Plano de Atividades e Orçamento 2026

ÍNDICE

1. Introdução 3
2. Apresentação 7
3. Execução da obra Fase 2B 8
4. Edificio Leonardo da vinci 9
5. Atividades para 2026 10
6. Marketing e Comunicação 11
7. Atividade Comercial 12
8. Colaboradores 13
9. Acessibilidades e mobilidade 13
10. Monitorização Ambiental 14
11. Orçamento e Mapa de Tesouraria de 2026 14
11.1. Mapa de fluxos de caixa para o ano de 2026 14
11.2. Demonstração de resultados previsional para 2026 16
11.3. Balanço previsional para 2026 18
11.4. Demonstração dos Fluxos Caixa Previsional 19
12. Prioridades futuras 21
12.1. Fase 3 21
12.2. Edifício Tesla 21
13. Conclusões 22

1. Introdução

Este plano de atividades e orçamento 2026 é apresentado apenas em janeiro de 2026 por terem existido eleições autárquicas em outubro de 2025 e estar a decorrer um período de transição para uma nova administração da iParque E.M. S.A.. É, contudo, um orçamento limitado à execução do que está em carteira e/ou planeado, de forma a não limitar a atividade da nova administração que irá assumir funções.

Em funções desde maio de 2022, este é o último plano de atividades e orçamento deste conselho de administração que encerra cerca de 3 anos e meio de trabalho. É certo que ainda há um relatório e contas do ano de 2025 que, infelizmente, à data não é possível apresentar por decorrerem fechos de contas. Mas é tempo de balanço.

Durante os 3 anos e meio de trabalho há a assinalar momentos marcantes que passamos a descrever:

- Junho de 2022:
    - início das obras da 2ª Fase A do iParque, para expansão de 12 hectares e 7 novos lotes, num investimento de 1.699.900€;
    - reforço de horários da linha 48 dos SMTUC que passa pelo iParque;
    - início de reuniões individuais com os diferentes acionistas do iParque;
- Setembro de 2022: apresentação das primeiras linhas orientadoras do plano estratégico do iParque ao acionista maioritário;
- Outubro de 2022: atribuição da primeira toponímia no Parque Tecnológico de Coimbra – Avenida Prof. Dr. Norberto Pires (ex-Presidente do CA do iParque) e Praceta e Rua Vasco Cunha (Arquiteto do Business Center Leonardo Da Vinci);
- Novembro de 2022: iniciativa “Coimbra a Crescer” com presença do secretário-geral da Business Roundtable Portugal, de economista sénior do Banco de Portugal e professor adjunto da NOVA SBE, e de empresas / instituições como a Feedzai, Critical Software, Lugrade, SANFIL, Olympus, SUCH, Universidade de Coimbra, IPN e INOPOL;
- Dezembro de 2022: aprovação da linha de financiamento no valor de 500.000,00€, necessária para conclusão das obras da 2ª Fase A do iParque;
- Março de 2023: início do procedimento da 2ª alteração do Plano de Pormenor do iParque;

- Abril de 2023:
    - novo reforço de horários da linha 48 dos SMTUC que passa pelo iParque;
    - 1ª reunião do Conselho Estratégico Municipal para o Desenvolvimento de Coimbra realizado no auditório do iParque;
- Junho de 2023: 2ª reunião do Conselho Estratégico Municipal para o Desenvolvimento de Coimbra, que incluiu apresentação do iParque a alertar para o atraso económico relativo de Coimbra, levando ao início dos trabalhos do Plano Estratégico;
- Setembro de 2023:
    - início dos inquéritos às empresas e cidadãos para definição da ação e da estratégia do iParque (3 274 respostas);
    - a venda do último dos 18 lotes da 1ª Fase do Parque Tecnológico de Coimbra (existiam 2 disponíveis no início do mandato – e a 1ª escritura de lote da 1ª Fase do iParque aconteceu 13 anos antes, em 2010);
    - realização da 1ª edição do Coimbra Invest Summit;
- Outubro de 2023: apresentação do Plano Estratégico proposto pelo iParque no Conselho Estratégico Municipal para o Desenvolvimento de Coimbra;
- Outubro de 2023: aprovação da revisão dos estatutos da iParque para incluir novas competências e possibilitar transformação em agência de desenvolvimento económico;
- Novembro de 2023: assinatura do contrato-programa com a CMC;
- Dezembro de 2023: finalização das obras da 2ª Fase A do iParque e celebração das primeiras escrituras;
- Maio de 2024: adjudicação dos projetos de expansão do iParque – 2ª Fase B (com perto de 20 hectares e 10 ou 11 lotes);
- Julho de 2024: aprovação do Plano Estratégico do iParque 2023-2032 que prevê duplicar o volume de negócios do setor empresarial de Coimbra até 2032;
- Julho de 2024: contactos iniciados para reestruturação de governance do iParque, incluindo estrutura acionista, constituição de Comissão Executiva e do Conselho de Supervisão;

