Plano de Atividades e Orçamento 2025

ÍNDICE

1. Introdução 3
2. Apresentação 7
3. Execução da obra Fase 2B 7
4. Atividades para 2025 9
4.1. Marketing e Comunicação 10
4.2. Atividade Comercial 11
4.3. Colaboradores 12
4.4. Acessibilidades e mobilidade 13
4.5. Monitorização Ambiental 14
5. Orçamento e Mapa de Tesouraria de 2025 14
5.1. Mapa de fluxos de caixa para o ano de 2025 14
5.2. Demonstração de resultados previsional para 2025 16
5.3. Balanço previsional para 2025 18
5.4. Demonstração dos Fluxos Caixa Previsional 19
6. Prioridades futuras 21
6.1. Fase 3 21
6.2. Edifício Tesla 21
7. Conclusões 22

1. Introdução

O Conselho de Administração da iParque (CA) vem apresentar o Orçamento e Plano de Atividades para o ano de 2025, cumprindo o estabelecido no artigo 15º. dos estatutos da sociedade.

Desde a última assembleia geral que ocorreu em Maio de 2024, e nestes cerca de 7 meses, a Empresa Municipal continuou o trabalho de captação de investimento e de dinamização do Parque Tecnológico, tendo conseguido comprometer a totalidade dos 7 lotes da Fase 2A cuja empreitada foi terminada no final de 2023. Nesta data já foram realizadas 4 escrituras (com a Cosmehub, Hellukabel, Velvetmed, e Greenflow), celebrado 1 Contrato Promessa de Compra e Venda / CPCV (com a Brisas Rítmicas / Valoren), mantendo-se a reserva de 1 lote para a construção do edifício Tesla (ainda que, com a conclusão da alteração do Plano de Pormenor e perante a procura existente, pondera-se disponibilizar este lote para o mercado) e estando a decorrer negociações para o último lote disponível (com análise das candidaturas recebidas).

Do que estava previsto ser alvo de atenção futura do CA, com garantia de soluções até final de 2024 e que consta no "plano de atividades e orçamento 2024" aprovado pelos acionistas:

1. Garantir o alvará de loteamento das obras da Fase 2A para celebração de escrituras de lotes com CPCVs formalizados – **CUMPRIDO** (foi solicitado pela iParque e emitido o alvará de loteamento pela Câmara Municipal de Coimbra e já se realizaram 4 escrituras em 2024 de lotes da 2ª Fase A);
2. Garantir a regularização da compra de lotes da 1ª Fase e da Fase 2A do PTC, negócio a estabelecer entre a CMC e a iParque, para conseguir finalizar a alteração do plano de pormenor e regularizar a situação dos lotes da Olympus e, ainda, para formalização definitiva do contrato de arrendamento (com direito de compra) pelo arrendatário celebrado para o lote 2, cuja renda prevista é de 475,00€/mês - **CUMPRIDO** (foi feita a compra dos lotes da 1ª Fase e da Fase 2A do PTC e a conclusão da alteração do plano de pormenor já foi aprovada pelo executivo da Câmara Municipal de Coimbra, estando agendada a finalização do processo com a ida à próxima Assembleia Municipal a decorrer ainda em Dezembro de 2024);

3. Resolver a situação do espaço da varanda com cerca de 300m2, que estava destinado a arrendamento de longo prazo com o Instituto Politécnico de Coimbra (IPC), e que, recorda-se, tinha inexistência de pagamento de rendas nos primeiros 10 anos – **PARCIALMENTE CUMPRIDO** (está feito / preparado o caderno de encargos para lançar a empreitada e foi garantido financiamento a 85% no âmbito de uma candidatura conjunto às Redes Urbanas liderada pela Câmara Municipal de Coimbra - e que envolve outras entidades parceiras -, contudo, ainda não se pode executar e imputar despesa, pelo que este objetivo transita para 2025);
4. Garantir a transferência de competências entre a iParque e a CMC no que diz respeito à gestão do espaço público (quer ao nível da limpeza e manutenção mas, também, à possibilidade de gestão de condomínios, de instalação e gestão de comunidades de energia renovável, entre outros/as iniciativas) no PTC e nos Parques Empresariais e/ou Industriais de Eiras e Taveiro – **CUMPRIDO** (foi recebida proposta de auto de transferência de competências por parte da Câmara Municipal de Coimbra em 26 de Julho de 2024, proposta em análise e votação nesta assembleia geral da iParque e que permite a assinatura do auto e início do assumir destas competências, e decorreram trabalhos para garantir condições / meios para a execução das competências por parte da iParque);
5. Lançar hasta pública e garantir a concessão / arrendamento do espaço de cafetaria no edifício Leonardo Da Vinci – **PARCIALMENTE CUMPRIDO** (foram lançadas duas hasta públicas de concessão / arrendamento do espaço com a devida divulgação pública em jornais locais e nos canais digitais da iParque sem, contudo, terem sido rececionadas propostas. Contudo, neste momento decorrem negociações com uma IPSS para que possa assumir esta concessão / arrendamento, mas o objetivo transita para 2025);
6. Implementar ações de Comunicação e Marketing (nomeadamente lançamento de novo website com a incorporação das novas competências da iParque e que cumpra a Lei 50/2012) e dinamização de uma agenda para o PTC e para Parques Empresariais e/ou Industriais de Eiras e Taveiro – **NÃO CUMPRIDO** (apesar de já ter sido adjudicado o novo website e ter existido reunião para definição de objetivos, de organização de conteúdos e início do desenvolvimento, não se prevê o lançamento

do site em 2024. Também não foi dinamizada uma agenda para o PTC e para os Parques Empresariais e/ou Industriais de Eiras e Taveiro porquanto ainda não foram assumidas as competências nestes 2 últimos espaços. O objetivo transita para 2025.

