

2
0
2
3

PAO

PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO



aicep Global Parques

ÍNDICE

I. PLANO DE ATIVIDADES DE 2023	3
1. Introdução	4
2. Enquadramento Estratégico	5
3. Ativos sob Gestão Direta e Participadas	7
4. Plano de Ação	8
II. ORÇAMENTO DE 2023	29
1. Enquadramento	30
2. Pressupostos	30
III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	35
Análise Económica e Financeira	36
IV. MONITORIZAÇÃO - PLANO DE REDUÇÃO DE CUSTOS (PRC)	41
1. Enquadramento	42
2. Setor Empresarial do Estado - Orientações Estratégicas	42
3. Notas Justificativas	47
V. PROJEÇÕES 2024/2025	55
VI. PLANO DE INVESTIMENTOS	61
VII. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO	67

I. PLANO DE ATIVIDADES DE 2023

1. INTRODUÇÃO

A aicep Global Parques – Gestão de Áreas Empresariais e Serviços S. A. (AGP) orienta a sua 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 a atração de investimento produtivo intensivo em capital e tecnologia, apreciador e qualificador de emprego, promotor de *inputs* ao desenvolvimento económico nacional, com foco na inserção logística global de Portugal e na sua dupla transição energética e digital.

Conforme o Plano Estratégico 2021-2023, aprovado pelos acionistas em dezembro de 2021, a atividade da aicep Global Parques visa impulsionar a atividade industrial exportadora portuguesa. Em 2023, serão promovidos na ZILS os três pilares estratégicos para uma infraestruturização alicerçante do crescimento económico nacional: ZAL Sines – Zona de Atividade Logísticas; Energia Sul e Sines Tech – Innovation & Data Center Hub. No BlueBiz o alvo do *procurement* de empresas será sobretudo na atração de mais indústria química e metalomecânica de elevado valor acrescentado, para a produção de bens finais, transacionáveis e vocacionados para exportação.

Quanto à retenção dos investimentos já fixados nos parques sob gestão, o ano de 2023, num contexto de inflação e subida das taxas de juro, exigirá 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.

Destaque ainda para o continuado papel desta empresa na diplomacia económica do Ministério dos Negócios Estrangeiros e na atividade do acionista AICEP, providenciado o serviço oficial de seleção de localizações empresariais *Portugal Site Selection* (www.portugalsiteselection.pt), com o objetivo de atrair investimento direto estrangeiro produtivo para Portugal. Este serviço desempenha 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. Elaborando sobre esta missão, a aicep Global Parques lançou a Associação Portuguesa de Parques Empresariais (<https://www.appeportugal.pt>), na qual junta esforços com demais entidades gestoras, públicas e privadas, de parques empresariais no território continental, Açores e Madeira.

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 2023. No PAO 2023, 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 áreas, infraestruturas e edificações nos 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* e o desenvolvimento da Associação Portuguesa de Parques Empresariais, como qualificadora da oferta nacional de AEE;
- 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 pelo Governo e 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. Consolidar a taxa de ocupação dos parques sob gestão e expandir a ZILS, 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 (ALE) 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 <i>utilities</i> 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. <i>Benchmarking</i> nacional e internacional (preços e serviços) para identificação de oportunidades e atualização do negócio e sua promoção.	IV. Acolher a Transição Verde - na energia, na indústria e nos transportes - e a Transição Digital – infraestrutural, com a amarração de cabos submarinos de telecomunicações e novos centros de dados.	V. Desenvolvimento da <i>Associação Portuguesa de Parques Empresariais</i> , 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 <i>Portugal Site Selection</i> , visando a cobertura de todo o território nacional e impulsionando a promoção da sua utilização, ativando todas as parcerias.

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. (3,2%);
- 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:

- ECSPP – European Chemical Site Promotion Platform;
- APQuímica – Associação das Indústrias de Petroquímica, Química e Refinação;
- APLOG – Associação Portuguesa de Logística;
- AEDCP – Cluster Português das Indústrias da Aeronáutica, do Espaço e da Defesa;
- ENA – Agência de Energia e Ambiente da Arrábida;
- APPE – Associação Portuguesa de Parques Empresariais.

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 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 melhoria e 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 Recursos Humanos*”, onde se incluem, entre outros, os Procedimentos de “*Carreiras*”, “*Desempenho*” e “*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 legais e fiscais são assegurados pelos meios próprios da empresa.

