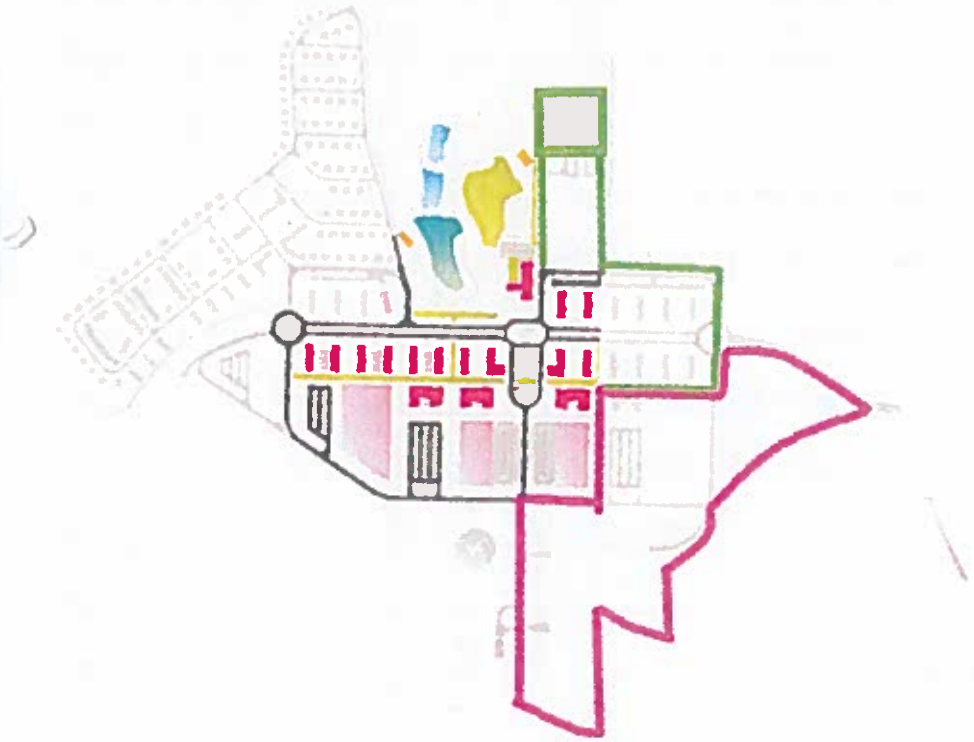


Relatório / Plano de Atividades e Orçamento 2022

ÍNDICE

1. Introdução 3
2. Apresentação 8
3. Atividade 10
4. Investimento 12
4.2 Infraestruturas da fase 2A (em execução) 17
4.3 Infraestruturas da fase 2B (a realizar) 19
4.4 Edifício Nicola Tesla (a realizar) 19
4.5 Outros investimentos e atividades previstas 21
4.6 Mapa resumo da calendarização dos investimentos 22
5. Colaboradores 22
6. Acessibilidades 22
7. Monitorização Ambiental 23
8-Comunicação e Marketing 23
9. Atividade Comercial 24
10. Mapas Previsionais (Orçamento, Mapa de Tesouraria e Demonstração de Resultados) para o ano de 2022 e Demonstração de Resultados Provisórios para o ano de 2021 25

1. Introdução

O Conselho de Administração vem apresentar o Orçamento e Plano de Atividades para o ano de 2022. E antes de mais importa justificar a causa subjacente de só agora o apresentarmos: as eleições autárquicas em final de setembro de 2021; e a coincidência do términus do mandato do Conselho de Administração, eleito em Assembleia Geral da sociedade, em 7 de janeiro de 2019, embora o registo na Conservatória de Registo Comercial date de 28.02.2019, foram os factos, que contribuíram direta ou indiretamente para o atraso na sua apresentação à Assembleia Geral da sociedade, muito embora o Conselho de Administração os tenha aprovado em sua reunião de 31 de Janeiro de 2022.

Simultaneamente, na mesma Assembleia Geral em que apresentamos o Orçamento e Plano para o ano de 2022 também submetemos para aprovação o Relatório e Contas do ano de 2021, portanto dois documentos, que não só permitem avaliar a evolução económica e financeira da empresa como apreciar o desempenho do mandato do Conselho de Administração.

O Conselho de Administração considera oportuno realçar os resultados positivos de 2019, 2020 e o resultado provisório de 2021, nomeadamente, em 2019, um lucro de 1.376.075,50 euros, em 2020 um lucro de 4.065,19 euros e em 2021 um prejuízo de 174.147,00 euros, conforme consta do orçamento aprovado em AG, mas que esperamos que venha a ser bem menor. E no orçamento para o corrente ano que aqui submetemos a aprovação estima um lucro de 72.471,00 euros.

Conseguimos, finalmente, em 2021, aprovar a candidatura pela CCDRC, da II Fase A, de infraestruturação de mais 12 hectares de terreno, com a criação de sete novos lotes, a totalizarem uma área total distribuída pelos lotes de 5,1 hectares. Um investimento previsível de 2.015.776,55 euros para o qual conseguimos uma comparticipação financeira FEDER de 1.668.192,78 euros, a corresponder a 85% do investimento elegível, no montante de 1.962.579.74 euros. Um projeto em que tivemos de ultrapassar muitos obstáculos.

Aproveitamos para agradecer à Câmara Municipal de Coimbra toda ajuda e particularmente agradecemos ao Dr. João Pardal, seu funcionário, a sua prestimosa colaboração, sem a qual não teríamos ultrapassado os problemas suscitados, relacionados com a declaração de impacto ambiental.

Do investimento faz parte a aquisição de terrenos à Câmara Municipal de Coimbra, um investimento elegível no montante de 208.911,07 euros, com uma subvenção de 85%, que foram sujeitos a processo de expropriação. Por escritura pública de 10.11.2021, adquiriram-se à Câmara Municipal, pelo montante de 242.618,40 euros, um valor em que a CMC aceitou o diferimento do pagamento para o corrente ano, a significar um maior esforço financeiro da empresa no investimento total.

A escritura de compra e venda celebrada entre esta empresa e a Câmara Municipal de Coimbra só foi possível realizar em 10.11.2021, a condição fundamental para a aprovação da candidatura referenciada, uma escritura que insere uma cláusula de reversão, enquanto o pagamento não for efetuado, que esperamos resolver no final de fevereiro início de março do corrente ano.

A aprovação da candidatura permite imediatamente celebrar os contratos de promessa de compra e venda com as empresas interessadas nos lotes, contratos que iremos celebrar durante o mês de março de 2022, desde já com duas empresas.