- Agosto de 2024: aprovação de candidatura conjunta ITI Rede Urbana Centro +Invest com investimento elegível de 700.000€ no Business Center Leonardo Da Vinci, que deverá ser importante gerador de valor económico[1] (tendo sido apresentado pré-projeto de expansão do edifício que permitirá quase duplicar a sua área útil);
- Setembro de 2024: reabertura do lote 13 pela Lifthium (antes ocupado pela Innovnano e encerrado desde dezembro de 2019);
- Outubro de 2024:
    - realização da 2ª edição do Coimbra Invest Summit;
    - aprovação da possibilidade de um administrador da iParque a tempo inteiro com vencimento equiparado à de vereador a tempo inteiro;
- Dezembro de 2024:
    - aprovação da 2ª alteração do Plano de Pormenor do iParque;
    - apresentação em Assembleia Geral da iParque do regulamento para a constituição e gestão de condomínios pela iParque;
    - conclusão do plano de recompra de ações, que incluiu regularização de participações, recuperação de saldos em aberto no valor de 172.355,16;
- Janeiro de 2025: celebração de auto de delegação de competências com a CMC para a gestão do espaço público no iParque e no Parque Industrial de Taveiro, com vista a criar condomínio(s) a envolver as empresas nestas duas localizações;
- Maio de 2025: escritura de compra de terrenos para a 2ª Fase B, no valor de 964.240,39€;
- Junho de 2025: submissão da candidatura a financiamento da 2ª Fase B, com uma área de 19,6 hectares, 11 novos lotes e investimento de mais de 7,7M€ + IVA;
- Julho de 2025:
    - realização da 3ª edição do Coimbra Invest Summit;
    - escritura do último dos 7 lotes disponíveis da 2ª Fase A;
    - assinatura do contrato de concessão da cafetaria / restaurante do Business Center Leonardo Da Vinci (que estava equipado e nunca foi concessionado desde a abertura do edifício em 2013);

[1] Conforme Plano Estratégico 2023 - 2032

- Novembro de 2025: abertura do Vinci – cafetaria / restaurante concessionada ao CASPAE.

Refira-se, ainda, que, com exceção do ano de 2022 que encerrou com resultados negativos (fruto da necessidade de provisionar contabilisticamente valores que acautelassem os processos existentes com a Autoridade Tributária – doravante AT), os anos de 2023 a 2025 (e, conforme apresentamos, também o orçamentp de 2026) foram anos com resultados positivos, o que evidencia uma gestão rigorosa por parte deste conselho de administração. Para estes resultados contribuiu, também, a disponibilidade dos administradores para, pela primeira vez no percurso da iParque, ser concedida à AT autorização de acesso às contas bancárias da sociedade e às contas pessoais dos 3 administradores em funções (com peritos da AT a analisar todos os movimentos bancários da sociedade e pessoais), no âmbito dos pedidos de tributação das vendas de lotes pelo valor efetivo de venda (e não pelo valor patromonial tributário) – pedidos que aconteceram em 2023, 2024, 2025 e, agora, em 2026, a resultar numa poupança direta de 343505,53€ no IRC dos anos de 2022 a 2025.

O conselho de administração da iParque que cessa funções não pode deixar de agradecer a oportunidade que lhe foi confiada pelo anterior executivo da Câmara Municipal de Coimbra, em particular ao Presidente José Manuel Silva, a confiança de todos os acionistas, e de todas as empresas com quem lidámos desde 2022 até esta data. Estamos, também, gratos a todos os órgãos que nos acompanharam nestes cerca de 3 anos e meio: aos irrepreensíveis presidente e secretário da mesa da assembleia geral, respetivamente Marília Curado e Luís Rodrigues, e à fiscal única, Diana Simões. Agradecemos, também, a colaboração dos funcionários, em particular do Dr. Ricardo Quinteiro e da Noémia.

