

aicep Global Parques – Gestão de  
Áreas Empresariais e Serviços, S. A.

# PLANO de ATIVIDADES e ORÇAMENTO 2022



Zils Global Parques  
Zona Industrial e Logística de Sines

BlueBiz Global Parques  
Parque Empresarial da Península de Setúbal

Albiz Global Parques  
Parque Empresarial de Sintra

**PORTUGAL**  
SITE SELECTION

## ÍNDICE

I. PLANO DE ATIVIDADES DE 2022	3
1. Introdução	4
2. Enquadramento Estratégico	5
3. Ativos sob Gestão Direta e Participadas	8
4. Plano de Ação	9
II. ORÇAMENTO DE 2022	26
1. Enquadramento	27
2. Pressupostos	27
III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	31
Análise Económica e Financeira	32
IV. MONITORIZAÇÃO - PLANO DE REDUÇÃO DE CUSTOS (PRC)	38
1. Enquadramento	39
2. Setor Empresarial do Estado - Orientações Estratégicas	39
3. Notas Justificativas	44
V. PROJEÇÕES 2023/2024	52
VI. PLANO DE INVESTIMENTOS	56
VII. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO	61

## I. PLANO DE ATIVIDADES DE 2022

## 1. INTRODUÇÃO

A aicep Global Parques – Gestão de Áreas Empresariais e Serviços S. A. (AGP) aposta na valorização do todo que constitui a sua atividade empresarial - as pessoas; os serviços; os processos e as infraestruturas - para que os recursos sejam fatores de promoção da competitividade e do desenvolvimento económico dos seus clientes e das regiões onde estão localizados.

A aicep Global Parques desenvolve a sua atividade de gestão dos parques empresariais ZILS - Zona Industrial e Logística de Sines, BlueBiz - Parque Empresarial da Península de Setúbal e Albiz - Parque Empresarial de Sintra, para garantir no mercado uma oferta eficiente, que satisfaça as necessidades dos agentes económicos que são, e podem vir a ser, seus clientes.

O ano de 2021, ainda em contexto de pandemia, está a exigir um acompanhamento muito próximo dos clientes instalados nos parques empresariais sob gestão, recomendando uma maior flexibilidade face a desvios e imprevistos de forma a incentivar a continuação da sua atividade. Não é considerada uma redução de atividade nos parques em 2022, estimando-se que eventuais saídas de atuais clientes venham no conjunto a ser mais que compensadas pela entrada de novos, em corolário dos esforços de angariação em curso quer na Zona Industrial e Logística de Sines quer no BlueBiz – Parque Empresarial da Península de Setúbal.

Conforme o Plano Estratégico 2021-2023, a propor aos acionistas na mesma data que este Plano de Atividades e Orçamento 2022, a atividade da aicep Global Parques visa beneficiar motores de crescimento da atividade industrial exportadora portuguesa. No BlueBiz o foco é sobretudo na química, indústrias de base, mas também produtoras de bens finais, transacionáveis e vocacionados para exportação. Na ZILS as atividades energeticamente intensivas estão em transformação, com a perspetiva de pequenos investimentos iniciais de novos clientes na produção de eletricidade e gases renováveis, desde logo hidrogénio verde, e sobretudo grandes reforços de investimento de clientes instalados no mesmo sentido da transição verde: *i)* a introdução de circularidade económica no lançamento de duas novas fábricas no Complexo Petroquímico de Sines da Repsol Polímeros, com a perspetiva subsequente de uma ecofábrica de reciclagem química; *ii)* a possibilidade de uma fábrica verde, neutra de *PTA to PTE*, da Indorama Portugal, com base em hidrogénio verde; *iii)* a transformação da Central Termoelétrica de Sines a EDP para eletrólise de produção de H2 verde; e *iv)* a transformação da Refinaria da Petrogal de ‘*Grey Refinery*’ em ‘*Green Energy Hub*’.

Destaque ainda para o papel desta empresa na diplomacia económica do Ministério dos Negócios Estrangeiros e na atividade do acionista AICEP, disponibilizando o serviço oficial de seleção de

localizações empresariais *Portugal Site Selection* ([www.portugalsiteselection.pt](http://www.portugalsiteselection.pt)), com o objetivo de atrair investimento direto estrangeiro produtivo para Portugal. Este serviço ganha, no contexto atual, um papel primordial quer no cadastro, qualificação e promoção nacional e internacional das Áreas de Acolhimento Empresarial (AEE) portuguesas e ativos do Estado para a atração de investimento; quer a montante, na vertente do ordenamento do território, na procura de sinergias e promoção do investimento público eficiente na sua infraestruturização, nomeadamente com o lançamento da APPE - Associação Portuguesa de Parques Empresariais.

No Setor Empresarial do Estado (SEE), onde a aicep Global Parques se insere, as empresas prosseguem, de acordo com as orientações vigentes, uma política de otimização da estrutura de gastos operacionais com vista à obtenção do seu equilíbrio operacional. Tendo este objetivo em vista, a aicep Global Parques faz da competitividade da sua oferta e da sua sustentabilidade económica e financeira os pilares da definição do presente Plano de Atividades e Orçamento (PAO) para 2022. No PAO 2022, aqui apresentado, procura-se garantir e promover a oferta da empresa, de forma a captar novos clientes, nacionais e estrangeiros, bem como a garantir os seus compromissos, nomeadamente ao nível da manutenção e requalificação das infraestruturas existentes nos parques sob gestão.

## **2. ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO**

### **a. Contexto da atividade**

A manutenção, expansão e promoção da oferta para a captação de novos clientes e fidelização dos atuais convocam os esforços e recursos disponíveis da empresa, em articulação com os seus acionistas, *stakeholders* e outros associados, no sentido de:

- Manter, qualificar e expandir as infraestruturas e edificações nos três parques sob gestão, na medida dos novos investimentos acolhidos;
- Coordenar a angariação de negócio com as administrações dos portos vizinhos para os parques sob gestão (Sines e Setúbal), criando maior integração da oferta e aumentando a eficiência do esforço promocional;
- Assegurar as competências atribuídas por via legal ou protocolar, designadamente as decorrentes do PUZILS – Plano de Urbanização da ZILS e do acordo celebrado com o acionista IAPMEI, e o vasto conjunto de *stakeholders*, nacionais e internacionais, com quem a aicep Global Parques tem estabelecido relações com o objetivo de reforçar a competitividade da empresa e aumentar o seu volume de negócios;

- Desenvolver as competências decorrentes da aplicação do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 66/2019 de 21 de maio (regime jurídico da urbanização e edificação), cumprindo o normativo do respetivo Manual de Procedimentos interno;
- Articular com o acionista dominante – AICEP – a promoção dos parques sob gestão e da plataforma *Portugal Site Selection*;
- Aumentar a utilização global da *Portugal Site Selection*, dinamizando a componente de consultoria a parques empresariais terceiros.

#### **b. Visão**

A aicep Global Parques tem o objetivo de ser reconhecida como a entidade de referência na gestão de parques empresariais públicos e contribuir para a estratégia de captação de IDE definida pela AICEP. Pretende garantir áreas únicas no país para determinadas tipologias e dimensões de atividades económicas estratégicas para Portugal e promover o país como destino de investimento, atuando na planificação, gestão e qualificação do território para o efeito, sendo instrumento de objetivos do “Internacionalizar 2030” (Conselho de Ministros de 23/07/2020).

#### **c. Missão**

- Garantir que os parques e serviços da aicep Global Parques aumentam a competitividade da economia nacional e são instrumentos do “Internacionalizar 2030” (RCM n.º 20/2021, de 19 de março), nomeadamente do Eixo B (Formação e qualificação de recursos humanos e do território) e os objetivos dos Eixos D (Apoio no acesso aos mercados e ao investimento em Portugal) e E (Desenvolvimento da Marca “Portugal”) em articulação com a AICEP e outras entidades;
- Disponibilizar espaços infraestruturados e plataformas para localização de empresas e/ou de entidades não empresariais;
- Prestar serviços de gestão integrada em parques empresariais;
- Promover um plano para a igualdade de género e oportunidades, fomentando a conciliação entre a vida pessoal, familiar e profissional dos seus colaboradores.

#### **d. Valores**

Os valores corporativos da aicep Global Parques assentam na contínua melhoria da sua *performance* por forma a permanecer uma organização:

- Competitiva, eficiente e orientada para o cliente;

- Sustentada na contínua qualificação dos seus colaboradores;
- Institucionalmente articulada com parceiros públicos e privados;
- Financeiramente sustentável;
- Socialmente responsável; e
- Reconhecida na sua esfera de atuação.

#### e. Modelo de negócio

O modelo de negócio da aicep Global Parques assenta em quatro pilares essenciais, a saber:

- Desenvolvimento dos ativos sob gestão;
- Desenvolvimento de novos ativos e/ou prestação de serviços em parceria;
- Desenvolvimento de competências em informação e conhecimento da oferta para a localização empresarial e gestão integrada de áreas empresariais nacional;
- Estabelecimento de parcerias com *stakeholders* numa lógica de otimização de sinergias.

#### f. Objetivos estratégicos para o triénio

##### Objetivos Global Parques

1. Aumentar a taxa de ocupação dos parques sob gestão da aicep Global Parques, mantendo a rentabilidade e garantindo desenvolvimento sustentável.

2. Promover a competitividade do território nacional através da qualificação da oferta nacional de Áreas de Localização Empresarial e de Parques Empresariais.

3. Promover a atratividade da oferta nacional de Áreas de Localização Empresarial e de Parques Empresariais.

I. Planificação e qualificação do território e dos ativos sob gestão, no âmbito dos instrumentos de ordenamento, urbanísticos e ambientais, desenvolvendo as redes de infraestruturas e *utilities* à medida dos projetos dos clientes.

II. Promoção interna e externa nos setores e mercados definidos como estratégicos para a ZILS – Zona Industrial e Logística de Sines e para o BlueBiz - Parque Empresarial da Península de Setúbal.

III. *Benchmarking* nacional e internacional (preços e serviços) para identificação de oportunidades e atualização do negócio e sua promoção.

IV. Acolher a Transição Verde - na indústria e para os transportes - e a Transição Digital – infraestrutural, estações de amarração de cabos submarinos de telecom e centros de dados.

V. Criação e desenvolvimento da *Associação Portuguesa de Parques Empresariais*, de cooperação entre as entidades gestoras das ALE e de Parques Empresariais na atração e fixação de mais investimento nacional e estrangeiro no país.

VI. Desenvolvimento do *Portugal Site Selection*, visando a cobertura de todo o território nacional e impulsionando a promoção da sua utilização, ativando todas as parcerias.

### 3. ATIVOS SOB GESTÃO DIRETA E PARTICIPADAS

A aicep Global Parques mantém sob a sua gestão as seguintes soluções de localização empresarial de excelência no país:

- Zona Industrial e Logística de Sines (ZILS), em Sines;
- Centro de Negócios – Edifício ZILS, em Sines;
- Centro de Escritórios na Galiza, em Santiago do Cacém;
- Apartamentos em Vila Nova de Santo André, em Santiago do Cacém;
- BlueBiz – Parque Empresarial da Península de Setúbal, em Setúbal;
- Albiz – Parque Empresarial de Sintra, em Albarraque.

A empresa detém as seguintes participações patrimoniais:

- TECMAIA - Parque de Ciência e Tecnologia da Maia, S. A., E. M. (17,27%);
- ADRAL - Agência de Desenvolvimento Regional do Alentejo, S. A. (3,6%);
- RECIPNEU - Empresa Nacional de Reciclagem de Pneus, Lda. (3,3%).

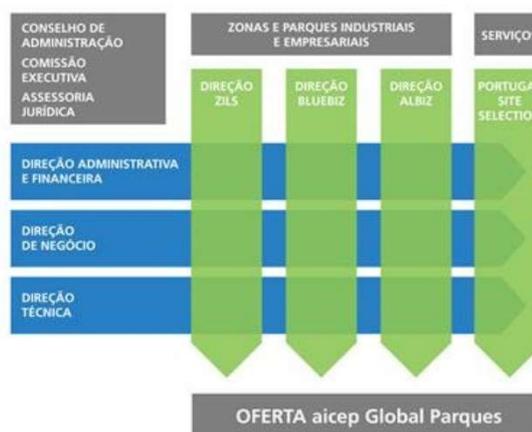
A TECMAIA encontra-se em processo de liquidação desde 2015. Por prudência, a estimativa de eventuais gastos de liquidação conhecidos à data foi refletida nas contas de 2015, tendo sido atualizada em 2016 e mantendo-se até à data.

Para além das referidas participadas, a aicep Global Parques é associada de outras entidades, de natureza não patrimonial, das quais se destacam as mais relevantes para o desenvolvimento do negócio:

- ECSP – European Chemical Site Promotion Platform;
- APQuímica – Associação das Indústrias de Petroquímica, Química e Refinação;
- APLOG – Associação Portuguesa de Logística;
- AEDCP – Cluster Português das Indústrias Aeronáutica, do Espaço e da Defesa.

## 4. PLANO DE AÇÃO

A aicep Global Parques está organizada de forma matricial, com três áreas transversais e quatro verticais. Tendo a sua atividade dispersa por quatro estabelecimentos, em três regiões distintas do país, possui uma estrutura que se pretende ágil, dedicada e próxima das unidades de negócio. A racionalidade da gestão da relação com clientes e parceiros locais justifica a necessidade de manter a atual estrutura dirigente da empresa assente em cinco cargos de direção.



Essa estrutura permite verter para os produtos e serviços oferecidos o conjunto de tarefas que são desenvolvidas pelas áreas transversais, tornando perceptível a coerência entre objetivos, ações a desenvolver pelas Unidades de Suporte e ações a desempenhar nas Unidades Operativas.

### 4.1 Desenvolvimento de Áreas Transversais - Unidades de Suporte

Tendo em conta os poucos recursos existentes e o nível de polivalência necessário para fazer face às diferentes áreas de atuação, continuar-se-á a apostar no desenvolvimento de competências internas e na consolidação de *know-how* específico de ferramentas para a gestão de parques empresariais.

#### 4.1.1 Administrativa e Financeira

- **Gestão de Recursos Humanos**

Este domínio assenta agora no “*Regulamento Interno de Carreiras*”, no “*Regulamento Interno de Desempenho*” e no “*Regulamento Interno de Compensações*”, aprovados em novembro de 2018 e revistos em dezembro de 2020.

A aicep Global Parques garante a qualificação dos seus recursos humanos através da participação em ações de formação, seminários temáticos e visitas a entidades com atividades conexas.

Estas políticas visam promover condições propícias ao desenvolvimento dos seus quadros, mantendo o nível de motivação no desempenho da respetiva função e na prossecução dos objetivos comuns.

- **Contabilidade e Fiscalidade**

A realização da Contabilidade e o cumprimento das obrigações fiscais são assegurados pelos meios próprios da empresa, com a utilização do *software* da Primavera.

- **Planeamento e Controlo de Gestão**

O Plano de Atividades e Orçamento é o instrumento essencial da gestão e controlo da empresa, sendo monitorizado trimestralmente por centros de resultados e natureza de ganhos e gastos e com a informação e os alertas que se julguem necessários, permitindo uma rápida capacidade de reação face aos resultados alcançados e maior controlo para obtenção de resultados futuros.

- **Jurídico e Contencioso**

Atuar-se-á sobre todas as situações de clientes em incumprimento reiterado, com as tomadas de decisão que se julguem mais convenientes para a rápida resolução dos respetivos processos. Instaurar-se-ão os procedimentos e far-se-á uso dos instrumentos contratuais necessários no sentido de reduzir o risco de incumprimento por clientes e fornecedores.

- **Gestão Patrimonial**

Manter-se-á a cuidada observância do Manual de Procedimentos de Gestão do Património com o objetivo de garantir a permanente atualização da situação patrimonial da empresa.

- **Gestão das Participadas**

Diligenciar-se-á na obtenção de informação sobre as entidades nas quais se detêm participações, com vista à salvaguarda da aicep Global Parques e do interesse dos seus acionistas.

- **Compras**

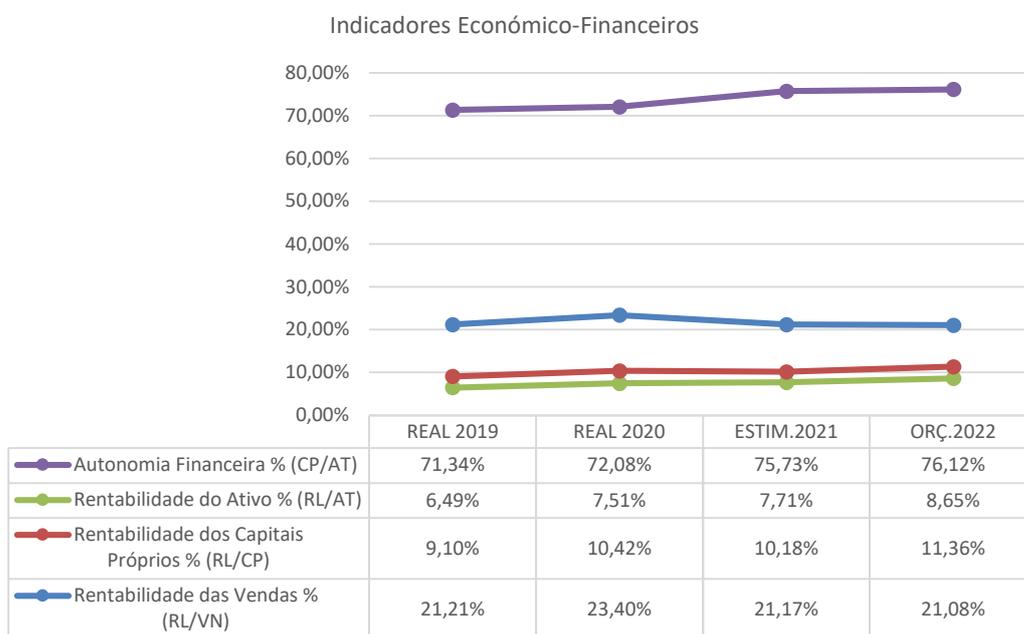
No âmbito da aquisição de empreitadas e de outros bens e serviços, a empresa utiliza e utilizará preferencialmente a plataforma de compras VORTAL para a realização dos respetivos processos de consulta ao mercado.