Realçamos, que concretizámos em 2021 a venda do lote 10 para a instalação de uma nova empresa no Iparque e o contrato de arrendamento com direito de compra pelo arrendatário do lote 2. Também contratualizámos o arrendamento de longo prazo, com o Instituto Politécnico de Coimbra, do espaço da varanda com cerca de 300m2, para a instalação do Centro de Investigação para o qual foi necessário a aprovação prévia do projeto de arquitetura pela Câmara Municipal.

Foram executadas parte das obras de reabilitação das infraestruturas da I Fase, um custo bem superior ao inicialmente previsto. No Orçamento e Plano inicial o valor previsível para toda a recuperação das infraestruturas, totalizava o valor de 89.500,00 euros. Que tinha por fundamento um projeto elaborado pela empresa Águas de Coimbra em maio de 2013. Porém, foi necessário atualizar o projeto e orçamento, um trabalho desenvolvido pela empresa Águas de Coimbra e o valor para toda a recuperação foi orçamentado em 300 mil euros. Assim, optámos por subdividir a intervenção em duas fases: a execução imediata da primeira fase, que foi orçada em 140.000,00 euros, adjudicada e executada por 138.798,00 euros; e uma segunda fase, da ordem dos 160.000,00 euros, que futuramente ter-se-á de resolver.

Importa realçar, que as infraestruturas da I Fase, tanto de abastecimento de água, como de saneamento e águas pluviais, não tinham ainda sido rececionadas provisória nem definitivamente pela empresa municipal Águas de Coimbra.

O investimento contratualizado com a empresa Olympus envolveu compromissos e responsabilidades. Exigia-se por um lado cumprir o contratualmente assumido, a fim de se evitarem eventuais pedidos indemnizatórios por atrasos de entrada em funcionamento da empresa imputados à Iparque, e por outro lado, a Iparque não pode deixar de transmitir a máxima segurança aos investidores em geral e em particular ao investimento estrangeiro.

E nesta preocupação também tivemos de realizar obras na correção do abastecimento de água aos lotes em causa, executado pela empresa Águas de Coimbra e pago por esta empresa, no montante de 12.623,80 euros por forma a finalmente ser rececionado o sistema de abastecimento de água da I Fase.

Conforme tínhamos referenciado na apresentação do orçamento para 2021, apresentámos à Câmara Municipal de Coimbra todos os projetos de especialidade para o licenciamento da execução da II Fase A de infraestruturas, que já foram aprovados.

O Conselho de Administração no seu mandato conseguiu não só resolver os problemas financeiros da empresa, como impulsionou a concretização dos investimentos da Olympus, da SANFIL da TIS, que se encontram em fase final de conclusão, mas para breve teremos ainda o Centro de Investigação de Politécnico de Coimbra, a VentilÁgua, SA, a construção no lote 2 vocacionado para a atividade desportiva. E logo que as infraestruturas da II Fase A estejam concluídas, com prazo de execução previsível para março de 2023, teremos ainda a construção no lote 30 e 31 A. O Parque Tecnológico com toda a certeza vai ser um ponto de referência no concelho e distrito de Coimbra.

Em três anos passámos de uma área construída no PT de 24.300m2 para 57.100m2.

Da primeira fase restam dois lotes, o lote 9 e 12, o lote 9 está reservado para a TIS e o 12 por agora está reservado para a Olympus ou em alternativa para a instalação de uma clínica. A Olympus admite equacionar a ampliação das suas instalações com novos investimentos, a confirmar-se a pretensão, a ampliação envolverá também a aquisição do lote da Medicineone, contiguo ao lote 12, que já informou que não realizará por agora o seu investimento.

Na execução da II Fase A, dos 7 lotes, um será para a Iparque, para a construção do edifício Nicola Tesla e 5 lotes estão reservados, dos quais dois celebraremos os contratos de promessa de compra e venda durante o mês de março. Porém, tínhamos um investidor interessado nos lotes 19 e 20, a envolver a necessidade de uma alteração ao Plano de Pormenor, que carece de estudo, em alternativa estamos a procurar uma outra solução a envolver o alargamento de II Fase A, a mais dois lotes, o 24 A e 24 B, que fazem parte da II Fase B.

Consideramos importante equacionar a construção da II Fase B de infraestruturas, nomeadamente existem condições para se apresentar desde já uma nova candidatura logo que sejam abertas para o efeito.

Já contratualizámos o arrendamento do lote 2, pelo prazo de quinze anos, mediante o pagamento de uma renda mensal de 475,00 euros, conforme tinha sido aprovado na Assembleia Geral da sociedade.

Simultaneamente, ao nível interno, recorremos à AIRC e promovemos a adequação e aplicação do SNC (AP) na empresa, durante o ano de 2021 já o aplicámos muito embora tenham surgido situações que careceram de correção para se adequarem à realidade da empresa.

Reconhecemos a necessidade de atualizar o site da IParque nomeadamente a atualização de conteúdos. Nesta matéria há ainda muito para fazer, um trabalho que tem de ser melhorado e para o qual ter-se-á de recorrer ao IPN, quem forneceu todo o site, nomeadamente, se necessário, a preparação de um funcionário para o efeito.

Mais uma vez não podemos deixar de sensibilizar os acionistas para a importância de procederem ao reequilíbrio financeiro da empresa. Até ao momento só a Câmara Municipal de Coimbra transferiu o valor que lhe competia. A obrigatoriedade de proceder ao reequilíbrio financeiro resulta do Artigo 40º, da Lei 50/2012. E nos termos do 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.

Consideramos importante e oportuno informar os acionistas, que as vendas de lotes de terreno da II Fase A, terão de ser por um preço de 31,00 euros/m2, o valor que foi admitido na candidatura aos fundos comunitários e que esteve na base da subvenção atribuída,

atendendo ao cálculo do défice de financiamento do projeto, embora tenhamos de reconhecer, que em concelhos confinantes a Coimbra, existem ofertas a preço inferior a 10,00 euros o m2.

A venda de lotes da 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.

Já anteriormente referenciámos, a empresa tem de assumir uma ação mais proactiva, que se não limite à execução de infraestruturas e venda de lotes, tem de dinamizar uma oferta de espaços para arrendamento a empresas de serviços da área tecnológica. Os espaços existentes e disponíveis no edifício Leonardo da Vinci estão todos arrendados e futuramente dever-se-ia ponderar a construção ou aquisição de espaços direcionados ao arrendamento, 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 ao encerramento da empresa Innovnano, que detém significativas áreas construídas, mas tem recusado o arrendamento apesar da procura existente.