- **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.

- **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**

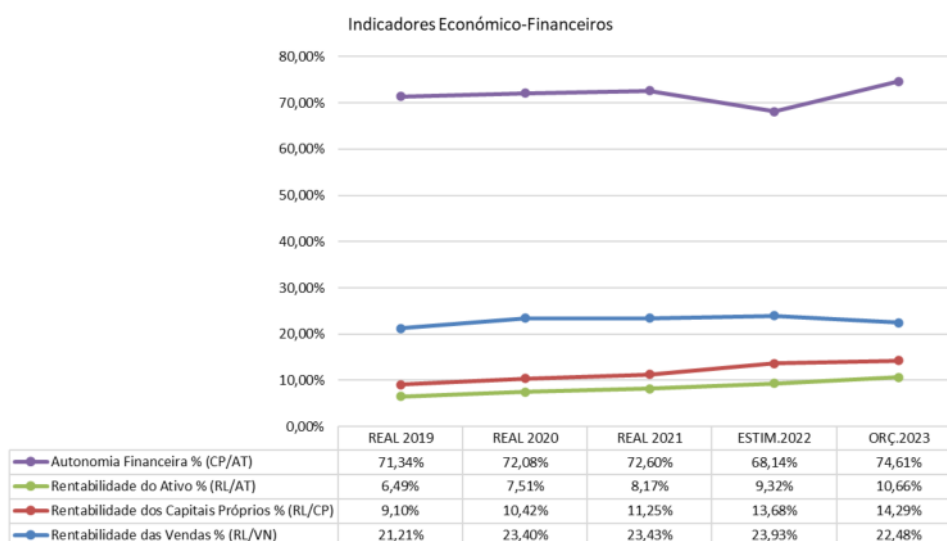
No âmbito da aquisição de bens e serviços, a empresa utiliza e utilizará preferencialmente a plataforma de compras VORTAL para a realização dos respetivos processos de consulta ao mercado.

- **Tecnologias de Informação e Comunicação**

Continuará a ser o foco desta área garantir a operacionalidade dos equipamentos, a atualização e garante de funcionamento dos *softwares* em utilização na empresa 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 2023 começará com 15,9 milhões de EUR de disponibilidades e uma autonomia financeira de 68%, (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). Para o final de 2023, estimam-se 4,6 milhões de EUR de disponibilidades e 74,6% de autonomia financeira, não estando previsto recurso a financiamento externo ao longo do exercício, para os pressupostos considerados.



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	REAL 2021	ESTIM.2022	ORÇ.2023
TOTAIS	6 468 897	7 558 916	8 113 773	9 826 103	11 229 859
Donde:					
Renda IAPMEI	2 107 930	2 260 211	2 651 252	3 390 933	3 641 782
Fee DGTF	1 340 581	1 373 726	1 569 214	1 976 425	2 254 675
IRC	837 912	948 545	1 057 319	1 352 440	1 426 616
DIVIDENDOS PAGOS OU A PAGAR	2 182 474	2 976 434	2 835 988	3 106 306	3 906 786
					(em EUR)
	REAL 2019	REAL 2020	REAL 2021	ESTIM.2022	ORÇ.2023
EBITDA (RAI+AMORTIZ.+IMPARIDADES-REVERSÕES)	6 061 841	6 368 028	6 731 796	7 896 509	8 504 521
INVESTIMENTOS	4 647 587	1 299 452	537 509	1 643 991	11 530 328
CASH FLOW	1 414 254	5 068 576	6 194 287	6 252 517	-3 025 807

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	REAL 2021	ESTIM.2022	ORÇ.2023
Resultado Líquido	2 609 480	2 985 251	3 269 796	4 112 406	4 360 334
Volume de Negócios	12 300 682	12 755 521	13 957 962	17 184 668	19 393 796
Rentabilidade das Vendas % (RL/VN)	21,21%	23,40%	23,43%	23,93%	22,48%

Com um aumento de 2,4 milhões EUR no total de Rendimentos, face a 2022, e tendo os Gastos um aumento de 2,1 milhões EUR, o Resultado Líquido previsto para 2023, no valor de 4,4 milhões EUR, apresentará um aumento de 248 mil EUR, ou seja, 6% face ao período homólogo de 2022.