- **Tecnologias de Informação e Comunicação**

Continuará a ser o foco desta área garantir a operacionalidade dos equipamentos, a atualização do *software* e o aumento das salvaguardas necessárias ao cumprimento de procedimentos conducentes à segurança dos dados que, entre outros fins, cumpram o disposto no Regulamento Geral de Proteção de Dados.

- **Gestão Económica e Financeira**

O exercício de 2022 começa com 8,9 milhões de EUR de disponibilidades e uma autonomia financeira (Capital Próprio/Ativo Total) acima do critério base de gestão estipulado (autonomia financeira maior ou igual a 25%, obrigação decorrente do Acordo de Gestão com o IAPMEI). No final do ano de 2022, estimam-se 6,1 milhões de EUR de disponibilidades, não estando previsto recurso a financiamento externo ao longo do exercício, para os pressupostos considerados, e com 76% de autonomia financeira.



A evolução nos últimos anos dos valores mais significativos, direta ou indiretamente a favor do Estado, que representam um encargo sobre o qual não existe interferência direta da gestão da empresa no modo de cálculo, tem o seguinte comportamento:

VALORES MAIS RELEVANTES A FAVOR DO ESTADO	REAL 2019	REAL 2020	ESTIM.2021	ORÇ.2022
<b>TOTAIS</b>	<b>6.468.897</b>	<b>7.558.916</b>	<b>7.853.918</b>	<b>8.608.141</b>
Donde:				
Renda IAPMEI	2.107.930	2.260.211	2.510.264	2.941.075
Fee DGTF	1.340.581	1.373.726	1.558.702	1.814.121
IRC	837.912	948.545	948.964	1.074.259
DIVIDENDOS PAGOS OU A PAGAR	2.182.474	2.976.434	2.835.988	2.778.686

	REAL 2019	REAL 2020	ESTIM.2021	ORÇ.2022
EBITDA (RAI+AMORTIZ.+IMPARIDADES-REVERSÕES)	6.061.841	6.368.028	6.309.764	7.028.007
INVESTIMENTOS	4.647.587	1.299.452	1.603.066	5.471.123
<b>CASH FLOW</b>	<b>1.414.254</b>	<b>5.068.576</b>	<b>4.706.698</b>	<b>1.556.883</b>

Para o período em apreço não foram previstos juros resultantes de aplicações de excedentes de tesouraria para o tipo de aplicações efetuadas, pois as atuais remunerações do capital são equivalentes a 0% (IGCP).

	REAL 2019	REAL 2020	ESTIM.2021	ORÇ.2022
Resultado Líquido	2.609.480	2.985.251	2.924.933	3.325.453
Volume de Negócios	12.300.682	12.755.521	13.816.300	15.776.211
Rentabilidade das Vendas % (RL/VN)	21,21%	23,40%	21,17%	21,08%

Com um aumento de 2,33 milhões EUR no total de Rendimentos, face a 2021, e tendo os Gastos um aumento de 1,80 milhões EUR, o Resultado Líquido previsto para 2022, no valor de 3,33 milhões EUR, apresenta um aumento de 401 mil EUR, ou seja, 13,7% face ao período homólogo de 2021.

#### 4.1.2 Negócio

Em 2022, a aicep Global Parques manterá o foco da atividade da empresa no aumento da taxa de ocupação dos parques empresariais sob gestão, garantindo que estes são infraestruturas importantes para a competitividade da economia portuguesa e instrumentos de objetivos específicos do programa “Internacionalizar 2030” e demais políticas de captação de investimento.

Faremos um acompanhamento comercial constante e de grande proximidade aos clientes instalados, garantindo a sua fidelização, desbloqueando eventuais constrangimentos e potenciando o seu desenvolvimento e expansão. O advento de um plano de recuperação e resiliência da atividade económica nacional (PRR) será uma oportunidade para potenciar o negócio e angariar novos clientes, tendo especial atenção aos setores e mercados onde a nossa oferta apresenta maiores vantagens competitivas e que foram definidos no Plano Estratégico 2021-2023. No cumprimento deste objetivo, estaremos em articulação permanente com diversas entidades promotoras e prescritoras de investimento, nacionais e internacionais, numa estratégia de comunicação coordenada, que potencie sinergias para a atração de mais investimento. Pretendemos desenvolver uma estratégia de comunicação *offline* e *online*, adaptada a cada parque empresarial e às características inerentes à sua oferta, numa política comercial comum, de acordo com o modelo de negócio da empresa.

## ÁREAS DE NEGÓCIO

### ZILS – Zona Industrial e Logística de Sines

No que diz respeito a *clusters* e mercados emissores de investimento, conforme definido no Plano Estratégico 2021-2023, na ZILS daremos atenção aos setores onde esta localização oferece mais vantagens competitivas. Em primeiro lugar, e quanto à Energia e Indústria, além da aposta reforçada no tradicional *Oil & Gas* e os já presentes setores da refinação e decorrente petroquímica, pretendemos acolher projetos que permitam a transição energética na indústria e transportes – hidrogénio, amónia verde e novos combustíveis. No setor da Logística, os novos investimentos portuários em Sines, nomeadamente a expansão do atual TCS - Terminal de Contentores de Sines (Terminal XXI) e o redirecionar do TMS - Terminal Multiusos de Sines, motivam esforços suplementares na captação de investimentos para a Zona de Atividades Logísticas (ZAL Sines), com destaque para o comércio internacional agropecuário, com foco nos mercados emissores do Brasil e da Espanha (nomeadamente Andaluzia e Extremadura espanhola), mas também do Alqueva. A parceria com a APS – Administração dos Portos de Sines e Algarve, não só, mas também no âmbito da CPLS – Comunidade Portuária e Logística de Sines, continuará a ser essencial para a execução destes objetivos. Esta parceria é consubstanciada em diversos grupos de trabalho multidisciplinares, com parceiros nacionais e de outros mercados emissores, que permitem definir estratégias conjuntas para o aumento da atratividade e competitividade da região no contexto internacional e na promoção comercial concertada de todo o Complexo Portuário, Logístico e Industrial de Sines.

Finalmente, pretende-se contribuir para a Transição Digital infraestrutural do país, posicionando Sines como um *hub* de desenvolvimento da *EU Data Gateway Platform Strategy*, nomeadamente da *Atlantic Data Gateway Platform*. O início da operação do cabo de fibra ótica da EllaLink em Sines (CSEB - Cabo Submarino Europa Brasil) e o anúncio do *Start - Sines Transatlantic Renewable & Technology Campus*, de instalação de um mega Data Center, considerado o maior *campus* de centros de dados renováveis da Europa, com uma capacidade de processamento de dados de até 450MW, provocará um desejado efeito multiplicador de novas oportunidades no setor das TIC – Tecnologias de Informação e Comunicação. O desenvolvimento e a ativa promoção do novo produto *Sines Tech – Innovation & Data Center Hub* (<https://sinestech.pt>) visará captar a amarração de mais cabos intercontinentais de telecomunicações e sobre isso construir um *cluster* de centros de dados.

### **BlueBiz – Parque Empresarial da Península de Setúbal**

A atração de empresas, portuguesas e estrangeiras, produtoras de bens transacionáveis para o BlueBiz continuará a ser um dos objetivos do parque, sendo os países europeus e a América do Norte os principais mercados alvo da promoção de todas as vantagens que o parque oferece à instalação de empresas, sobretudo para a química industrial, farmacêutica e cosméticos, bem como para agroindústria, logística “*last mile*” e metalomecânica de precisão para aeronáutica.

Não obstante a drástica redução da atividade comercial do setor aeronáutico originada pelo impacto da pandemia, manter-nos-emos vigilantes em relação à evolução deste *cluster* no BlueBiz, onde é o principal empregador e o de maior valor acrescentado para as economias regional e nacional.

Paralelamente à oferta de localizações industriais, ao disponibilizar três edifícios de escritórios e um Centro de Negócios dentro da Área Metropolitana de Lisboa, o BlueBiz posicionar-se-á como solução de localização também para serviços. Desenvolveremos parcerias com empresas imobiliárias comerciais e diretamente com empresas de *Shared Services Centers / Business Process Outsourcing*.

Continuaremos também a promoção e valorização do BlueBiz como um dos principais atores na logística de exportação e importação de veículos automóveis, alicerçada na importância que o terminal RO-RO do Porto de Setúbal ganhou nos últimos anos.

### **Albiz – Parque Empresarial de Sintra**

O Parque Empresarial de Sintra, com uma ocupação de 100%, é um dos parques mais polivalentes da Área Metropolitana de Lisboa, sendo a sua localização uma vantagem competitiva determinante para PME que procuram materializar a sua atividade no Distrito de Lisboa. A atividade de promoção será de continuidade com o que tem sido feito nos últimos anos, melhorando sempre os serviços e condições oferecidos no parque.

### **LINHAS ESTRATÉGICAS DE DESENVOLVIMENTO DO NEGÓCIO**

Continuaremos a adequar a estratégia da empresa às particularidades de cada parque, em função da concorrência, das dinâmicas da procura e da política de produtos e serviços disponibilizados pela empresa. O desenvolvimento do negócio terá como base a divulgação nacional e internacional dos produtos disponíveis para oferta, tendo como vetores estratégicos:

- ✓ ***Dinamizar e promover comercial e proactivamente os parques***

Manteremos o foco da promoção nos mercados externos para os quais a oferta da aicep Global Parques apresente vantagens para a localização de novos investimentos da indústria, da logística e

que promovam a transição energética e digital do país. O facto de oferecermos plataformas industriais contíguas a interfaces logísticas entre o *hinterland* ibérico e o Atlântico (portuários, rodoferroviários e também digitais) pode contribuir para conectar Portugal, transformando o periférico em pontes entre a Europa e as Américas do Norte e do Sul e África, originando vantagens a promover em mercados seleccionados por via da Rede Externa da AICEP.

Manteremos o objetivo de valorizar os ativos da empresa, aumentando a taxa de ocupação dos parques empresariais através da monitorização de *benchmarking* nacional e internacional (preços e serviços) e da avaliação das necessidades das empresas, introduzindo, assim, novas realidades de oferta nos parques. Desta forma, contribuiremos ativamente para a estratégia nacional de captação e retenção de investimento, executando o Programa Internacionalizar 2030, no eixo de intervenção B, D, E e F. Iremos prosseguir a estratégia de abordagem direta a empresas pertencentes a setores de atividade identificados como potenciais clientes dos parques sob gestão. Esta estratégia obrigará, necessariamente, a deslocações no sentido de promover contactos junto de *targets* previamente identificados.

É neste contexto de direcionar e focar a oferta nacional de Áreas de Acolhimento Empresarial (AAE) que se promoveu a criação da Associação Portuguesa de Parques Empresariais (APPE). Esta associação visa a cooperação entre as entidades gestoras das AAE, com vista a atrair e fixar mais investimento nacional e estrangeiro no país, no cumprimento das boas práticas de gestão territorial e ambiental, beneficiando de ações e vetores de atuação comuns, sinergias e recursos conjuntos, promovendo a eficiência do investimento público e privado (executando os eixos B8 e F7 do Programa Internacionalizar 2030).

Paralelamente, prevê-se que a APPE atue no esforço de implementação de legislação que promova incentivos às empresas que se instalem em Parques Empresarias, agilizando os processos de instalação e promovendo assim mais investimento.

Estudos estratégicos e de avaliação de tendências permanecerão como objetivo no desenvolvimento da empresa, como instrumento de deteção de novas oportunidades de oferta, posicionamento dos produtos e enriquecimento de argumentos relevantes na promoção dos ativos em exploração. Exemplo disso é o estudo da possibilidade de criação de uma Zona Franca de Sines na ZAL Sines intra-portuária e extra-portuária, integrada com os terminais de contentores e multiusos do Porto de Sines e o terminal de carga aeroportuária do aeroporto de Beja, avaliando as vantagens competitivas

potenciadoras do desenvolvimento do setor logístico. O referido estudo, encomendado pela CPLS, tem data prevista de entrega em dezembro de 2021.

O sistema de gestão da qualidade interno continuará a ser aperfeiçoado, para melhorar de forma contínua e permanente a qualidade dos serviços prestados. Esta ferramenta irá contribuir para melhorar a comunicação entre a empresa e os seus clientes, usando a nova página *web* da aicep Global Parques como porta de entrada, promovendo assim a notoriedade da nossa marca.

✓ ***Intensificar a comunicação com os stakeholders***

Como reforço e integrado na estratégia comercial, pretendemos partilhar a visão e a estratégia adotadas e efetuar contactos institucionais junto de entidades oficiais, instituições, associações setoriais, organismos públicos e outras entidades relevantes. A atualização da informação comercial e de promoção dos parques *offline* e *online* será constante, dando destaque aos setores estratégicos e dos produtos disponíveis em cada um dos ativos. A atualização de conteúdos nas diferentes plataformas *online*: *LinkedIn*; *Facebook* e *Twitter*, será permanente para aumentar a sua atração e melhorar a divulgação dos produtos e serviços da aicep Global Parques. Em 2022 intensificaremos a difusão da nossa *newsletter*, com informações comerciais e com as notícias mais relevantes da aicep Global Parques. Promoveremos uma maior colaboração com a AICEP e o IAPMEI no desenvolvimento de *leads*, nas áreas da comunicação e promoção, nomeadamente na partilha de informação sobre a oferta da aicep Global Parques junto das suas equipas de angariação e da rede externa da primeira. Serão privilegiadas as parcerias com entidades que estejam aptas a auxiliar no caminho do desenvolvimento dos produtos e serviços da empresa, mas também a impactar positivamente as regiões onde os nossos produtos se localizam. Exemplo disso são as relações que têm sido aprofundadas e que continuarão a desenvolver-se com a ETLA – Escola Tecnológica do Litoral Alentejano, o Instituto Politécnico de Setúbal, a APQuímica, a APLOG, a AEDCP e o FPF - Cluster da Ferrovia. Será também constituída a Comunidade *Sines Tech – Innovation and Data Centre Hub*, que pretende estabelecer as bases de colaboração entre *stakeholders* estratégicos na área da Informação e telecomunicações com a finalidade de robustecer a oferta da ZILS e promover uma comunidade Digital em Sines. Esta comunidade irá agregar o Município de Sines, aicep Global Parques, EllaLink, Start Campus, IP Telecom, REN Telecom, FastFiber, FCCN e Sines Tecnopolo.

✓ ***Desenvolver uma política ativa e inovadora de comunicação***

Iremos reforçar a colaboração com a AICEP e com o IAPMEI para uma otimização de recursos e um maior alinhamento na estratégia de promoção e comunicação, a par da divulgação e promoção da

oferta junto de Embaixadas, Câmaras de Comércio, Bancos de Investimento, Sociedades de Advogados, Consultoras Imobiliárias e demais entidades multiplicadoras de negócios, que possam ser prescritoras dos nossos Parques e divulgadoras dos nossos serviços, nomeadamente da ZILS, do BlueBiz e da plataforma *Portugal Site Selection*. Considerando a gradual redução das medidas limitativas para realização de eventos públicos pela DGS, pretendemos promover eventos presenciais ou híbridos nas nossas instalações de forma a atrair decisores e de contribuir para o aumento da notoriedade e reconhecimento dos parques sobre nossa gestão. Estaremos abertos a disponibilizar salas de conferências para a realização de ações por terceiros, nomeadamente parceiros, num esforço conjunto de divulgação. Haverá uma constante atualização dos materiais de comunicação, focada nas vantagens competitivas de cada parque e considerando os setores de atividade estratégicos identificados no plano estratégico trienal 2021-2023.

Como complemento da estratégia *offline*, pretendemos dar continuidade à divulgação *online*, centrada no novo site da empresa e utilizando as técnicas de marketing digital disponíveis para aumentar a tração e visibilidade da marca no universo digital e, de uma forma assertiva, promover o investimento em Portugal e chegar a decisores individuais ou a entidades que analisam os investimentos a nível internacional. Reconhecendo a importância dos meios audiovisuais na promoção comercial, daremos continuidade à produção de vídeos/clips de promoção dos parques.

✓ ***Assegurar a sustentabilidade social e ambiental do negócio***

Pretende-se fortalecer os 3 pilares da Política de Responsabilidade Social e Corporativa da aicep Global Parques:

- Reforçar a Segurança e a Proteção;
- Apoiar a Qualificação Profissional, o Empreendedorismo e a Cultura;
- Defender o Ambiente e Promover a Eficiência Energética.