Agradecemos o desafio que foi tornado público, pela Presidente Ana Abrunhosa e pelo Vice-Presidente Miguel Antunes, de continuarmos a trabalhar e a ajudar Coimbra. Vamos continuar a fazê-lo, agora não na administração da iParque, mas como cidadãos interessados no sucesso da nossa cidade.

Desejamos as maiores felicidades aos novos órgãos, a quem deixamos um documento de transição com a identificação de todas as situações que ficam em curso / pendentes, com vista a facilitar o início de funções e esta transição. Poderão contar com o total apoio e colaboração ativa deste conselho de administração se o caminho for o de continuar a transformar a Empresa Municipal num braço armado de Coimbra e, em particular, da Câmara Municipal de Coimbra, para o desenvolvimento económico, com vista à recuperação do atraso identificado no Plano Estratégico 2023-2032 e a atingir os objetivos delineados.

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.

No ano de 2025, a iParque adquiriu as acções próprias aos acionistas: Novo Banco, Critical Software e EAS, financiada com a reposição de valores em dívida. A execução deste programa permitiu identificar irregularidades na composição acionista, mas também recuperar um total de 172.355,16€ para a iParque.

Apresentamos o atual quadro da composição acionista da sociedade:

Accionista	Capital Social	%	n. acões
Município de Coimbra	2 376 995,00	90,85%	475 399
Universidade de Coimbra	46 950,00	1,79%	9 390
Sinespaço, S.A.	42 255,00	1,62%	8 451
ACIC	37 560,00	1,44%	7 512
IBEROPARK	37 560,00	1,44%	7 512
I.P.N.	18 000,00	0,69%	3 600
Clube dos Empresários de Coimbra	3 000,00	0,11%	600
Centro de NeuroCiências e Biologia Celul	1 500,00	0,06%	300
iParque AP	52 560,00	2,01%	10 512
	2 616 380	100%	523 276

Quadro 1 – Acionistas da sociedade iParque

3. Execução da obra Fase 2B

A iParque aguarda a decisão sobre a candidatura do 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.

A área a infraestruturar irá configurar onze lotes de dimensões variadas (entre os 5.462,50m e os 15.274,68m2), conforme quadro abaixo:

Ano realização	LOTE*	ÁREA (m2)	USO	Área de CONSTRUÇÃO	Área de IMPLANTAÇÃO	N.º PISOS	ALT. MÁX. FACHADA (m)
2028	**L23**	5462,50	Instr. / Serv. (b)	6468	2 600,00	CV+3	13,5
2028	**L24A**	6969,00	Instr. / Serv. (b)	7620,5	4138,5	CV+3	13,5
2028	**L24B**	6868,00	Instr. / Serv. (b)	7620,3	4138	CV+3	13,5
2028	**L24C**	7725,64	Instr. / Serv. (b)	7620,5	4138,5	CV+3	13,5
2028	**L26A**	11176,00	Instr. / Serv. (b)	4500	3000	CV+3	13,5
2028	**L26B**	8890,00	Instr. / Serv. (b)	4500	3000	CV+3	13,5
2028	**L27A**	9103,54	Instr. / Serv. (b)	4500	3000	CV+3	13,5
2028	**L27B**	9698,95	Instr. / Serv. (b)	4500	3000	CV+3	13,5
2029	**L29A**	8595,88	Instr. / Serv. (b)	4500	3000	CV+3	13,5
2029	**L29B**	8834,09	Instr. / Serv. (b)	4500	3000	CV+3	13,5
2029	**I289**	8914,75	restaurante	375	375	1	5

Quadro 2 – Lotes da infraestruturação da fase 2B

Apresentamos o quadro resumo dos investimentos da Fase 2B:

Nº de ordem	Componentes de investimento	Valor	IVA
1	Obras construção - Infraestruturas- 2 Fase B	6 488 644,04 €	1 492 388,13 €
2	Projeto	45 520,00 €	10 469,60 €
3	Fiscalização Obra	200 000,00 €	46 000,00 €
4	Terrenos	964 240,39 €	
5	Equipamentos, sistemas de informação e de comunicaçã	20 000,00 €	4 600,00 €
6	Serviços de comunicação para realização de um vídeo	10 000,00 €	2 300,00 €
7	Revisão projecto	3 000,00 €	690,00 €
	Total	7 731 404,43 €	1 556 447,73 €

Quadro 3 – Investimento reajustado da Fase 2B

4. Edificio Leonardo da vinci

No ano de 2026, e no âmbito da candidatura conjunta ITI Rede Urbana Centro +Invest, já aprovada e com investimento elegível de 700.000€, o Business Center Leonardo da Vinci poderá ser requalificado para aumentar a sua área útil (para quase o dobro) e possibilitar melhores condições às empresas alojadas.