Nas diligências efetuadas e na procura de soluções de viabilidade económica e financeira da empresa tomámos conhecimento, que a TagusparK em Oeiras, encontrou no arrendamento um caminho da sua própria viabilidade económica e financeira.

A Iparque tem de assumir o risco de gerir espaços comuns e intervir moderadamente na oferta para arrendamento, na medida das suas possibilidades de autofinanciamento e meios de conseguir financiamento para o efeito. Um dos caminhos da sustentabilidade económica e financeira da empresa.

A intervenção da CMC ao nível da limpeza do PT tem melhorado e muito, mas ainda há muito para fazer na limpeza e na segurança. Estamos convictos, que a solução passa pela transferência dessas competências da Câmara Municipal. Apesar das diligências junto da

Câmara Municipal no sentido de se protocolar a transferência dessa competência e responsabilidade, durante o corrente ano é possível resolver a situação.

Assim, mais uma vez consagramos no orçamento para 2022, na receita e despesa o valor de 88.600,00 para este efeito. Assim o valor resulta do diálogo que tivemos com a CMC para este efeito, o valor orçamentado em 2021 e agora em 2022, foi-nos indicado pelo Departamento que tem a seu cargo o Ambiente, mas também o Departamento Financeiro analisou a situação.

Porém, algumas dúvidas foram colocadas pelos serviços técnicos do Município, e nesta preocupação o Conselho de Administração aprovou uma alteração estatutária, que chegou a ser agendada para a reunião de Assembleia Geral, consagrava esta e outras questões, mas foi retirada da reunião por falta de acesso atempado de alguns acionistas ao documento, apesar de ter sido aprovado em Conselho de Administração com muito tempo de antecedência, um incompreensível lapso, que lamentamos.

O Relatório, Plano, Orçamento e Contas para 2022 especialmente traduzem:

O pagamento dos terrenos da II Fase A da execução de Infraestruturas;

A execução das infraestruturas – 2ª Fase A;

A venda dos lotes 1, 9, 12 e a celebração dos contratos de promessa de compra e venda para os lotes 30, 19, 31 A.

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

A possibilidade de transferência de competências da Câmara Municipal para a Iparque da limpeza e segurança de todo o Parque Tecnológico.

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.

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 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.

Pretende-se da conjugação destes objetivos 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.

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, Institutos Politécnicos, Instituições de Investigação, 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 inicialmente cortado o financiamento da Fase 2 das infraestruturas e da construção do edifício de Aceleração Nicola Tesla.

Foi agora dado um passo importante com a aprovação das infraestruturas II Fase A, que vai disponibilizar um lote para a construção do edifício Tesla como fundamental à estratégia de desenvolvimento e sustentabilidade financeira da empresa.

A atual situação financeira da empresa permite equacionar a construção da II Fase B e a construção da incubadora/aceleradora Nicola Tesla e logo que a CCDRC abra concursos em que estes investimentos se enquadrem dever-se-ão apresentar as respetivas candidaturas.

Algumas das dificuldades foram ultrapassadas e a iParque tem vindo a trabalhar nos seus objetivos. O cenário de ocupação do iParque traduz-se pelo 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 a quantidade e a diversidade da oferta desta fase;
- Dos 14 lotes inicialmente para venda, que através de uma alteração ao alvará de loteamento passaram a 15 lotes, 13 estão vendidos e dois reservados;
- Destes 13 lotes já transacionados, 11 têm os edifícios construídos ou em fase de conclusão;
- Os 512 m2 de salas disponíveis no Edifício Leonardo 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).

  Entretanto, no edifício, no corrente ano, vai-se proceder ao aproveitamento de espaço amplo ainda disponível exterior para disponibilizar mais cerca 300 m2 para arrendamento ao Centro de Investigação do Instituto Politécnico de Coimbra. O contrato foi celebrado e o projeto está em elaboração sob a responsabilidade do Instituto Politécnico de Coimbra.
- No total do iParque (lotes vendidos e Edifício Da Vinci), atualmente, laboram diariamente cerca de 382 pessoas, em 19 empresas/instituições, um centro tecnológico com dois polos, uma associação de produção de software de gestão pública, a sociedade gestora do parque e quatorze empresas de serviços. Atualmente, já trabalham 382 pessoas e no final do primeiro semestre de 2022, passam a laborar no Parque Tecnológico mais de 800 trabalhadores. Dentro em breve entram em laboração a Olympus e a TIS uma vez que a SANFIL já está em laboração na qual trabalham 120 pessoas;
- 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 seis empresas;

Realça-se:

- Cada euro investido pela sociedade iParque (infraestrutura e edifício) resultou, até ao momento, em 1,30 euros de investimento privado e com o investimento

da SANFIL, OLYMPUS E TIS cada euro investido passa para 3 euros de investimento privado;

- O iParque já reservou 3 lotes dos 7 lotes da II Fase A, estando ainda mais dois em clarificação de interesse dadas as condicionantes, entretanto surgidas;
- E recebeu cartas de intenção para a instalação de empresas no Edifício Tesla;
- 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.

As candidaturas a apresentar no corrente ano e em 2023 dever-se-iam direcionar:

a) Na construção do Edifício Nicola Tesla;
b) E na construção das infraestruturas II Fase B.

4. Investimento

4.1 Infraestruturas

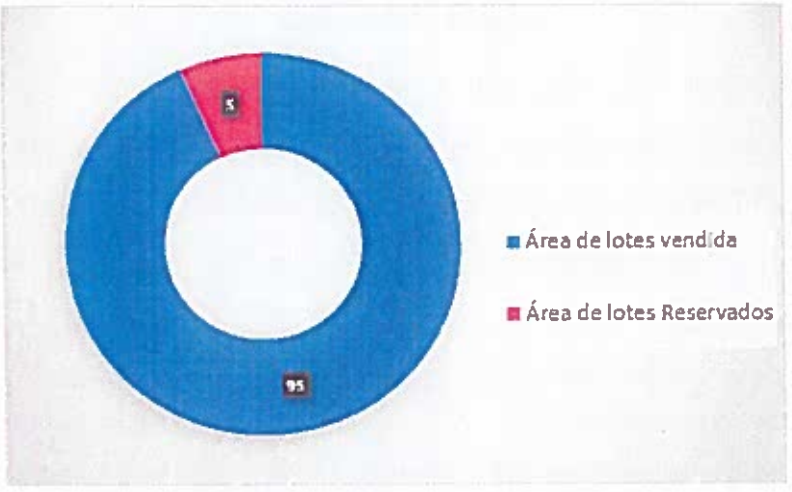
O projeto inicial "Coimbra iParque" desenvolveu-se no sentido de dotar Coimbra e a sua região de um Parque Tecnológico, que foi subdividido em várias fases.