Irão estar também sob a nossa atenção iniciativas que privilegiem o empreendedorismo, a qualificação dos recursos humanos e o desenvolvimento de boas ideias e empresas, as entidades que promovem a segurança e proteção das regiões onde os parques sob gestão se inserem e, por último, mas não menos importante, as ações que visem contribuir para uma melhoria ambiental. A aicep Global Parques assume uma responsabilidade social ativa focada no desenvolvimento sustentável regional e do negócio; o objetivo é criar valor sustentável.

✓ ***Aumentar a abrangência da plataforma Portugal Site Selection***

A plataforma *Portugal Site Selection* tem vindo a aumentar a sua importância enquanto serviço global de apoio à localização em Portugal e a afirmar-se como a plataforma nacional de referência de *procurement* de localizações empresariais no nosso país. A inclusão da oferta de escritórios em 2020 e do cadastro de ativos em 2021 permitiu aumentar a abrangência da ferramenta e impulsionar o número de visitas de diferentes países. Paralelamente, também em 2021, desenvolvemos um *Dashboard* que permite de forma intuitiva conhecer a oferta disponível e consolidada a nível nacional, distrital e concelhio de localizações empresariais.

Em 2022, planeamos realizar uma renovação da imagem da ferramenta, assim como dos respetivos relatórios para *download*, de forma a torná-la mais atual, atrativa e facilitando uma utilização mais intuitiva.

Serão desenvolvidas ações de cooperação com todas as entidades que facultem informações relevantes e complementares às existentes na plataforma. Exemplo disso é a parceria com a IP - Infraestruturas de Portugal, que permitirá adicionar *layers* atualizados da rede ferroviária, da rede rodoviária e cobertura da rede de fibra ótica nacional, ou a parceria com a JLL-Serviços Imobiliários para introdução de edifícios de *office centres* comercializados por este promotor.

Prosseguiremos as ações de formação e divulgação, sempre que possível presenciais ou em alternativa *online*, destinadas às Autarquias, promovendo a persecução do Programa Internacionalizar 2030 nos eixos B8, B9, B10, E2 e F7 de intervenção definidos para captação de IDE.

Em 2021, em linha com as orientações do programa “Internacionalizar 2030”, nomeadamente no eixo B10, foi concluído o *dossier de investimento online* do Município de Alter do Chão. Em 2022 pretendemos promover o serviço consultoria e realização de “dossiers de investimento” junto de outros municípios, sendo que estamos em conversações com dois municípios interessados: Município de Ponte Sor e Município de Vila Nova de Poiares.

De salientar que a promoção da plataforma *Portugal Site Selection* tem sido realizada com a AICEP, sob o patrocínio da Secretaria de Estado da Internacionalização do Ministério dos Negócios Estrangeiros e no âmbito de relações protocoladas com a ANMP - Associação Nacional de Municípios Portugueses, a Região Autónoma dos Açores e a MPE - Madeira Parques Empresariais.

Com o objetivo de colocar Portugal no mapa dos prescritores internacionais, procuramos continuamente aumentar a visibilidade da plataforma *Portugal Site Selection* e conseqüentemente o número de visitas à mesma. Para tal é fundamental desenvolver uma estratégia de promoção digital orientada juntos dos *site selectors* nacionais e internacionais, participar nos eventos de maior

relevância dos setores estratégicos identificados e posicionar *links* diretos a [www.portugalsiteselection.pt](http://www.portugalsiteselection.pt) em páginas *web* de parceiros, como associações empresariais e sectoriais, municípios, escritórios de advogados e empresas de consultoria, entre outros.

Em setembro de 2021 encontram-se representados 68,51% dos Municípios, que representam 211 dos 308 existentes. A meta é chegar rapidamente aos 75%, o que implicará um grande envolvimento e persistência junto dos Municípios que ainda não estão representados. Para melhorar a taxa de cobertura contamos com os protocolos estabelecidos com a ANMP – Associação Nacional de Municípios Portugueses e com o Ministério da Coesão Territorial (plataforma T- Invest).

#### **4.1.3 Técnica**

Alinhados com a estratégia comercial da empresa e focados em bem servir os nossos clientes, temos como principal objetivo garantir a qualidade, a eficiência, a segurança, a manutenção e o bom funcionamento de todas as instalações e ativos que estão sob a nossa gestão, realizando para isso todos os trabalhos e atividades necessários à prossecução desses propósitos, cumprindo rigorosamente o orçamento anual, otimizando os investimentos e promovendo a redução de custos com as *utilities* através da adoção de medidas e alternativas mais eficientes e sustentáveis.

Prevemos efetuar um conjunto de investimentos para a instalação de novos clientes e também de pré-preparação dos espaços para acolhimento de potenciais clientes. Para tal, daremos continuidade a um conjunto de ações e intervenções de requalificação e reabilitação do edificado, nomeadamente no Centro de Negócios da ZILS e nos diversos edifícios industriais e de serviços do BlueBiz e do Albiz.

A nível ambiental, continuaremos a desenvolver todas atividades necessárias para cumprir o Plano de Monitorização Ambiental da ZILS, aprovado pela APA e a CCDR Alentejo, para a monitorização da qualidade do ar e do estado das águas superficiais e subterrâneas da ZILS, assim como realizar todas as operações associadas à gestão da floresta e dos espaços verdes, nomeadamente a desmatagem, limpeza e erradicação das espécies infestantes e prevenção de incêndios.

Nas áreas da Gestão e do Planeamento Urbanístico, manter-se-á o acompanhamento técnico às revisões dos instrumentos de gestão do território, nas suas diversas componentes, nos quatro Municípios onde estão localizados os nossos ativos. Pretendemos ainda dar continuidade aos estudos e projetos para implementação de soluções urbanísticas e paisagísticas para criar as condições necessárias para a captação e instalação de novos clientes. Aqui merece especial relevância, pelo impacto no negócio, a revisão do Plano de Urbanização da ZILS e o respetivo Plano Diretor Municipal de Sines.

Das diversas ações previstas realizar em 2022, destacam-se:

## ZILS

### • **Projetos e Obras**

- Projetos urbanísticos na ZILS:

Tendo em conta a ocupação de novas áreas, não infraestruturadas, e a possibilidade de materialização das negociações em curso com alguns potenciais clientes, foi acautelada a realização dos respetivos procedimentos urbanísticos necessários, com todas as suas vertentes técnicas e regulamentares incluídas.

- Infraestruturas rodoviárias complementares:

Construção de estrada no loteamento da Zona 2, num troço com aproximadamente 500 metros, de acesso ao novo lote 2FM, criado para a expansão da Repsol Polímeros;

Com a Câmara Municipal de Sines, e para materializar o projeto de execução desenvolvido em 2021, prevemos construir uma rotunda em São Torpes, no cruzamento em frente à Central da EDP e que é parte integrante da ZILS, por forma a preparar e melhorar as acessibilidades para potenciais novos projetos a surgir nessa área, desde logo o *Start Campus*, e garantir a indispensável segurança rodoviária na Zona Sul da ZILS e da estrada N120-1.

- Infraestruturas diversas:

De modo a acautelar a ocupação de Parcela da Zona 9 - UOPG C1 da ZILS, por parte do *Start - Sines TransAtlantic & Renewable Technology Campus*, foi previsto o início dos trabalhos de execução das infraestruturas necessárias;

Para garantir o bom estado de conservação do edifício do Centro de Negócios e das suas infraestruturas, realizar-se-ão diversas intervenções de manutenção e requalificação;

Continuaremos a prestar todo o apoio e consultoria técnica necessários para garantir a adequada instalação de novos clientes e a expansão dos existentes.

### • **Manutenção preventiva e reativa**

- Na prossecução da atividade corrente, serão realizados diversos trabalhos de beneficiação dos arruamentos e da sinalização rodoviária na ZILS;

- De forma a assegurar o correto funcionamento de todas as infraestruturas existentes na ZILS, e em todas as situações consideradas necessárias e devidamente justificadas, serão realizadas as intervenções periódicas de manutenção preventiva e/ou corretiva;
- A adoção de uma política de prevenção e planos de manutenção preventiva também visa a prossecução de níveis elevados de qualidade que permitam destacar os parques empresariais sob a nossa gestão dos demais e que permitam catapultar a imagem e operação dos nossos atuais clientes, bem como captar novos clientes.

## **BLUEBIZ**

### **• *Projetos e Obras***

- Obras de requalificação de alguns dos edifícios, para melhoria e maximização da oferta comercial, com a substituição parcial de área da atual cobertura em fibrocimento com amianto na Nave 1 e pela substituição de uma área de pavimento degradado;
- Continuaremos a prestar todo o apoio e consultoria técnica necessários para garantir a adequada instalação de novos clientes e a expansão dos existentes;
- Para melhorar a oferta existente, assim como as condições dos clientes instalados, relativamente à segurança oferecida em espaços comuns, prevê-se a instalação de um sistema de CCTV, cujo projeto foi realizado em 2021, o reforço das vedações do parque e melhorias no sistema de iluminação existente, nomeadamente nas torres de iluminação.

### **• *Manutenção preventiva e reativa***

De forma a assegurar o correto funcionamento das infraestruturas existentes e garantir o bom estado de conservação das suas edificações e do parque em geral, realizaremos as intervenções periódicas de manutenção previstas e as manutenções reativas necessárias, com especial relevo para todas as infraestruturas elétricas e de água, saneamento e de telecomunicações.

## **ALBIZ**

### **• *Projetos e Obras***

- Será dada continuidade à promoção de ações que permitam garantir a qualidade, a funcionalidade e a segurança dos serviços prestados aos clientes instalados no Albiz, assim como a criação das adequadas condições para a instalação de novos clientes.

- **Manutenção preventiva e reativa**

Para continuar a assegurar o correto funcionamento das infraestruturas existentes no Albiz, realizaremos as necessárias e justificadas intervenções de manutenção preventivas e corretivas, quer ao nível do edificado, quer ao nível das infraestruturas instaladas e disponibilizadas aos nossos clientes.

## **4.2 Unidade de Negócio**

### **4.2.1 ZILS**

A transição energética coloca desafios à ZILS, mas também pode trazer novos projetos e permitir a reformulação de alguns existentes. Isto será trabalhado pela aicep Global Parques, na promoção e comercialização, no sentido de gerar um saldo positivo na ocupação da ZILS e expandir o seu contributo para a economia nacional. Ações proativas de dinamização da diversificação da ZILS, concertadas com os interlocutores regionais, clientes e instituições e organismos nacionais e internacionais, serão tomadas de forma a promover mais investimentos e a captação de novos clientes.

- **ZILS**

Prosseguem as ações de vigilância e de manutenção das áreas verdes comuns, assim como de articulação com as autoridades de segurança e ambientais (ANEPC, APA e Município de Sines) e de preparação e orçamentação das ações e procedimentos a implementar ao adaptar a estrutura de gestão da EGEO - Entidade Gestora das Esteiras de Oleodutos da ZILS, agrupamento de empresas para a gestão integrada da manutenção e segurança das esteiras de oleodutos, às novas premissas do Plano de Segurança do Operador (PSO), submetido em 2019 às autoridades competentes, aguardando-se a sua aprovação. Apesar de esta aprovação estar pendente prosseguem as ações tendentes à implementação dos exigentes níveis de operação inerentes ao estatuto de infraestrutura crítica e do novo plano, estando já em curso um conjunto de projetos e procedimentos, destacando-se para já o aumento dos níveis de vigilância e segurança das rondas, e também a melhoria da articulação com as autoridades competentes, a ANEPC- Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil e os Serviços de Informação do Estado, através da contratação da figura do respetivo “Agente de Ligação”.

Na Associação COMSINES manter-se-á o acompanhamento dos trabalhos dos diversos grupos de trabalho aí existentes, visando a maior proximidade e dinamização do Complexo Portuário, Logístico e Industrial de Sines junto da comunidade sineense e regional.

A vigilância da ZILS manter-se-á de modo a prever e ultrapassar situações anómalas, assim como as ações de manutenção geral, merecendo destaque o contrato global de manutenção e limpezas urbanas e de áreas verdes, sinalização, espaços infraestruturados e comuns na perspetiva da excelência destas áreas, de modo a manter a harmonia e segurança das mesmas. Em 2022 haverá enfoque na melhoria dos corredores de segurança florestais, promovendo a segurança geral dos ativos florestais e industriais da ZILS.

Prosseguirão as ações referentes ao cadastro da ZILS, que continuará a merecer atenção especial no sentido da sua regularização e atualização junto das entidades competentes (finanças, conservatórias e Direção-Geral do Território), assim como a regularização, atualização e monitorização comercial e técnica dos contratos em vigor. Continuarão igualmente as ações de definição de extremas e regularização formal das mesmas junto das entidades competentes.

#### • **Edifício ZILS**

O Centro de Negócios (CNZILS) verá alguns investimentos em equipamentos e mobiliário, de modo a dotar os espaços e serviços disponíveis para os clientes e utilizadores do CNZILS das melhores condições de operação e qualidade de serviço. As ações de manutenção programadas e reativas de equipamentos e instalações permitirão manter as condições operacionais, legais e de conforto dos atuais clientes, sendo também realizadas pequenas benfeitorias com vista à instalação de novos clientes. Sem prejuízo do reforço do apoio à ETLA num ano escolar particularmente exigente em termos de regras sanitárias e áreas requeridas, aprofundar-se-ão as diligências junto da AFTLA para a deslocalização dessa escola para local mais adequado à segurança da mesma.

#### • **Apartamentos**

O acompanhamento dos fogos sob a gestão da ZILS e os respetivos condomínios manter-se-ão, assim como a realização de pequenos investimentos de manutenção e conservação, com o objetivo de melhorar a qualidade da oferta que seja necessário vir a colocar no mercado, atendendo a que a totalidade dos apartamentos estão arrendados.

#### • **Galiza**

Continuamos a preparar este ativo para a comercialização integral, posta a desocupação das últimas salas ocupadas pela APA, em fase final de efetivação. Prevêem-se ações de promoção do ativo e de atração de potenciais promotores para a cedência integral, com base na avaliação imobiliária já realizada e no término da regularização cadastral em curso, mantendo-se a execução das ações de manutenção reativa mínimas, de salvaguarda do valor de mercado deste ativo.

#### • **Floresta**

Tendo como base o Plano de Gestão Florestal da ZILS, continuarão as habituais ações de exploração do ativo, como os cortes culturais de *pinus pinaster* e *eucalyptus*, assim como de extração da resina e apanha da pinha mansa, conferindo-se ênfase às ações de limpeza e manutenção florestal e às distâncias de segurança das instalações. Estas últimas ações de limpeza são essenciais para a segurança e enquadramento paisagístico e ambiental da ZILS. Em 2022 mantém-se a procura de soluções alternativas para a gestão dos ativos florestais por uma empresa especializada, a selecionar, profissionalizando-se essa área e libertando-se tempo da equipa da aicep Global Parques para o negócio principal, a promoção e atração de novos investimentos produtivos para a ZILS, assim como para a certificação daqueles ativos florestais e dos seus respetivos produtos.

#### • **Inertes**

Na sequência do encerramento da exploração de inertes nos Areeiros ZILS I e II, a 31 de março de 2019, encontra-se em curso uma reformulação do Plano Ambiental de Recuperação Paisagística junto das entidades licenciadoras, ao abrigo de um Contrato de Planeamento assinado com a Câmara Municipal de Sines. Concluída a alteração simplificada do PUZILS para alteração do uso de solo no Areeiro ZILS I, por forma possibilitar a instalação de unidades de produção de energia elétrica por via fotovoltaica, promove-se agora uma alteração do PARP - Plano Ambiental de Recuperação Paisagística para a sua adaptação às necessidades do projeto fotovoltaico contratado para aquele espaço. Não obstante o encerramento da atividade, continuarão as ações de fiscalização dos Areeiros ZILS I e II e as ações de recuperação preconizadas e aprovadas pelas entidades licenciadoras, pelo técnico responsável pela exploração e pela equipa da aicep Global Parques.

#### **4.2.2 BLUEBIZ**

A grande prioridade para 2022 será continuar o trabalho de promoção do BlueBiz em parceria com os seus clientes-âncora dos *clusters* industriais em presença, com especial destaque para a química industrial, farmacêutica e cosmética, mas também o agronegócio, de forma a potenciar e alavancar nas sinergias que o parque oferece às empresas já nele instaladas.

Será também um dos pilares a continuação da exposição comercial junto dos agentes do sector imobiliário local e nacional, de forma a aumentar o posicionamento do parque como solução de instalação para empresas nacionais e estrangeiras.

Continuar-se-á com a aposta nas relações próximas com os principais *stakeholders*, entre eles a Câmara Municipal de Setúbal, o IPS - Instituto Politécnico de Setúbal, a AISET - Associação da

Industrial da Península de Setúbal e a APSS – Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra, para uma permanente recolha de informações de *leads* de negócio. O papel central que o BlueBiz tem no setor da logística automóvel em Portugal, e especialmente de apoio de segunda linha ao Terminal RO-RO do Porto de Setúbal, é o pilar da relação entre estas duas entidades, que se pode expandir a demais áreas, como o agronegócio.

A estreita relação com o IIEP é também cada vez mais profícua, sobretudo considerando o intercâmbio de informação com os futuros e atuais empregadores instalados no parque, no sentido de se ajustarem programas de formação profissional às necessidades das empresas já instaladas e a instalar.