No "plano de atividades e orçamento 2024" aprovado pelos acionistas existiam outras situações relevantes e que careciam de resolução mas em que era apontada a possibilidade de irem além de final de 2024:

1. Garantir a revisão e regularização da composição acionista da iParque – **PARCIALMENTE CUMPRIDO** (será concluída na assembleia geral em que se analisa este "plano de atividades e orçamento 2025" a recompra de ações aos acionistas que aceitaram a proposta feita pela iParque e fica praticamente regularizada a situação das dívidas de reequilíbrios financeiros de anos anteriores. Contudo, e de acordo com o Plano Estratégico 2023-2032, o CA pretende rever a composição acionista da Empresa Municipal, diminuindo o domínio superior a 90% exercido pela Câmara Municipal de Coimbra, situação ainda em curso e que transita para 2025);
2. A situação dos processos tributários junto da Autoridade Tributária (AT) – **PARCIALMENTE CUMPRIDO** (garantiu-se, pela primeira vez na Empresa Municipal, a aceitação por parte da Autoridade Tributária / AT da tributação das vendas de lotes pelo valor efetivo de venda e não pelo valor patrimonial tributário / VPT. Foram feitos 2 pedidos de "prova do preço efetivo na transmissão de imóveis" o que obrigou à autorização à AT ao acesso às contas bancárias da sociedade e dos administradores do atual CA para que a AT pudesse comprovar que não existiram valores diferentes dos declarados nas escrituras – e que diferem muito do VPT. A AT, depois de analisar os 2 pedidos e as contas bancárias da iParque e do CA, aceitou os 2 pedidos e a tributação das vendas dos lotes pelo valor efeitvo de venda. Mantêm-se, contudo, todos os processos tributários mais antigos, nomeadamente os relacionados com o IVA, processos esses que têm sido alvo de análise e trabalho por parte do CA com os Advogados envolvidos - e até com a própria AT -, de forma a tentar solucionar);
3. A constituição dos condomínios no PTC e nos Parques Empresariais e/ou Industriais de Eiras e Taveiro – **POR CUMPRIR** (apesar de já se apresentar uma proposta de

regulamento comum para a constituição dos condomínios, esta é ainda uma proposta preliminar e para discussão. Também, só posteriormente ao assumir de competências em Eiras e Taveiro é possível avançar com este trabalho que transita para 2025).

Em resumo, dos objetivos previstos no "plano de atividades e orçamento 2024" existiram 3 cumpridos, 2 parcialmente cumpridos e 1 não cumprido. Acresce, também, já estarem parcialmente cumpridos 2 objetivos com previsão para além de 2024, mantendo-se apenas 1 por cumprir.

Saliente-se, também, pelo previsional apresentado em simultâneo com este "plano de atividades e orçamento 2025", e com o mês de Outubro de 2024 já lançado, estar garantido um resultado líquido positivo em 2024, o que permitirá confirmar dois anos consecutivos com resultados positivos na Empresa Municipal. Mantém-se a previsão de estabilização definitiva da situação financeira da Empresa Municipal no ano de 2025.

É necessário referir-se ainda que foi necessário assumir a responsabilidade de adjudicação e preparação dos projetos da expansão do PTC – Fase 2B – que, até aqui, foram da responsabilidade da Câmara Municipal de Coimbra. Esta necessidade foi assumida em Maio de 2024. Esta adjudicação e preparação dos projetos foi necessária para garantir o parecer prévio da Câmara Municipal de Coimbra e de todas as entidades externas que analisaram os projetos para a expansão do PTC, com 10 novos lotes na Fase 2B. Está em curso a preparação final da candidatura a financiamento que encerra a 31 de Dezembro de 2024 – e que passou a ser uma prioridade para este final de ano.

Por fim, agradecer a disponibilidade e apoio demonstrados pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Coimbra – que têm sido essenciais para que o CA permaneça focado nos objetivos definidos.

2. Apresentação

A empresa iParque foi constituída em 13 de Fevereiro de 2004 e tem atualmente 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. Propõe-se o alargamento do atual objetivo social com a alteração estatutária que irá ser discutida e votada na presente assembleia geral.

Relativamente à composição acionista da Empresa Municipal, apresentamos o mapa atualizado resultante do reasjuste acionista aprovado na última AG:

Accionista	Valor	%	
Município de Coimbra	2.376.995,00	90,85%	90,85%
Universidade de Coimbra	46.950,00	1,79%	1,78%
Sinespaço, S.A.	42.255,00	1,62%	1,62%
ACIC	37.560,00	1,44%	1,44%
Novo Banco	37.560,00	1,44%	1,44%
IBEROPARK	37.560,00	1,44%	1,44%
Critical Software	12.000,00	0,46%	0,46%
I.P.N.	18.000,00	0,69%	0,69%
EAS, Unipessoal Lda	3.000,00	0,11%	0,11%
Clube dos Empresários de Coi	3.000,00	0,11%	0,11%
Centro de NeuroCiências e Bio	1.500,00	0,06%	0,06%
	2.616.380	100,000%	100,00%

Quadro 1 – Acionistas da sociedade iParque

3. Execução da obra Fase 2B

A iParque encontra-se a terminar a candidatura de Programa Regional do Centro 2021-2027, na Candidatura ao AVISO CENTRO 2030-2024-5, relativa às infraestruturas da Fase 2B, enquadrada no âmbito RSO1.3-03-01 - Infraestruturas de acolhimento empresarial de nova geração, "Concessão de apoios à criação e ao alargamento de capacidades avançadas de desenvolvimento de produtos e serviços", e do objetivo específico "Reforçar a capacitação empresarial das micro e PME para o desenvolvimento de bens e serviços", do Eixo 2 do PO Centro – "Competitividade e Internacionalização da Economia Regional", que pretende reforçar as pequenas e médias empresas.