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. 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 previstos no Regulamento do Parque.

Apresenta-se, no quadro 2, a indicação dos lotes da 1 Fase, suas caraterísticas e situação atual.

Lote	Estado	Entidade	Área do lote [m2]	Área ddisponível para empresas [m2]	Área para empresas já vendida/cedida [m2]
1ª Fase					
1	Restaurante	Reservado	2.478	-	-
2	Equip. Desp.	Arrendado	8.287	-	-
3	Vinci	iParque	9.942	9.942	9.942
4	Em funcionamento	CoolHaven	3.419	3.419	3.419
5	Em funcionamento	CoolHaven	3.384	3.384	3.384
6	Em funcionamento	CTCV	6.478	6.478	6.478
7	Em funcionamento	CTCV	6.672	6.672	6.672
8	Em construção	TIS	6.603	6.603	6.603
9	Reservado	TIS	3.267	3.267	-
10	Vendido	Ventiláqua	3.294	3.294	3.294
11	Vendido	MedicineOne	3.294	3.294	3.294
12	Reservado	Olympus	3.267	3.267	-
13	Em funcionamento	Innovnano	33.692	33.692	33.692
14	Vendido	Construção em	5.463	5.463	5.463
15	Em funcionamento	AIRC	5.578	5.578	5.578
16	Construção em conclusão	Olympus	5.578	5.578	5.578
17	Vendido	Sanfil	19.253	19.253	19.253
18	Construção em conclusão	Olympus	19.253	19.253	19.253
		Sub Total	149.196	138.432	131.900

Quadro 2 – Estado atual dos lotes iParque 1ª fase



Área total de lotes	138432 m2
Área de lotes para Empresas	131900 m2
Área de lotes Reservados	9327 m2
Lotes disponiveis	0
Lotes reservados	2
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 referente à I Fase, encontram-se 13 vendidos, e dois reservados, representando 100% da área vendável do parque e 95% escriturados. Dos 13 lotes vendidos, 9 já tem edifícios e empresas em funcionamento e dois estão em construção.

Da construção da II FASE A vão surgir mais 7 novos lotes.

Lote	Estado	Entidade	Área do lote [m2]	Área ddisponível para empresas [m2]	Área para empresas já vendida/cedida [m2]
2ª Fase A					
19	Disponivel		6.840	6.840	
20	Disponivel		6.603	6.603	
21	Disponivel		6.603	6.603	
22	Disponivel		6.239	6.239	
30	Reservado	Clothe_up	9.107	9.107	9.107
31 A	Reservado	Helukabel	5.867	5.867	5.867
31 B	Disponivel	Tesla	9.654	9.654	9.654
		Sub Total	50.912	50.912	24.628

Quadro 3 – lotes da Fase 2A

Da construção da II FASE A vão surgir mais 7 novos lotes. Neste momento ainda mesmo sem começar as obras de infraestruturação, temos 2 lotes reservados os quais prevemos assinar o respetivo contrato de promessa de compra e venda em março do corrente ano e num dos lotes está previsto a construção do edifício Tesla. Na situação presente já temos 48,37% da área ocupada/ reservada.

Apresentamos de seguida o quadro com a comparação do investimento público e privado no parque.

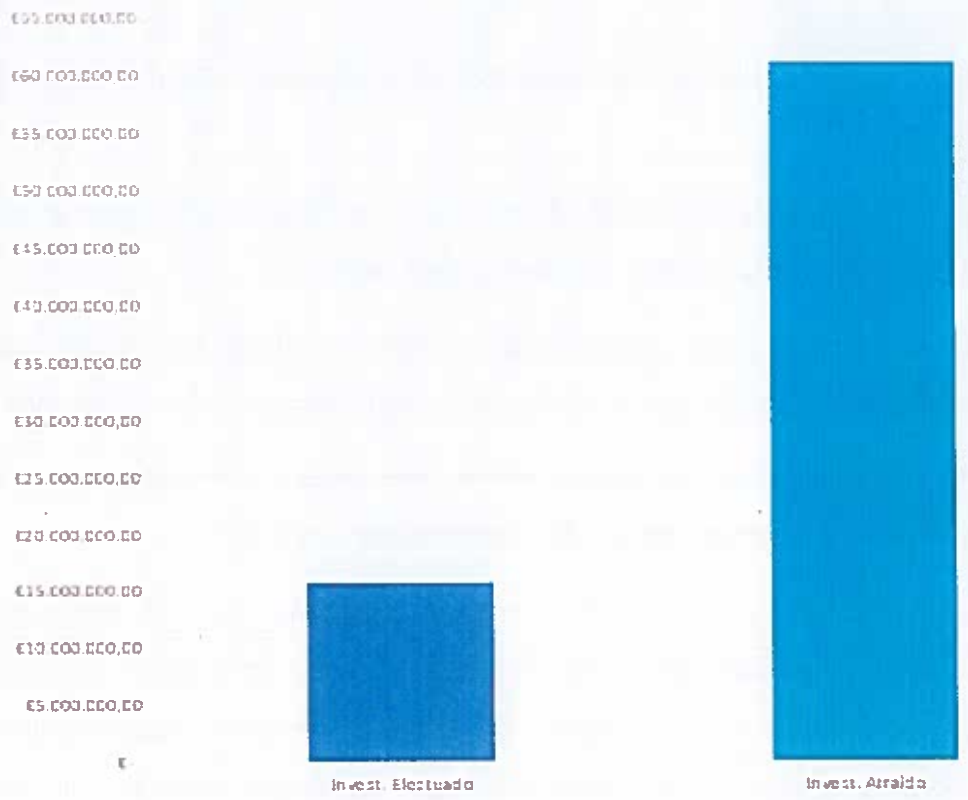


Figura 2 – Comparação entre o investimento realizado e o investimento atraído no iParque

EMPREGO

Em termos de nível de emprego, neste momento e diariamente, o iParque tem 382 pessoas a desenvolverem atividade laboral, conforme se verifica no Quadro 3:

Níveis de Qualificação	H	M
I - Inferior ao 1º ciclo do Ensino Básico	1	3
II - 1º, 2º ou 3º ciclos do Ensino Básico	14	6
III - Ensino Secundário	35	13
IV - Ensino Pós-Secundário não superior	4	1
V - Ensino Superior – Bacharelato	16	18
VI - Ensino Superior – Licenciatura	126	104
VII - Ensino Superior – Mestrado	13	21
VIII - Ensino Superior – Doutoramento	5	2
Total	214	168

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 Olympus, que tem o investimento em fase final 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 (em execução)

Foi aprovado a candidatura de Operações de Acolhimento Empresarial CENTRO-02-0853-FEDER-000914. E conforme anteriormente se referenciou foi aprovada em final de dezembro de 2021, iniciando-se imediatamente as diligencias para o lançamento do respetivo concurso público. As componentes deste projeto envolvem finalizar as especialidades e vias pedonais e as ligações às infraestruturas da 1A Fase às redes gerais. Apresentamos o quadro resumo do investimento e valores:

Componentes de Investimento Financeiro - RESUMO		2022	2023	Total
Infra-estruturas – Fase 2A				
	Terrenos	242.618,40		242.618,40
	Construção	1.976.659,42	344.164,85	1.720.824,27
	Fiscalização	68.832,98	17.208,24	86.041,22
		1.688.110,79	361.373,10	2.049.483,89

Quadro 4 – Investimento 2 fase 2A

Esta subfase permite infraestruturar 12 hectares e disponibilizar mais cerca de 5 hectares em 7 lotes para acolhimento empresarial.

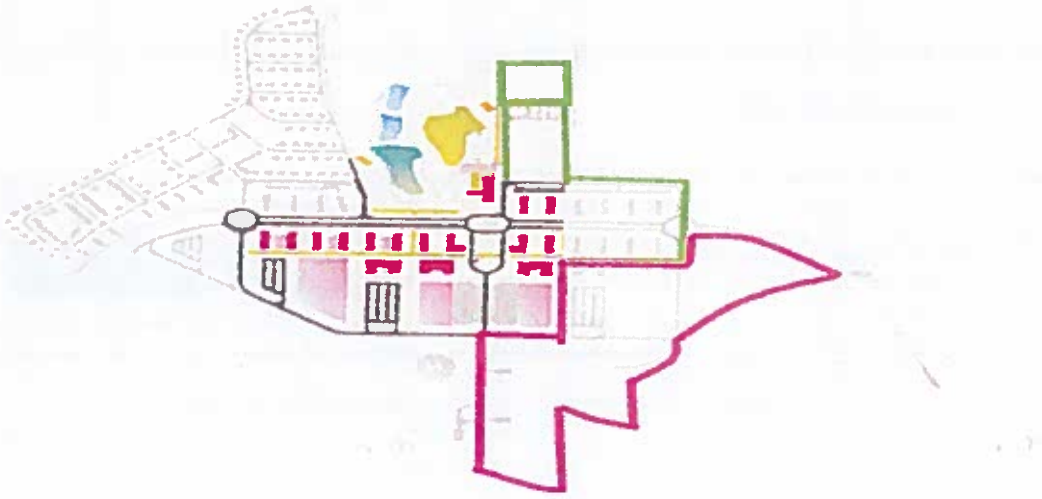


Figura 3 – Localização das infraestruturas da subfase 2A do iParque (a verde)

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 II Fase A terá como objetivo o cumprimento do prazo de conclusão do investimento inicialmente previsto, o final de dezembro 2022, no entanto esperamos uma prorrogação de prazo de seis meses.

As questões suscitadas durante a análise da candidatura contribuíram para o deslizamento dos prazos inicialmente previstos. **O prazo de execução da candidatura ao Centro2020, tem como limite a data de 30 junho de 2023.** Conforme se verifica no quadro abaixo, a execução da obra tem previsivelmente início em abril de 2022.

Acção	2022												2023					
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
1 Processo de construção																		
1.1.1 Obras constrção Civil																		
1.1.2 Fiscalização																		
1.1.3 Terreno																		

Quadro 6 – Calendarização do processo de execução física

Acompanhando o planeamento da execução física, a execução financeira irá decorrer até ao primeiro trimestre de 2023.

Acção	2022												2023					
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
1 Processo de execução financeira																		
1.1.1 Obras constrção Civil																		
1.1.2 Fiscalização																		
1.1.3 Terreno																		

Quadro 7 – Calendarização do processo de execução financeira

4.3 Infraestruturas da fase 2B (a realizar)

A fase 2B (figura 4) representa a parte de lotes industriais não compreendidos na 1A fase (já realizada) e na subfase 2A (a realizar no âmbito da candidatura que se encontra a decorrer).

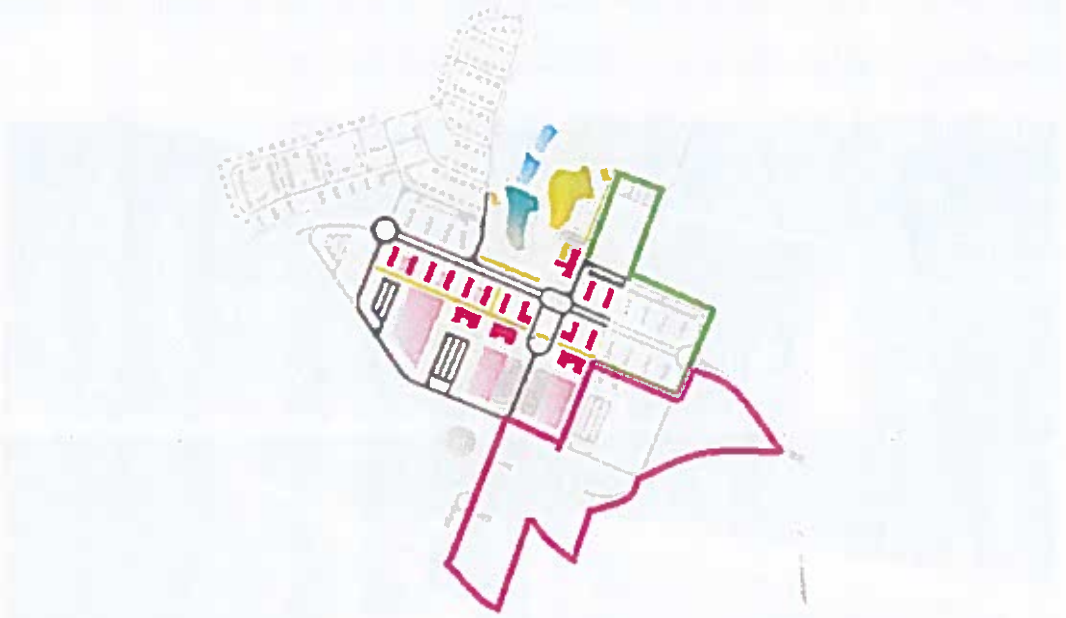


Figura 4 – Localização das infraestruturas da subfase 2B do iParque (a roxo)

Previsivelmente, para esta II Fase B prevê-se 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. Porém, consideramos indispensável no decurso do ano de 2022, que se reveja o projeto global a envolver todas as especialidades e a respetiva orçamentação.