4.1.2 Assessoria Jurídica

Tem como objetivo auxiliar a empresa na sua relação com o cliente, não só ao nível da celebração de contratos, das ações necessárias ao respetivo cumprimento e de procura de soluções legalmente mais favoráveis para a empresa, mas também relativamente à estrutura interna, procurando sempre responder de forma simples, mais rápida e adequada ao bom funcionamento da sociedade.

Do ponto de vista interno o foco incide fundamentalmente em:

- acompanhamento das consultas realizadas ao mercado, quer na redação do programa de procedimento e minuta de contratos, quer na análise das respostas às consultas;

- análise e estudo das várias questões que no âmbito do quotidiano da empresa que vão surgindo, nomeadamente as relacionadas com direito laboral e de direito societário;
- seguimento das dívidas de clientes, agindo ao nível do pré-contencioso, dando primazia à resolução extrajudicial através de acordos de pagamentos, mas também e sempre que necessário dar entrada de processos judiciais e acompanhamento dos existentes.

A Assessoria Jurídica tem uma participação ativa em reuniões e em grupos de trabalho envolvendo várias entidades institucionais com grande diversidade de temas.

A Assessoria Jurídica é transversal a todas as direções da empresa e, nessa medida, tem um grande envolvimento nos mais diversos assuntos, prestando o apoio necessário em todas as questões que vão surgindo.

4.1.3 Desenvolvimento de Negócio

Em 2023, a aicep Global Parques focará a sua atividade na consolidação da taxa de ocupação dos parques empresariais sob gestão e procurará a expansão da área da ZILS. Garantirá que os ativos sob gestão 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.

Fará 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. A análise do contexto internacional, tendo especial atenção aos setores e mercados onde a oferta apresenta maiores vantagens competitivas, e que foram definidos no Plano Estratégico 2021-2023, será constante ainda mais no contexto atual de guerra na Europa. No cumprimento deste objetivo, estará 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. Pretende continuar com a 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

Na atração de investimentos para a ZILS, serão dinamizadas os 3 verticais definidos no Plano Estratégico 2021-2023 – Logística, Energia & Indústria e Digital -potenciando o desenvolvimento dos *clusters* presentes na ZILS, desde logo o principal, das indústrias energéticas e energívoras, assim como continuando a afirmar a ZILS como uma localização de referência para telecomunicações e a ZAL Sines como um espaço capacitado para atrair empresas de logística no interface com o Porto de Sines.

Na vertente da logística, os novos investimentos portuários em Sines, nomeadamente a expansão em curso do atual TCS - Terminal de Contentores de Sines (Terminal XXI) e o redirecionar do TMS - Terminal Multiusos de Sines, motivam o esforço suplementar na captação de investimentos para a Zona de Atividades Logísticas - ZAL Sines. Para a concretização deste objetivo será fator preponderante o desenvolvimento dos projetos de loteamento e engenharia da ZAL Sines, permitindo antecipar a oferta de espaços numa área estruturada e pensada para o setor da logística. A estratégia comercial para a ZAL passa, também, por dar destaque ao comércio internacional agropecuário, aproveitando as vantagens competitivas que advêm da proximidade de Sines à América do Sul, ao complexo do Alqueva e à Extremadura Espanhola.

A parceria com a APS – Administração dos Portos de Sines e Algarve e com a CPLS – Comunidade Portuária e Logística de Sines, continuará a ser fator relevante para o desenvolvimento da ZAL Sines. Esta cooperação é materializada através de diversos grupos de trabalho multidisciplinares, com parceiros nacionais e internacionais, nomeadamente dos mercados que podem usufruir desta ligação no comércio internacional. Assim, pretende-se definir estratégias conjuntas para o aumento da atratividade e competitividade da região no contexto internacional através da promoção concertada de todo o Complexo Portuário, Logístico e Industrial de Sines.

Já na vertente da Energia & Indústria, e no seguimento da tendência de 2022 de crescente procura de espaços na ZILS para projetos por empresas energéticas e indústrias descarbonizadas e eletrificadas, e, ainda, do trabalho que está a ser desenvolvido para alargar os atuais limites da ZILS por forma a incluir as áreas de expansão previstas no respetivo PU, pretende-se aumentar a oferta de espaços vocacionados para acolher investimentos destes setores, potenciando, o papel nacional e europeu da ZILS como um *hub* de transição energética na indústria e nos transportes; bem como a disponibilização, em proximidade e em preço, de matérias-base ‘verdes’ à indústria nacional. Ainda

neste capítulo, 2023 será o ano do estabelecimento de uma Comunidade de Energia Renovável em Sines, em conjunto com a Câmara Municipal e a Administração Portuária, a alargar às empresas do Complexo Portuário, Logístico e Industrial de Sines, assim contribuindo para viabilizar a transição energética e a reindustrialização limpa, de que Sines é um dos líderes europeus.