Dentro da gestão das instalações e equipamentos, continuaremos o trabalho de acompanhamento das atuais e previsíveis necessidades técnicas dos nossos clientes, com diligência nos trabalhos de reabilitação e manutenção dos espaços, para que permitam uma maior rapidez na instalação de novos clientes ou a expansão de existentes. Entre as prioridades destacamos a conclusão do cadastro das redes de águas, a conclusão da primeira fase de substituição de coberturas e a instalação de carregadores rápidos de EV. Para alcançar, cada vez mais, um maior nível de eficiência, atratividade e competitividade do parque, continuar-se-á com os esforços contínuos e permanentes na manutenção da rede elétrica interna de média e baixa tensão, das redes de águas, esgotos e tratamento de efluentes, da ETAR, das vias de circulação e da iluminação.

#### **4.2.3 ALBIZ**

O Albiz é atualmente um parque empresarial de referência na zona Norte da Área Metropolitana de Lisboa. Localizado entre o IC19, a A16 e a A5, é uma das soluções com mais procura pelo tecido empresarial envolvente, sobretudo PME da Distribuição.

Tendo neste momento uma ocupação de 100%, a gestão da aicep Global Parques é pautada pela preocupação em garantir uma constante valorização das estruturas e dos serviços oferecidos às empresas instaladas, através do correto cumprimento dos programas de manutenção preventiva, corretiva e de segurança, onde se incluem as ações necessárias para a manutenção de um nível qualitativo adequado nos serviços de apoio ao funcionamento geral do parque, nomeadamente portaria, jardinagem e limpeza de espaços comuns.

## II. ORÇAMENTO DE 2022

## 1. ENQUADRAMENTO

A aicep Global Parques - Gestão de Áreas Empresariais e Serviços, S. A. é uma empresa que tem como objeto principal a gestão de parques empresariais, nomeadamente a infraestruturação, a promoção e a transmissão ou locação de espaços destinados à implantação física de empresas e entidades não empresariais e a prestação, direta ou indireta, de serviços de apoio a clientes e a potenciais investidores. A gestão de parques deve ser entendida no sentido amplo do termo, uma vez que abrange a infraestruturação dos espaços, cobertos e descobertos, a respetiva manutenção, a operacionalidade de todas as instalações, a promoção e notoriedade dos produtos disponíveis, a procura de clientes, a negociação com os clientes e o respetivo acompanhamento.

A aicep Global Parques apresenta três soluções de localização empresarial geograficamente distintas: a ZILS Global Parques - Zona Industrial e Logística de Sines, em Sines (2.375 hectares), propriedade do IAPMEI (com quem a aicep Global Parques tem um Acordo de Gestão desde 1991 que, tendo terminado em 2016, foi prorrogado por mais 25 anos, ou seja, até 2041); o BlueBiz Global Parques - Parque Empresarial da Península de Setúbal, em Setúbal (56 hectares) e o Albiz Global Parques - Parque Empresarial de Sintra, em Albarraque (2,5 hectares).

Como orientação geral, e apesar de ter como referência o cumprimento das instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão - 2022 (Despacho n.º 682/2021 – SET), o orçamento não pode deixar de garantir as condições de instalação dos atuais clientes, a reabilitação de infraestruturas existentes, a melhoria e a promoção (nacional e internacional) dos produtos oferecidos, a criação de produto para oferta e o cumprimento dos compromissos assumidos, nomeadamente aqueles relativos à manutenção do património e ao cumprimento de exigências legais e ambientais.

## 2. PRESSUPOSTOS

O Orçamento de 2022 tem em consideração o seguinte quadro indicador:

### α. Pressupostos gerais

- O PAO 2022 reflete as orientações e os pressupostos constantes do Despacho n.º 682/2021 – SET, naquilo que à aicep Global Parques se aplica;
- Nos termos do Acordo de Gestão celebrado com o IAPMEI para a gestão do seu património em Sines, em Vila Nova de Santo André e na Galiza (concelho de Santiago do Cacém), consideraram-se os pagamentos relativos a 2021 e os gastos correspondentes

às prestações devidas pelo IAPMEI à Direção-Geral do Tesouro e Finanças e à renda a pagar ao IAPMEI (que é calculada aplicando uma taxa de 30% sobre o resultado da ZILS subtraído de 60% dos custos dos Serviços Transversais);

- Refletido o pagamento de dividendos relativos aos resultados estimados para 2021, com um *payout ratio* de 95% sobre o Resultado Líquido estimado de 2021, e os restantes 5% afetos à Reserva Legal;
- Considerado 0,9% de evolução de preços (IPC);
- Foi considerado o coeficiente de atualização das rendas de 1,0043, conforme os dados provisórios publicados pelo INE referentes à variação média do índice de preços nos últimos 12 meses até agosto de 2021, excluindo a habitação, que foi de 0,43%;
- Tomada como referência a estimativa de 2021 para o ponto de entrada para o PAO 2022.

#### **b. Gastos com o pessoal**

- Prevista a admissão de 4 efetivos;
- Considerado um aumento geral de salários de 0,9%, em linha com o índice do IPC referido nos IPG - Instrumentos Previsionais de Gestão. Para cumprimento do procedimento interno de compensações remuneratórias, foi considerado um acréscimo de 2% à massa salarial, excluindo os Órgãos Sociais.

#### **c. Gastos operacionais**

- Dada continuidade à nossa atividade, atentas as suas especificidades e objetivos;
- Previstas obras de manutenção de redes viárias na ZILS e de requalificação de infraestruturas no Albiz e no BlueBiz;
- Antevendo o impacto de um eventual não pagamento de rendas por parte de dois dos clientes em dificuldades financeiras, manteve-se uma imparidade para os valores de faturação, representando o reconhecimento anual de cerca de 154 mil EUR;
- Não são considerados pagamentos de ajudas de custo, por não ser prática na empresa, sendo as despesas de deslocação pagas contra fatura.

#### **d. Ganhos**

- Os ganhos previstos, relativos ao volume de negócios, estão cerca de 14,2% acima da estimativa de 2021, estando este incremento associado principalmente à expansão de atuais clientes na ZILS, à atualização das rendas em 0,43% e à estimativa de cerca de 4% para novos clientes;

- Apesar de estar estimada uma imparidade para dívida de clientes, por precaução e dada a incerteza do sucesso não foi prevista qualquer reversão.

#### **e. Investimento**

- O necessário para cumprir os objetivos e ações do Plano de Atividades;
- Considerando as características das áreas sob gestão, existem investimentos no Plano que não são dirigidos a um cliente em especial, mas sim à requalificação de infraestruturas. Esta requalificação deve entender-se como parte de um conjunto de investimentos que são necessários para a fidelização dos clientes existentes e para facilitar novas ocupações;
- O BlueBiz, pelas suas características e por estratégia de gestão, não tem produto disponível em condições finais para ser entregue a um cliente. Considerando os custos de reabilitação das infraestruturas existentes necessários para a entrada de novos clientes, para adaptação das instalações às necessidades da procura, só se decide pelo investimento total quando existe certeza sobre a respetiva entrada. O modelo de negócio a aplicar é decidido caso a caso e mediante intenções concretas de investimento, privilegiando-se a adaptação das instalações diretamente a cargo do cliente, libertando-se assim tesouraria da aicep Global Parques;
- Por outro lado, no caso da ZILS – Zona Industrial e Logística de Sines, pela variedade de negócios e pela dimensão dos mesmos, apesar de haver algum produto disponível, há, contudo, necessidade de grandes intervenções anuais, algumas delas planeadas no tempo (de forma faseada) para que, designadamente, nos permitam o equilíbrio de tesouraria julgado conveniente;
- Não se prevê recurso a capital alheio para os investimentos a realizar.

#### **f. Participadas**

Não se consideraram novas participações financeiras e não foi tido em conta o efeito decorrente de eventuais alterações ao processo de dissolução da TECMAIA, empresa municipal na qual a aicep Global Parques detém uma participação de 17,27% e cujo eventual impacto do respetivo processo de liquidação (em curso desde 2015), com os elementos conhecidos, se encontra estimado desde 2016. A aicep Global Parques não tem influência dominante em qualquer das suas participadas, tendo representação na ADRAL, S. A., como Administrador não executivo no Conselho de Administração. Nas empresas participadas pela aicep Global Parques, a Administração Central não tem influência direta dominante.

### **g. Estratégia de maximização de receitas mercantis**

Em traços gerais, o cumprimento dos objetivos estratégicos da empresa passa por:

- Disponibilizar áreas para a localização de empresas;
- Maximizar as taxas de ocupação nos parques geridos;
- Continuar a apostar na internacionalização e na divulgação dos ativos sob gestão, em articulação com a AICEP e outras entidades institucionais e privadas, nacionais e internacionais;
- Reforçar a articulação acionista para otimização do *cross-selling*;
- Promover, com agentes públicos e privados (por exemplo, Associações Empresariais, Bancos de Investimento e Sociedades de Advogados), a nossa oferta enquanto infraestrutura para a competitividade;
- Qualificar a oferta da empresa, aumentando a perceção de qualidade e de prestação de serviços de excelência;
- Articular, com os agentes intervenientes nos processos, as parcerias e os instrumentos contratuais e de planeamento e gestão territorial mais adequados à missão e às oportunidades emergentes;
- Dinamizar a plataforma *Portugal Site Selection*, enquanto instrumento de apoio à decisão e prestação de serviços no âmbito da localização, instalação e gestão empresarial;
- Reforçar a imagem de marca “aicep Global Parques”, reformulando instrumentos de comunicação e ativando novos canais de comunicação.

### III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

## ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

O Resultado Líquido estimado para 2022 é de 3,3 milhões de EUR, o que significa uma subida de 13,7% face à estimativa para 2021.

Pela sua importância, destacam-se os seguintes indicadores: EBITDA de 7,0 milhões de EUR e Autonomia Financeira de 76,12%.

Em 2022, o Volume de Negócios tem uma variação positiva de 14,2%, 1.960 mil EUR, sobre a estimativa de 2021. No total, os Rendimentos e Ganhos têm um acréscimo de 16,1% em relação ao período homólogo, estando este associado, principalmente, à estimativa de novas áreas a ocupar em direitos de superfície na ZILS, sobretudo pela expansão de atuais clientes, previsão de novas ocupações e ao aumento previsto de 0,43% de atualização das rendas.

Os gastos operacionais têm um desvio positivo de 17,1%, 1.801 mil EUR, relativamente a 2021, associado, entre outros, ao comportamento das seguintes naturezas de gastos:

- aumento de 17,2% na renda do IAPMEI (calculada conforme referido no Acordo de Gestão existente com o IAPMEI); de 16,4% do *fee* da DGTF; de 15% em Gastos com Pessoal; de 13,3% em Trabalhos Especializados; de 21% em Conservação, de 33% em Deslocações e 8,3% em Amortizações (estas associadas ao início da capitalização de alguns investimentos e à continuidade de outros com início em final de 2021). Acresce uma variação positiva de 75% nos gastos em eletricidade, 437 mil euros, sendo, contudo, cerca de 98% faturados aos clientes.

Da estrutura do Balanço destaca-se o peso do Ativo não Corrente, no valor de 29,3 milhões de EUR, que representa 76% do Ativo Total.

Os Créditos de Clientes representam 0,25 milhões de EUR, menos 20% que estimado para 2021.

As Disponibilidades, estimadas para o final de 2022 em 6,1 milhões de EUR, registam uma variação negativa de 2,81 milhões de EUR face ao saldo final de 2021. Apesar de um aumento de recebimentos de clientes de 1,8 milhões de EUR, ele não é suficiente para compensar o aumento de pagamentos, para o que contribui o pagamento a fornecedores com uma variação de +2,3 milhões de EUR (+3,6 milhões de EUR relativos a investimentos) a que acresce o pagamento de 0,69 milhões de EUR por participação nos gastos de liquidação da participação financeira existente na TECMAIA.

Os Diferimentos Ativos representam cerca de 0,63 milhões de EUR e estão relacionados, na sua maioria, com os gastos do *fee* da DGTF, a reconhecer em períodos seguintes.

Destaca-se um passivo corrente significativo, 9,2 milhões de EUR, para o qual contribuem fundamentalmente os valores a pagar registados em Outras Contas a Pagar, que representam 71% das Disponibilidades.

Os Rendimentos a Reconhecer ascendem a cerca de 3,74 milhões de EUR e respeitam, na sua maioria, a rendimentos de períodos vincendos associados, essencialmente, à especialização das rendas de Direito de Superfície e Prestação de Serviços já faturadas, mas que dizem respeito a períodos posteriores.

A empresa apresenta em 2022 um grau de autonomia financeira (CP/ATL) de 76,12%, cerca de 0,39 *p.p.* acima do estimado em 2021.

A rentabilidade anualizada dos capitais próprios (RL/CP) é de 11,36% e a do ativo (RL/ATL) é de 8,65% (no período homólogo de 2021, é de 10,18% e 7,71%, respetivamente).

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS									
ORÇAMENTO 2022					UNID.: EUROS				
designação	REAL 2019	REAL 2020	ESTIMATIVA 2021	ORÇAMENTO 2022	Δ Orçamento 2022 - Real 2019		Δ Orçamento 2022 - Estimativa 2021		
					€	%	€	%	
Direitos de superfície	8.936.773	9.158.177	10.391.346	12.094.137	3.157.363	35,3	1.702.790	16,4	
Prestação de serviços	1.338.765	1.337.020	1.385.600	1.634.128	295.363	22,1	248.528	17,9	
Aluguer de instalações	2.025.144	2.260.325	2.039.354	2.047.947	22.803	1,1	8.593	0,4	
Rendimentos suplementares	775.243	606.462	555.326	959.445	184.202	23,8	404.119	72,8	
Reversões	19.923	29.443	16.554	0	-19.923	-100,0	-16.554	-100,0	
Outros rendimentos e ganhos	396.672	271.951	34.490	14.210	-382.462	-96,4	-20.280	-58,8	
<b>Rendimentos e Ganhos Operacionais</b>	<b>13.492.520</b>	<b>13.663.377</b>	<b>14.422.670</b>	<b>16.749.866</b>	<b>3.257.346</b>	<b>24,1</b>	<b>2.327.196</b>	<b>16,1</b>	
<b>Fornecimentos e serviços externos</b>	<b>2.131.296</b>	<b>1.921.288</b>	<b>2.136.469</b>	<b>2.845.771</b>	<b>714.475</b>	<b>33,5</b>	<b>709.302</b>	<b>33,2</b>	
... Eletricidade	810.932	590.602	580.210	1.016.940	206.008	25,4	436.730	75,3	
... Combustíveis e fluídos	33.829	28.437	36.953	41.775	7.946	23,5	4.822	13,0	
... Água	22.479	16.297	17.442	11.148	-11.331	-50,4	-6.294	-36,1	
... Ferramentas e utensílios	0	122	0	0	0	na	0	na	
... Livros e doc. técnica	351	458	1.095	1.198	847	241,8	103	9,4	
... Material de escritório	5.376	1.398	5.666	5.300	-76	-1,4	-366	-6,5	
... Artigos para oferta	3.011	2.667	1.000	4.000	989	32,8	3.000	300,0	
... Rendas e alugueres	75.342	80.426	79.877	84.362	9.020	12,0	4.485	5,6	
... Despesas de representação	6.423	5.277	5.716	5.400	-1.023	-15,9	-316	-5,5	
... Comunicações	22.245	25.047	19.543	27.923	5.678	25,5	8.380	42,9	
... Seguros	147.496	170.526	175.047	199.635	52.139	35,3	24.588	14,0	
... Deslocações e estadas	42.292	21.741	53.552	71.300	29.008	68,6	17.748	33,1	
... Honorários e comissões	21.998	17.914	22.407	21.802	-196	-0,9	-605	-2,7	
... Contencioso e notariado	3.338	3.460	17.727	17.300	13.962	418,3	-427	-2,4	
... Conservação e reparação	397.911	390.293	420.084	508.154	110.244	27,7	88.071	21,0	
... Limpeza, higiene e conforto	55.665	45.821	45.851	50.245	-5.420	-9,7	4.394	9,6	
... Vigilância e segurança	203.096	224.953	224.289	258.452	55.356	27,3	34.163	15,2	
... Trabalhos especializados	238.422	273.932	382.584	433.498	195.077	81,8	50.914	13,3	
... Publicidade e propaganda	20.831	8.706	13.158	50.740	29.909	143,6	37.582	285,6	
... Outros	20.261	13.209	34.270	36.600	16.339	80,6	2.330	6,8	
Renda do IAPMEI	2.107.930	2.260.211	2.510.264	2.941.075	833.145	39,5	430.811	17,2	
<b>Gastos com o pessoal</b>	<b>1.400.528</b>	<b>1.456.468</b>	<b>1.541.703</b>	<b>1.772.570</b>	<b>372.043</b>	<b>26,6</b>	<b>230.867</b>	<b>15,0</b>	
Impostos	140.252	120.498	130.679	133.691	-6.561	-4,7	3.012	2,3	
Gastos com atividades acessórias	32.823	26.004	137.146	130.000	97.177	296,1	-7.146	-5,2	
Outros gastos e perdas	257.346	107.711	81.387	84.632	-172.714	-67,1	3.245	4,0	
Fee DGTF	1.340.581	1.373.726	1.558.702	1.814.121	473.539	35,3	255.418	16,4	
Imparidades em dívidas a receber	459.258	167.443	168.280	154.167	-305.091	-66,4	-14.113	-8,4	
<b>GASTOS e PERDAS antes de AMORTIZAÇÕES</b>	<b>7.870.014</b>	<b>7.433.349</b>	<b>8.264.631</b>	<b>9.876.026</b>	<b>2.006.012</b>	<b>25,5</b>	<b>1.611.395</b>	<b>19,5</b>	
Gastos de depreciação e amortização	2.175.114	2.296.233	2.284.142	2.474.128	299.014	13,7	189.986	8,3	
<b>Gastos e Perdas Operacionais</b>	<b>10.045.128</b>	<b>9.729.582</b>	<b>10.548.773</b>	<b>12.350.154</b>	<b>2.305.026</b>	<b>22,9</b>	<b>1.801.382</b>	<b>17,1</b>	
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>3.447.392</b>	<b>3.933.796</b>	<b>3.873.897</b>	<b>4.399.712</b>	<b>952.320</b>	<b>27,6</b>	<b>525.815</b>	<b>13,6</b>	
<b>RESULTADO antes de IMPOSTOS</b>	<b>3.447.392</b>	<b>3.933.796</b>	<b>3.873.897</b>	<b>4.399.712</b>	<b>952.320</b>	<b>27,6</b>	<b>525.815</b>	<b>13,6</b>	
Impostos sobre o rendimento do exercício	837.912	948.545	948.964	1.074.259	236.347	28,2	125.296	13,2	
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>2.609.480</b>	<b>2.985.251</b>	<b>2.924.933</b>	<b>3.325.453</b>	<b>715.973</b>	<b>27,4</b>	<b>400.519</b>	<b>13,7</b>	

