100 000
02	07010413	Outros	410 969
02	070108	Software informático	22 286
02	070110	Equipamento básico	
02	07011002	Outro	24 600
		Total das Despesas de Capital:	856 136
		Total do Capítulo Orgânico 02:	856 136
		Total do Orçamento da Despesa:	1.380 620

Apresentamos o mapa de tesouraria para o exercicio de 2021:

(em Euros)

MAPA DE TESOURARIA PREVISIONAL PARA 2021

Descrição	Valor
Disponibilidade inicial ano	530.800
Recebimento Receitas Correntes	418.298
Recebimento Receitas Capital	531.998
Total Receitas Correntes e Capital	950.296
Disponibilidades e Receitas	1.481.096
Pagamento Despesa Corrente	417.205
Pagamento Despesa Capital	856.136
Pagamento de Passivos Financeiros	107.279
Total de Pagamentos	1.380.620
Disponibilidades Ano 2021	100.476

Quadro 11– Mapa tesouraria para o ano de 2021

10.3. Fornecimentos e Serviços Externos

Para o ano de 2021 apresentamos de seguida uma previsão de custos desagregação dos Fornecimentos e Serviços Externos pelas rubricas mais relevantes:

- Nos serviços especializados prevemos um custo de 4.200,00€ para a revisão legal de contas,
- Serviço de segurança e vigilância foi contemplado o montante de cerca 60.000,00€. Este valor apresenta em decréscimo de 10% face ao apresentado em anos anteriores, devido a uma solução de reorganização deste serviço de forma a podermos reduzir este encargo.
- Nos honorários está contemplado o custo mensal para serviços e consultadoria jurídica;
- Foi considerado um custo para limpeza da infraestrutura no valor de 88.600,00€. Esperamos no primeiro trimestre de 2021 assinar um protocolo com a CMC onde a sociedade iParque irá assumir a responsável pelos serviços de conservação e manutenção das infraestruturas e a CMC assumirá transferir os montantes para o efeito.
- No ano de 2021 a sociedade iParque irá pagar o montante de IMI no valor de 17.762€ respeitante ano de 2020. Este valor diz respeito ao património imobiliário da sociedade que é composto por:

- Lt 1; Lote 2; Lote 3 (Edifício Vinci); Lote 9; Lote 10; lote 12 e os terrenos que foram adquiridos ao Município de Coimbra no âmbito da construção da 1ª Fase, mas que só vão ser utilizamos no processo de construção nas fases posteriores.
- Entretanto, a iParque já se encontra em diligências com a CMC, para ao abrigo do novo Regulamento da Concessão de Isenção de Imposto Municipais da CMC, seja reconhecido a isenção de IMI da sociedade iParque.

Descrição	Previsional
Fornecimentos e Serviços externos	**293.117**
Serviços especializados	**96.200**
Trabalhos especializados	4.200
Publicidade e propaganda	4.000
Vigilância e segurança	60.000
Segurança-Edificio	
Honorários	12.000
Conservação e reparação	16.000
Manutenção elevadores	4.503
Edificio- Instalações electricas	2.233
Edificio- Instalações AVAC	1.500
Sistema Incendios	1.414
Edificio- Mps	2.810
Manutenção Grupo Gerador	2.763
Taxas anuais exploração	598
Serviços bancários	180
Materiais	**3.628**
Ferramentas e utensílios de desgate rápido	793
Livros e documentação técnica	315
Material de escritório	2.520
Energia e fluidos	**30.509**
Electricidade	27.090
Combustíveis	2.400
Água	958
Gás	61
Deslocações, estadas e transportes	**1.250**
Serviços diversos	**23.168**
Rendas e alugueres	7.598
Comunicação	7.500
Seguros	2.800
Contencioso e notariado	350
Despesas de representação	420
Limpeza, higiene e conforto	4.500
Manutenção Infraestruturas	88.600
Auditoria	30.000
Quotizações empresariais	2.000
IMI	17.763

Quadro 12– Quadro desagregado de Fornecimento e Serviços Externos

10.4. Demonstração de Resultados Provisórios para o ano de 2020

Apresentamos a Demonstração de Resultados provisórios para o ano de 2020

Demonstração de Resultados Previsional	2020
Vendas e serviços prestados	67.700
Subsídios à exploração	-
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	-
Variação nos inventários de produção	
Trabalhos para a própria entidade	-
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-
Fornecimentos e serviços externos	(148.598)
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/r	-
Outros rendimentos	488.356
Outros gastos	(17.528)
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	**329.485**
Gastos/ reversões de depreciação e de amortização	(329.911)
Imparidade de activos depreciáveis/ amortizáveis (perdas/ reversões)	-
	(426)
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	**(426)**
Juros e gastos similares suportados	3.992
Resultados antes de impostos	**3.566**
Imposto sobre o rendimento do período- Estimado	
Resultado líquido Exercício	**3.566**

Quadro 13– Orçamento para o ano de 2020

Em Conclusão:

A previsibilidade de prejuízo do ano de 2021 é substancialmente inferior aos anos anteriores a 2019 e entendemos realçar o resultado positivo do Cash Flow de Exploração no montante de 207.853 euros. Os resultados negativos resultam na sua substância do efeito das depreciações do exercício no montante de 373.129 euros e não se prevê no ano rutura financeira conforme mapa de tesouraria.

