Plano de Atividades e Orçamento 2023

ÍNDICE

1. Introdução 3
2. Apresentação 8
3. Proposta de alteração do orçamento para o ano de 2022 12
4. Execução da obra 2ª Fase A 15
5. Atividades para 2023 18
5.1. Marketing e Comunicação 20
5.2. Atividade Comercial 21
5.3. Colaboradores 22
5.4. Acessibilidades e mobilidade 23
5.5. Monitorização Ambiental 23
6. Orçamento e Mapa de Tesouraria de 2023 24
6.1. Mapa de fluxos de caixa para o ano de 2023 24
6.2. Demonstração de resultados previsional para 2023 25
7. Prioridades futuras 27
8. Conclusões 29

1. Introdução

O atual Conselho de Administração ("CA") da iParque – Parque para a Inovação em Ciência, Tecnologia e Saúde, E.M., S.A. ("iParque") foi eleito a 5 de maio de 2022 e exerce funções com plenos poderes desde 26 de maio de 2022 (dia em que a Conservatória confirmou a alteração de órgãos sociais através da respetiva certidão permanente com o número 1488-0382-7283). O CA agradece o voto de confiança demonstrado pela maioria dos acionistas presentes na Assembleia Geral ("AG") e, em particular, pelo seu maior acionista – a Câmara Municipal de Coimbra ("CMC").

Decorridos cerca de seis meses e meio desde a tomada de posse, vem o CA apresentar o Orçamento e Plano de Atividades para o ano de 2023 com um ponto prévio. Apesar de se terem iniciado reuniões com os acionistas apenas 3 semanas após o início de funções - onde já foram apresentadas considerações preliminares sobre o projeto iParque e alternativas de futuro -, não foi possível fazer cumprir o agendamento atempado da Assembleia que, estatutariamente, deveria ter acontecido até dia 15 de outubro de 2022. Este atraso deveu-se, entre outros, à falta de definição de objetivos (conforme previsto no ponto 1º, Art.º 13 dos Estatutos da iParque) e confirmação de competências que permitam implementar os pontos previstos nos Art.º 4 e Art.º 5 dos Estatutos da iParque.

Os pontos previstos anteriormente são particularmente relevantes na medida em que a sustentabilidade da iParque, tal como identificado pelos anteriores CA, não está minimamente garantida. Apesar da dimensão e potencial relevância do projeto iParque para o Concelho de Coimbra, não estão assegurados os meios para a correta execução do projeto. Se por um lado esta insuficiência pode ser atribuída ao imobilismo de (alguns) acionistas, por outro não foi encontrado qualquer plano de negócios de médio-longo prazo que assegurasse a viabilidade financeira e/ou definisse objetivos de criação de valor para o Concelho de Coimbra – algo que este CA tentou mudar desde que tomou posse.

Sem prejuízo da atenção dedicada ao modelo futuro da iParque, o atual CA trabalhou ainda ativamente na regularização de diversas situações correntes, nomeadamente:

1) Manutenção: buracos nos passeios por roubo das tampas de saneamento, ou falta de manutenção básica no Business Center Leonardo Da Vinci (por exemplo, falta de

manutenção do sistema de deteção de incêndios e extintores, ou elevador 1 que está parado há mais de 36 meses); ou

2) Investimento: problemas relacionados com projetos e estrutura financeira da empreitada da 2ª fase A (por exemplo, não estava contemplada a compra de diversos lotes de terrenos, avaliados em 176.642,60€ e necessários para conclusão das obras de infraestrutura); ou
3) Contabilidade: no final do primeiro semestre contabilidade era inexistente, Modelo 22 não tinha sido submetido por diferenças relativas ao ano de 2020 (em conexão com contencioso referente ao tratamento de VPT), software SNC-AP da AIRC não extraía SAFT da contabilidade (teve de ser feita migração para software GES-Autarquia); ou
4) Orçamento: o documento aprovado na última AG apresentava insuficiências que não permitiam lançar saldos contabilísticos de 2022 (por exemplo, contemplava valor de 100.000,00€ para pagamento de fornecedores e outros credores de anos anteriores, quando o valor correto deveria ter sido de 178.043,69€), e que têm de ser agora aprovados em AG; ou
5) Financeiro: o iParque tem elevado valor de acionistas em aberto (total de 260.013,80€), clientes em incumprimento (28.710,06€ não pago há mais de 12 meses e perto de 92.000,00€ reestruturado em PER) e processos de contencioso de elevada complexidade e impacto potencial material (valor total em aberto de 823.998,16€); ou
6) Liquidez: os pontos anteriores, em conjunto com a inexistência de modelo financeiro sustentável e gestão deficiente de working capital (por exemplo, aquisição de terrenos para 2ª fase A comprados há perto de 10 anos e valor em sobrantes, que não serão posteriormente revendidos, já ultrapassa 70.000,00€), tem criado pressão insustentável sobre o iParque, levando à necessidade de reforçar linhas de crédito.

Para além deste trabalho de regularização das situações já identificadas, o CA procurou reunir com todas as empresas com investimentos concluídos ou em curso no iParque, de forma a acompanhar a sua evolução. Destaque para as empresas que não iniciaram a construção e cuja data foi ultrapassada:

- 3DLab: Declarou interesse em manter o lote e iniciar em breve a construção – demonstrando-se disponível para uma permuta para um dos lotes da 2ª fase de forma a libertar o seu lote para a instalação imediata de alguma empresa interessada e com urgência nessa instalação; e
- MedicineOne: Confirmada a desistência no avanço para a construção e foi permitida a negociação com outro privado com vista ao encontro de uma solução para o referido lote, situação que ficou condicionada à aprovação da empresa interessada em adquirir o mesmo e, neste momento, aguarda-se a finalização do negócio que permitirá desbloquear esta situação concreta; e
- Innovnano: Estabelecidos diversos contactos com a atual proprietária do Lote 13 – a Bondalti –, que se encontra encerrado desde 2019 havendo, neste momento, a decorrer negociações; e
- Outros: A TIS está em fase avançada de construção do seu lote (a terminar em 2023) e que a Ventiláqua já teve uma primeira reunião com a CMC para apresentação do seu projeto que pretendem ver aprovado e iniciar a construção em 2023. Finalmente, com a SANFIL abordaram-se perspetivas para a ocupação restante do seu lote e com a Olympus tem existido acompanhamento junto da CMC devido ao investimento previsto para instalação de painéis fotovoltaicos (cerca de 2M€).