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 e financeira do iParque, foi estrategicamente momentaneamente adiado, na oportunidade, devido aos condicionalismos financeiros da empresa, entretanto ultrapassados e à necessidade de acolher uma grande empresa no PT.

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, entretanto aprovada para a qual assegurámos o financiamento da responsabilidade da empresa.

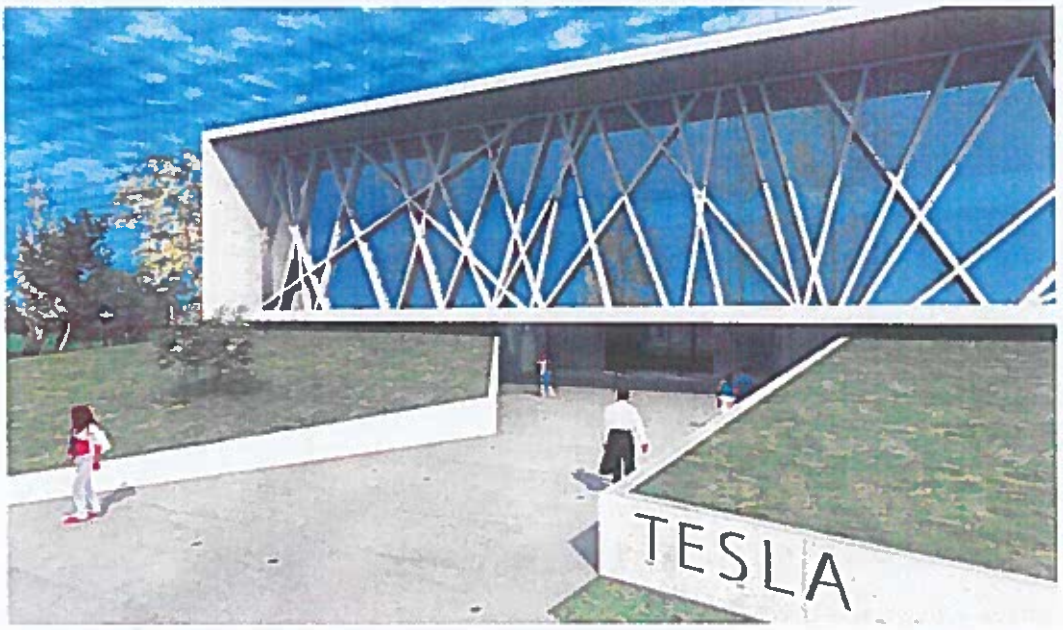


Figura 5 – Edifício Nicola Tesla

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. Porém, dada a alteração do lote destinado para o efeito, exige-se verificar a necessidade ou não de atualização do projeto.

Em face da a nova localização do Tesla ter-se-á de junto do autor do projeto de verificar da necessidade ou não de alteração do projeto executado em face da nova configuração do lote de terreno, bem como de proceder à atualização da sua orçamentação.

4.5 Outros investimentos e atividades previstas

Segurança e limpeza no Parque;

Sentimos de quem se relaciona com o Parque Tecnológico, as empresas e seus funcionários, um sentimento de insegurança. Apesar da melhoria, muito em resultado do aumento de pessoas no PT, todos conhecemos o que se passa apesar das forças de segurança com assiduidade passarem no Parque.

O Conselho de Administração considera fundamental uma especial atenção para os problemas de segurança. As empresas quando nos contactam para se instalar referem esta preocupação como importante na sua estratégia de investimento.

Importa realçar, que excluindo os lotes de terreno, todo o espaço é do domínio público municipal. Reconhecemos a preocupação e o empenhamento da Câmara, que regularmente vem procedendo à limpeza de todo o Parque, no entanto entendemos, que o caminho terá necessariamente de ser outro, nomeadamente:

- Que a 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. Relativamente à limpeza foram dados passos importantes, mas continuamos a aguardar a aprovação da Camara Municipal de Coimbra;
- Que se instalem camaras de filmagem ao longo do parque para garantia de segurança, sem esquecer as limitações legislativa sobre esta matéria;
- Que poderá ser pertinente instalar barreiras de controlo da entrada e saída do parque tecnológico sobretudo no período noturno;
- Que 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;
- Que a segurança do edifício Leonardo da Vinci ter-se-á de estender a toda a área e empresas instaladas que o desejem;
- Que teremos de ter uma regular limpeza do espaço (jardim) por forma a ser uma área acolhedora a quem nele trabalhar e para o efeito propomo-nos na devida altura

adquirir máquinas e equipamentos adequados para o efeito, bem como 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 2022

Pressupostos:

- Execução das Infraestruturas da Fase 2A;
- Aquisição software de contabilidade e gestão.
- Terrenos.

(em Euros)

Descrição	2022
Infraestuturas Fase 2A	1.688.111
Software	18.119
Total	1.706.230

Quadro 8 – Investimento para o ano de 2022

5. Colaboradores

A estrutura de colaboradores da sociedade é reduzida, conta neste momento com três trabalhadores, com contratos sem termo, um economista, um contabilista, uma funcionária auxiliar contratada no final do ano, que antes exercia funções em regime de outsourcing, mais consultoria jurídica e técnica ao nível da engenharia, em regime de prestação de serviços, atividade liberal, e outra ao nível da revisão de contas (obrigatório).

O Conselho de Administração em 2022 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

Atualmente os SMTUC vêm servindo o PT de transportes públicos de forma adequada, no entanto até final do primeiro semestre do ano de 2022 admitimos a necessidade de reforço atendendo à previsão de mais de 800 trabalhadores a exercer funções no PT.

7. Monitorização Ambiental

No ano de 2022 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 para além da monotorização constante da declaração de impacto ambiental da I Fase de infraestruturas.

A situação do escoamento de águas pluviais exige mais uma vez a intervenção da empresa municipal Águas de Coimbra, em preparar o projeto e orçamentação de recuperação das infraestruturas da I Fase, a parte que falta. No decurso de 2021 dada a urgência por efeito do contrato com a empresa Olympus, resolvemos uma parte do problema, mas falta solucionar a parte restante. Exige-se encontrar soluções que permitam a aceitação pela empresa Municipal Águas de Coimbra de toda a rede de saneamento da I Fase.