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

(em EUR)

RENDIMENTOS E GASTOS	REAL	REAL	ESTIMATIVA	ORÇAMENTO			variação 2022-2021		
	2019	2020	2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	ANO 2022	€	%
Vendas e serviços prestados	12.300.682	12.755.521	13.816.300	3.905.105	7.839.458	11.806.892	15.776.211	1.959.911	14,2
Fornecimentos e serviços externos	-4.239.226	-4.181.499	-4.646.733	-1.364.900	-2.838.286	-4.344.727	-5.786.846	1.140.112	24,5
Gastos com o pessoal	-1.400.528	-1.456.468	-1.541.703	-416.940	-824.926	-1.281.789	-1.772.570	230.867	15,0
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-439.335	-138.000	-151.726	-38.492	-77.034	-115.600	-154.167	2.441	1,6
Outros rendimentos e ganhos	1.171.915	878.413	589.816	251.487	477.988	735.621	973.655	383.839	65,1
Outros gastos e perdas	-1.771.003	-1.627.939	-1.907.915	-601.189	-1.123.972	-1.651.822	-2.162.444	254.529	13,3
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>5.622.506</b>	<b>6.230.028</b>	<b>6.158.039</b>	<b>1.735.070</b>	<b>3.453.227</b>	<b>5.148.574</b>	<b>6.873.840</b>	<b>715.801</b>	<b>11,6</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-2.175.114	-2.296.233	-2.284.142	-590.383	-1.224.756	-1.851.851	-2.474.128	189.986	8,3
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>3.447.392</b>	<b>3.933.796</b>	<b>3.873.897</b>	<b>1.144.688</b>	<b>2.228.471</b>	<b>3.296.722</b>	<b>4.399.712</b>	<b>525.815</b>	<b>13,6</b>
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>3.447.392</b>	<b>3.933.796</b>	<b>3.873.897</b>	<b>1.144.688</b>	<b>2.228.471</b>	<b>3.296.722</b>	<b>4.399.712</b>	<b>525.815</b>	<b>13,6</b>
Imposto sobre o rendimento do período	-837.912	-948.545	-948.964	-279.494	-544.117	-804.947	-1.074.259	125.296	13,2
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>2.609.480</b>	<b>2.985.251</b>	<b>2.924.933</b>	<b>865.194</b>	<b>1.684.355</b>	<b>2.491.775</b>	<b>3.325.453</b>	<b>400.519</b>	<b>13,7</b>

## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

(em EUR)

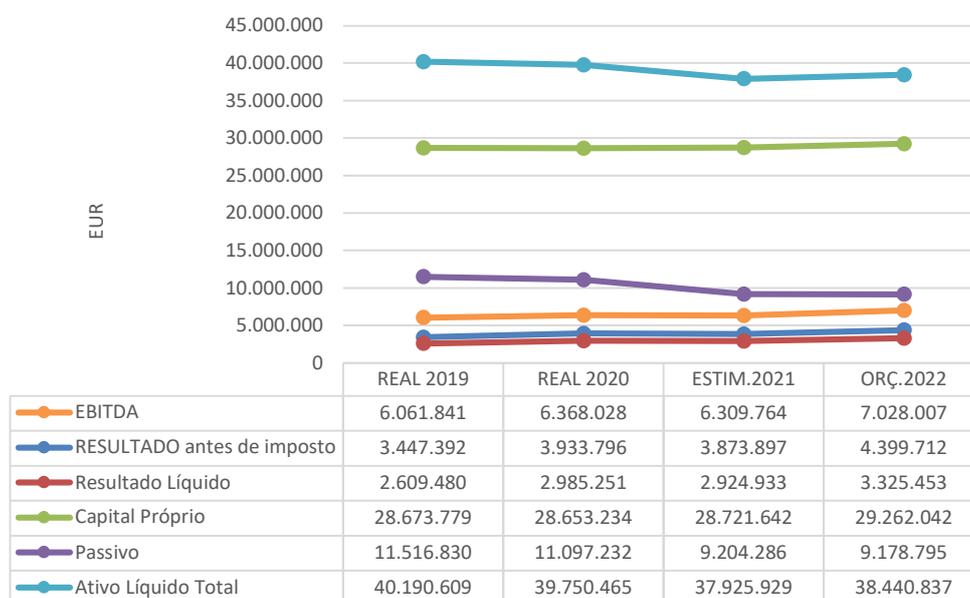
RECEBIMENTOS E PAGAMENTOS	REAL	REAL	ESTIMATIVA	ORÇAMENTO			variação 2022-2021		
	2019	2020	2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	ANO 2022	€	%
<b>Fluxos de caixa das actividades operacionais</b>									
Recebimentos de clientes	12.135.448	12.694.795	12.877.464	4.873.347	7.175.986	13.026.948	14.683.632	1.806.169	14,0
Pagamentos a fornecedores	-6.428.318	-5.944.720	-9.000.107	-971.082	-1.816.361	-2.807.907	-7.745.767	-1.254.340	-13,9
Pagamentos ao pessoal	-1.342.625	-1.431.955	-1.502.371	-390.235	-891.791	-1.321.948	-1.772.570	270.199	18,0
<b>Caixa gerada pelas operações</b>	<b>4.364.505</b>	<b>5.318.120</b>	<b>2.374.986</b>	<b>3.512.030</b>	<b>4.467.834</b>	<b>8.897.092</b>	<b>5.165.295</b>	<b>2.790.310</b>	<b>117,5</b>
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	1.271.001	1.236.279	1.340.086	0	0	1.513.007	1.513.007	172.921	12,9
Outros recebimentos/pagamentos	-1.075.639	-681.300	-326.349	-251.172	-453.574	-735.872	-903.884	577.535	-177,0
<b>Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)</b>	<b>4.559.867</b>	<b>5.873.099</b>	<b>3.388.722</b>	<b>3.260.858</b>	<b>4.014.260</b>	<b>9.674.227</b>	<b>5.774.419</b>	<b>2.385.696</b>	<b>70,4</b>
<b>Fluxos de caixa das actividades de investimento</b>									
Pagamentos respeitantes a:									
Activos fixos tangíveis	-2.790.447	-2.314.712	-1.565.811	-1.088.328	-2.148.241	-2.823.384	-5.116.258	3.550.447	226,7
Activos intangíveis									
Investimentos financeiros			0	0	-685.382	-685.382	-685.382	685.382	na
<b>Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)</b>	<b>-2.790.447</b>	<b>-2.314.712</b>	<b>-1.565.811</b>	<b>-1.088.328</b>	<b>-2.833.622</b>	<b>-3.508.765</b>	<b>-5.801.640</b>	<b>4.235.829</b>	<b>270,5</b>
<b>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</b>									
Pagamentos respeitantes a:									
Financiamentos obtidos									
Juros e gastos similares									
Dividendos/Distribuição de Reservas	-2.182.474	-2.976.434	-2.835.988	0	-2.778.686	-2.778.686	-2.778.686	-57.302	-2,0
Outras operações de financiamento									
<b>Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)</b>	<b>-2.182.474</b>	<b>-2.976.434</b>	<b>-2.835.988</b>	<b>0</b>	<b>-2.778.686</b>	<b>-2.778.686</b>	<b>-2.778.686</b>	<b>-57.302</b>	<b>-2,0</b>
Variação de caixa e seus equivalentes (4)=(1)+(2)+(3)	-413.054	581.953	-1.013.076	2.172.530	-1.598.049	3.386.775	-2.805.907	-1.792.831	-177,0
Efeito das diferenças de câmbio									
Caixa e seus equivalentes no início do período	9.788.150	9.375.095	9.957.048	8.943.972	8.943.972	8.943.972	8.943.972	-1.013.076	-10,2
<b>Caixa e seus equivalentes no fim do período</b>	<b>9.375.095</b>	<b>9.957.048</b>	<b>8.943.972</b>	<b>11.116.502</b>	<b>7.345.923</b>	<b>12.330.747</b>	<b>6.138.064</b>	<b>-2.805.907</b>	<b>-31,4</b>

## BALANÇO

(em EUR)

	REAL	REAL	ESTIMATIVA	ORÇAMENTO			ANO 2022	variação 2022-2021	
	2019	2020	2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022		€	%
<b>ATIVO</b>									
<b>Ativo não corrente</b>									
Ativos fixos tangíveis	27.449.918	26.459.416	25.735.860	25.757.897	26.282.738	26.911.787	28.720.767	2.984.907	11,6
Propriedades de investimento	45.918	44.688	43.457	43.150	42.842	42.535	42.227	-1.230	-2,8
Ativos intangíveis	47.000	41.952	66.292	86.222	105.571	95.086	79.611	13.319	20,1
Participações financeiras - outros método	18.415	19.974	20.761	20.761	20.761	20.761	20.761	0	0,0
Ativos por impostos diferidos	661.320	610.058	597.598	597.598	597.598	597.598	432.869	-164.728	-27,6
<b>Ativo não corrente</b>	<b>28.222.571</b>	<b>27.176.087</b>	<b>26.463.967</b>	<b>26.505.627</b>	<b>27.049.509</b>	<b>27.667.766</b>	<b>29.296.235</b>	<b>2.832.267</b>	<b>10,7</b>
<b>Ativo corrente</b>									
Cientes	662.297	595.383	315.418	315.418	252.334	252.334	252.334	-63.084	-20,0
Estado e outros entes públicos	1.345.528	1.340.146	1.513.007	2.345.109	2.476.553	1.950.485	2.076.624	563.617	37,3
Outras contas a receber	38.314	36.761	63.410	63.410	63.410	50.728	50.728	-12.682	-20,0
Diferimentos - gastos a reconhecer	546.803	645.040	626.155	850.473	641.614	939.455	626.852	698	0,1
Caixa e depósitos bancários	9.375.095	9.957.048	8.943.972	11.116.502	7.345.923	12.330.747	6.138.064	-2.805.907	-31,4
<b>Ativo corrente</b>	<b>11.968.038</b>	<b>12.574.378</b>	<b>11.461.961</b>	<b>14.690.912</b>	<b>10.779.835</b>	<b>15.523.749</b>	<b>9.144.603</b>	<b>-2.317.358</b>	<b>-20,2</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>40.190.609</b>	<b>39.750.465</b>	<b>37.925.929</b>	<b>41.196.539</b>	<b>37.829.344</b>	<b>43.191.515</b>	<b>38.440.837</b>	<b>514.909</b>	<b>1,4</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>									
<b>Capital próprio</b>									
Capital realizado	20.186.305	20.186.305	20.186.305	20.186.305	20.186.305	20.186.305	20.186.305	0	0,0
Prémios de emissão	3.602.551	3.602.551	3.602.551	3.602.551	3.602.551	3.602.551	3.602.551	0	0,0
Reservas legais	1.656.917	1.787.391	1.936.654	2.082.901	2.082.901	2.082.901	2.082.901	146.247	7,6
Outras reservas	1.532.898	0	0	0	0	0	0	0	na
Resultados transitados	-1.035.469	0	0	0	0	0	0	0	na
Outras variações no capital próprio	121.097	91.735	71.199	69.375	67.552	66.192	64.832	-6.367	-8,9
Resultado líquido do período	2.609.480	2.985.251	2.924.933	865.194	1.684.355	2.491.775	3.325.453	400.519	13,7
<b>Total do capital próprio</b>	<b>28.673.779</b>	<b>28.653.234</b>	<b>28.721.642</b>	<b>26.806.327</b>	<b>27.623.665</b>	<b>28.429.725</b>	<b>29.262.042</b>	<b>540.400</b>	<b>1,9</b>
<b>PASSIVO</b>									
Provisões		15.789							
<b>Passivo não corrente</b>		<b>15.789</b>							
Fornecedores	1.872.337	613.991	858.810	359.752	389.893	786.273	777.683	-81.128	-9,4
Estado e outros entes públicos	63.637	200.246	248.355	184.991	121.779	365.684	324.292	75.937	30,6
Outras contas a pagar	5.795.649	6.066.538	4.337.346	8.527.820	6.029.844	7.512.798	4.338.891	1.545	0,0
Diferimentos - rendimentos a reconhecer	3.785.208	4.200.668	3.759.775	5.317.649	3.664.164	6.097.035	3.737.930	-21.845	-0,6
<b>Passivo corrente</b>	<b>11.516.830</b>	<b>11.081.443</b>	<b>9.204.286</b>	<b>14.390.212</b>	<b>10.205.680</b>	<b>14.761.790</b>	<b>9.178.795</b>	<b>-25.491</b>	<b>-0,3</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>11.516.830</b>	<b>11.097.232</b>	<b>9.204.286</b>	<b>14.390.212</b>	<b>10.205.680</b>	<b>14.761.790</b>	<b>9.178.795</b>	<b>-25.491</b>	<b>-0,3</b>
<b>TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO</b>	<b>40.190.609</b>	<b>39.750.465</b>	<b>37.925.929</b>	<b>41.196.539</b>	<b>37.829.344</b>	<b>43.191.515</b>	<b>38.440.837</b>	<b>514.909</b>	<b>1,4</b>

### Indicadores Económico-Financeiros



## **ESFORÇO PÚBLICO - Subsídios recebidos**

Em 2021 não foi recebido qualquer subsídio do Estado e não se prevê que a situação se venha a alterar em 2022, nem no restante período em análise.

## IV. MONITORIZAÇÃO - PLANO DE REDUÇÃO DE CUSTOS (PRC)

## **1. ENQUADRAMENTO**

No âmbito do controlo de gestão e em cumprimento da monitorização exigida e respetivos moldes, considerando as características da atividade da empresa, foi definido um quadro de monitorização do comportamento dos Gastos com Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) e dos Gastos com o Pessoal de forma a relevar apenas os gastos inerentes ao funcionamento da própria empresa. Esta questão prende-se com o facto de a aicep Global Parques possuir nos seus gastos alguns valores sobre os quais não tem intervenção direta e cuja variação está dependente, nomeadamente, da atividade dos nossos clientes ou do Acordo de Gestão existente com o IAPMEI. Nesta situação encontram-se, por exemplo, os gastos que são posteriormente debitados a alguns dos clientes instalados (como por exemplo a cedência de eletricidade e o tratamento de efluentes) e a renda paga ao IAPMEI, definida no referido Acordo de Gestão, cuja fórmula de cálculo está associada aos resultados da ZILS.

## **2. SETOR EMPRESARIAL DO ESTADO - ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS**

### **Plano de Redução de Custos com as respetivas medidas a adotar**

O PAO - Plano de Atividades e Orçamento é o instrumento essencial da gestão e controlo da empresa e é monitorizado mensalmente, por centros de resultados e natureza de ganhos e gastos.

A natureza e a estrutura de gastos da aicep Global Parques têm algumas particularidades que são parte integrante dos resultados da empresa, não sendo possível ultrapassá-los, desde que se mantenha a respetiva atividade e o cumprimento dos compromissos assumidos. Ainda assim, é preocupação constante a racionalização e redução dos custos, como é o caso do aproveitamento de sinergias na contratação de alguns serviços de natureza idêntica para as diferentes unidades de negócio e o esforço de redução dos consumos energéticos.

Os investimentos nas infraestruturas, nomeadamente em redes viárias e loteamentos, no caso da ZILS, e em reabilitação de edifícios, no caso do BlueBiz e do Albiz, são realizados apenas quando existe um grau de certeza elevado para instalação de clientes, muitas vezes até com contratos já assinados, ou caso seja imprescindível alguma intervenção. Finda a execução, contabilisticamente, os gastos são reconhecidos no ativo fixo tangível da empresa e aos resultados apenas se associam as respetivas amortizações. Contudo, a partir do momento em que se inicia o período de capitalização, tem também início o período de manutenção e outros gastos associados às novas infraestruturas, como é o caso da manutenção das áreas comuns (tais como zonas verdes, limpezas industriais e estradas)

e dos consumos energéticos dos arruamentos. Esta situação leva a que sempre que tenhamos de monitorizar o comportamento de alguns gastos, nomeadamente em FSE, acontecem frequentemente situações que ainda que façam parte da nossa atividade, não são de continuidade, o que distorce a análise e a capacidade de aliar um serviço em condições para os clientes com o cumprimento da meta de redução ou manutenção dos gastos. Para além disto, considerando a dimensão e diversidade das áreas de intervenção da empresa e as especificidades das instalações, existem necessidades frequentes de intervenções no âmbito da manutenção, não só preventiva como também reativa.