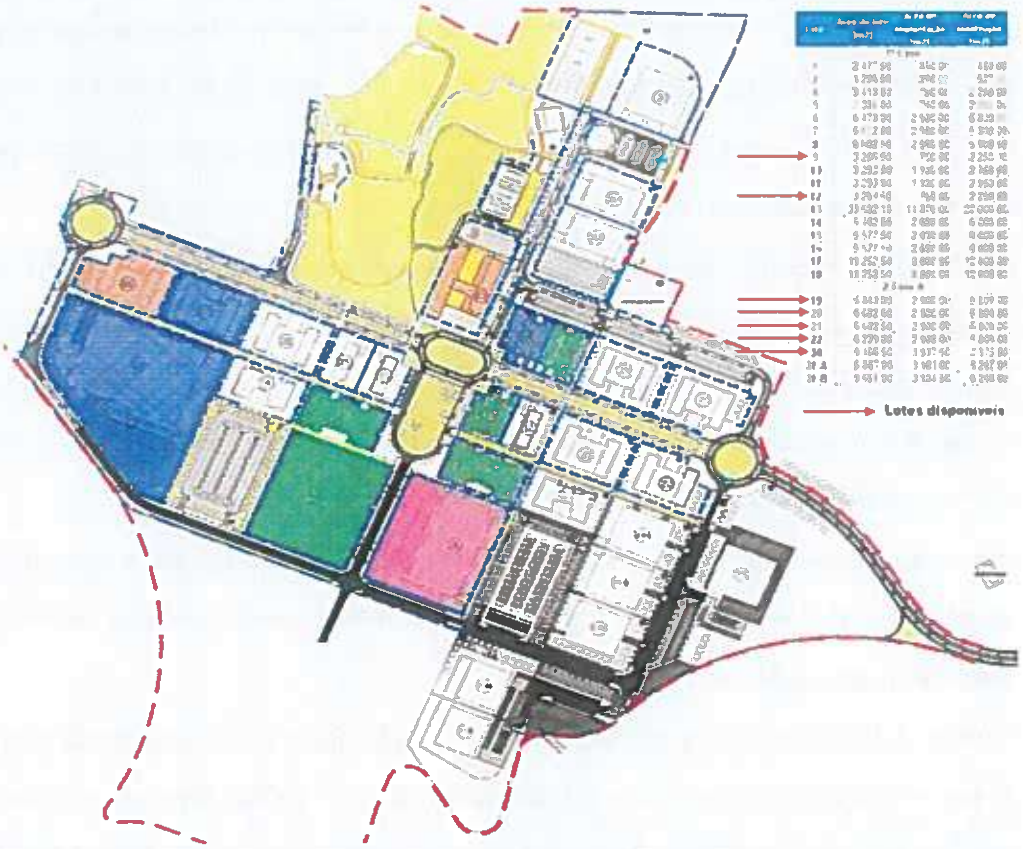


Imagem 1 – Lotes disponíveis no iParque

Ainda sobre o Plano de Atividades e Orçamento de 2022, referir o que será impossível assegurar o que foi aprovado em AG, nomeadamente porque:

1. Apesar de prevista a celebração de contratos de promessa de compra e venda com duas empresas durante o mês de março de 2022, num total de 3 lotes da 2ª fase A vendidos em 2022 (os lotes 19, 30 e 31A – e existindo indicação de 5 lotes reservados), só foi concretizado um desses contratos com a Helukabel (a Clothe-Up não confirmou o investimento), embora se reconheça a dificuldade associada ao valor obrigatório definido em candidatura a financiamento e que é de 31,00€/m2 quando, em concelhos confinantes a Coimbra, existem ofertas a preço inferior a 10,00€/m2; e
2. O contrato de arrendamento com direito de compra pelo arrendatário celebrado para o lote 2 (com renda prevista de 475,00€/mês a partir de março de 2022) ainda não está em execução por existirem questões relacionadas com o referido lote, nomeadamente uma parcela de terreno que ainda não é da iParque e que se mantém propriedade da CMC; e

3. O arrendamento de longo prazo, com o Instituto Politécnico de Coimbra ("IPC"), do espaço da varanda com cerca de 300m2, para a instalação do Centro de Investigação, não viu o prazo cumprido para a instalação por parte do IPC e carece de revisão por ser impossível manter as condições acordadas com esta Empresa Municipal (nomeadamente a inexistência de pagamento de rendas nos primeiros 10 anos); e
4. As infraestruturas da 2ª Fase A não vão estar concluídas até final do ano de 2022 porquanto a obra só se iniciou formalmente a 01/06/2022 e existiram diversos problemas relacionados com erros nos projetos que tiveram de ser corrigidos; e
5. Não foi confirmada a reserva / venda dos lotes 9 e 12, cuja indicação era de estarem reservados pela TIS (o lote 9) e pela Olympus (o lote 12 - com alternativa para a instalação de uma clínica) – só foi confirmada a venda do lote 1 à Nova Gama S.A.; e
6. Não se concretizou a transferência de competências entre a iParque e a CMC no que diz respeito à limpeza e na segurança; e
7. Não se concretizou a revisão global do projeto (a envolver todas as especialidades e a respetiva orçamentação) da 2ª Fase B; e
8. Não se concretizou o aluguer do espaço de cafetaria a partir do mês de julho de 2022 por terem sido incluídas cláusulas novas no contrato que não estavam previstas no caderno de encargos do concurso – e ter existido desistência dos 2 concorrentes; e
9. Não se implementaram todas as ações de Comunicação e Marketing (este Conselho de Administração iniciou a dinamização do *website*, do Facebook e a intensificação de relações com empresas instaladas e acionistas do iParque, mas há, ainda, muito trabalho a fazer), nem as ações Comerciais previstas no plano de atividades e orçamento de 2022 (onde só se iniciaram contactos com a AICEP que, aliás, realizou uma reunião no iParque em novembro de 2022).

Apesar da estimativa de encerramento de 2022 negativa, este Orçamento e Plano de Atividades vislumbra a possibilidade de equilíbrio da Empresa Municipal em 2023. No entanto, e sem prejuízo da importância de equilibrar as contas operacionais (em particular quando pode estar em causa o encerramento da sociedade), o grande objetivo para o próximo ano deverá ser a apresentação e votação do plano estratégico – inexistente ao dia de hoje e sem o qual não se podem definir objetivos e valorizar o respetivo impacto.

2. Apresentação

A empresa iParque foi constituída em 13 de fevereiro de 2004 e 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. Confirmado com Conservatória do Registo Notarial e conforme Ata 35, composição acionista atual da empresa é a seguinte (Quadro 1):

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 Municipal 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.

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; e
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; e

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 com a 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. Também, contribuir para o crescimento da riqueza nacional e regional, promovendo a inovação e a competitividade das empresas e das instituições baseadas no conhecimento, nomeadamente para que seja estimulado o fluxo de conhecimento e tecnologia entre Universidades, Institutos Politécnicos, Instituições de Investigação, Empresas e Mercados.

Contudo, e apesar da atualidade das funções da iParque definidas nos seus Estatutos, esta tem sido diminuta e limitada à venda de lotes de terreno (Imagem 2), não lhe sendo reconhecido qualquer papel no apoio de projetos de investigação tecnológica ou de valor científico, atividade no estímulo de processos de transferência de tecnologia, disponibilização de ações de formação, capacidade na construção e organização de informação de relevância estratégica ou foco na organização de eventos, simpósios e/ou exposições.