As obras tem um valor previsível global de 1.113.215,41€ e vão decorrer nos anos de 2026 e 2027. Já existe projeto, mapa de trabalhos e peças para início de procedimento de contratação da requalificação da varanda (área que está em condições de ser adjudicada), e um pré-projeto para a requalificação do restante edifício (que tem de ser trabalhado em definitivo, com adjudicação também dos projetos de especialidades).

Apresentamos de seguida o quadro com a calendarização do investimento distribuído pelo exercício de 2026 e 2027:

	Anos		
Edificio Leonardo da Vinci	2026	2027	total
Requalificação do Edificio Da Vinci	456 607,71 €	456 607,71 €	913 215,41 €
Requalificação da Varanda	150 000,00 €	50 000,00 €	200 000,00 €
Total/ ano	606 607,71 €	506 607,71 €	1 113 215,41 €

Quadro 4 – Investimento requalificação Business Center Leonardo da Vinci

Refira-se que, sendo o investimento total previsto de 1.113.215,41€, tendo apenas financiamento elegível de 700.000€, carecerá de investimento de 413.215,41€. Considera-se, contudo, que este investimento é justificável e facilmente recuperado com as rendas dos espaços criados. Para além disso, o conselho de administração deixa condições financeiras para que o investimento avance de imediato, com valor na conta à ordem disponível para a totalidade do investimento em falta (e valores a receber de 2025, só por parte da Câmara Municipal de Coimbra, superiores a 300.000€).

As obras estão previstas para iniciar no 2º semestre de 2026 e a terminar no 1º trimeste de 2027 (no caso da varanda) e 1º semestre de 2027 (a totalidade do edifício), conforme cronograma seguinte:

Calendarização	2026							2027						
	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul
Requalificação da Varanda														
Requalificação do Edificio Da Vinci														

5. Atividades para 2026

O Orçamento e Plano de Atividades aqui apresentado tem como metas para o ano de 2026:

- Reestruturar a composição acionista com diminuição do peso da Câmara Municipal de Coimbra e aumento da participação de outros acionistas;
- 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 e tornar sua a 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, avançar com a empreitada da Fase 2B, fundamental porquanto estão ocupadas a 100% a 1ª Fase e a Fase 2A do iParque.

6. Marketing e Comunicação

O trabalho de Marketing e Comunicação, já previsto no plano de atividades e orçamento anteriores, continuou pouco trabalhada em 2025, sendo importante para a 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 2026, grande parte dos objetivos definidos para 2025 nesta área e que se (re)estabelecem:

- Intensificar o Marketing e a Comunicação em geral;
- Reformular o *website* institucional 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.

7. 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;
- Escriturar o lote 30, da Fase 2A (que ainda só viu celebrado e pago o valor do CPCV).

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.

8. 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.

9. 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 2026.

10. Monitorização Ambiental

No plano de atividades e orçamento de 2025 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.

11. Orçamento e Mapa de Tesouraria de 2026

11.1. Mapa de fluxos de caixa para o ano de 2026

O mapa de fluxos de caixa para o ano de 2026 assenta nos seguintes pressupostos:

- Aumento de rendas de 5% face aos valores definidos em 2025;
- Venda do lote 30 (que já tem CPCV celebrado e sinal pago);

- Manutenção dos custos de Fornecimentos e Serviços Externos com previsão de atualização 2%;
- O custo dos juros a suportar a ter em conta a possível manutenção da Euribor para níveis em torno de 2%;
- O recebimento de 320.000€ relativo ao contrato-programa assinado com a CMC (o contrato-programa possibilita receberem-se 350.000€ mas há 30.000€ que só estavam previstos no primeiro ano, pelo que ficam os 320.000€ - a considerar que se irá avançar, finalmente, com a criação e gestão do observatório de desenvolvimento económico;
- A amortização de passivos financeiros que contempla: a amortização regular no montante de 104.300,33,87€ referente ao empréstimo que detemos junto da CCAM (no montante inicial de 500.000€); e a amortização regular do valor de 112.054,98€ do empréstimo que contraímos junto da CCAM (no montante inicial de 1.000.000€);
- A construção da Fase 2B a começar em 2026 (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:

Nº de ordem	Componentes de investimento	Valor	IVA	Valor total
1	Obras construção - Infraestruturas- 2 Fase B	6 488 644,04 €	1 492 388,13 €	7 981 032,17 €
2	Projeto	45 520,00 €	10 469,60 €	55 989,60 €
3	Fiscalização Obra	200 000,00 €	46 000,00 €	246 000,00 €
4	Terrenos	964 240,39 €		964 240,39 €
5	Equipamentos, sistemas de informação e de comunicação	20 000,00 €	4 600,00 €	24 600,00 €
6	Serviços de comunicação para realização de um vídeo	10 000,00 €	2 300,00 €	12 300,00 €
7	Revisão projecto	3 000,00 €	690,00 €	3 690,00 €
	Total	7 731 404,43 €	1 556 447,73 €	9 287 852,16 €

Quadro 6 – Investimento Fase 2B

- 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. As regras fiscais, nomeadamente sobre o VPT, continua a colocar enormes entraves à atividade da iParque.

Com estes pressupostos, este é o mapa de fluxos de caixa previsto para 2026:

Entradas	Valor	Saídas	Valor
Rendas+ Prestações de Serviços+ Condomínio	130 487	Gastos Pessoal	90 255
Venda de Lotes	281 480	FSE	219 686
Dotação contrato programa	604 000	Despesas Financeiras	21 016
Recebimento Acionistas	26 408	Pagamento do imposto sobre o rendimento	
Total Receitas Correntes	**1 042 375**	**Total Despesas correntes**	330 958
Infraestruturas fase 2 B	5 054 573	Infraestruturas fase 2 B	5 027 631
Requalificação do Edificio Da Vinci	388 117	Requalificação do Edificio Da Vinci	456 608
		Requalificação da Varanda	150 000
Total Receitas Capital	**5 442 689**	**Total Investimento/Despesa Capital**	**5 634 238**
		Amortização Passivos Financeiros	216 355
Total da Receita	**6 485 064**	**Total da Despesa**	**6 181 552**
Défice/Superávite*- orçamental Anual	**303 513**		
Saldo de disponibilidade inicio ano	**510 584**		
Défice/Superávite (valor acumulado)	**814 097**		

Quadro 7 – Mapa de fluxos de caixa para o ano de 2026

11.2. Demonstração de resultados previsional para 2026

A demonstração de resultados previsional para 2026 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 do lote 30;
- 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 320.000,00€;
- Variação de inventários de produção no valor de 278.551,47€ que reflete o custo do lote 30;
- Fornecimentos e Serviços Externos em linha com o ano de 2025, mas sujeito a aumentos previstos com a inflação de 2%;
- 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€);
- 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 23.727,04€, relacionados com os dois empréstimos com o banco CCAM.

No quadro seguinte espelha-se a Demonstração de Resultados Previsional para 2026, com um resultado positivo expectável:

Demonstração de Resultados Previsional	2026
Vendas e serviços prestados	387 567,31
Subsídios à exploração	438 727,56
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	
Variação nos inventários de produção	-278 551,47
Trabalhos para a própria entidade	
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	
Fornecimentos e serviços externos	-181 451,49
Gastos com o pessoal	-90 255,28
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	102 111,28
Outros gastos	-4 536,29
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	**373 611,63**
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)	**243 637,54**
	243 637,54
Custo de financiamento	
Ganhos / (Perdas) em empresas associadas e empreendimentos conjuntos	
Juros e rendimentos similares obtidos	
Juros e gastos similares suportados	-21 016,08
Resultados antes de impostos	**222 621,46**
Imposto sobre o rendimento do período	-46 750,51
Resultado líquido do exercício	**175 870,95**

Quadro 8 – Mapa da Demonstração Resultdos previsional para o ano de 2026

11.3. Balanço previsional para 2026

Apresentamos de seguida o Balanço previsional para o final de 2026, em que o impacto mais relevante no balanço da iParque está diretamente relacionado com a construção das infraestruturas da fase 2B:

	2026
Ativo	
Ativo Não corrente	
Ativos fixos tangíveis	12 080 062
Propriedades de Investimento	
Ativos intangíveis	708
Ativos biológicos	
Investimentos financeiros	130
Acionistas/sócios/associados	
	12 080 900
Ativo Corrente	
Inventários	34 192
Clientes, contribuintes e utentes	362 171
Estado e outros entes públicos	477 636
Acionistas/sócios/associados	50 617
Outras Contas a receber	
Diferimentos	4 063
Ativos não correntes detidos para venda	
Caixa e depósitos bancários	814 097
	1 742 775
Total do ativo	**13 823 676**