Finalmente, através do desenvolvimento do vertical TIC/Digital na ZILS, pretende-se contribuir para a transição digital infraestrutural do país, posicionando Sines como um *hub* intercontinental de Telecomunicações e Centros de Computação, Processamento e Armazenamento de Dados. Neste âmbito, é imprescindível continuar a trabalhar na promoção internacional do *Sines Tech – Innovation & Data Center Hub* (<https://sinestech.pt>) e das suas vantagens competitivas para a amarração de cabos submarinos de telecomunicações e instalações do *big tech*.

Para a prossecução dos objetivos enunciados nos três verticais será preponderante a participação em eventos internacionais no âmbito do projeto *Invest in Alentejo*, coordenado pela ADRAL, com ações de divulgação temáticas direcionadas aos diversos mercados, promovendo a notoriedade da ZILS no acolhimento de investimento.

BlueBiz – Parque Empresarial da Península de Setúbal

É fundamental a atração de empresas de valor acrescentado para o BlueBiz. Em conformidade com a estratégia delineada, a aposta será nos mercados da Europa e da América do Norte, e em função das suas vantagens competitivas, o enfoque será nos setores da química industrial e da farmacêutica, da agroindústria, da logística (destacando-se o vetor automóvel neste setor) e da metalomecânica de precisão.

Apesar da drástica redução da atividade comercial do setor aeronáutico, como resultado da pandemia de Covid-19, assiste-se já a uma recuperação deste setor, esperando-se que com repercussões positivas a curto-médio prazo, também, nas empresas que compõem este importante *cluster* do BlueBiz.

Para além da oferta de naves industriais, o BlueBiz disponibiliza três edifícios de escritórios e um Centro de Negócios posicionando este parque como uma solução de localização competitiva para empresas de serviços que procuram espaços na Área Metropolitana de Lisboa.

Pretende-se continuar a estabelecer parcerias com empresas imobiliárias comerciais e diretamente com empresas de *Shared Services Centers / Business Process Outsourcing*.

Será confirmada a atenção dispensada à promoção e valorização do BlueBiz como espaço de acolhimento da logística automóvel, 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, atualmente com uma ocupação de 100%, beneficia de uma localização na Área Metropolitana de Lisboa, o que o torna particularmente atrativo para PME's que centralizam a sua atividade no distrito de Lisboa. O foco que se perspetiva para este parque consiste na melhoria dos serviços e condições oferecidos aos seus clientes de forma a manter a sua competitividade.

LINHAS ESTRATÉGICAS DE DESENVOLVIMENTO DO NEGÓCIO

A guerra na Ucrânia, que teve início em 2022, veio trazer novas dinâmicas na procura de espaços e na política dos mercados de transação de produtos, principalmente energéticos, pelo que será dada particular atenção à adequação da estratégia da empresa a esta nova realidade, tendo sempre presente as particularidades e valências de cada parque.

A estratégia de desenvolvimento do negócio que se propõe assenta na divulgação nacional e internacional da oferta de espaços disponíveis e na análise da concorrência tendo sido delineados os seguintes vetores estratégicos:

✓ ***Promover comercialmente os parques***

Será mantido o esforço de promoção dos parques sob gestão da aicep Global Parques, realçando as suas vantagens competitivas nos diversos mercados externos, nomeadamente o seu posicionamento geográfico face a interfaces de transporte multimodais (portuários, rodoferroviários e digitais), permitindo que se estabeleçam como plataformas industriais estratégicas na ligação com o *hinterland* ibérico e europeu e o Atlântico.

Para o efeito, para além da participação em eventos internacionais já referidos será dada particular atenção à construção de suportes de promoção digital para utilização em mercados selecionados, beneficiando da Rede Externa da AICEP para a divulgação.

Mantém-se o esforço de valorização dos ativos da empresa, através da monitorização de *benchmarking* nacional e internacional e da avaliação das necessidades das empresas, melhorando a oferta nos parques e tendo como objetivo o aumento das respetivas taxas de ocupação.