Imagem 2 – Funções da iParque com base dos estatutos atuais

Por outro lado, a iParque aluga atualmente espaços de escritório no Edifício Leonardo da Vinci, o que não estava originalmente previsto nos seus Estatutos e/ou deve ser encarado como atividade crítica – meramente resultado da inexistência de atividade em domínios que não sejam o loteamento e intermediação na venda de lotes. O atual CA considera que esta atividade não deve ser vista como core (pode ser desenvolvida pela iniciativa privada), não só porque representa uma fraca remuneração do capital empregue, mas também porque pode canibalizar a atividade de outras entidades (por exemplo, espaço co-working) .

Apesar das limitações do campo de atividade da iParque, o projeto apresenta características únicas (Quadro 2) que o podem tornar um verdadeiro criador de valor para a região – tanto na dinamização do ecossistema atual, como na captação de novo investimento – o que se pode revelar fundamental para revitalizar o crescimento económico da Região Centro.

Análise SWOT do iParque

Ambiente Interno

Pontos Fortes:
- Investimento realizado de €20,4Mn (€5,3Mn em infraestruturas e €15,1Mn "dentro" da Empresa Municipal) e condições gerais da infraestrutura (nomeadamente auditório, mini-auditório / salas de formação, e salas de reuniões)
- Estrutura acionista do iParque integra grandes empresas / instituições da cidade
- Lotes de pequena e média dimensão, disponíveis no curto prazo
- Disponibilidade de área de expansão
- Estacionamento gratuito e disponível
- Localização próxima da cidade e de alguns dos eixos rodoviários principais (como a A1, IC2 e IP3)

Pontos Fracos:
- Planos estratégicos com derrapagens
- Falta de lotes de grande dimensão
- Deficiências de manutenção e patologias antigas (ex.: 1ª fase não foi rececionada pelas Águas de Coimbra; falta de manutenção prolongada, valor necessário para correções >€200k)
- Fragilidade económico-financeira dos modelos de financiamento do investimento e exploração (ex.: Da Vinci cheio e receitas não cobrem custo da segurança ou datacenter quase vazio)
- Reduzida e limitada equipa técnica e de gestão
- Administração não remunerada e sem dedicação exclusiva
- Falta de ligação ao tecido empresarial (incluindo do próprio iParque) e aos acionistas (que não cumprem reequilíbrio)
- Inexistência de estabelecimentos comerciais/serviços (ex.: cafetaria, restaurantes, correios, etc)
- Contencioso com Finanças e existência de dívidas antigas

Ambiente Externo

Oportunidades:
- Existência de talento recorrente em Coimbra
- Potencial de desenvolvimento empresarial e industrial (incluindo tecnológico)
- Possibilidade de Coimbra se afirmar como capital da região centro do País
- Qualidade de vida existente na cidade
- Fundos do BPF, BEI, PRR, e PT2030

Ameaças:
- Coimbra não é uma capital líder e está, inclusivamente, a "puxar" o distrito para trás
- Estrutura empresarial de Coimbra dominada pelos serviços públicos
- Aumento da competitividade dos territórios periféricos a Coimbra
- Retração do investimento privado, nomeadamente em construção de instalações próprias

Quadro 2 – Análise SWOT da iParque

Apesar da performance abaixo dos seus comparáveis diretos, a Região Centro de Portugal tem um grande potencial e 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.

O iParque pode e deve ser um motor de desenvolvimento local e regional. No entanto, para isso ser possível é necessário haver uma alteração profunda no seu modelo de negócio.

3. Proposta de alteração do orçamento para o ano de 2022

Em virtude do orçamento aprovado na última AG não refletir a divida a fornecedores na sua totalidade (contemplava um valor de 100.000,00€ para pagamento de fornecedores de anos anteriores quando o valor deveria ter sido de 178.043,69€) é necessário aprovar alteração, compensado por rubrica de investimento no mesmo montante (impacto líquido nulo).

Atendendo à alteração orçamental necessária, e ao abrigo do princípio da prudência, o CA propõe ainda (i) reforçar provisões como compensação das contingências subjacentes aos litígios em aberto com a Autoridade Tributária e (ii) constituição de provisão para clientes de cobrança duvidosa (com saldos em aberto há mais de 12 meses).

O conjunto destas alterações tem um impacto material sobre a estimativa de resultados positivos apresentada no Orçamento e Plano de Atividades de 2022, que deverá passar de um valor positivo de 72.481€, para um resultado negativo -508.348,88€. Apesar do impacto material, estas alterações deverão tornar o balanço mais robusto para o futuro. Assim, a Demonstração de Resultados previsional para o ano de 2022 é a seguinte:

Demonstração de Resultados	2022	2022 revisto
Vendas e serviços prestados	469 400	67 573
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)	(230 000)
Gastos com o pessoal	(85 157)	(83 978)
Ajustamentos de inventários (perdas/reversões)		
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-	(28 710)
Provisões (aumentos/reduções)	-	(161 999)
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversõe	-	
Outros rendimentos	418 222	310 131
Outros gastos	-	-
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	**453 846**	**(126 983)**
Gastos/ reversões de depreciação e de amortização	(373 129)	(373 129)
Imparidade de activos depreciáveis/ amortizáveis (perdas/ reversões)	-	
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	**80 717**	**(500 112)**
Custo de financiamento		
Ganhos / (Perdas) em empresas associadas e empreendimentos conjuntos		
Juros e rendimentos similares obtidos	-	
Juros e gastos similares suportados	(8 237)	(8 237)
Resultados antes de impostos	**72 481**	**(508 349)**
Imposto sobre o rendimento do período		
Resultado líquido do exercício	**72 481**	**(508 349)**

Quadro 3 – Demonstração de Resultados provisórios para o ano de 2022

(comparação anterior e previsão atual)

Os pressupostos a realçar, subjacentes a esta nova Demonstração de Resultado Previsional para 2022 são os que já anteriormente referimos e aqui reforçamos:

- Apesar de prevista a celebração de contratos de promessa de compra e venda com duas empresas durante o mês de março de 2022, num total de 3 lotes da 2ª fase A vendidos em 2022 (os lotes 19, 30 e 31A – e existindo indicação de 5 lotes reservados), só foi concretizado um desses contratos com a Helukabel (a Clothe-Up não confirmou o investimento), embora se reconheça a dificuldade associada ao valor obrigatório definido em candidatura a financiamento e que é de 31,00 euros/m2 quando, em concelhos confinantes a Coimbra, existem ofertas a preço inferior a 10,00 euros/m2; e
- O contrato de arrendamento com direito de compra pelo arrendatário celebrado para o lote 2 (com renda prevista de 475€/mês a partir de março de 2022) ainda não está em execução por existirem questões relacionadas com o referido lote, nomeadamente uma parcela de terreno que ainda não é da iParque; e
- Não foi confirmada a reserva / venda dos lotes 9 e 12, cuja indicação era de estarem reservados pela TIS (o lote 9) e pela Olympus (o lote 12 - com alternativa para a instalação de uma clínica) – só foi confirmada a venda do lote 1 à Nova Gama S.A.; e
- Não se concretizou o aluguer do espaço de cafetaria a partir do mês de julho de 2022 por terem sido incluídas cláusulas novas no contrato que não estavam previstas no caderno de encargos original do concurso – e ter existido desistência dos 2 concorrentes.