No âmbito do aviso de concurso para apoio projeto de investimento em infraestruturas, equipamentos e acessos para a expansão da capacidade da área de acolhimento empresarial existente, a iParque tem vindo a fazer investimentos em áreas de acolhimento empresarial que visam capacitar e melhorar as condições de instalação de empresas, bem como, potenciar economias com impacto na competitividade das PMEs já instaladas e as empresas a atrair, contribuindo, desta forma, para a atração de investimento.

A área a infraestruturar serão cerca de 8.8 ha nos quais se irão configurar dez lotes de dimensões variadas e nos quais se instalarão dez empresas. Iremos ter lotes com áreas variáveis entre os 5.462,50m e os 15.274,68m2:

LOTE*	ÁREA (m2)	USO	CONSTRUÇÃO Ac máx (m^2)	IMPLANTAÇÃO Ao máx (m^2)	N.º PISOS Máx.	ALT. MÁX. FACHADA (m)
L23	5462,50	Instr. / Serv. (b)	6468	2.600,00	CV+3	13,5
L24A	6969,00	Instr. / Serv. (b)	7620,5	4138,5	CV+3	13,5
L24B	6868,00	Instr. / Serv. (b)	7620,3	4138	CV+3	13,5
L24C	7725,64	Instr. / Serv. (b)	7620,5	4138,5	CV+3	13,5
L26A	11176,00	Instr. / Serv. (b)	4500	3000	CV+3	13,5
L26B	8890,00	Instr. / Serv. (b)	4500	3000	CV+3	13,5
L27A	9103,54	Instr. / Serv. (b)	4500	3000	CV+3	13,5
L27B	15274,68	Instr. / Serv. (b)	4500	3000	CV+3	13,5
L29A	8595,88	Instr. / Serv. (b)	4500	3000	CV+3	13,5
L29B	8834,09	Instr. / Serv. (b)	4500	3000	CV+3	13,5
TOTAIS	**88.899,32**	-	**66.329,30**	**33.015,00**	-	-

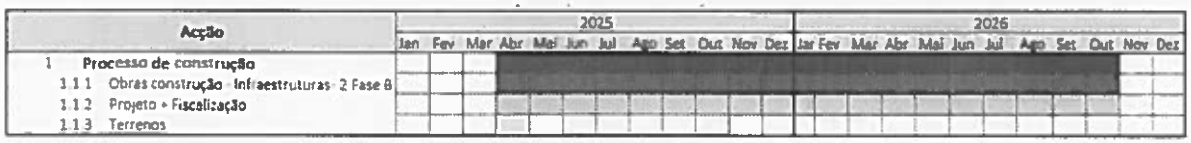
Quadro 2- Lotes da infraestruturação da fase 2B

Apresentamos o quadro resumo dos investimentos da fase 2 B:

Nº de ordem	Componentes de investimento	Valor	Iva não dedutível
1	Obras construção - Infra	5.304.483,84 €	789.001,55 €
2	Projeto	37.000,00 €	5.503,47 €
3	Feicalização Obra	200.000,00 €	29.748,48 €
4	Terrenos	354.360,95 €	
	Total	5.895.844,79 €	824.253,49 €

Quadro 3 – Investimento reajustado Fase 2B

A execução física da fase 2B inicia no 2 trimestre de 2025 e termina no ultimo trimestre de 2026.



Quadro 4 – Calendarização revista do processo de execução física

Quanto ao planeamento da execução financeira irá estender-se até final do ano 2026:



Quadro 5 – Calendarização revista do processo de execução financeira

4. Atividades para 2025

O Orçamento e Plano de Atividades aqui apresentado tem como metas para o ano de 2025:

- Estabilização da reestruturação acionista e implementação do novo modelo de *Governance* conforme Plano Estratégico 2023-2032;
- Nomeação do Conselho de Supervisão – que se articulará ou se pretende que fique a gerir o Observatório de Desenvolvimento Económico;
- Atuação proactiva na captação de investimento externo (isto é, externo ao Concelho de Coimbra), Dinamização do ecossistema existente no Concelho de Coimbra (através do fomento de ligação entre Empresas e outras entidades para R&D e 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), e apoio ao crescimento, abordando diretamente as empresas que tenham *fit* com os objetivos previstos no Plano Estratégico 2023-2032;
- 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;

- Constituição de condomínios para gerir e manter todos os parques empresariais e/ou industriais do Concelho de Coimbra (concentração permitirá otimizar estrutura de custos, centralizar informação sobre os espaços disponíveis e dinamizar tipo de oferta necessária - potencialmente através de iniciativa privada), mas também que atuem no campo das Comunidades de Energia Renovável (CER);
- Continuar a redirecionar recursos da Empresa Municipal para atividades de criação de valor, vendendo ativos considerados não estratégicos (com rentabilidade do capital empregue abaixo do custo de capital e não fundamentais para desenvolvimento da atividade proposta);
- Avançar com obras no edificio Leonardo da Vinci para aumentar a capacidade de receber empresas, recuperar zonas que se têm vindo a degradar, aumentar potencial de exploração da cafetaria e tornar exploração sustentável e equilibrada - investimento que vai ser feito enquadrado numa candidatura conjunta com o Município de Coimbra que já teve aprovação e deverá ser rentável para o iParque numa base standalone (ainda mais com fundo perdido de 85%);
- E, conforme já apresentado no ponto anterior, avançar com a empreitada da fase 2B, o que é importante por se estar a concluir a venda de todos os lotes da fase 2ª.