Pretende-se, assim, que a empresa possa constituir um veículo da estratégia nacional de captação e retenção de investimento, nomeadamente a que consta do Programa Internacionalizar 2030, no eixo de intervenção B, D, E e F.

Continuará o esforço de desenvolvimento de ações no âmbito da APPE - Associação Portuguesa de Parques Empresariais, quer seja na divulgação da associação e o seu papel de plataforma dinamizadora de boas-práticas na gestão de parques empresariais, quer como veículo de gestão territorial e ambiental promovendo a eficiência do investimento público e privado quer, ainda, como fórum de vetores de atuação comuns, aproveitando sinergias e recursos conjuntos.

Estudos estratégicos e de avaliação de tendências permanecerão como objetivo no desenvolvimento da empresa, como instrumento de deteção de novas oportunidades de oferta, reposicionamento dos produtos e enriquecimento de argumentos relevantes na promoção dos ativos em exploração, equacionando-se a realização de um estudo de procura e avaliação económico-financeira para a zona da ZAL Sines – Zona de Atividades Logísticas.

O sistema de gestão da qualidade interno permitirá melhorar de forma contínua e permanente a qualidade dos serviços prestados. Esta ferramenta contribui para uma melhor comunicação entre a empresa e os seus clientes e permite uma escolha mais criteriosa e eficiente dos nossos fornecedores, consolidando, assim, a notoriedade da nossa marca.

✓ ***Dinamizar a comunicação com os stakeholders***

No âmbito do esforço para aumentar a notoriedade da nossa marca e consolidar as interações com os *players* relevantes, pretende-se partilhar a visão e a estratégia adotadas promovendo contactos institucionais junto de parceiros institucionais, locais e setoriais.

A divulgação de *posts* nas diferentes plataformas *online* de redes sociais: *LinkedIn*; *Facebook* e *Twitter*, de acordo com uma estratégia de divulgação delineada e sempre que existem eventos ou ações relevantes, faz parte da política da empresa para divulgação dos produtos e serviços da aicep Global Parques.

Prevê-se a emissão da *newsletter*, com informações comerciais e com as notícias mais relevantes da aicep Global Parques com uma periodicidade trimestral, sem prejuízo de outra que venha a ser considerada estratégica face a acontecimentos pontuais.

Será dado enfoque à colaboração com o nosso acionista de referência AICEP no desenvolvimento de *leads*, na partilha de informação sobre a oferta comercial da aicep Global Parques, junto das suas equipas de angariação e da respetiva rede externa.

Será, igualmente, dada continuidade às relações estreitas e comunicação com o IAPMEI.

Para além destas entidades serão privilegiadas as parcerias com *players* capazes de impactar positivamente na atividade ou na imagem da nossa empresa nos setores estratégicos para os nossos produtos ou nas regiões onde se localizam. Exemplo disso são as relações 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.

A Comunidade *Sines Tech – Innovation & Data Center Hub*, é outra vertente das parcerias formada para dinamizar e consolidar as bases de colaboração entre *stakeholders* estratégicos na área da informação e telecomunicações, alavancando a oferta da ZILS e promovendo uma comunidade Digital em Sines. Este grupo agrega já o Município de Sines, a aicep Global Parques, a EllaLink, a Start Campus, a IP Telecom, a REN Telecom, a FastFiber, a FCCN e o Sines Tecnopolo, aos quais se virão a juntar em breve outras entidades.

✓ ***Implementar uma política de comunicação em linha com os objetivos estratégicos da empresa***

Centrada na divulgação digital, a estratégia de comunicação terá como motor dinamizador a modernização do *web site* da empresa, por forma a tornar a divulgação de informação sobre os nossos produtos mais direta e *user-friendly*, melhorando a experiência de quem nos consulta e transmitindo uma imagem da empresa mais moderna, inclusiva, socialmente responsável e amiga do ambiente.

Na modernização do *website* da empresa será dada maior visibilidade ao acesso ao Portal da Qualidade, garantindo aos nossos clientes um meio de comunicação com a aicep Global Parques que se apresenta fácil, intuitivo e esteticamente atrativo.