Assim, em terrenos cuja venda não se concretizará (lotes 9, 12 e 31A) há um diferencial negativo de 384.400,00€ nas vendas e serviços prestados e, consequentemente, não há reconhecimento de subsídios à exploração referentes a estes lotes no valor de 315.951,00€, nem variação de inventários de produção de 414.455,00€. Neste particular relacionado com os terrenos há um diferencial / quebra de receita de 303.323,00€.

Acrescem imparidades de dívidas a receber de clientes com dívidas superiores a 12 meses no valor de 28.710,06€ e, ainda, provisões adicionais para contingências junto da Autoridade Tributária no valor de 161.999,08€ no exercício de 2022, que acrescem aos 250.000€ já existentes em provisões anteriores, num valor total de provisões de 411.999,08€, equivalente

a 50% do valor em risco (no valor total de 823.998,16€: IVA, de 2018, de 651.064,94€; e VPT, de 2019, de 172.933,22€).

No que diz respeito aos outros rendimentos, há uma diferença negativa de 88.600€ não recebidos pela Câmara Municipal de Coimbra (previstos em delegações de competências ainda não executadas em 2022), a que acresce uma diferença negativa resultante da contabilização da venda do lote 1 no valor de 19.491€ (considerado no balanço da sociedade em ativo fixo tangível - estava contabilizado o valor de 38.200€ desta venda, mas só há a refletir positivamente 18.709,42€ (venda do lote por 45.000,00€, reconhecimento do subsídio correspondente de 50.490,50€ - custo das infraestruturas correspondentes ao lote de 76.781,08€).

O conjunto das alterações deverá ter igualmente impacto ao nível da geração de caixa que, deverá terminar o ano com um déficit de -375.024,72€ (em vez do superavit de 56.949,68€ apresentado em AG) sobre o qual incidem pagamentos referentes a anos anteriores no valor de 178.043,69€ (acima dos 100.000,00€ previstos em AG), totalizando um déficit de -364.827,41 (deduzido da caixa de final de ano).

Entradas	Valor	Saídas	Valor
Rendas+ Prestações de Serviços+ Outros Recebimentos	67 573	Gastos Pessoal	-83 978
Venda de Lotes	117 750	FSE	-230 000
Tranferência Reequilíbrio Financeiro	106 745	Despesas Financeiras	-8 237
		Dotação previsional (Limpeza e manutenção anual do	0
Total Receitas Correntes	**292 068**	**Total Despesas correntes**	**-322 215**
Subvenção Infraestruturas 2ª Fase	541 840	Infraestruturas 2ª Fase	-767 431
		Software de Gestão	-11 070
Total Receitas Capital	541 840	**Total Investimento/Despesa Capital**	-778 501
		Amortização Passivos Financeiros	-108 217
Total da Receita	833 908	**Total da Despesa**	-1 208 933
Défice/Superávite*- orçamental Anual	-375 025		
Pagamento de valores respeitantes a anos anteriores	-178 044		
Saldo de disponibilidade inicio ano	188 241		
Défice/Superávite (valor acumulado)	-364 827		

Quadro 4 – Mapa de cash-flow provisório para o ano de 2022

Para colmatar a falta de caixa, o CA apresentou diferentes alternativas à CMC incluindo aporte de capital, venda de imobilizado, alienação de terrenos sobrantes, ou recompra de participações. Na falta de obtenção de resposta favorável e/ou em tempo útil, o CA propõe o reforço de linhas de crédito com caráter pontual até ao montante de 500.000,00€.

4. Execução da obra 2ª Fase A

Em dezembro de 2021 foi aprovada a candidatura de Operações de Acolhimento Empresarial CENTRO-02-0853-FEDER-000914 para expansão do iParque numa 2ª Fase A com mais 7 lotes de acolhimento empresarial. No plano de atividades e orçamento de 2022 estava previsto o seguinte quadro de investimento e valores:

Componentes de Investimento Financeiro - RESUMO		2022	2023	Total
Infra-estruturas – Fase 2A				
	Terrenos	242.618,40		242.618,40
	Construção	1.376.659,42	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 5 – Investimento previsto da 2ª fase A (apresentado no plano de atividades e orçamento de 2022)

Contudo, o quadro atual e previsional apresenta-se em seguida e aponta para uma necessidade de rever o orçamento em alta no montante de 563.208,11€, uma vez que valores originais não incluíam a totalidade dos lotes de terreno (desvio de 172.642,69€), ignorava IVA (este entendimento originou um dos litigios em aberto com AT) e custos relacionados com assistência jurídica e acompanhamento de obra.

Descrição	Exercicios		Total
	2022	2023	
Infraestuturas 2 Fase 2ª			
Terrenos	242 618	172 643	415 261
Obras de Infraestruturas	466 476	1 624 402	2 090 877
Assistência técnica:Fiscalização	39 606	39 606	79 212
Serviços de Acompanhamento Tecnico	8 400	8 610	17 010
Serviços de Acompanhamento Juridico	10 332		10 332
Total	767 431	1 845 261	2 612 692

Quadro 6 – Investimento reajustado 2ª fase A

Nesta obra, existem 4 contratos associados. A saber:

1) Assessoria técnica na área da engenharia civil para acompanhamento da infraestruturação da "Empreitada de Ampliação e Infraestruturação do iParque - Fase 2 A": Alfredo Esteves Alexandre – 12.000€ (1.200€ / mês com inicio a 1 de Fevereiro); e
2) Empreitada de ampliação e infraestruturação do iParque Fase 2ª: Cadimarte – 1.699.900€ (excluindo IVA), contratado em 31/03/2022 e prazo de contrato de 199 dias; e

3) Assessoria técnica jurídica no âmbito do concurso público de empreitada pública da obra identificada como "Empreitada de Ampliação e Infraestruturação do iParque - Fase 2: Hugo Vassalo Abreu – 7.500€; e
4) Aquisição de Serviços de Fiscalização, Coordenação de Segurança e Ambiente: Central Projetos, Lda – 36.800€.