Parte de alguns gastos em FSE está diretamente associada aos nossos clientes, como é o caso de gastos com cedência de eletricidade e de gastos em manutenção, onde se inclui a utilização da estação de tratamento de efluentes. Este procedimento é usual no BlueBiz, onde dada a especificidade das instalações que há ao dispor dos clientes, ainda não é possível a autonomização de cada uma ao nível destas utilidades. Estes valores são faturados aos clientes pelo que, para efeitos de análise, são retirados dos comparativos.

A atividade da aicep Global Parques é exercida no mercado, encontrando-se dependente das respetivas regras, isto é, não estando sujeita a qualquer Contrato-Programa ou Contrato de Prestação de Serviço Público.

A Administração da aicep Global Parques submete, anualmente, o seu Plano de Atividades e Orçamento aos acionistas, que aprovam a estratégia e os objetivos nele definidos para a empresa em Assembleia Geral, não tendo sido celebrado Contrato de Gestão.

O Plano de Atividades e Orçamento, nas suas várias vertentes qualitativas e quantitativas, serve para monitorizar o desempenho da empresa no desenvolvimento da sua atividade.

- **2020 - Real**

O exercício de 2020 terminou para a aicep Global Parques com um Resultado Líquido de 2.985.251 EUR, o que representa um acréscimo de 14,4% face ao resultado homólogo do exercício de 2019.

Da análise à estrutura de ganhos da empresa, cujo valor total representa 13.663.377 EUR, as Prestações de Serviços tem o valor de 12.755.521 EUR, ou seja, 93%, dos quais 72% são rendas provenientes da cedência de direitos de superfície.

O conjunto de rendimentos da empresa é gerado, na sua totalidade, por atividades correntes não financeiras, o que se reflete na sustentabilidade económica da aicep Global Parques.

No que diz respeito aos gastos operacionais totais, com um total de 9.729.582 EUR, é de assinalar que a soma da renda do IAPMEI e do FEE da DGTF ascende a 3.633.937 EUR, perfazendo 37% do total daqueles gastos.

Relativamente a 2019, com um aumento de 3,7% do Volume de Negócios, o peso dos FSE e Gastos com o Pessoal reduziu 0,6 p.p..

O ano de 2020, apesar da situação de pandemia vivida e das respetivas consequências, foi pautado por uma estratégia comercial com aposta na divulgação e notoriedade da empresa, indo ao encontro dos potenciais investidores (quer nacionais quer internacionais) e criando e ajustando o produto para oferta, de acordo com as suas necessidades.

A aicep Global Parques viu as suas contas aprovadas em Assembleia Geral realizada em 25 de junho de 2021.

- **2021 - Estimativa**

Apesar das consequências da pandemia no mundo e em particular em Portugal, na atividade da aicep Global Parques, até à data, não se verificou ainda forte impacto. Contudo, prevê-se um aumento do volume de negócios de 8,3% face ao período homólogo, ligeiramente inferior aos 9,4% previstos no PAO de 2021. Em 2021, o Resultado Líquido estimado é de 2,92 milhões EUR, o que representa uma redução de 2% sobre o período homólogo e cerca de 1% acima do previsto no PAO 2021.

- **2022 - Orçamento**

A orientação geral subjacente à realização do Plano de Atividades e Orçamento da aicep Global Parques para 2022 é a de um orçamento que dê continuidade à nossa atividade, com a qualidade que lhe está associada, mantendo o esforço na divulgação e notoriedade da empresa, conducente à obtenção dos objetivos para a área da internacionalização, da divulgação dos ativos sob gestão e da captação de investimento nacional e estrangeiro. Em termos de atividade corrente garante-se o cumprimento dos compromissos existentes, nomeadamente ao nível da manutenção das infraestruturas à disposição dos clientes, instalados ou a instalar, e das infraestruturas cuja manutenção é assumida por conta de terceiros (nomeadamente pela Câmara Municipal de Sines, no que se refere às estradas públicas da ZILS).

Para o PAO de 2022 e plurianual 2023-2024, para além do referido anteriormente foram tidas em conta as orientações emanadas do Despacho n.º 682/2021 – SET (IPG – Instrumentos Previsionais de Gestão), em tudo o que foi possível, sendo apresentadas as justificações que sustentam a autorização de dispensa de cumprimento dos princípios aplicáveis.

A eficiência operacional representa uma evolução favorável de -0,1 p.p., do peso dos gastos em FSE e Pessoal no Volume de Negócios. A variação no volume de negócios é de 14,2% e nos gastos operacionais monitorizados é de 13,9%, onde se inclui uma variação dos FSE, de + 12,9% e de +15%, nos gastos com Pessoal.

De salientar a existência de gastos em FSE diretamente associados aos nossos clientes, como é o caso de gastos com cedência de eletricidade e de gastos em manutenção, onde se inclui a utilização da estação de tratamento de efluentes, usual no BlueBiz dada a especificidade das instalações ao dispor dos clientes que não permitem a sua autonomização ao nível destas utilidades. Estes valores são faturados aos clientes pelo que para efeitos de análise estão retirados dos comparativos. Da mesma forma, foi retirado da rubrica de Trabalhos Especializados o valor de 70 mil EUR, gasto estimado não recorrente, relativo à revisão do Plano de Urbanização da ZILS (PUZILS), instrumento de gestão territorial onde se inclui a denominada Zona Industrial e Logística de Sines. A aicep Global Parques detém a quase totalidade da gestão dos terrenos inseridos no PUZILS, por lhe ter sido concedida a exploração de terrenos do domínio público do Estado, tendo em vista o interesse público nacional. Tendo em conta a exigência legal de revisão do PUZILS, no seguimento da recente suspensão do mesmo pela Câmara Municipal de Sines, e tendo em conta o facto de que o PUZILS foi aprovado há mais de dez anos, perante uma dinâmica económica e territorial diferente nos dias de hoje, torna-se imperativo para a aicep Global Parques a revisão deste instrumento de forma a garantir a competitividade e atratividade desta zona. Nos FSE monitorizados não se considera também o valor correspondente à renda a pagar ao IAPMEI, cujo cálculo deriva da aplicação de fórmula definida no Acordo de Gestão existente para a gestão da ZILS.

De acordo com o definido nos IPG, relativamente ao ano de referência a considerar para a elaboração dos planos anual e plurianual, resultado da situação conjuntural fruto da pandemia em que nos encontramos, foi considerado que o ano de referência a ter em conta deve ser o ano de 2021 e não o de 2019, uma vez que é o que tem maior volume de negócio.



(em EUR)

PRC - Plano de Redução de Custos	Execução 2019	Execução 2020	ESTIMATIVA 2021	ORÇAMENTO 2022	variação ORÇ.2022/EST.2021	
					valor	%
<b>EBITDA</b> (RAI+Amortizações +Imparidades-Reversões)	<b>6.061.841</b>	<b>6.368.028</b>	<b>6.309.764</b>	<b>7.028.007</b>	<b>718.243</b>	<b>11,4%</b>
<b>EBIT</b> +Imparidades-Reversões	<b>3.886.727</b>	<b>4.071.796</b>	<b>4.025.622</b>	<b>4.553.879</b>	<b>528.256</b>	<b>13,1%</b>
(1) CMVMC	na	na	na	na	na	na
(2) FSE monitorizados	<b>1.375.926</b>	<b>1.342.926</b>	<b>1.648.115</b>	<b>1.860.783</b>	<b>212.668</b>	<b>12,9%</b>
(3) Gastos com o Pessoal sem Subsídios e Indemnizações	<b>1.400.528</b>	<b>1.456.468</b>	<b>1.541.703</b>	<b>1.772.570</b>	<b>230.867</b>	<b>15,0%</b>
<b>(4) Gastos Operacionais (GO) = (1) + (2) + (3)</b>	<b>2.776.453</b>	<b>2.799.394</b>	<b>3.189.819</b>	<b>3.633.354</b>	<b>443.535</b>	<b>13,9%</b>
(5) Volume de Negócios (VN) sem Subsídios à exploração e Indemnizações compensatórias	<b>12.300.682</b>	<b>12.755.521</b>	<b>13.816.300</b>	<b>15.776.211</b>	<b>1.959.911</b>	<b>14,2%</b>
<b>(6) GO / VN = (4)/(5) PESO DOS GASTOS</b>	<b>22,6%</b>	<b>21,9%</b>	<b>23,1%</b>	<b>23,0%</b>	<b>-0,1</b>	
(7) Deslocações e alojamento	42.292	21.741	53.552	71.300	17.748	33,1%
(8) Ajudas de custo	0	0	0	0	0	na
(9) Gastos com a frota automóvel (a) N.º de viaturas	136.722 14	130.998 14	145.811 14	159.103 14	13.293 0	9,1% 0,0%
<b>(7) + (8) + (9)</b>	<b>179.013</b>	<b>152.739</b>	<b>199.363</b>	<b>230.403</b>	<b>31.041</b>	<b>15,6%</b>
(10) Gastos com contratações de estudos, pareceres e projetos	50.509	38.236	57.045	123.302	66.257	116,1%

(a) Os gastos associados à frota incluem: rendas/amortizações, inspeções, seguros, portagens, combustível, manutenção, reparação, pneumáticos e impostos.

**Valores deduzidos em FSE para efeitos de monitorização:**

... Eletricidade Bluebiz	685.485	521.654	467.792	894.498	426.706	91,2%
... Eletricidade ZILS	2.481	2.907	2.072	2.000	-72	-3,5%
... Conservação Bluebiz	67.405	53.801	18.490	18.490	0	0,0%
... T.Esp. Revisão PU ZILS	0	0	0	70.000	70.000	na
... Renda do IAPMEI	2.107.930	2.260.211	2.510.264	2.941.075	430.811	17,2%

### 3. NOTAS JUSTIFICATIVAS

MONITORIZAÇÃO						
ORÇAMENTO 2022					UNID.: EUROS	
Designação	REAL 2019	REAL 2020	ESTIMATIVA 2021	ORÇAMENTO 2022	Δ Orçamento 2022 - Estimativa 2021	
(FSE+RH) / Volume de Negócio	22,6%	21,9%	23,1%	23,0%	-0,1	
<b>Volume de Negócios</b>	<b>12.300.682</b>	<b>12.755.521</b>	<b>13.816.300</b>	<b>15.776.211</b>	<b>1.959.911</b>	<b>14,2</b>
<b>FSE monitorizados</b>	<b>1.375.926</b>	<b>1.342.926</b>	<b>1.648.115</b>	<b>1.860.783</b>	<b>212.668</b>	<b>12,9</b>
... Eletricidade	122.966	66.041	110.346	120.442	10.096	9,1
... Combustíveis e Fluidos	33.829	28.437	36.953	41.775	4.822	13,0
... Água	22.479	16.297	17.442	11.148	-6.294	-36,1
... Ferramentas e Utensílios	0	122	0	0	0	na
... Livros e Documentação Técnica	351	458	1.095	1.198	103	9,4
... Material de Escritório	5.376	1.398	5.666	5.300	-366	-6,5
... Artigos para Oferta	3.011	2.667	1.000	4.000	3.000	300,0
... Rendas e Alugueres	75.342	80.426	79.877	84.362	4.485	5,6
... Despesas de Representação	6.423	5.277	5.716	5.400	-316	-5,5
... Comunicações	22.245	25.047	19.543	27.923	8.380	42,9
... Seguros	147.496	170.526	175.047	199.635	24.588	14,0
... Deslocações e Estadas	42.292	21.741	53.552	71.300	17.748	33,1
... Honorários e Comissões	21.998	17.914	22.407	21.802	-605	-2,7
... Contencioso e Notariado	3.338	3.460	17.727	17.300	-427	-2,4
... Conservação e Reparação	330.506	336.492	401.594	489.664	88.071	21,9
... Limpeza, Higiene e Conforto	55.665	45.821	45.851	50.245	4.394	9,6
... Vigilância e Segurança	203.096	224.953	224.289	258.452	34.163	15,2
... Trabalhos Especializados	238.422	273.932	382.584	363.498	-19.086	-5,0
... Publicidade e Propaganda	20.831	8.706	13.158	50.740	37.582	285,6
... Outros	20.261	13.209	34.270	36.600	2.330	6,8
<b>Gastos com o Pessoal</b>	<b>1.400.528</b>	<b>1.456.468</b>	<b>1.541.703</b>	<b>1.772.570</b>	<b>230.867</b>	<b>15,0</b>
<b>FSE + Pessoal</b>	<b>2.776.453</b>	<b>2.799.394</b>	<b>3.189.819</b>	<b>3.633.354</b>	<b>443.535</b>	<b>13,9</b>

#### Valores deduzidos para efeitos de monitorização:

... Eletricidade Bluebiz	685.485	521.654	467.792	894.498	426.706	91,2
... Eletricidade ZILS	2.481	2.907	2.072	2.000	-72	-3,5
... Conservação Bluebiz	67.405	53.801	18.490	18.490	0	0,0
... T.Esp. Revisão PU ZILS	0	0	0	70.000	70.000	na
... Renda do IAPMEI	2.107.930	2.260.211	2.510.264	2.941.075	430.811	17,2

Relativamente às rubricas constantes no quadro anterior, referem-se as seguintes notas justificativas:

- **Volume de Negócios:** resulta da cedência de espaços em regime de direitos de superfície, na ZILS, a contratos de prestação de serviços associados aos direitos de superfície e a cedências de espaços em regime de prestação de serviços nos parques BlueBiz e Albiz. A estes acrescem, apesar de comparativamente terem um peso muito reduzido, rendas de apartamentos e de escritórios.

A evolução do volume de negócios de 2022 face a 2021 resulta fundamentalmente da entrada de novos clientes/contratos em 2021, pela expansão de atividade de clientes já instalados, da passagem

de contratos de reserva (50% do preço) a contratos definitivos e da atualização de preços em 0,43%, conforme se vê no quadro abaixo:

	Estimativa 2021	PAO 2022	EUR ORÇ.2022 - ESTIMATIVA 2021
<b>DIREITOS SUPERFICIE</b>			
Alterações contratuais e/ou novos contratos em 2021	1 540 885	2 671 904	1 131 019
Atualizações anuais (2022) e quinquenais		21 443,30	21 443
Novos clientes Zona 1/2 ZILS		550 000	550 000
Sub-total	1 540 885	3 243 347	1 702 462
<b>CONTRATOS PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS</b>			
Alterações contratuais e/ou novos contratos em 2021	101 417	346 540,00	245 123
Atualizações anuais (2022) e quinquenais		4 361,78	4 362
Sub-total	101 417	350 902	249 485
<b>CONTRATOS CEDÊNCIA DE ESPAÇOS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS</b>			
Alterações contratuais e/ou novos contratos em 2021	615 010	618 400	3 390
Atualizações anuais		4 573,55	4 574
Sub-total	615 010	622 974	7 964
<b>TOTAL</b>	<b>2 257 312</b>	<b>4 217 223</b>	<b>1 959 911</b>

#### - FSE monitorizados:

- **Conservação: +88,1 mil EUR** relacionados principalmente com uma prestação de serviços de limpeza urbanas e de áreas verdes na ZILS que apenas se inicia em setembro de 2021, 4 meses, tendo em 2022 12 meses completos, provocando variação de 65 mil euros. O mesmo acontece com outra prestação de serviços relacionada com o PMA - Plano de monitorização ambiental, que contribui com 11 mil EUR de acréscimo em 2022.
- **Deslocações e Estadas: +17,7 mil EUR** associados ao reforço de ações na divulgação e notoriedade da empresa, conducente à obtenção dos objetivos para a área da internacionalização, da divulgação dos ativos sob gestão e da captação de investimento nacional e estrangeiro.

Estas deslocações e estadas são motivadas em primeiro lugar pelo desenvolvimento do negócio em Sines, nomeadamente a infraestruturação e instalação de grandes projetos energéticos, químicos e das Tecnologias de Informação e Comunicação (e acessórios de redes rodoferroviárias, elétricas e de telecomunicações), que mobilizarão os funcionários e diretores dos serviços centrais em Lisboa, bem como a Comissão Executiva. Concorre igualmente o crescente desenvolvimento da plataforma *Portugal Site Selection*, com mais incumbências pela Tutela no que respeita ao cadastro, qualificação e promoção de Áreas de Localização Empresarial e terrenos de uso industrial e ativos do Estado disponíveis para investimentos *brown* e *greenfield*

respetivamente, o que implicará um reforço das deslocações de técnicos e dirigentes da aicep Global Parques aos Municípios, Comunidades Intermunicipais e Regiões Autónomas. Paralelamente, despontam por um lado o novo negócio de prestação de serviços pelo *Portugal Site Selection Consulting* e por outro o lançamento da APPE – Associação Portuguesa dos Parques Empresariais, implicando recorrentes deslocações e estadas nos Municípios e Regiões clientes e parceiros.

Impacto reproduzido em deslocações e estadas no estrangeiro, com deslocações intracomunitárias para reuniões da ECSPP – *European Chemical Site Promotion Platform*, com a acrescida responsabilidade de pertencermos agora à sua direção; e aos E.U.A. para promover o *Portugal Site Selection* e Portugal como destino de investimento no encontro anual da *Site Selectores Guild*.

Será sobretudo o ano do concurso internacional para a concessão BOT do novo (2.º) TCS - Terminal de Contentores de Sines, “Terminal Vasco da Gama”, cuja promoção junto de mercados europeus, leste asiáticos e norte-americanos é feita em conjunto pela Administração dos Portos de Sines e do Algarve, a Comunidade Portuária e Logística de Sines e a aicep Global Parques, enquanto gestora da ZAL Sines – Zona de Atividades Logísticas.