4.1. Marketing e Comunicação

O trabalho de Marketing e Comunicação, já previsto no plano de atividades e orçamento anteriores - mas que foi uma das áreas que se assume ter sido pouco trabalhada em 2024 -, será muito importante na continuidade da reestruturação da Empresa Municipal, na execução das novas competências atribuídas pela revisão estatutária, no cumprimento dos objetivos definidos perante a CMC com o contrato-programa, e na execução do plano estratégico 2023-2032. Transitam para 2025 grande parte dos objetivos definidos para 2024 nesta área e que se (re)estabelecem:

- 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;
- Aposta na sinalética do PTC e para Parques Empresariais e/ou Industriais de Eiras e Taveiro, com identificação das empresas através de placas direcionais.

4.2. Atividade Comercial

Ao nível da atividade comercial também é necessário manter os objetivos anteriores e conseguir aumentar receitas do edifício / Business Center Leonardo Da Vinci 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;
- Iniciar concessão da cafetaria / espaço de restauração;
- Escriturar os últimos lotes da Fase 2A (2 ou 3: o lote que já tem CPCV, o lote com análise das candidaturas recebidas e, eventualmente, o lote 31B).

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.

4.3. Colaboradores

Atualmente a estrutura de colaboradores da sociedade continua bastante reduzida, com apenas três trabalhadores, com contratos sem termo: uma economista / diretora geral, um contabilista, e uma funcionária auxiliar contratada para limpeza e que, neste momento, exerce funções na receção do edifício / Business Center Leonardo Da Vinci.

Acrescem 6 tipos de prestações de serviços: segurança do edifício (no período das 20h às 8h em dias úteis e 24h nos dias não úteis); serviços jurídicos; apoio à rede informática e multimédia; apoio técnico de engenharia; manutenção; e revisão oficial de contas.

Já foi tornado público (apesar de não o ter sido pela iParque) estar em curso a extinção do posto de trabalho da economista / diretora geral por ter sido aprovado na anterior assembleia geral da iParque, posteriormente pela Câmara Municipal de Coimbra e pela Assembleia Municipal de Coimbra (no início de Outubro de 2024), a renumeração de 1 elemento do CA a tempo inteiro – pelo que não faz sentido uma duplicação de funções. Entende também o CA que esta medida é essencial para garantir a renovação necessária na Empresa Municipal e para que se continuem a assumir objetivos ambiciosos.

Em 2025 a iParque deverá continuar e acelerar a reestruturação que já se iniciou (esclarecendo que esta reestruturação, quanto a saídas, só prevê a extinção do posto de trabalho da economista / diretora geral) e que deve acontecer em paralelo a reestruturação acionista e implementação do novo modelo de *Governance* da Empresa Municipal. Será esta nova estrutura que deve definir a equipa a contratar, garantindo profissionalização e resultados nas áreas previstas no Plano Estratégico 2023-2032, nomeadamente com capacidade para apoiar o desenvolvimento económico do Município de Coimbra e para captar proactivamente investimento externo. Mesmo a situação não executiva do CA (que foi defendida desde sempre ter de ser alterada), entende-se que deve ser definida pelo novo

modelo de *Governance* – ou seja, ser a nova composição acionista a definir a nomeação do elemento executivo.

Apesar desta perspetiva, o Conselho de Administração não esconde a sua visão quanto à equipa a contratar para os quadros da Empresa Municipal e que deverá passar por um Técnico de Marketing e Comunicação e, pelo menos, também um Jurista, para além de ajustar a prestação de serviços na área da limpeza e manutenção dos Parques cujas competências serão assumidas pela Empresa Municipal. Face às obras a iniciar em 2025 também se deverá equacionar a contratação de um Engenheiro Civil. Por outro lado, a prestação de serviços de segurança deverá terminar com a formalização dos condomínios onde se prevê a existência de um serviço partilhado e a usufruir por todos os Parques onde a iParque terá competências delegadas.

Toda esta visão deverá ser confirmada pela nova estrutura de *Governance* da Empresa Municipal.

4.4. Acessibilidades e mobilidade

Mantém-se a situação das estradas de acesso ao PTC que continuam em mau estado de conservação, com situações de inundação frequentes por mau escoamento e situações de perigo crescente associado a desníveis existentes no piso. Esta é uma situação que continua a carecer de ser revista, para mais quando terminou a pavimentação da Fase 2A do PTC o que melhorou a zona de entrada e que, agora, não é acompanhada pelas estradas de acesso que não são responsabilidade da Empresa Municipal. Também, no que diz respeito aos passeios de acesso ao PTC e no próprio PTC, 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. Por fim, é conhecido o problema nocturno de corridas ilegais que decorrem nas ruas do PTC e que carecem de uma solução – esta situação foi sinalizada pelo CA da iParque à CMC ainda em 2022 e foi indicado que iriam estudar a possibilidade de instalar lombas.