A obra iniciou formalmente a 1 de Junho de 2022, após assinatura de contrato com a empresa de fiscalização, Central Projetos. A 29 de Junho de 2022, foi realizada uma reunião com o Eng.º Alfredo e Eng.º representante da Fiscalização em que foi transmitido à Administração a existência de algumas incongruências em diversos projetos, estando o Eng.º João Garcia, por parte da CMC, a efetuar correções e alterações nos projetos por ele coordenados. Na mesma reunião, foi informado sobre a existência de incompatibilidades entre o projeto e o mapa de quantidades, referente ao projeto das Águas de Coimbra. À data não estaria em causa a existência de frentes de trabalho da empreitada.

Decorreram posteriormente diversas reuniões com várias entidades, nomeadamente CMC e Águas de Coimbra, para resolução das questões dos projetos. O projeto de águas pluviais teve de ser totalmente refeito, uma vez que a solução projetada previa a existência de uma bacia de retenção localizada em terrenos que não pertencem ao iParque, nem mesmo à CMC. Mesmo após a resolução das questões descritas, a obra da empreitada encontra-se a um ritmo muito baixo, tendo até à data sido faturado 21% do valor contratual de obra.

Foi também pago o adiantamento de 14,7% do valor contratual, correspondente à garantia bancária apresentada pela empresa Cadimarte.

PAGAMENTOS		
Referência	Valor	Data de pagamento
Auto n.1	141 150,18 €	09/set
Auto n.2	17 516,97 €	04/out
Auto n.3	9 863,56 €	26/out
Adiantamento	211 422,09 €	15/nov
Auto n.4	20 956,04 €	29/nov

Quadro 7 – Quadro de pagamentos à CADIMARTE

Contratualmente, a data de conclusão da empreitada é o dia 16 de Dezembro de 2022 e, até à data, ainda não foi aprovada a prorrogação do prazo de obra, pois a empresa Cadimarte não

entregou o pedido dentro do prazo legal e, mesmo após a solicitação deste, não foram entregues documentos válidos correspondentes a um pedido formal. A previsão para o plano de pagamento da empreitada é:

PLANO DE PAGAMENTOS				
Mês	Mensal	Acumulado	Mensal (%)	Acumulado (%)
jun/22	148 579,14 €	148 579,14 €	8,93%	8,93%
jul/22	18 438,92 €	167 018,06 €	1,11%	10,04%
ago/22	10 382,69 €	177 400,75 €	0,62%	10,67%
set/22	26 097,19 €	203 497,94 €	1,57%	12,23%
out/22	84 514,83 €	288 012,77 €	5,08%	17,32%
nov/22	61 546,96 €	349 559,73 €	3,70%	21,02%
dez/22	41 506,28 €	391 066,01 €	2,50%	23,51%
jan/23	137 787,81 €	528 853,82 €	8,28%	31,80%
fev/23	173 102,98 €	701 956,80 €	10,41%	42,20%
mar/23	271 651,93 €	973 608,73 €	16,33%	58,54%
abr/23	362 417,82 €	1 336 026,55 €	21,79%	80,33%
mai/23	327 235,54 €	1 663 262,09 €	19,67%	100,00%

Quadro 8 – Plano de pagamentos à CADIMARTE atualizado

Apesar dos constrangimentos existentes no início da empreitada, que podem justificar alguns atrasos, a empresa Cadimarte tem mostrado dificuldades no cumprimento de prazos, apresentação de um plano de trabalhos detalhado ou mesmo um plano de recuperação, que demonstre como vai aumentar o rendimento dos trabalhos e concluir a empreitada até Maio de 2023. A fiscalização informou que se encontram muitos pedidos de aprovação de materiais por enviar para aprovação, o que evidencia a falta de capacidade de resposta do empreiteiro, comprometendo o sucesso da empreitada.

Apesar de, inicialmente, a execução da obra estar prevista terminar no final de 2022, o prazo de execução da candidatura ao Centro2020 confirmou como limite a data de 30 junho de 2023 como evidencia o quadro abaixo com a calendarização prevista da execução da obra:

Calendarização do processo de execução física

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

Quadro 9 – Calendarização revista do processo de execução física

Acompanhando o planeamento da execução física, a execução financeira irá estender-se até ao terceiro trimestre de 2023:

Calendarização do processo de execução financeira

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

Quadro 10 – Calendarização revista do processo de execução financeira

5. Atividades para 2023

O Orçamento e Plano de Atividades que agora se apresenta tem como grande objetivo a sustentabilidade de médio-longo prazo do projeto iParque, assente num modelo de criação de valor para a Região de Coimbra, sem esquecer a necessidade do equilíbrio financeiro (de um ponto de vista de geração de caixa e de proveitos).

Com base na análise da limitada informação histórica, o projeto iParque foi-se desenvolvendo sem ter modelo de financiamento fechado, acesso aos terrenos garantido, posicionamento e mercado-alvo, objetivos a que se propõe definidos (e como os medir), estratégia para os implementar e respetiva calendarização, entre outros. Adicionalmente, com base em informação escassa, parece assentar em premissas que podem não se verificar – por exemplo, última fase inclui projeto residencial de grande dimensão, que não deverá beneficiar de modelo de financiamento semelhante ao do restante projeto. Apesar disso, o iParque já investiu 15M€ (com recurso a aporte de capital dos acionistas, linhas de financiamento bancárias e apoios da CCDRC), podendo este número, com base nos valores estimados de execução, ultrapassar os 47M€.

O CA considera imperioso definir e aprovar um plano estratégico que salvaguarde o modelo económico do iParque, em que este funciona como um verdadeiro motor de crescimento e

criador de valor para o Concelho de Coimbra. Para isso, apresentou linhas orientadoras para o seu plano estratégico no passado mês de agosto, que assenta nas seguintes linhas:

- Constituição de um condomínio que gira e mantenha todos os parques empresariais e industriais do Concelho de Coimbra, mas também atue no campo das Comunidades de Energia Renovável ("CER"). A concentração permitirá otimizar estrutura de custos, centralizar informação sobre os espaços disponíveis e dinamizar tipo de oferta necessária (potencialmente através de iniciativa privada); e
- Atue proactivamente na captação de investimento externo (isto é, externo ao Concelho de Coimbra), abordando diretamente as empresas que tenham fit com os objetivos de desenvolvimento do Concelho de Coimbra (por exemplo, foram já identificadas +83k empresas na Europa Ocidental com faturação acima de 50M€). Este movimento permite ajustar a oferta às necessidades das empresas que se pretendam investir, reduzindo risco de execução e mitigando concorrência de outras regiões; e
- Dinamização do ecossistema existente no Concelho de Coimbra, que apesar de gerar receitas anuais de 3,8B€ e empregar perto de 40k pessoas, parece particularmente sensível a envolvente macroeconómica adversa – análise de perto de ~5k empresas aponta para um sistema empresarial essencialmente composto por microempresas, com baixos níveis de rentabilidade e elevado endividamento. Esta atividade deve ser feita através do fomento de ligação entre Empresas e outras entidades (fomentar R&D para criação de vantagens competitivas, melhorar processos de gestão, entre outros), participação de processos de consolidação/reestruturação (sem isso, aumento de investimento pode culminar na aceleração da destruição de valor), apoio ao crescimento; e
- Prestação de serviços com valor estratégico (com o apoio das diferentes entidades do ecossistema, aportar conhecimento único nas diferentes áreas de desenvolvimento de negócio, eficiência operacional e capacidades de gestão, captação de fundos de inveestimento), que permita atual ecossistema crescer e melhorar margens – estima-se que aumento de eficiência possa gerar 800M€ de receitas adicionais e 40M€ EBIT; e

- Redirecionar recursos do iParque para atividades de criação de valor, vendendo ativos considerados não estratégicos (rentabilidade do capital empregue abaixo do custo de capital e não fundamentais para desenvolvimento da atividade proposta).