Coimbra, 4 de Março de 2021

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Presidente do Conselho de Administração

(Victor Manuel Bento Baptista)

O Vogal do Conselho de Administração

(Rui Filipe Alírio)

CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Ex.mo Senhor
Presidente do Conselho de Administração da
IParque-Parque para a Inovação em Ciência,
Tecnologia e Saúde, E.M., S.A.
Dr. Victor Baptista
Coimbra Iparque lote 3
3040-540 ANTANHOL

Sua Comunicação de:	N/ Referência:	Data:
	Ofício n.º 25702	26/10/2020

ASSUNTO: Legitimidade dos Terrenos Necessários à Concretização da 2ª Fase do IParque

Em resposta à comunicação da sociedade IParque que nos foi dirigida, datada de 28/09/2020, informamos que as parcelas de terrenos integrantes do Plano Pormenor do Parque Tecnológico de Coimbra que seguidamente se identificam, são propriedade da Câmara Municipal de Coimbra, e foram expropriadas para a construção do Parque Tecnológico de Coimbra:

Nº da Parcela	Inst. Gestão Territorial PP PTC (*)/PDM	Área da Parcela (m2)
269-1	Zona Verde (PP PTC)	3.712,00
291	Zona Verde (PP PTC)	4.659,00
	Zona Industrial I3 (PDM)	20,00
294	Zona Verde (PP PTC)	6.774,00
	Zona Empresarial (PP PTC)	1.959,00
295	Zona Verde (PP PTC)	2.136,00
	Zona Empresarial (PP PTC)	2.502,00
297	Zona Empresarial (PP PTC)	5.895,00
301-2	Zona Florestal (PDM)	856,00
	Zona Verde (PP PTC)	987,00
310-1	Zona Florestal (PDM)	63,00
310-2	Zona Florestal (PDM)	7,00
319-1	Zona Empresarial (PP PTC)	1.080,00
319-2	Zona Empresarial (PP PTC)	878,00
323-1	Zona Empresarial (PP PTC)	1.317,00
323-2	Zona Empresarial (PP PTC)	1.456,00
329-1	Zona Florestal (PDM)	279,00
	Zona Empresarial (PP PTC)	223,00
503-1	Zona Florestal (PDM)	369,00
	Zona Empresarial (PP PTC)	513,00
604	Zona Empresarial (PP PTC)	15.543,00

A parcela n.º 504 faz parte dos terrenos expropriados e publicados no Diário da República estando a Câmara Municipal de Coimbra a proceder ao respectivo registo.

Min.: NCM
Llab.: NCM
Conf.: NCM
Serv. Emissor: GAP

Telefone (+351) 239 857 500 • Fax (+351) 239 820 114 • e-mail geral@cm-coimbra.pt • Praça 8 de Maio – 3000-300 COIMBRA • PORTUGAL • NIF 506 415 082

As aquisições destas parcelas de terreno, foram incluídas na Zona 1 de expropriação das parcelas necessárias à obra de construção do Parque Tecnológico de Coimbra – 2ª Fase A, declarada por deliberações da Assembleia Municipal de Coimbra de 27/06/2012 e de 27/02/2013, publicada no Diário da República, IIª Série, n.º 58, de 22/03/2013, sendo a Câmara Municipal de Coimbra accionista maioritária com uma participação superior a 90% da sociedade iParque – Parque para a Inovação em Ciência, Tecnologia e Saúde, E.M., S.A e tendo conhecimento da candidatura desta sociedade ao Aviso N.º CENTRO-53-2020-08, que se encontra em análise.

Estas parcelas de terreno serão sujeitas a escritura pública de venda à sociedade iParque, para a construção das infra-estruturas da "2ª Fase A" do Parque Tecnológico de Coimbra.

Com os melhores cumprimentos, a consideração

O Presidente da Câmara Municipal,

(Manuel Augusto Soares Machado)

2/2

Telefone (+351) 239 857 500 • Fax (+351) 239 820 114 • e-mail geral@cm-coimbra.pt • Praça 8 de Maio – 3000-300 COIMBRA • PORTUGAL • NIF 506 415 082