Aatualmente os SMTUC servem o Parque Tecnológico de Coimbra com a linha 48. Já foi, anteriormente, sinalizada a necessidade de analisar a frequência e ocupação desta linha para definição de medidas a recomendar aos SMTUC ou, caso seja necessário, para análise de

soluções alternativas. Contudo, com a alteração da administração nos SMTUC e com os desafios com que se têm deparado, este assunto terá de ser analisado conjuntamente em 2025.

4.5. Monitorização Ambiental

No plano de atividades e orçamento de 2024 já existia a indicação de que era necessário mobilizar alguns recursos para resolver questões ambientais que carecem de 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.

Também é necessário resolver os problemas de despejos de monos que, salvo melhor opinião, só se conseguirão resolver com segurança a circular pelo PTC e a interpelar quem esteja a efetuar despejos ilegais. Este é um problema que "mancha" a imagem do PTC e dos Parques Industriais e/ou Empresariais de Coimbra e que carece de solução – que se espera implementada com a formalização dos condomínios.

5. Orçamento e Mapa de Tesouraria de 2025

5.1. Mapa de fluxos de caixa para o ano de 2025

O mapa de fluxos de caixa para o ano de 2025 assenta nos seguintes pressupostos:

- Aumento de rendas de 5% face aos valores definidos em 2024;
- Concretização da venda do lote 19 e do lote 30;
- Venda do Lote 31B, que estava destinado à construção do edificio Tesla e que, por esse motivo, se encontrava incrito no Ativo Fixo da iParque (o preço de venda será de 31€/m2 a multiplicar pela área total do lote excluinto a área de estacionamento privado de uso publico);

- Manutenção dos custos de Fornecimentos e Serviços Externos, estando a sua variação dependente da revisão de preços e protocolo celebrado com a CMC;
- O custo dos juros a suportar a ter em conta a possível manutenção da Euribor para níveis em torno de 3%;
- O recebimento de 350.000,00€ relativo ao contrato programa assinado com a CMC;
- A amortização de passivos financeiros que contempla: a amortização regular no montante de 100.565,87€ referente ao empréstimo que detemos junto da CCAM (no montante inicial de 500.000€); e a amortização regular do valor de 111.083€ do empréstimo que contraímos junto da CCAM (no montante inicial de 1.000.000€);
- A construção da Fase 2B a começar no 2º trimestre de 2025 (assim que a candidatura seja aprovada e formalizada com a CCDRC), com incentivo / taxa de cofinanciamento previsto/a de 85% na candidatura AVISO CENTRO 2030-2024-5, com investimento previsto de:
    - Empreitada 5.304.473,84€;
    - Fiscalização 200.000€;
    - Projecto 37.000€;
    - Terrenos 354.360,95€;
- As obras de requalificação do edificio Leonardo da Vinci com comparticipação no âmbito do PRR de uma taxa de cofinciamento de 85%.

Por último, não é demais reforçar que, além de todos os valores apresentados terem por base estimativas, a sua execução está altamente dependente da evolução dos contenciosos tributários. A AT continua a colocar enormes entraves à atividade da iParque.

Com estes pressupostos, este é o mapa de fluxos de caixa previsto para 2025:

Entradas	Valor	Saídas	Valor
Rendas+ Prestações de Serviços+ Condomínio	95.979	Gastos Pessoal	135.423
Venda de Lotes	676.222	FSE	186.257
Dotação contrato programa	350.000	Despesas Financeiras	36.194
		Pagamento do imposto sobre o rendimen	35.974
Total Receitas Correntes	**1.122.201**	**Total Despesas correntes**	**393.848**
Infraestruturas fase 2 B	2.021.261	Infraestruturas fase 2 B	2.321.075
Requalificação edifício	212.500	Requalificação edifício	250.000
Total Receitas Capital	**2.233.761**	**Total Investimento/Despesa Capital**	**2.571.075**
		Amortização Passivos Financeiros	211.649
Total da Receita	**3.355.961**	**Total da Despesa**	**3.176.572**
Défice/Superávite*- orçamental Anual	**179.389**		
Pagamento de valores respeitantes a anos anteriores	**0**		
Saldo de disponibilidade início ano	**545.335**		
Défice/Superávite (valor acumulado)	**724.724**		

Quadro 6 – Mapa de fluxos de caixa para o ano de 2025

5.2. Demonstração de resultados previsional para 2025

A demonstração de resultados previsional para 2025 assenta nos seguintes pressupostos:

- A rubrica de Vendas e Prestação de Serviços inclui valores de rendas com aumento de 5%, bem como os proveitos associados à venda dos lotes 19 e lote 30. Acresce a venda do lote 31B que é reconhecido na rubrica Outros Rendimentos;
- O valor reconhecido em Subsídios à Exploração pressupõe o reconhecimento dos apoios da CCDR-C subjacentes à venda dos lotes, e do Contrato-Programa com CMC no valor de 350.000€;
- Variação de inventários de produção no valor de 487.774,78€, reflete o custo dos lotes n.º lotes 19 e lote 30;
- Fornecimentos e Serviços Externos em linha com o ano de 2024, mas sujeito a aumentos previstos com a inflação de 4,5% e despesas diretamente relacionadas com contrato-programa e delegações de competências que está a decorrer;
- Outros rendimentos de 102.111,28 € com libertação dos apoios da CCDR-C referentes ao Edifício Leonardo da Vinci (68.837,71€) e infraestruturas Fase 2A (33.27,57€). A venda do lote 31B está reconhecida como mais valia, uma vez que o lote estava inscrito na rubrica do balanco como AFT;

- Rubrica de depreciações 129.974,09€ (relativos ao Edifício Leonardo da Vinci (85.565,82€) e infraestruturas Fase 2A (44.408.27€);
- Encargos com juros e similares estimamos no valor de 36.193,82€, relacionados com os dois empréstimos com o banco CCAM.