- **Seguros: +24,6 mil EUR** resultantes do aumento relativo às admissões de pessoal, à atualização automática de 3% nos seguros multirriscos e à atualização dos capitais nos seguros de vida e de acidentes pessoais, visto que estão indexados à remuneração auferida pelo pessoal e pelos administradores executivos.
- **Vigilância e Segurança: +34,2 mil EUR** em sequência do final de contrato em 2021, irá ser realizado em 2021 nova consulta ao mercado para a prestação destes serviços, prevendo-se desde já um acréscimo de preço que, segundo os prestadores de serviços, está fundamentalmente indexado ao salário mínimo nacional e para o qual já fomos alertados de que será inevitável acontecer.
- **Publicidade: +37,6 mil EUR** decorre, principalmente, da previsão de realização de ações diversas de divulgação e promoção da atratividade de oferta das áreas dos parques empresariais.
- **Eletricidade: +10,0 mil EUR** associados, na sua maioria, à evolução estimada para os consumos energéticos dos arruamentos dos parques.

**- Gastos com Pessoal, excluídos Órgãos Sociais: + 233,9 mil EUR**

A política salarial está diretamente associada à legislação aplicável às empresas do Setor Empresarial do Estado. Para além das referidas leis, foram aprovados em 2018 e atualizados em janeiro de 2020 os Regulamentos de Carreiras, Desempenho e de Compensações, sob os quais é pautada a política de Recursos Humanos da empresa. Excluídos os Órgãos Sociais, o aumento de Gastos com o Pessoal em 2022 está diretamente associado a:

- Em 2021 verificaram-se situações de absentismo por baixa médica, algumas de período prolongado, que resultaram numa redução de gastos com o Pessoal de 39 mil EUR, não tendo sido prevista situação idêntica em 2022;
- Foi considerada em 2022 uma atualização geral de salários equivalente a 0,9% (IPC), 12,5 mil EUR;
- Para dar cumprimento ao Regulamento Interno de Compensações, considerou-se um acréscimo médio de 2% para valorizações remuneratórias, 24,8 mil EUR;
- Considerando o aumento e diversificação do negócio da aicep Global Parques - Gestão de Áreas Empresariais e Serviços, nomeadamente o desenvolvimento da indústria química no BlueBiz e das áreas da logística (ZAL) e tecnológica (Sines Tech) na ZILS, torna-se indispensável reforçar a equipa técnica com quatro novas admissões, a saber:

Um recurso humano de engenharia de especialidades (ambiente e/ou eletromecânica), que faça face às exigências de gestão do território e às ambientais decorrentes do Sítio de Interesse Comunitário (SIC) da Costa Sudoeste e do Programa da Orla Costeira Espichel-Odeceixe (POC-EO) no confirm das novas áreas de instalação de clientes TIC, Logística e Indústria Química na ZILS. Deverá também fazer face à necessidade de desenvolver novas infraestruturas de acolhimento das utilidades e suas redes, seja das interligações elétricas, nomeadamente no âmbito de uma CER – Comunidade de Energias Renováveis; e no digital, nomeadamente redes de fibra ótica, *fronthaul* e *backhaul* de cabos submarinos de telecomunicações; não descurando os investimentos complementares nas redes ferroviárias e rodoviárias da ZILS que estes desenvolvimentos, e o do Porto de Sines e das acessibilidades a cargo da Infraestruturas de Portugal, implicam.

No mesmo sentido é essencial contratar um assistente operacional para assegurar a manutenção de redes de utilidades para o BlueBiz, parque empresarial com condomínio assegurado pela aicep Global Parques como proprietário, tendo em conta o influxo de novas unidades fabris químicas e os trabalhos perspetivados para a sua instalação e operação nas redes de água de uso doméstico

e industrial e ETAR, assim como o reforço da capacidade elétrica e a introdução de significativa produção para autoconsumo do parque e seus clientes instalados.

A admissão de um técnico de design e informática para a Direção de Negócio é imposta pelo desenvolvimento e introdução de novas áreas promocionais nos atuais ativos, como química no BlueBiz e hidrogénio verde na ZILS, e a transformação do serviço *Portugal Site Selection* para abarcar um cadastro de ativos do Estado para alienação, a que se juntam duas áreas de negócio completamente novas lançadas no cumprimento da missão confiada pela tutela Secretaria de Estado da Internacionalização, Ministério dos Negócios Estrangeiros: *Consulting*, em que a empresa prestará serviços pagos de promoção de atração de investimento a pelo menos cinco municípios; e coordenação da APPE - Associação Portuguesa de Parques Empresariais, que será lançada ainda no quarto trimestre de 2021 e que juntará parques empresariais do continente, Açores e Madeira, públicos e privados, num esforço concertado do Governo, de autoridades dos Açores e da Madeira e da ANMP.

Finalmente, para regulação e cumprimento dos normativos e procedimentos externos, como RGPD e de contratação, e internos, entretanto desenvolvidos pela empresa, nomeadamente com a introdução de regulamentos de carreiras, avaliações e compensações no que se refere aos recursos humanos, é incontornável a admissão de um técnico para a Direção Administrativa e Financeira que conjugue valências de gestão financeira e de recursos humanos.

A entrada dos quatro efetivos representa um gasto anual em 2022 de 157,2 mil EUR.

(em EUR)

	Real	Real	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	variação		
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	ORÇ.2022/EST.2021	€	%
<b>GASTOS TOTAIS COM PESSOAL (sem fiscal único)</b>	<b>1.400.528</b>	<b>1.456.468</b>	<b>1.541.703</b>	<b>1.772.570</b>	<b>1.825.446</b>	<b>1.883.919</b>	230.867	14,97%	
<b>Gastos com Órgãos Sociais Executivos (sem Fiscal Único)</b>	<b>265.565</b>	<b>259.835</b>	<b>282.959</b>	<b>279.955</b>	<b>283.255</b>	<b>287.200</b>	-3.004	-1,06%	
<b>Gastos Com Pessaol sem OS</b>	<b>1.134.963</b>	<b>1.196.633</b>	<b>1.258.745</b>	<b>1.492.615</b>	<b>1.542.191</b>	<b>1.596.719</b>	233.871	18,58%	
i.Absentismo (baixas médicas)	31.763	66.946	39.418						
ii.Admissões 2022				-157.157	-157.157	-157.157			
iii.AGS 2022				-12.458	-12.458	-12.458			
iii.AGS 2023					-17.592	-17.592			
iii.AGS 2024						-21.481			
iv.Promoções/Valorizações 2022				-24.838	-24.838	-24.838			
iv.Promoções/Valorizações 2023					-31.985	-31.985			
iv.Promoções/Valorizações 2024						-33.046			
<b>Gastos Pessoal Sem OS, ajustados de (i)+(ii)+(iii)+(iv)</b>	<b>1.166.727</b>	<b>1.263.579</b>	<b>1.298.162</b>	<b>1.298.162</b>	<b>1.298.162</b>	<b>1.298.162</b>	0	0,00%	

(em EUR)

RH	Execução 2019	Execução 2020	ESTIMATIVA 2021	ORÇAMENTO 2022	variação ORÇ.2022/EST.2021	
					valor	%
Gastos totais com Pessoal (1) = (a)+(b)+(c)+(d)+(e)+(f)+(g)	1.415.055	1.539.784	1.557.518	1.789.744	232.226	14,91%
(a) Gastos com Órgãos Sociais	278.036	272.992	292.680	292.221	-459	-0,2% 1)
(b) Gastos com Cargos de Direção	330.326	402.772	407.101	418.015	10.914	2,7%
(c) Remunerações do Pessoal	791.341	854.058	810.487	1.030.458	219.971	27,1%
(i) Vencimento base + Subs.Férias + Subs.Natal	559.959	570.487	566.001	749.106	183.105	32,4%
(ii) Outros Subsídios	199.619	214.696	244.487	281.352	36.866	15,1%
(iii) Valorizações Remuneratórias				37.296	37.296	na
(iv) Absentismo	31.763	68.875	39.418	0	-39.418	na
(d) Benefícios pós-emprego	0	0	0	0	0	na
(e) Ajudas de Custo	0	0	0	0	0	na
(f) Restantes Encargos	15.352	9.961	47.249	49.050	1.801	3,8% 2)
(g) Rescisões/Indemnizações	0	0	0	0	0	na
Gastos totais com Pessoal (2) = (1) sem impacto das medidas identificadas em (iii) e (g)	1.415.055	1.539.784	1.557.518	1.752.448	194.930	12,5%
Donde:						
Admissões incluídas nos gastos a partir de 2022				157.157		
designação						
N.º Total RH (OS+CD+Trabalhadores)	30	30	31	35	4	12,9%
N.º Órgãos Sociais (OS)	4	4	5	5	0	0,0%
N.º Cargos de Direção (CD)	5	5	5	5	0	0,0%
N.º Trabalhadores (sem OS e sem CD)	21	21	21	25	4	19,0%
N.º Trabalhadores/N.º Cargos Direção	4,2	4,2	4,2	5,0	1	19,0%
Gastos Cargos Direção / Gastos Pessoal ((b) / ((1)-(g)))	23%	26%	26%	23%	-0,028	-10,6%
N.º Saídas de Trabalhadores	4	1	0	0	0	na
N.º Contratação de Trabalhadores	7	1	0	4	4	na

1) Inclui o Fiscal Único e um administrador não executivo.

2) Inclui gastos com Formação, Seguro de Acidentes de Trabalho, Medicina do Trabalho.

### **Deslocações e estadas e gastos com a frota automóvel: + 31,0 mil EUR**

Face a 2021, em que as deslocações sofreram uma grande quebra, até por imperativo legal, para 2022 prevê-se um aumento das deslocações e estadas, no valor de 17,7 mil EUR. Motivadas em primeiro lugar pelo desenvolvimento do negócio em Sines, nomeadamente a infraestruturização e instalação de grandes projetos petroquímicos, e acessórios de eletricidade e telecomunicações, que mobilizarão os funcionários e diretores dos serviços centrais em Lisboa, bem como a Comissão Executiva. Concorre igualmente o crescente desenvolvimento da plataforma *Portugal Site Selection*, com mais incumbências pela Tutela no que respeita ao cadastro, qualificação e promoção de Áreas de Localização Empresarial e terrenos de uso industrial e ativos do Estado disponíveis para investimentos *brown* e *greenfield* respetivamente, o que implicará um reforço das deslocações de técnicos e dirigentes da aicep Global Parques aos Municípios, Comunidades Intermunicipais e Regiões Autónomas. Paralelamente, desponta o novo negócio de prestação de serviços pelo *Portugal Site Selection Consulting*, implicando recorrentes deslocações e estadas nos Municípios clientes.

Impacto reproduzido em deslocações e estadas no estrangeiro, com deslocações intracomunitárias para reuniões do *ECSP* – *European Chemical Site Promotion Platform*, com a acrescida responsabilidade de pertencermos agora à sua direção; e aos E.U.A. para promover o *Portugal Site Selection* e Portugal como destino de investimento no encontro anual da *Site Selectores Guild*.

Será sobretudo o ano do concurso internacional para a concessão BOT do novo (2.º) TCS - Terminal de Contentores de Sines, “Terminal Vasco da Gama”, cuja promoção junto de mercados europeus, leste asiáticos e norte-americanos é feita em conjunto pela Administração dos Portos de Sines e do Algarve, a Comunidade Portuária e Logística de Sines e a aicep Global Parques – Gestão de Áreas Empresariais e Serviços, enquanto gestora da ZAL Sines – Zona de Atividades Logísticas. Predestinada a servir os dois terminais de contentores, bem como o TMS - Terminal Multiusos de Sines.

O acréscimo, no valor de 13,3 mil EUR, de gastos associados à frota automóvel da empresa, distribuída pelos vários locais de negócio, está relacionado com um aumento no valor das amortizações, resultado da troca de uma viatura aprovada no PAO de 2021 que, iniciando o período de amortização apenas em fim de 2021 assume neste comparativo, um acréscimo de 5,2 mil EUR. Simultaneamente, porque em 2021 existiram menos deslocações devido ao contexto de pandemia existente, prevê-se que tal não venha a acontecer em 2022, existindo um acréscimo de consumo de combustíveis e portagem que representam cerca de 6 mil EUR. O restante valor tem a ver com ajustamento de prémio de seguro de viatura e renda de aluguer operacional de uma viatura.

***Gastos com contratações de estudos, pareceres, projetos e consultoria: + 66,3 mil EUR***

O valor de 2022 excede o ano de 2021 em 66,3 mil EUR.

A variação está associada a uma ação incluída na rubrica de Trabalhos Especializados, no valor de 70 mil EUR, gasto estimado não recorrente, relativo à revisão do Plano de Urbanização da ZILS (PUZILS), instrumento de gestão territorial, onde se inclui a denominada Zona Industrial e Logística de Sines. A aicep Global Parques detém a quase totalidade da gestão dos terrenos inseridos no PUZILS, por lhe ter sido concedida a exploração de terrenos do domínio público do estado, tendo em vista o interesse público nacional.

Tendo em conta a exigência legal de revisão do PUZILS, no seguimento da recente suspensão do mesmo pela Câmara Municipal de Sines, e tendo em conta o facto de que o PUZILS foi aprovado há mais de dez anos, perante uma dinâmica económica e territorial diferente nos dias de hoje, torna-se

imperativo para a aicep Global Parques a revisão deste instrumento de forma a garantir a competitividade e atratividade desta zona.

## EBITDA / EBIT

	(em EUR)			
	REAL 2019	REAL 2020	ESTIM.2021	ORÇ.2022
<b>EBITDA</b> (RAI+AMORTIZ.+IMPARIIDADES-REVERSÕES)	6.061.841	6.368.028	6.309.764	7.028.007
<b>EBIT</b> corrigido de IMPARIIDADES e REVERSÕES	3.886.727	4.071.796	4.025.622	4.553.879

Em relação a 2021, verifica-se um aumento de 11,4 % no EBITDA e de 13,1% no EBIT corrigido das imparidades e reversões.

## PMP - Prazo Médio de Pagamentos

PMP (nº de dias)			
REAL 2019	REAL 2020	ESTIM.2021	ORÇ.2022
23	23	20	19

O PMP (prazo médio de pagamentos) para 2022, calculado nos termos do Despacho n.º 9870/2009 (que adaptou o indicador de PMP da Resolução do Conselho de Ministros n.º 34/2008), é estimado em 19 dias.

## ENDIVIDAMENTO

A aicep Global Parques, tal como já referido anteriormente, não recorreu, até à data, a qualquer financiamento externo. Assim, a limitação prevista na Lei relativamente ao crescimento do endividamento das empresas públicas não se aplica ao caso da aicep Global Parques, uma vez que esta não tem, nem prevê, financiamento remunerado, aumentos de capital por conversão de créditos, nem aumentos de capital para o serviço da dívida ou para cobertura de investimentos, de modo que qualquer destas naturezas tem valor nulo.

## V. PROJEÇÕES 2023/2024

A elaboração das projeções para 2023-2024 considerou os pressupostos macroeconómicos de referência constantes dos IPG, naquilo que se aplica à empresa.

#### **a. Pressupostos gerais**

- Taxa de inflação considerada de 1,1% em 2023 e 1,3% em 2024;
- Refletido o pagamento de dividendos relativos aos resultados, com um *payout ratio* de 95% sobre o Resultado Líquido;
- Considerada taxa de IRC idêntica à prevista para 2022;
- Não está previsto endividamento, nem aumentos de capital por conversão de créditos ou para cobertura do serviço da dívida.

#### **b. Gastos com o Pessoal**

- Considerado o quadro de pessoal de 2022;
- Estando em vigor os Regulamentos de Carreiras, de Desempenho e de Compensações, estimou-se, para 2023 e 2024, um acréscimo de 2% nos gastos com pessoal para valorização salarial;
- Para 2023 e 2024 considerou-se um aumento geral de salários de 1,1 e de 1,3, respetivamente, conforme os IPC (Instrumentos Previsionais de Gestão).

#### **c. Gastos Operacionais**

- Os gastos com FSE têm como referência os valores do orçamento de 2022, atualizados pela aplicação do IPC previsto para o período.

#### **d. Ganhos**

- Os rendimentos e ganhos, em continuidade de 2022, têm em conta as atualizações de preço de acordo com o IPC.

#### **e. Investimento/Amortizações**

- As amortizações do exercício refletem a depreciação dos ativos em 2022 e a depreciação dos novos investimentos previstos para cada um dos anos subsequentes;

#### **f. Participadas**

- Não se consideraram novas participações financeiras e foi tido em conta o encerramento do processo de dissolução da TECMAIA em 2022.