Entendemos que este processo de revisão estratégica do projeto iParque seja ambiciosa e complexa, mas também temos claro que isto pode ser o início de um processo de transformação do Concelho. Mais, este CA tem conhecimento que a CMC estará a criar um Departamento de Desenvolvimento Económico, Empreendedorismo, Competitividade e Investimento, cujas competências se podem sobrepor às linhas estratégicas orientadores apresentadas por este CA no passado mês de agosto.

Desta forma, o CA propõe desde já marcação de nova AG até ao dia 31 de março, onde será apresentado e votado o novo (e potencialmente o primeiro) plano estratégico do iParque, que coloque Coimbra novamente nos lugares cimeiros da Região (com base na tendência dos últimos anos, estima-se possa vir a ser ultrapassado por Leiria até 2026).

Até lá, o CA propõe-se ainda a trabalhar na:

- Implementação da intranet desenvolvida pelo Instituto Pedro Nunes (IPN), paga pela iParque e que nunca foi utilizada; e
- Implementação de software de controlo documental e processos – já foi adjudicada solução da AIRC, iniciada a formação, mas nunca ficou terminada a implementação e iniciado a utilização; e
- Revisão e regularização da composição acionista (nomeadamente do reequilíbrio financeiro por parte dos mesmos); e
- Aprovação de plano de prevenção dos riscos de corrupção; e
- Execução e acompanhamento da empreitada da 2ª fase A; e
- Venda de lotes sobrantes da 1ª fase e dos novos lotes da 2ª fase A;

5.1. Marketing e Comunicação

O pleno funcionamento do Business Center Leonardo Da Vinci, os investimentos em curso na 1ª e 2ª Fase A do iParque, a perspetiva de se avançar, no curto prazo, com a 2ª Fase B, e o assumir de novas competências pela Empresa Municipal, obrigam a olhar para o Marketing e

Comunicação da iParque com outros olhos – devendo assumir presença crescente a nível local, regional, nacional e internacional.

Este trabalho já estava, aliás, previsto no plano de atividades e orçamento de 2022 sem, contudo, ter sido em grande parte executado e transitando novamente para 2023:

- Intensificar o Marketing e a Comunicação em geral;
- Reformular o *website* institucional (incluindo o cumprimento da Lei 50/2012) e atualização permanente;
- Dinamização das redes sociais;
- Reforçar a interação com as empresas instaladas e com os acionistas do iParque;
- Organizar eventos / iniciativas de aproximação às empresas, instituições e à cidade de Coimbra em geral;
- Reforçar as relações com agentes imobiliários, AICEP, AICEP Global Parques, TecParques, entre outras entidades;
- Desenvolver a rede de contactos e parceiros internacionais;
- Incrementar os *press releases*;
- Preparar uma brochura dos Parques Municipais, com apresentação das empresas instaladas e do potencial existente, para encarte em Órgãos de Comunicação Social ou para divulgação em feiras e eventos;

Ficará para outro momento, em que esse investimento seja possível, a aposta na sinalética do iParque, com identificação das empresas através de placas direcionais.

5.2. Atividade Comercial

Ao nível da atividade comercial, é necessário conseguir atrair novo investimento para o iParque com vista a:

- Aumentar o número de empresas/associações em regime de Escritório Virtual;
- Aumentar a utilização / ocupação dos espaços comuns do Business Center Leonardo Da Vinci (auditório e mini-auditório / salas de formação e reunião), nomeadamente através da atração de eventos, congressos, *workshops* e ações de formação;
- Vender lotes disponíveis da 1ª e 2ª Fase A.

Este esforço comercial deve ser dirigido essencialmente a:

- Empresas e instituições diversas (em específico para a utilização / ocupação dos espaços comuns do Business Center Leonardo Da Vinci);
- 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.

5.3. Colaboradores

A estrutura de colaboradores da sociedade é bastante reduzida e conta com apenas três trabalhadores, com contratos sem termo: uma economista / diretora geral, um contabilista, e uma funcionária auxiliar contratada no final do ano de 2021 para limpeza. Acrescem 6 tipos de prestações de serviços: segurança do edifício (que, até aqui, está presente 24 horas dentro do edifício – situação que se pretende rever em 2023); serviços jurídicos; apoio à rede informática e multimédia; apoio técnico de engenharia à obra da 2ª Fase A; manutenção; e revisão de contas.

Este quadro de pessoal não permite dar resposta aos desafios futuros da iParque. Não pode uma empresa com todos os objetivos que tem para cumprir ficar sujeita às licenças, baixas ou férias de um/a trabalhador/a e comprometer a normal atividade (e isso acontece ou pode acontecer atualmente com os três trabalhadores que exercem funções distintas e não têm substituto/a).

Em 2023 a iParque pretende contratar prestações de serviços para a contabilidade (até por uma questão de maior transparência e supervisão das contas da Empresa Municipal) e para o marketing e comunicação.

Acresce que o Conselho de Administração é não remunerado e, por esse motivo, sem qualquer elemento com dedicação plena à Empresa Municipal. Este é um aspeto a refletir e a rever futuramente: querem os acionistas uma Empresa Municipal gerida com responsabilidade acrescida e assumida por um elemento executivo ou pretendem continuar com um modelo não executivo e com uma administração dispersa noutras atividades?

5.4. Acessibilidades e mobilidade

O iParque tem acesso próximo a algumas das principais vias de acesso, contudo as estradas de acesso estão em mau estado de conservação, com situações de inundação frequentes por mau escoamento, e situações de perigo crescente associado a desníveis existentes no piso, sendo cada vez mais frequentes pequenos acidentes / despistes. Também, no que diz respeito aos passeios de acesso ao iParque e no próprio iParque encontram-se diversas situações em que é necessária uma intervenção urgente, com passeios inexistentes ou seriamente comprometidos que dificultam a circulação pedonal e podem, inclusivamente, provocar quedas.

Relativamente à mobilidade, atualmente os SMTUC servem o iParque com a linha 48. Apesar do reforço de horários anunciado em junho de 2022 pelos SMTUC, são conhecidos e já foram reportados problemas que originam reclamações por parte de um número crescente de utilizadores / trabalhadores no iParque que utilizam esta linha.