No quadro seguinte espelha-se a Demonstração de Resultados Previsional para 2025 com um resultado positivo expectável:

Demonstração de Resultados Previsional	2025
Vendas e serviços prestados	572.373,30
Subsídios à exploração	608.346,91
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	
Variação nos inventários de produção	-487.774,78
Trabalhos para a própria entidade	
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	
Fornecimentos e serviços externos	-153.839,14
Gastos com o pessoal	-112.423,15
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	185.404,86
Outros gastos	-7.691,96
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	**604.396,05**
Gastos/ reversões de depreciação e de amortização	-129.974,09
Imparidade de activos depreciáveis/ amortizáveis (perdas/ reversões)	0,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	**474.421,96**
	474.421,96
Custo de financiamento	
Ganhos / (Perdas) em empresas associadas e empreendimentos conjuntos	
Juros e rendimentos similares obtidos	
Juros e gastos similares suportados	-36.193,82
Resultados antes de impostos	**438.228,14**
Imposto sobre o rendimento do período	-92.027,91
Resultado líquido do exercício	**346.200,23**

Quadro 7 – Mapa da Demonstração Resultdos previsional para o ano de 2025

5.3. Balanço previsional para 2025

Apresentamos de seguida o Balanço previsional para o final de 2025, em que o impacto mais relevante no balanço da iParque está diretamente relacionado com a venda dos restantes lotes da fase 2A e com a construção das infraestruturas da fase 2B.

	2025
Ativo	
Ativo Não corrente	
Ativos fixos tangíveis	8.146.940
Propriedades de Investimento	
Ativos intangíveis	708
Ativos biológicos	
Investimentos financeiros	130
Acionistas/sócios/associados	
	8.147.778
Ativo Corrente	
Inventários	34.192
Clientes, contribuintes e utentes	165.747
Estado e outros entes públicos	89.136
Acionistas/sócios/associados	50.617
Outras Contas a receber	5.881.568
Diferimentos	1.123
Ativos não correntes detidos para venda	
Caixa e depósitos bancários	724.724
	6.947.107
Total do ativo	**15.094.886**

Quadro 8 – Mapa Balanço previsional para o ano de 2025

	2025
Patrimonio Líquido	
Património/Capital	2.616.380
Reservas	1.629
Acçoes proprias	(52.560)
Outras variações no Património Líquido	9.282.079
Ajustamentos em ativos financeiros	
Excedentes de revalorização	
Resultados transitados	(482.710)
Resultado liquido do periodo	346.200
Dividendos antecipados	
Interesses que não controlam	
Total do Património Líquido	**11.711.019**
Passivo	
Passivo não corrente	
Provisões	514.577
Financiamentos obtidos	467.319
Responsabilidades por benefícios pós-emprego	
Passivos por impostos diferidos	1.933.666
Outras Contas a pagar	-
	2.915.561
Passivo Corrente	
Credores por transferências e subsídios não reembolsáveis concedidos	
Fornecedores	-
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes	-
Estado e outros entes públicos	96.043
Acionistas/sócios/associados	-
Financiamento obtidos	211.649
Outras contas a pagar	
Fornecedores de Investimento	150.872
Diferimentos	9.742
Passivos financeiros detidos para negociação	
	468.305
Total do Passivo	**3.383.866**
Total do Património Líquido e Passivo	**15.094.886**

Quadro 9 – Mapa Balanço previsional para o ano de 2025

5.4. Demonstração dos Fluxos Caixa Previsional

O ano de 2025 será marcado pela escrituras / venda dos últimos lotes da fase 2A e pelo início das obras das infraestruturas da fase 2B, que se espera financiado no âmbito da candidatura ao AVISO CENTRO 2030-2024-5 com uma taxa de co-financiamento de 85%.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PREVISIONAL	2025
Fluxos de caixa das atividades operacionais	
Recebimentos de clientes	772.200,71
Recebimentos de contribuintes	
Recebimentos de utentes	
Pagamentos a fornecedores	-186.257,17
Pagamentos ao pessoal	-135.423,15
Caixa gerada pelas operações	450.520,40
Pagamento/ recebimento do imposto sobre o rendimento	-35.974,16
Outros recebimentos/ pagamentos	350.000,00
Fluxos de caixa líquidos das atividades operacionais	764.546,24
Fluxos de caixa das atividadades de investimento	
Pagamentos respeitantes a:	
Ativos fixos tangiveis	-2.571.075,13
Ativos intangiveis	0,00
Investimentos financeiros	0,00
Outros ativos	0,00
Recebimentos provenientes de:	
Ativos fixos tangíveis	
Activos intangíveis	0,00
Investimentos financeiros	0,00
Outros ativos	0,00
Subsídios ao investimento	2.233.760,56
Juros e rendimentos similares	0,00
Imobilizações incorpóreas	0,00
Dividendos	0,00
Fluxos de caixa líquidos das atividades de investimento	-337.314,57
Fluxos de caixa das atividades de financiamento	
Financiamentos obtidos	0,00
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio	0,00
Cobertura prejuizos	
Doações	
Outras operações de financiamento	
Pagamentos respeitantes a:	
Financiamentos obtidos	-211.648,87
Juros e gastos e similares	-36.193,82
Dividendos	0,00
Reduçoes de Capital e de outros instrumentos de Capital	
Outras operações de financiamento	0,00
Fluxos de caixa líquidos das atividades de financiamento	-247.842,69
Variação de caixa e seus equivalentes	179.388,98
Efeitos das diferenças de câmbio	0,00
Caixa e seus equivalentes no início do período	545.335,23
Caixa e seus equivalentes no fim do período	724.724,21