## g. Demonstrações Financeiras

### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

(em EUR)

RENDIMENTOS E GASTOS	REAL	REAL	ESTIMATIVA	ORÇAMENTO	PREVISÃO	
	2019	2020	2021	ANO 2022	2023	2024
Vendas e serviços prestados	12.300.682	12.755.521	13.816.300	15.776.211	15.900.993	16.160.936
Fornecimentos e serviços externos	-4.239.226	-4.181.499	-4.646.733	-5.786.846	-5.723.313	-5.686.223
Gastos com o pessoal	-1.400.528	-1.456.468	-1.541.703	-1.772.570	-1.825.446	-1.883.919
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-439.335	-138.000	-151.726	-154.167	-154.771	-155.628
Outros rendimentos e ganhos	1.171.915	878.413	589.816	973.655	984.365	997.162
Outros gastos e perdas	-1.771.003	-1.627.939	-1.907.915	-2.162.444	-2.178.083	-2.212.877
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>5.622.506</b>	<b>6.230.028</b>	<b>6.158.039</b>	<b>6.873.840</b>	<b>7.003.745</b>	<b>7.219.452</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-2.175.114	-2.296.233	-2.284.142	-2.474.128	-2.800.257	-3.211.086
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>3.447.392</b>	<b>3.933.796</b>	<b>3.873.897</b>	<b>4.399.712</b>	<b>4.203.489</b>	<b>4.008.365</b>
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>3.447.392</b>	<b>3.933.796</b>	<b>3.873.897</b>	<b>4.399.712</b>	<b>4.203.489</b>	<b>4.008.365</b>
Imposto sobre o rendimento do período	-837.912	-948.545	-948.964	-1.074.259	-1.026.348	-978.706
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>2.609.480</b>	<b>2.985.251</b>	<b>2.924.933</b>	<b>3.325.453</b>	<b>3.177.141</b>	<b>3.029.659</b>

### BALANÇO

(em EUR)

	REAL	REAL	ESTIMATIVA	ANO 2022	PREVISÃO	
	2019	2020	2021		2023	2024
<b>ATIVO</b>						
<b>Ativo não corrente</b>						
Ativos fixos tangíveis	27.449.918	26.459.416	25.735.860	28.720.767	29.739.967	27.725.087
Propriedades de investimento	45.918	44.688	43.457	42.227	40.997	39.767
Ativos intangíveis	47.000	41.952	66.292	79.611	108.111	136.611
Participações financeiras - outros método:	18.415	19.974	20.761	20.761	20.761	20.761
Ativos por impostos diferidos	661.320	610.058	597.598	432.869	422.670	412.470
<b>Ativo não corrente</b>	<b>28.222.571</b>	<b>27.176.087</b>	<b>26.463.967</b>	<b>29.296.235</b>	<b>30.332.505</b>	<b>28.334.695</b>
<b>Ativo corrente</b>						
Clientes	662.297	595.383	315.418	252.334	317.334	382.334
Estado e outros entes públicos	1.345.528	1.340.146	1.513.007	2.076.624	2.145.352	2.246.068
Outras contas a receber	38.314	36.761	63.410	50.728	50.728	53.728
Diferimentos - gastos a reconhecer	546.803	645.040	626.155	626.852	640.131	672.104
Caixa e depósitos bancários	9.375.095	9.957.048	8.943.972	6.138.064	4.954.903	6.806.100
<b>Ativo corrente</b>	<b>11.968.038</b>	<b>12.574.378</b>	<b>11.461.961</b>	<b>9.144.603</b>	<b>8.108.448</b>	<b>10.160.334</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>40.190.609</b>	<b>39.750.465</b>	<b>37.925.929</b>	<b>38.440.837</b>	<b>38.440.953</b>	<b>38.495.029</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>						
<b>Capital próprio</b>						
Capital realizado	20.186.305	20.186.305	20.186.305	20.186.305	20.186.305	20.186.305
Prêmios de emissão	3.602.551	3.602.551	3.602.551	3.602.551	3.602.551	3.602.551
Reservas legais	1.656.917	1.787.391	1.936.654	2.082.901	2.249.174	2.408.031
Outras reservas	1.532.898	0	0	0	0	0
Resultados transitados	-1.035.469	0	0	0	0	0
Outras variações no capital próprio	121.097	91.735	71.199	64.832	58.465	52.099
Resultado líquido do período	2.609.480	2.985.251	2.924.933	3.325.453	3.177.141	3.029.659
<b>Total do capital próprio</b>	<b>28.673.779</b>	<b>28.653.234</b>	<b>28.721.642</b>	<b>29.262.042</b>	<b>29.273.636</b>	<b>29.278.645</b>
<b>PASSIVO</b>						
Provisões		15.789				
<b>Passivo não corrente</b>		<b>15.789</b>				
Fornecedores	1.872.337	613.991	858.810	777.683	692.683	617.683
Estado e outros entes públicos	63.637	200.246	248.355	324.292	367.020	414.270
Outras contas a pagar	5.795.649	6.066.538	4.337.346	4.338.891	4.281.161	4.144.826
Diferimentos - rendimentos a reconhecer	3.785.208	4.200.668	3.759.775	3.737.930	3.826.453	4.039.604
<b>Passivo corrente</b>	<b>11.516.830</b>	<b>11.081.443</b>	<b>9.204.286</b>	<b>9.178.795</b>	<b>9.167.317</b>	<b>9.216.383</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>11.516.830</b>	<b>11.097.232</b>	<b>9.204.286</b>	<b>9.178.795</b>	<b>9.167.317</b>	<b>9.216.383</b>
<b>TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO</b>	<b>40.190.609</b>	<b>39.750.465</b>	<b>37.925.929</b>	<b>38.440.837</b>	<b>38.440.953</b>	<b>38.495.029</b>

## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

(em EUR)

RECEBIMENTOS E PAGAMENTOS	REAL	REAL	ESTIMATIVA	ORÇAMENTO	PREVISÃO	
	2019	2020	2021	ANO 2022	2023	2024
<b>Fluxos de caixa das actividades operacionais</b>						
Recebimentos de clientes	12.135.448	12.694.795	12.877.464	14.683.632	14.787.565	15.019.850
Pagamentos a fornecedores	-6.428.318	-5.944.720	-9.000.107	-7.745.767	-8.153.224	-8.115.841
Pagamentos ao pessoal	-1.342.625	-1.431.955	-1.502.371	-1.772.570	-1.825.446	-1.883.919
<b>Caixa gerada pelas operações</b>	<b>4.364.505</b>	<b>5.318.120</b>	<b>2.374.986</b>	<b>5.165.295</b>	<b>4.808.895</b>	<b>5.020.091</b>
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	1.271.001	1.236.279	1.340.086	1.513.007	1.911.896	1.980.624
Outros recebimentos/pagamentos	-1.075.639	-681.300	-326.349	-903.884	-1.160.542	-997.616
<b>Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)</b>	<b>4.559.867</b>	<b>5.873.099</b>	<b>3.388.722</b>	<b>5.774.419</b>	<b>5.560.249</b>	<b>6.003.098</b>
<b>Fluxos de caixa das actividades de investimento</b>						
Pagamentos respeitantes a:						
Activos fixos tangíveis	-2.790.447	-2.314.712	-1.565.811	-5.116.258	-3.584.230	-1.133.617
Activos intangíveis						
Investimentos financeiros			0	-685.382		
<b>Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)</b>	<b>-2.790.447</b>	<b>-2.314.712</b>	<b>-1.565.811</b>	<b>-5.801.640</b>	<b>-3.584.230</b>	<b>-1.133.617</b>
<b>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</b>						
Pagamentos respeitantes a:						
Financiamentos obtidos						
Juros e gastos similares						
Dividendos/Distribuição de Reservas	-2.182.474	-2.976.434	-2.835.988	-2.778.686	-3.159.180	-3.018.283
Outras operações de financiamento						
<b>Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)</b>	<b>-2.182.474</b>	<b>-2.976.434</b>	<b>-2.835.988</b>	<b>-2.778.686</b>	<b>-3.159.180</b>	<b>-3.018.283</b>
Variação de caixa e seus equivalentes (4)=(1)+(2)+(3)	-413.054	581.953	-1.013.076	-2.805.907	-1.183.162	1.851.197
Efeito das diferenças de câmbio						
Caixa e seus equivalentes no início do período	9.788.150	9.375.095	9.957.048	8.943.972	6.138.064	4.954.903
<b>Caixa e seus equivalentes no fim do período</b>	<b>9.375.095</b>	<b>9.957.048</b>	<b>8.943.972</b>	<b>6.138.064</b>	<b>4.954.903</b>	<b>6.806.100</b>

## VI. PLANO DE INVESTIMENTOS

## RESUMO DOS INVESTIMENTOS (POR NATUREZA)

(em EUR)

INVESTIMENTO	REAL 2019	REAL 2020	Estimativa 2021	Orçamento 2022	Previsão 2023	Previsão 2024
Loteamentos de Zonas Industriais	451.604	35.889	422.471	3.399.163	2.910.577	2.327
Redes de Utilidades	46.271	8.281				
Outras Redes de Edifícios	32.000	194.935	386.487	65.000		
Redes Viárias	455.351	217.613	10.000	967.280	30.000	30.000
Monitorização Ambiental			8.880			
Requalificação de Edifícios	3.593.739	774.049	621.069	672.150	823.650	1.083.650
Outras Construções			25.620	50.000		
Equipamento Administrativo	18.726	16.332	22.700	85.100	22.500	22.500
Outros Ativos Fixos Tangíveis	289	11.382	1.000	110.500	10.500	10.500
Outros AFT - Sinalética	13.836	4.223	9.000	48.327	21.000	16.000
Equipamento de Transporte	25.028	19.705	25.000			30.000
Desenvolvimento Portugal <i>Site Selection</i>	8.444	17.043	45.838	26.104	10.000	10.000
<i>Software</i>	2.301		25.000	47.500	8.500	8.500
<b>total</b>	<b>4.647.587</b>	<b>1.299.452</b>	<b>1.603.066</b>	<b>5.471.123</b>	<b>3.836.727</b>	<b>1.213.477</b>

Considerando as especificidades das instalações (caso da antiguidade, tipo de construção e infraestruturas existentes) e as características do negócio, entende-se como princípio orientador que os investimentos a realizar devem em regra ser condicionados à procura comercial efetiva, à obrigatoriedade legal ou à inevitabilidade da intervenção, passando a sua maior parte pela requalificação e substituição dos bens, principalmente no que se refere às redes viárias, redes de utilidades e requalificação de edifícios, ou seja, as grandes manutenções.

Nas ações previstas no plano, a sua maioria reporta a trabalhos para criação de novas infraestruturas, adequação ou substituição das infraestruturas existentes e já com vários anos, às necessidades dos clientes atuais, para que se mantenham, e aos requisitos, na maior parte dos casos obrigatórios, para novas instalações de clientes.

Nestas circunstâncias, para contextualizar as naturezas do investimento mais significativo, nos termos das orientações constantes no ofício da Direção-Geral do Tesouro e Finanças, sobre os Instrumentos Previsionais de Gestão, fazemos uma breve descrição dos principais responsáveis, das naturezas constantes no quadro acima:

- Loteamento de Zonas Industriais: associado à realização de projetos e obra de loteamentos industriais para expansão de atuais clientes ou instalação de novos clientes na ZILS. De modo

a acautelar a ocupação de Parcela da Zona 9 - UOPG C1 da ZILS, já contratualizada em 2021, foi previsto o início dos trabalhos de execução das infraestruturas necessárias;

- **Redes Viárias:** Construção de estrada do loteamento da Zona 2, num troço com aproximadamente 500 metros de extensão, de acesso ao novo lote 2FM, criado para a expansão da Repsol Polímeros. Em parceria com a Câmara Municipal de Sines, e para materializar o projeto de execução desenvolvido em 2021, construir uma rotunda em São Torpes, no cruzamento em frente à Central da EDP e que é parte da ZILS, por forma a preparar as acessibilidades de mercadorias para os novos potenciais projetos a surgir nessa área, e garantir a indispensável segurança rodoviária na Zona Sul da ZILS e a N120-1;
- **Requalificação dos Edifícios:** reabilitação de áreas cobertas no BlueBiz para instalação de novos clientes;
- **Outros Ativos Fixos Tangíveis:** dada a dimensão do Parque e algum histórico de intrusão existente, até por parte de animais, torna-se necessária a instalação de um CCTV, que permita monitorizar alguns pontos estratégicos da vedação circundante das instalações.

### **Investimentos Plurianuais**

Os investimentos previstos para o triénio de 2022-2024 não se consideram transversais aos vários anos. Ainda que de naturezas idênticas, a sua realização é pensada globalmente, mas tratada de forma autónoma para cada um dos anos.

É dada continuidade às naturezas de investimentos que mantenham as infraestruturas dos parques sob gestão em bom estado de funcionamento, garantindo a segurança e o serviço aos clientes instalados e com condições de atração para potenciais clientes.

### **NECESSIDADES DE FINANCIAMENTO/ENDIVIDAMENTO**

A aicep Global Parques, tal como já referido anteriormente, não recorreu, até à data, a qualquer financiamento externo. Assim, relativamente ao crescimento do endividamento das empresas públicas, no caso da aicep Global Parques este não existe, uma vez que não tem, nem prevê, Financiamento Remunerado, aumentos de Capital por Conversão de Créditos, nem aumentos de capital para o Serviço da Dívida ou para Cobertura de Investimentos, ou seja, qualquer destas naturezas tem valor nulo. Para aferição da variação do endividamento, de acordo com os Instrumentos Previsionais de Gestão, é aplicada a fórmula:

$$\frac{(FR_t - FR_{t-1}) + (Capital_t - Capital_{t-1}) - \text{Novos Investimentos}_t}{FR_{t-1} + Capital_{t-1}}$$

em que:

FR – Financiamento remunerado

Capital – Capital Social ou Capital Estatutário realizado

Novos Investimentos – Novos investimentos com expressão material

sobre a qual, apesar de não existir endividamento, conforme referido no parágrafo anterior, se obtém o seguinte resultado:

FR<sub>n</sub>: 0

FR<sub>n+1</sub>: 0

Capital Social realizado<sub>n</sub>: 20.186.305,00 EUR

Capital Social realizado<sub>n+1</sub>: 20.186.305,00 EUR

Novos investimentos com expressão material<sub>n+1</sub>: 0

**Varição do Endividamento = 0 %**

Lisboa, 10 de setembro de 2021.

**O Conselho de Administração,**

**A Presidente do Conselho de Administração,**

- Rita Lindley Cintra Torres Araújo -

**O Vice-Presidente do Conselho de Administração e Presidente da Comissão Executiva,**

- Filipe Santos Fernandes da Costa -

**A Vogal do Conselho de Administração e Vice-Presidente da Comissão Executiva,**

- Isabel Luísa Caldeira Gonçalves Ferreira Cardoso Manso Preto -

**O Vogal do Conselho de Administração e da Comissão Executiva,**

- Augusto Miguel da Gama Antunes de Albuquerque -

**O Vogal do Conselho de Administração,**

- Philomène Costa Dias -

**A Contabilista Certificada,**

- Isabel Maria Rocha Marques Tenreiro Freitas dos Reis -

## VII. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

## **RELATÓRIO DO FISCAL ÚNICO SOBRE OS INSTRUMENTOS PREVISIONAIS DE GESTÃO PARA 2022**

### **Introdução**

Nos termos do Despacho n.º 682/2021-SET, de 29 de julho de 2021, do Secretário de Estado do Tesouro, procedemos à revisão dos Instrumentos Previsionais de Gestão da aicep Global Parques - Gestão de Áreas Empresariais e Serviços, SA, (adiante também designada por aicep Global Parques ou Empresa) relativos a 2022, contidos no “Plano de Atividades e Orçamento 2022”, datado de 10 de setembro de 2021, que compreendem o Balanço Previsional em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um ativo de 38 440 837 euros e um total de capital próprio de 29 262 042 euros, incluindo um resultado líquido de 3 325 453 euros), a Demonstração dos Resultados por Naturezas Previsional, a Demonstração dos Fluxos de Caixa Previsional, Plano de Redução de Custos e Plano de Investimentos e, incluindo os pressupostos em que se basearam, os quais se encontram descritos no ponto II.2. do próprio “Plano de Atividades e Orçamento 2022”.

### **Responsabilidades do órgão de gestão sobre os instrumentos previsionais de gestão**

É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação e a apresentação de Instrumentos Previsionais de Gestão de 2022 e a divulgação dos pressupostos em que as previsões neles incluídas se baseiam. Estes Instrumentos Previsionais de Gestão são preparados nos termos exigidos pelo Despacho n.º682/2021-SET, de 29 de julho de 2021, do Secretário de Estado do Tesouro.

### **Responsabilidades do auditor sobre a revisão dos instrumentos previsionais de gestão**

A nossa responsabilidade consiste em: (i) avaliar a razoabilidade dos pressupostos utilizados na preparação dos Instrumentos Previsionais de Gestão; (ii) verificar se os Instrumentos Previsionais de Gestão foram preparados de acordo com os pressupostos; e (iii) concluir sobre se a apresentação dos Instrumentos Previsionais de Gestão 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.

## Conclusão e Opinião

Baseado na nossa avaliação da prova que suporta os pressupostos, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que esses pressupostos não proporcionem uma base razoável para as previsões contidas nos Instrumentos Previsionais de Gestão da aicep Global Parques - Gestão de Áreas Empresariais e Serviços, SA acima indicados, apresentados de acordo com o exigido pelo Despacho n.º 682/2021-SET, de 29 de julho de 2021, do Secretário de Estado do Tesouro. 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 Empresa de acordo com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística.

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.

Lisboa, 13 de setembro de 2021

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Pedro Aleixo Dias'.

---

Pedro Aleixo Dias, em representação de  
BDO & Associados, SROC, Lda.



aicep Global Parques

Gestão de Áreas Empresariais e Serviços, S.A.  
Serviços Centrais Rua Artilharia Um, 79, 7º  
1250-038 Lisboa Portugal  
T +351 213 827 750 Fax +351 213 860 900  
globalparques@globalparques.pt  
www.globalparques.pt