As publicações nas redes sociais, de eventos e notícias, têm ganho importância considerável na estratégia de comunicação da aicep Global Parques, estando previsto incrementar os *posts* de forma criteriosa e consistente sempre que as atividades da empresa ou a sua presença em eventos o justifique, e complementar a nossa presença nestas plataformas, em períodos menos ativos, com *teasers* sobre a nossa marca ou os nossos produtos do tipo “*Sabia que...*”. A eficácia da notoriedade

da nossa marca nas plataformas digitais passará a ser continuamente aferida através de relatórios mensais de *performance* de indicadores (KPI), o que permitirá ir ajustando a estratégia de comunicação via digital da empresa.

Na atualização dos materiais de comunicação que, salvo casos devidamente justificáveis, passarão a ser divulgados em suporte digital, numa ótica de eficiência de recursos e responsabilidade ambiental, serão salientadas as vantagens competitivas de cada parque focalizadas nas vertentes estratégicas identificadas para cada caso.

Reconhecendo a importância dos meios audiovisuais na promoção comercial, iremos promover a realização de um vídeo/clip de promoção da ZILS, em colaboração com a APS, numa ótica de otimização de recursos e um maior alinhamento na estratégia de promoção do Complexo Portuário e Industrial de Sines.

A estratégia da comunicação em publicações consistirá na realização de anúncios temáticos em revistas e jornais nacionais e internacionais de referência em diversos setores e mercados, com destaque para a Portugal News da AICEP, por forma a promover o investimento em Portugal e a aumentar a visibilidade dos nossos produtos.

Ainda no âmbito de uma estratégia de promoção concertada e direcionada serão divulgados os nossos produtos - nomeadamente a ZILS, o BlueBiz e a plataforma *Portugal Site Selection* - junto de Embaixadas, Câmaras de Comércio, Bancos de Investimento, Sociedades de Advogados, Consultoras Imobiliárias e outras entidades multiplicadoras de negócio.

Serão realizados eventos presenciais ou híbridos nas instalações da ZILS e do BlueBiz como veículo de aumento de visibilidade dos nossos espaços, de atração de empresas e de promoção de sinergias entre os nossos clientes.

Desenvolver a sustentabilidade social e ambiental do negócio

Pretende-se promover a Política de Responsabilidade Social e Corporativa da aicep Global Parques centrada nos 3 pilares definidos:

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

Pretende-se apoiar iniciativas que privilegiem o empreendedorismo, a qualificação dos recursos humanos e o desenvolvimento de boas ideias, quer em empresas, quer em instituições de ensino, bem como continuar a fornecer equipamento de socorro e proteção a entidades que têm como função garantir a segurança e proteção das regiões onde os parques sob nossa gestão se inserem e, finalmente, promover ações que visem contribuir para um ambiente mais sustentável, quer diretamente atuando no desenvolvimento sustentável do negócio, quer na consciencialização das populações das referidas regiões onde se desenvolve a atividade da empresa.

✓ ***Aumentar a oferta de espaços na plataforma Portugal Site Selection***

A plataforma *Portugal Site Selection* tem vindo a aumentar a sua notoriedade enquanto serviço global de apoio à localização de investimentos em Portugal e a afirmar-se como a plataforma nacional de referência de *procurement* de localizações empresariais no nosso país.

Ao aumento de abrangência geográfica em anos anteriores e do leque da oferta de espaços em 2020-2021, ao qual se juntou o desenvolvimento de *Dashboards* com informação da oferta de localizações empresariais disponível a nível nacional, distrital e concelhio, também em 2021, seguiu-se uma melhoria da operacionalidade da ferramenta com um *upgrade* do *software*, em 2022, o que permitiu agilizar a introdução e atualização de informação em *backoffice*.

Pretende-se em 2023 fazer um *restyling* da plataforma através do desenvolvimento de uma nova interface gráfica, aproveitando as potencialidades do novo *software* recentemente instalado, para modernizar a imagem do *Portugal Site Selection* e reorganizar as funcionalidades disponíveis. Perspetiva-se com este desenvolvimento um impulso do número de visitas à plataforma e um aumento da atratividade desta ferramenta junto dos gestores públicos e privados de espaços vocacionados para a atividade empresarial. Espera-se, igualmente, que a associação do *Portugal Site Selection* à APPE como instrumento dos seus objetivos estratégicos, constitua vetor multiplicador da notoriedade mútua.