Quadro 10– Demonstração de Fluxos de Caixa Previsional para o ano de 2025

6. Prioridades futuras

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

6.1. Fase 3

A 3ª Fase do iParque, essencialmente residencial, inclui também, lotes de serviços e equipamentos, já está a ser trabalhado pela CMC a 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 e iniciaram-se estudos para a revisão deste projeto que, ainda assim, tem execução mais longínqua por não estar terminado o trabalho de expropriação dos terrenos.

6.2. Edifício Tesla

O edifício Nicola Tesla estava até agora previsto para o Lote 31B mas será um projeto a transitar para a 3ª Fase do PTC. Esta decisão deve-se a 3 factores: porque está prevista a duplicação de área no edifício Da Vinci (que já tem um pré-projeto que demonstra esta possibilidade e já existe financiamento para começar já a aumentar a área útil – a começar pela varanda do edifício); porque, assim, se liberta mais um lote na Fase 2A (que está totalmente comprometida menos de 1 ano após a conclusão da sua empreitada), o que permite a instalação imediata de mais 1 empresa no PTC; e, finalmente, para ganhar tempo para a revisão cuidada de todo o projeto (de arquitetura e especialidades) e assegurar a sustentabilidade / viabilidade deste novo edifício.

7. Conclusões

Em 2023 conseguimos, 13 anos depois da primeira escritura da 1ª Fase, escriturar o último lote e fechar a 1ª Fase do PTC. Juntou-se outro marco: a finalização da empreitada da Fase 2A e a realização das primeiras escrituras desta fase com 7 novos lotes. Um trabalho que permitiu terminar o ano com resultado líquido positivo no exercício. Um ano em que, ainda, iniciámos uma reestruturação da Empresa Municipal com alteração dos estatutos e celebrámos com a Câmara Municipal de Coimbra um contrato-programa até 3 anos com objetivos e competências definidas.

Em 2024, neste data, já apresentámos e aprovámos em assembleia-geral de acionistas o "Plano Estratégico 2023-2032" que tem por base a implementação de uma visão de médio-longo prazo para o Município de Coimbra e que tem objetivos ambiciosos: a duplicação do volume de negócios do setor empresarial até 2032. Estamos a terminar, menos de 1 ano depois de terminada a empreitada (em final de 2023), a ocupação dos 7 lotes da Fase 2A. Preparámos os projetos da Fase 2B (com novos 10 lotes), com obtenção dos pareceres necessários da Câmara Municipal de Coimbra e das entidades externas para avançar com a candidatura a financiamento. Avançámos com o pré-projeto de aproveitamento da área útil do Business Center Leonardo Da Vinci, executámos o caderno de encargos da empreitada da varanda deste edifício, e tivemos notícia da aprovação de candidatura encabeçada pela Câmara Municipal de Coimbra às Redes Urbanas (onde a iParque é uma das entidades beneficiárias, a par de outras entidades parceiras e também beneficiárias) e que financiará parte desta intervenção. Avançámos com a regularização e reestruturação acionista da Empresa Municipal que esperamos concluir em 2025 e prevemos terminar, novamente, o exercício do ano com resultado líquido positivo.

A nova dinâmica na Empresa Municipal e de Coimbra está à vista e com resultados: o PTC tem a 1ª Fase totalmente escriturada; a Fase 2A totalmente comprometida (e com previsão de ficar totalmente escriturada em 2025); está em curso a candidatura ao financiamento da Fase 2B com 10 novos lotes; a Câmara Municipal de Coimbra também anunciou recentemente ter realizado as últimas escrituras nos Parques de Eiras e Taveiro (Parques onde a Empresa Municipal terá, a partir de 2025, competências) – agora com 100% de ocupação; há multinacionais a instalarem-se em Coimbra (nomeadamente a ocupar grande

parte do Estádio Cidade de Coimbra); e há mais oportunidades de emprego e, consequentemente, retêm-se os jovens e aumento o número de moradores em Coimbra.

Chegamos agora a 2025: o último ano do nosso mandato. Apesar do que já foi feito, continua a existir muito por fazer. Será um ano em que se prevê continuar a assumir as competências negociadas e avançar com a implementação definitiva do que foi preparado ao longo dos últimos 2 anos. Será um ano em que é fundamental concretizar a implementação do novo modelo de *Governance* previsto no Plano Estratégico 2023-2032 e que permitirá profissionalizar a Empresa Municipal, de forma a ser possível ajudar, ainda mais, à captação proativa de investimento para Coimbra (e, quem sabe, para a região, face aos desafios que a CIM Região de Coimbra enfrenta e as competências que também tem neste domínio e que podem cruzar-se com o futuro desta Empresa Municipal).