8-Comunicação e Marketing

O pleno funcionamento do Business Center Leonardo Da Vinci e os investimentos empresariais referenciados, a entrada em funcionamento do restaurante no iParque, a execução da II Fase A, com disponibilização de mais lotes, o funcionamento do lote desportivo, a instalação do centro de investigação do Politécnico exige um propósito de internacionalização do Parque Tecnológico. 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.

E neste propósito impõe-se a melhoria da imagem do Iparque reconhecendo a falta de um site com conteúdos atualizados. Nem tudo tem corrido bem nesta matéria, apesar do valor pago na sua elaboração. Ter-se-á de tecnicamente preparar um funcionário ou recorrer a outsourcing para este efeito.

O crescimento do PT exige no seu interior a identificação das empresas através de placas direcionais, bem como chegou o momento de na cidade existirem as respetivas placas direcionais que indiquem a localização do Parque. Depois de terem sido solucionados os grandes problemas do PT chegou o momento de melhorar a sua imagem externa.

Em 2022, será necessário:

- Intensificar a comunicação;
- A colocação de sinalética na cidade e no PT;
- 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.

9. Atividade Comercial

O reforço da comunicação, *marketing*, e intensificação da atividade comercial, 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*;
- E pela primeira vez o Iparque prestará serviço técnico específico a potenciais clientes, nomeadamente a preparação de candidaturas a fundos comunitários a empresas e particulares que pretendam instalar-se no PT.

Dever-se-iam 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 2022 e Demonstração de Resultados Provisórios para o ano de 2021.

10.1. Demonstração de Resultados Provisórios para o ano de 2022

Apresentamos a Demonstração de Resultados provisórios para o ano de 2022:

Demonstração de Resultados Previsional	2022
Vendas e serviços prestados	469.400
Subsídios à exploração	315.951
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	-
Variação nos inventários de produção	(414.455)
Trabalhos para a própria entidade	-
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-
Fornecimentos e serviços externos	(250.115)
Gastos com o pessoal	(85.157)
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	418.222
Outros gastos	-
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	**453.846**
Gastos/ reversões de depreciação e de amortização	(373.129)
Imparidade de activos depreciáveis/ amortizáveis (perdas/ reversões)	-
	80.717
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	**80.717**
Juros e rendimentos similares obtidos	-
Juros e gastos similares suportados	(8.237)
Resultados antes de impostos	**72.481**
Imposto sobre o rendimento do período	
Resultado líquido do exercício	**72.481**

Quadro 9 – Demostração de Resultados para o ano de 2022

Os pressupostos a realçar, subjacentes a Demonstração de Resultado Previsional são os que apresentamos de seguida:

- Vendas dos Lotes1, 9, 12 e lotes 30,19 e 31A;
- Aluguer do espaço na cobertura edifício Leonardo da Vinci para instalação de antenas para telecomunicações a começar em abril no montante de 450€/mês:
- Aluguer do espaço de cafetaria a partir do mês de julho de 2022;

- Aluguer do lote 2- equipamento desporto no montante de 475€/mês a partir de março;
- Prestação de serviços do aluguer dos espaços para escritório com ocupação total do edifício Leonardo da Vinci;

10.2. Orçamento, Mapa de Tesouraria de 2022

Apresentamos de seguida a previsão de orçamento de tesouraria até final do presente ano, com os pressupostos indicados no ponto anterior para a simulação resultados e também os seguintes a nível de:

- Receita:
  - Os recebimentos das vendas de lotes;
  - 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;
  - A prestação de serviços às empresas instaladas no edifício Leonardo Da Vinci;
  - As transferências dos acionistas para o Reequilíbrio Financeiro da empresa.

- Despesa:
  - A amortização anual do empréstimo celebrado com a CCMA.;
  - A construção das infraestruturas da II Fase A, prevê-se o seu início no 2º trimestre de 2022. No decorrer do ano de 2022 estimamos efetuar o pagamento de cerca 80,00% do valor total do investimento;
  - As despesas com o pessoal;
  - As despesas de funcionamento da empresa;
  - As despesas com a limpeza e segurança do PT a protocolar com a CMC.

(em Euros)

ORÇAMENTO 2022

RECEITAS	Valor	DESPESAS	Valor
Rendas+ Prestações de Serviços+ Outros Recebimentos	101.836	Gastos Administração	3.479
Venda de Lotes	493.682	Gastos Pessoal	80.499
Tranferência Reequilíbrio Financeiro	174.147	FSE	196.511
Outras Receitas- Tranferencia Municipio- Limpeza e manutenção anual do parque	88.600	Despesas Financeiras	8.237
		Dotação previsional (Limpeza e manutenção anual do parque)	88.600
Total Receitas Correntes	**858.265**	**Total Despesas correntes**	**377.326**
Subvenção Infraestruturas 2ª Fase	1.395.488	Infraestruturas 2ª Fase	1.678.110
		Outros Investimentos	18.119
Total Receitas Capital	**1.395.488**	**Total Investimento/Despesa Capital**	**1.696.229**
		Amortização Passivos Financeiros	103.217
Total da Receita	**2.253.753**	**Total da Despesa**	**2.181.772**
Défice/Superávite*- orçamental Anual	**71.980**		
Pagamento de valores respeitantes a anos anteriores	**100.000**		
Saldo de disponibilidade inicio ano	**181.586**		
Défice/Superávite (valor acumulado)	**153.566**		

- *Quadro 10– Orçamento para o ano de 2022*

ORÇAMENTO PARA O ANO 2022 - Receita

Código Class. Económica	Designação	Montante €
05	**Rendimentos da propriedade**	
0510	Rendas	
051001	Terrenos	4.750
051004	Edifícios	7.050
06	**Transferências correntes**	
0605	Administração local	
060501	Continente	
06050101	Municípios	88.600
06050199	Outros	174.147
07	**Venda de bens e serviços correntes**	
0701	Venda de bens	
070108	Mercadorias	
07010899	Outros	493.683
0702	Serviços	
070201	Aluguer de espaços e equipamentos	90.037
	Total das Receitas Correntes:	858.267
10	**Transferências de capital**	
1003	Administração central	
100307	Estado-Particip comunitária project co-financiados	1.395.486
	Total das Receitas de Capital:	1.395.486
16	**Saldo da gerência anterior**	
1601	Saldo orçamental	
160101	Na posse do serviço	181.586
	Total das Receitas não Efetivas:	181.586