Recentemente, foi conhecido o estudo da CIM Região de Coimbra acerca da expansão do Metro Mondego que indica a linha para Condeixa como a mais rentável da possível expansão, sendo inclusivamente mais rentável do que algumas linhas já em execução. Refira-se que esta linha passa pelo iParque, situação que nos deixa com esperança de que, num futuro próximo, possam existir outras soluções de mobilidade disponíveis para quem trabalha ou visita este Parque Tecnológico.

5.5. Monitorização Ambiental

No plano de atividades e orçamento de 2022 já existia a indicação de que era necessário mobilizar alguns recursos para resolver questões ambientais que, não sendo de gravidade assinalável, podem carecer de alguma atenção e precaver problemas futuros: casos como a situação do escoamento de águas pluviais e a recuperação definitiva das infraestruturas ainda em falta referentes à 1ª Fase – em que só se resolveu uma parte por imposição da instalação da Olympus – sendo fundamental encontrarem-se soluções que permitam a aceitação pela empresa Municipal Águas de Coimbra de toda a rede de saneamento da 1ª Fase.

6. Orçamento e Mapa de Tesouraria de 2023

6.1. Mapa de fluxos de caixa para o ano de 2023

Apresentamos o mapa de fluxos de caixa para o ano de 2023 e que tem os seguintes pressupostos:

- Aumento de rendas de 10% face aos valores definidos em 2022. Apesar do aumento relevante, este ainda não permite cobrir os custos operacionais do Edifício Leonardo da Vinci (preços teriam de triplicar para o fazer), permanecem competitivos e relativamente alinhado com outros espaços da Região de Coimbra; e
- Assume-se venda do lote 22A e 31A (o último corresponde ao contrato em curso com Helukabel, cuja venda está dependente da conclusão das infraestruturas da 2ª fase A); e
- As regras de reequilíbrio financeiro são cumpridas integralmente por todos os acionistas, e que saldos ainda em aberto são saldados (ou, posição em causa é assumida por acionistas estratégicos); e
- É reconhecido o recebimento resultante da ação interposta contra o Ministério da Economia, cuja decisão foi favorável ao iParque e que não foi objeto de recurso (estima-se que valor seja pago no decorrer do próximo ano); e
- Gastos com pessoal aumentam em linha com o aumento de 3,9% da Função Pública, deixando a contratação de novos recursos em aberto para o plano estratégico que venha a ser discutido até ao final do mês de março do próximo ano; e
- Não se preveem alterações materiais na composição dos custos de Fornecimentos e Serviços Externos, estando a sua variação dependente da revisão de preços. Relativamente aos juros suportados, o valor em questão tem em conta o reforço das linhas de crédito em 500.000,00€ e a possível subida da Euribor para níveis em torno de 2,5%; e
- Os valores refletidos em infraestruturas refletem o diferencial face ao valor reconhecido em 2022 e valor total de investimento previsto (2.595.173,10€), a respetiva subvenção aprovada (1.668.192,78€). Inclui ainda verbas para reparação do

elevador 1 (parado há mais de 36 meses) e dos estores elétricos (custo deverá rondar os 16.000,00€); e

- Por último, o valor referente à amortização de passivos financeiros incluir prestação do financiamento em curso, bem como uma tranche de 100.000,00€ do financiamento que poderá agora ser aprovado.

Entradas	Valor	Saídas	Valor
Rendas+ Prestações de Serviços+ Outros Recebimentos	91 427	Gastos Pessoal	-87 253
Venda de Lotes	360 348	FSE	-225 903
Tranferência Reequilíbrio Financeiro	508 349	Despesas Financeiras	-34 392
Outras Receitas: Ação Ministério da Economia	200 851	Dotação previsional (Limpeza e manutenção anual do parque)	0
Dívida Acionistas	260 014		
Total Receitas Correntes	**1 420 988**	**Total Despesas correntes**	**-347 548**
Subvenção Infraestruturas 2ª Fase	1 126 353	Infraestruturas 2ª Fase	-1 845 261
		Manutenção e Reparação	-50 000
Total Receitas Capital	**1 126 353**	**Total Investimento/ Despesa Capital**	**-1 895 261**
		Amortização Passivos Financeiros	-209 164
Total da Receita	**2 547 341**	**Total da Despesa**	**-2 451 974**
Défice/ Superávite* - orçamental Anual	**95 367**		
Pagamento de valores respeitantes a anos anteriores			
Saldo de disponibilidade Início ano	**132 673**		
Défice/ Superávite (valor acumulado)	**228 040**		

Quadro 11 – Mapa de fluxos de caixa para o ano de 2023

6.2. Demonstração de resultados previsional para 2023

- A rubrica de Vendas e Prestação de Serviços inclui valores de rendas com aumento de 10% (de 10€/m^2 para 11€/m^2), bem como os proveitos associados à venda dos lotes 22 e 31A (o último deverá ser contratualizado em 2023, após conclusão das infraestruturas da 2ª Fase A); e
- O valor reconhecido em Subsídios à Exploração pressupõe o reconhecimento dos apoios da CCDR-C subjacentes à venda dos lotes, mas também Contrato-Programa com CMC no valor de 150.000,00€; e
- Variação de inventários de produção no valor de 482.727,84€, para refletir o custo de aquisição dos lotes de terreno 22 e 31A – valor superior ao da venda reconhecida, demonstrando uma vez mais a necessidade de rever a sustentabilidade do modelo de negócio da iParque; e
- Custos com Pessoal e Fornecimentos e Serviços Externos em linha com o ano de 2022, mas sujeito a aumentos previstos para função pública e revisão de preços (ainda relativamente incerta); e

- Outros rendimentos de 347.028,07€ com libertação dos apoios da CCDR-C referentes às infraestruturas gerais (228.809,77€) e Edificio Leonardo da Vinci (118.218,30€); e
- Rubrica de depreciações e amortizações em linha com anos anteriores, mas já ajustada ao investimento realizado nas infraestruturas gerais da 2ª Fase A; e
- Encargos com juros e similares aumenta de 8.237,00€ para 34.392,33€ de modo a incorporar o aumento de endividamento e subida de juros.