Apesar das dificuldades encontradas no caminho já concretizado – com os bons resultados que conseguimos apresentar e apesar da situação não executiva que este CA assumiu durante mais de 2 anos – é na base da crença que Coimbra pode e deve fazer melhor que continuamos a acreditar na visão que apresentámos. Porque reconhecemos que existe a infraestrutura necessária e potencial para muito mais; porque entendemos que não pode haver mais nada que nos possa prender, a não ser a falta de união e cooperação entre os diferentes agentes; porque entendemos que é fulcral continuar a derrubar a visão de passado e a deixar para trás as querelas existenciais; e, finalmente, porque confiamos no que todos reconhecem: há um desígnio maior que são as quase 140.000 pessoas que residem em Coimbra e os muitos milhares que ao longo dos anos tiveram de sair da cidade.

Atendendo à dimensão do objetivo e velocidade necessária para o executar, o CA agradece todas as orientações dos acionistas, nomeadamente que se pronunciem sobre timings e os próximos passos que entendam fundamentais para garantir a execução do Plano Estratégico 2023-2032. O CA está sempre disponível para encontrar melhores soluções – mesmo que passem pelo seu afastamento e início de um novo ciclo.

Coimbra tem de continuar a crescer!

Coimbra, 9 de Dezembro de 2024

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

_____

(Ricardo Miguel Freire Lopes)

Os Vogais do Conselho de Administração da iParque E.M. S.A.

_____

(João Afonso Murteira Dória)

_____

(Joana Martins)

AMM
SROC

PARECER DO FISCAL ÚNICO

SOBRE O PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO PARA 2025

I. Introdução

Nos termos do disposto na alínea j) do nº 6 do artigo 25º da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto, (Regime Jurídico da atividade empresarial local), procedemos à revisão dos Instrumentos da Gestão Previsional da **iParque – parque para a inovação em ciência, tecnologia e saúde, E.M., S.A.** relativos ao exercício de 2025, que compreendem o Orçamento da Receita (3.355.961 euros) e Orçamento da Despesa (3.176.572 euros), Balanço Previsional (que evidencia um total do Ativo de 15.094.886 euros, um total do Património Líquido de 11.711.019 euros e um total de Passivo de 3.383.866 euros), Demonstração de Resultados Previsional (Resultado líquido do exercício de 346.200 euros) e Demonstração dos Fluxos de Caixa Previsionais, incluindo os pressupostos em que se basearam.

II. Responsabilidades

a. Responsabilidades do órgão de gestão sobre os instrumentos de gestão previsional

É da responsabilidade do órgão de gestão a preparação e apresentação de Instrumentos de Gestão Previsional e a divulgação dos pressupostos em que as previsões neles incluídas se baseiam. Estes Instrumentos de Gestão Previsional são preparados nos termos exigidos pela Lei nº 50/2012, de 31 de agosto, e nos termos da NCP 26 – Contabilidade e Relato Orçamental.

b. Responsabilidades do auditor sobre a revisão dos instrumentos de gestão previsional

A nossa responsabilidade consiste em (i) avaliar a razoabilidade dos pressupostos utilizados na preparação dos Instrumentos de Gestão Previsional; (ii) verificar se os Instrumentos de Gestão Previsional foram preparados de acordo com os pressupostos; e (iii) concluir sobre se a apresentação dos Instrumentos de Gestão Previsional é adequada, e emitir o respetivo relatório.

O nosso trabalho foi efetuado de acordo com a Norma Internacional de Trabalhos de Garantia de Fiabilidade 3400 (ISAE 3400) – Exame de Informação Financeira Prospetiva, e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

III. Conclusão e opinião

O orçamento da despesa e da receita de 2025 foram elaborados no pressuposto da aprovação de uma candidatura ao Aviso Centro 2030-2025-5 (RSO1.3-03-01 "*Infraestruturas de acolhimento empresarial de nova geração*"), a qual está ainda em fase de preparação. Adicionalmente, o valor previsto na candidatura supera o valor máximo previsto neste Aviso para a região de Coimbra, pelo que existe dúvida quanto à aprovação integral do valor previsto.

Baseado na nossa avaliação da prova que suporta os pressupostos, e exceto quanto à limitação referida no parágrafo anterior, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que esses pressupostos não proporcionam uma base razoável para as previsões contidas nos instrumentos de Gestão Previsional da Entidade acima indicados. Além disso, em nossa opinião, as demonstrações financeiras prospetivas estão devidamente preparadas com base nos pressupostos e apresentadas numa base consistente com as políticas contabilísticas normalmente adotadas pela entidade de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP).

Devemos contudo advertir que, frequentemente, os acontecimentos futuros não ocorrem da forma esperada, pelo que os resultados reais serão provavelmente diferentes dos previstos e as variações poderão ser materialmente relevantes.

Coimbra, 17 de dezembro de 2024

Alberto Martins, Magalhães & Associados, SROC, Lda. (SROC nº 226 e CMVM nº 20161520)
representada por
Diana Inês da Costa Simões (ROC. nº 1781 e CMVM nº 20161643)

Assinado por: Diana Inês da Costa Simões
Num. de identificação: 13008097
Data: 2024.12.17 10:15:10+00'00'

ALBERTO MARTINS, MAGALHÃES & ASSOCIADOS, SROC LDA
NIPC 508 841 119
REGISTO NA OROC nº 226
REGISTO NA CMVM nº 20161520

RUA PADRE ESTEVÃO CABRAL, Nº 79, SALA 404
3000-317 COIMBRA
PORTUGAL

TEL +(351) 239 829 589
FAX +(351) 239 823 998

GERAL@AMMSROC.PT
WWW.AMMSROC.PT