Total das Receitas Correntes:	858.267
Total das Receitas de Capital:	1.395.486
Total das Receitas Efetivas:	2.253.753

ORÇAMENTO PARA O ANO 2022 - 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	51.600
01	010111	Representação	1.000
01	010113	Subsidio de refeição	3.600
01	010114	Subsídio de férias e de Natal	8.600
01	0102	Abonos variáveis ou eventuais	
01	010213	Outros suplementos e prémios	
01	01021303	Senhas de Presença	3.479
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	14.298
01	010309	Seguros	
01	01030901	Seguros acidentes trabalho doenças profissionais	2.401
01	02	Aquisição de bens e serviços	
01	0201	Aquisição de bens	
01	020102	Combustíveis e lubrificantes	
01	02010202	Gasóleo	3.247
01	020104	Limpeza e higiene	3.075
01	020108	Material de escritório	3.410
01	020116	Mercadorias para venda	
01	02011601	Água	1.395
01	02011602	Electricidade	33.321
01	02011603	Outras	75
01	020117	Ferramentas e utensílios	975
01	020118	Livros e documentação técnica	793
01	0202	Aquisição de serviços	
01	020201	Encargos das instalações	19.680
01	020206	Locação de material de transporte	5.220
01	020209	Comunicações	9.725
01	020212	Seguros	2.800
01	020213	Deslocações e estadas	1.538
01	020217	Publicidade	4.920

ORÇAMENTO PARA O ANO 2022 - Despesa

Código Class.	Orgânica/Económica	Designação	Montante €
01	020218	Vigilância e segurança	88.560
01	020219	Assistência técnica	2.000
01	020220	Outros trabalhos especializados	8.856
01	020225	Outros serviços	88.600
01	03	Juros e outros encargos	
01	0301	Juros da dívida pública	
01	030103	Socied financ.-Bancos e outras instit. financeiras	
01	03010302	Empréstimos de médio e longo prazos	8.237
01	06	Outras despesas correntes	
01	0602	Diversas	
01	060201	Impostos e taxas	
01	06020101	Impostos e taxas pagos pela Autarquia	
01	0602010199	Outras	5.921
01	060203	Outras	
01	06020305	Outras	100.000
		Total das Despesas Correntes Orgânica 01:	477.326
01	10	Passivos financeiros	
01	1006	Empréstimos a médio e longo prazos	
01	100603	Socied.financ.-Bancos e outras instit. financeiras	108.217
		Total das Despesas não Efetivas Orgânica 01:	108.217
		Total do Capítulo Orgânico 01:	585.543
02		**iParque Investimentos**	
02	07	Aquisição de bens de capital	
02	0701	Investimentos	
02	070101	Terrenos	242.618
02	070104	Construções diversas	
02	07010413	Outros	1.435.492
02	070108	Software informático	18.119
		Total das Despesas de Capital Orgânica 02:	1.696.229
		Total do Capítulo Orgânico 02:	1.696.229

Total das Despesas Correntes:	477.326
Total das Despesas de Capital:	1.696.229
Total das Despesas Efetivas:	2.173.555
Total das Despesas Não Efetivas:	108.217
Total do Orçamento da Despesa:	**2.281.772**

Apresentamos o mapa de tesouraria para o exercicio de 2022:

(em Euros)

MAPA DE TESOURARIA PREVISIONAL PARA 2022

Descrição	Valor
Disponibilidade inicial ano	181.586
Recebimento Receitas Correntes	858.265
Recebimento Receitas Capital	1.395.488
Total Receitas Correntes e Capital	2.253.753
Disponibilidades e Receitas	2.435.338
Pagamento Despesa Corrente	377.326
Pagamento Despesa Capital	1.696.229
Pagamento de Passivos Financeiros	108.217
Pagamento de valores respeitantes a anos anteriores	100.000
Total de Pagamentos	2.281.772
Disponibilidades Ano 2023	153.566

Quadro 11– Mapa tesouraria para o ano de 2022

10.3. Fornecimentos e Serviços Externos

Para o ano de 2022 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 72.000,00€;
- Nos honorários está contemplado o custo mensal para serviços e consultadoria jurídica;
- O valor do custo contemplado de conservação e reparação do edifício Leonardo da Vinci, que inclui o valor da manutenção elevadores, das instalações elétricas, do sistema de AVAC e do sistema incêndios ascende a 16.000€;

- O valor de energia previsto é de 27.090€;
- No ano de 2022 a sociedade iParque irá pagar o montante de IMI no valor de 5.921€ respeitante ano de 2021;

Conta	Descrição	Previsional
62	**Fornecimentos e Serviços externos**	**161.515**
622	Serviços especializados	99.200
6221	Trabalhos especializados	4.200
6222	Publicidade e propaganda	4.000
6223	Vigilância e segurança	72.000
...	Segurança-Edificio	
6224	Honorários	3.000
6226	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
6227	Serviços bancários	180
623	Materiais	3.925
6231	Ferramentas e utensílios de desgate rápido	793
6232	Livros e documentação técnica	360
6233	Material de escritório	2.772
624	Energia e fluídos	30.925
6241	Electricidade	27.090
6242	Combustíveis	2.640
6243	Água	1.134
6244	Gás	61
625	Deslocações, estadas e transportes	1.250
626	Serviços diversos	18.294
6261	Rendas e alugueres	4.244
6262	Comunicação	7.500
6263	Seguros	2.800
6265	Contencioso e notariado	350
6266	Despesas de representação	900
6267	Limpeza, higiene e conforto	2.500
65	Quotizações empresariais	2.000
68	IMI	5.921

Quadro 12– Quadro desagregado de Fornecimento e Serviços Externos

10.4. Demonstração de Resultados Provisórios para o ano de 2021

Apresentamos a Demonstração de Resultados provisórios para o ano de 2021, (constante no orçamento aprovado em 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)**

Em Conclusão:

Apresentamos um orçamento que estima um lucro de 72.481 euros, um Cash Flow de exploração positivo de 453.846 euros e um mapa de tesouraria previsível no final do ano no montante de 153.566 euros, não se prevendo qualquer rutura financeira, nem a necessidade de qualquer novo financiamento, garantindo-se o cumprimento do serviço da divida.

Coimbra, 31 de Janeiro de 2022

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Presidente do Conselho de Administração

(Victor Manuel Bento Baptista)

O Vogal do Conselho de Administração

(Rui Filipe Alirio)