Patrimonio Líquido	
Património/Capital	2 616 380
Reservas	1 629
Acçoes proprias	(52 600)
Outras variações no Património Líquido	8 375 519
Ajustamentos em ativos financeiros	
Excedentes de revalorização	
Resultados transitados	(374 736)
Resultado líquido do periodo	175 871
Dividendos antecipados	
Interesses que não controlam	
Total do Património Líquido	**10 742 063**
Passivo	
Passivo não corrente	
Provisões	514 577
Financiamentos obtidos	445 402
Responsabilidades por benefícios pós-emprego	
Passivos por impostos diferidos	734 128
Outras Contas a pagar	
	1 694 107
Passivo Corrente	
Credores por transferências e subsídios não reembolsáveis concedidos	
Fornecedores	54 967
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes	-
Estado e outros entes públicos	48 938
Acionistas/sócios/associados	-
Financiamento obtidos	220 534
Outras contas a pagar	
Fornecedores de Investimento	1 053 327
Diferimentos	9 742
Passivos financeiros detidos para negociação	
	1 387 507
Total do Passivo	**3 081 614**
Total do Património Líquido e Passivo	**13 823 676**

Quadro 9 – Mapa Balanço previsional para o ano de 2026

11.4. Demonstração dos Fluxos Caixa Previsional

O ano de 2026 será marcado pela escritura do lote 30 da fase 2A (já com CPCV e sinal pago) e pelo início das obras no Business Center Leonardo da Vinci (já com 700.000€ de

financiamento) e 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	2026
Fluxos de caixa das atividades operacionais	
Recebimentos de clientes	411 967,39
Recebimentos de contribuintes	
Recebimentos de utentes	
Pagamentos a fornecedores	-219 686,37
Pagamentos ao pessoal	-90 255,28
Caixa gerada pelas operações	102 025,75
Pagamento/ recebimento do imposto sobre o rendimento	0,00
Outros recebimentos/ pagamentos	604 000,00
Fluxos de caixa líquidos das atividades operacionais	**706 025,75**
Fluxos de caixa das atividadades de investimento	
Pagamentos respeitantes a:	
Ativos fixos tangíveis	-5 634 238,48
Ativos intangíveis	0,00
Investimentos financeiros	0,00
Outros ativos	26 407,78
Recebimentos provenientes de:	
Ativos fixos tangíveis	
Activos intangíveis	0,00
Investimentos financeiros	0,00
Outros ativos	0,00
Subsídios ao investimento	5 442 689,31
Juros e rendimentos similares	0,00
Imobilizações incorpóreas	0,00
Dividendos	0,00
Fluxos de caixa líquidos das atividades de investimento	**-165 141,38**
Fluxos de caixa das atividades de financiamento	
Financiamentos obtidos	0,00
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próp	0,00
Cobertura prejuizos	
Doações	
Outras operações de financiamento	
Pagamentos respeitantes a:	
Financiamentos obtidos	-216 355,31
Juros e gastos e similares	-21 016,08
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	**-237 371,39**
Variação de caixa e seus equivalentes	303 512,97
Efeitos das diferenças de câmbio	0,00
Caixa e seus equivalentes no início do período	510 584,22
Caixa e seus equivalentes no fim do período	**814 097,19**

Quadro 10 – Demonstração de Fluxos de Caixa Previsional para o ano de 2026

12. 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:

12.1. 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.

12.2.Edifício Tesla

O edifício Nicola Tesla estava até agora previsto para o Lote 31B mas poderá ser um projeto a transitar para a 3ª Fase do PTC. Esta decisão justifica-se por 3 factores: porque está prevista a duplicação de área no edifício Da Vinci, que deverá ser gerador de valor económico[2] (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.

[2] Conforme Plano Estratégico 2023 - 2032

13. Conclusões

O CA deixa uma nota de dever cumprido e fica a torcer pela continuidade do sucesso recente da Empresa Municipal. O sucesso dos novos órgãos e, em particular, da nova administração, é o sucesso da Empresa Municipal mas, também, o sucesso de Coimbra.

Ficaremos inteiramente disponíveis para colaborar neste novo ciclo.

Coimbra tem de continuar a crescer!

Coimbra, 26 de Janeiro de 2026

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)