Demonstração de Resultados Previsional 2023	
Vendas e serviços prestados	452 865
Subsídios à exploração	560 319
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	-
Variação nos inventários de produção	(482 728)
Trabalhos para a própria entidade	-
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-
Fornecimentos e serviços externos	(275 903)
Gastos com o pessoal	(87 253)
Ajustamentos de inventários (perdas/reversões)	
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	
Provisões (aumentos/reduções)	-
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	-
Outros rendimentos	347 028
Outros gastos	-
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	**514 328**
Gastos/ reversões de depreciação e de amortização	(459 635)
Imparidade de activos depreciáveis/ amortizáveis (perdas/ reversões)	-
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	**54 693**
	54 693
Custo de financiamento	
Ganhos / (Perdas) em empresas associadas e empreendimentos conjuntos	
Juros e rendimentos similares obtidos	-
Juros e gastos similares suportados	(34 392)
Resultados antes de impostos	**20 301**
Imposto sobre o rendimento do período	
Resultado líquido do exercício	**20 301**

Quadro 12 – Receitas para o ano de 2023

7. Prioridades futuras

Apesar da vontade e necessidade de ver o iParque crescer, temos consciência de ter de manter pendentes alguns investimentos que vão ter de aguardar pelo melhor momento, nomeadamente:

- As obras de reabilitação das infraestruturas da 1ª Fase de saneamento e águas pluviais, que impedem a receção provisória e, posteriormente, definitivamente pela empresa municipal Águas de Coimbra (com investimento previsto na ordem dos 160.000,00 euros); e
- Intervenções mais profundas no Business Center Leonardo Da Vinci (como os estores exteriores ou alguns problemas de infiltrações de água); e
- A restruturação do Data Center com aproveitamento diferente do espaço; e
- A instalação de sinalética; e
- O próprio edifício Tesla que carece de análise de viabilidade e financiamento disponível.

7.1. Fase 2B, Fase 3 e Edifício Tesla

A fase 2B 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). No plano de atividades e orçamento de 2022, previa-se que esta 2ª Fase B viesse a ter um investimento de cerca de 6.490.000€ incluindo aquisição de terrenos, revisão de projetos, estudo de impacte ambiental, construção e fiscalização. No decurso de 2023 prevê-se concretizar a revisão global do projeto da 2ª Fase B (e respetivas especialidades) para que tudo esteja pronto caso abram candidaturas a financiamento para novas zonas de acolhimento empresarial ou industrial.

Já quanto à 3ª Fase, essencialmente residencial, mas a incluir, também, lotes de serviços e equipamentos, existe concordância entre o Conselho de Administração da iParque e a CMC para a necessidade de revisão do projeto (que oferece dúvidas quanto à própria viabilidade de expropriação de terrenos para comercialização de lotes residenciais sem perspetiva social), com possível conversão residencial em mais lotes industriais. Já existiram reuniões entre o

Conselho de Administração da iParque com o Departamento de Planeamento da CMC para se iniciarem estudos para a revisão deste projeto que, ainda assim, tem execução mais longínqua por não estar terminado o trabalho de expropriação dos terrenos.

Por fim, o edifício Nicola Tesla (Imagem 3), e face à realidade existente no Business Center Leonardo Da Vinci (que, apesar de cheio de empresas, tem receita que não cobre o custo mensal da segurança do edifício), tem de ser reavaliado quanto à sua viabilidade para fazer parte da solução e não trazer mais condicionalismos financeiros à Empresa Municipal. Para além disso, já estava identificada a necessidade de rever o próprio projeto de arquitetura e os projetos de especialidades porque, apesar estarem concluídos e de ter sido efetuado o pagamento dos mesmos pela iParque, podem exigir atualizações por ter sido alterado o lote anteriormente destinado à construção deste edifício – entretanto ocupado pela Olympus.

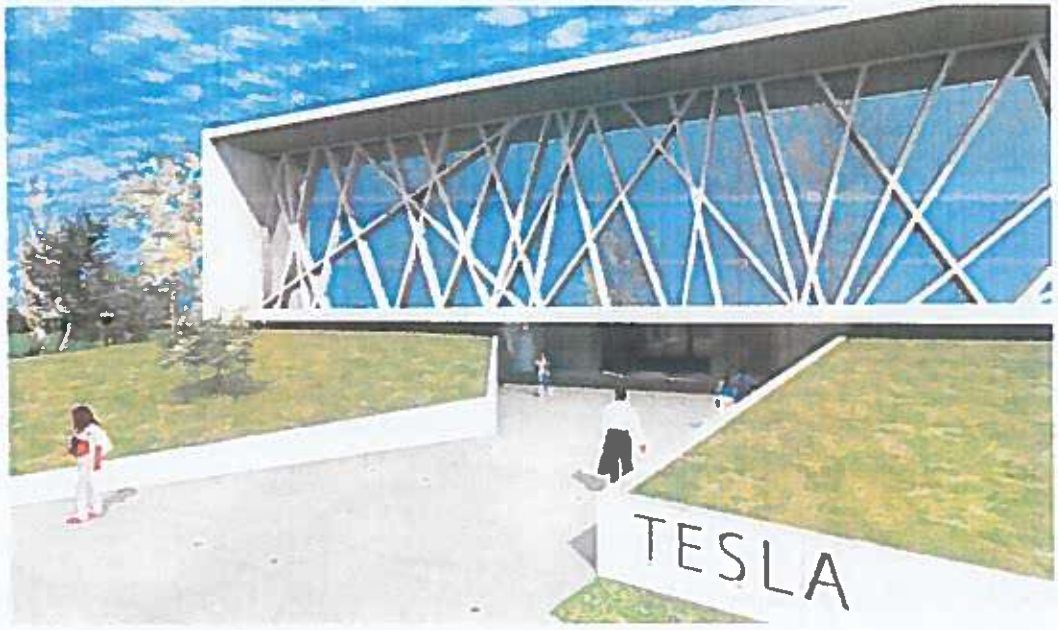


Imagem 3 – Edifício Nicola Tesla

8. Conclusões

Ao longo dos anteriores mandatos foi referido por várias vezes a necessidade de salvaguardar o futuro do iParque. O CA subscreve essa necessidade. Só com modelo sustentável é que iParque pode ser um verdadeiro gerador de valor para os seus acionistas e para o Concelho de Coimbra.

Apesar da inexistência de informação, o CA trabalhou ativamente numa solução que garantisse a viabilidade do projeto iParque e contribuisse para o crescimento da Região. Entre outros, apresentou estimativas sobre o custo potencial do projeto (inicialmente previsto em perto de 200M€), analisou projetos similares, compilou informação sobre o setor empresarial da região (e respetivas fragilidades) e apresentou diferentes fontes de receitas – alinhadas com os Estatutos atualmente em vigor. Tudo isto foi feito com a vontade de contribuir para uma Coimbra de futuro, agora cumpre analisar e decidir.

O CA tem presente que apresentou ideias diferentes e ambiciosas, mas nenhuma aparece sem fundamento ou um propósito claro. A sua adoção depende agora dos objetivos que se quer traçar para o futuro de Coimbra e respetivo setor empresarial. O CA acredita que Coimbra tem o potencial, e de alguma forma a obrigação, de competir para liderar – agora é preciso demonstrar.

Coimbra, 11 de Dezembro de 2022

O Conselho de Administração da iParque E.M. S.A.

O Presidente do Conselho de Administração

(Ricardo Miguel Freire Lopes)

O Vogal do Conselho de Administração

(João Afonso Murteira Dória)

A Vogal do Conselho de Administração

(Catarina Alexandra de Oliveira Esteves)