Serão desenvolvidas ações de formação e divulgação junto das Autarquias em colaboração com as entidades protocoladas neste âmbito, nomeadamente a ANMP - Associação Nacional dos Municípios Portugueses, a Região Autónoma dos Açores e a MPE - Madeira Parques Empresariais, promovendo a persecução do Programa Internacionalizar 2030 nos eixos B8, B9, B10, E2 e F7 de intervenção definidos para captação de IDE, seja na melhoria da informação a disponibilizar aos investidores na plataforma, seja na consultoria para a realização de dossiers digitais para a promoção das valências de uma dada região para a captação de investimento.

Com o objetivo de colocar Portugal no mapa dos prescritores internacionais, procuramos continuamente aumentar a visibilidade da plataforma *Portugal Site Selection* e consequentemente o número de visitas à mesma. Para tal é fundamental desenvolver uma estratégia de promoção orientada para os *Site Selectors* nacionais e internacionais, participar nos eventos de maior relevância dos setores estratégicos identificados e posicionar *links* diretos a www.portugalsiteselection.pt em páginas *web* de parceiros, como sejam associações empresariais e sectoriais, municípios, escritórios de advogados e empresas de consultoria, entre outros.

4.1.4 Técnica

Alinhada com a estratégia comercial da empresa e focada em bem servir os nossos clientes, tem como principal objetivo garantir a qualidade, a eficiência, a segurança, a manutenção e o bom funcionamento de todas as instalações e ativos sob 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.

Prevê-se um conjunto de investimentos para a instalação de novos clientes e também de pré-preparação dos espaços para acolhimento de potenciais clientes. Para tal, na ZILS, dar-se-á continuidade aos projetos de operações urbanísticas em curso e promover-se-á a contratação e execução de novos projetos a que, logo que oportuno, se seguirão diversas obras de infraestruturação de loteamentos.

No Bluebiz, no Albiz e no Centro de Negócios da ZILS será realizado um conjunto de ações e intervenções de requalificação e reabilitação do edificado, em que se destacam a alteração da rede elétrica e a criação de vias internas no interior da Nave 1 do BlueBiz – Parque Empresarial da Península de Setúbal.

A nível ambiental, continuará o desenvolvimento das atividades necessárias para cumprir o Plano de Monitorização Ambiental da ZILS, aprovado pela APA e pela 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 desmatção, limpeza e erradicação das espécies infestantes e prevenção de incêndios. De forma a minimizar o impacto visual das Zonas Industriais, estabelecendo uma maior relação com o meio ambiente, será dado início a um processo de criação de cortinas arbóreas, em zonas periféricas.

Nas áreas da Gestão e do Planeamento Urbanístico, destaque para a revisão do Plano de Urbanização da ZILS, cuja prestação de serviço foi adjudicada em 2022. Este procedimento surgiu em consequência de uma suspensão deste instrumento a qual impõe, por via legal, a obrigação da sua revisão. Não obstante, nos últimos anos, a evolução das condições ambientais, económicas e sociais, bem como a alteração profunda da legislação aplicável, têm conduzido a que o PUZILS se tenha vindo a desatualizar, não permitindo acolher com o necessário dinamismo um conjunto de atividades que se inserem na lógica e função de uma zona industrial e logística.

Das diversas ações previstas realizar em 2023, 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, é acautelada a realização dos respetivos procedimentos urbanísticos necessários, com todas as suas vertentes técnicas e regulamentares incluídas.

○ Infraestruturas rodoviárias complementares:

Requalificação e melhorias dos atuais acessos à Repsol Polímeros e ao Centro de Negócios, tendo em conta as fortes expansões de atividade em ambos;

Tendo em 2022, em sequência dos pareceres das entidades, sido feitas as necessárias alterações ao projeto de execução e sido estabelecido acordo de gestão com a Infraestruturas de Portugal, poderá agora ser executada em 2023 a construção de uma rotunda em São Torpes, no cruzamento em frente à Central da EDP e que é parte integrante da ZILS, por forma a melhorar as acessibilidades aos novos projetos que estão a surgir nessa área, desde logo o Start - Sines Transatlantic Renewable & Technology Campus, e garantir a indispensável segurança rodoviária na Zona Sul da ZILS e da estrada N120-1.

○ Infraestruturas diversas:

No seguimento da implantação do mesmo Start - Sines Transatlantic Renewable & Technology Camp, é necessário programar a totalidade da denominada UOPG C da ZILS. No

seguimento das consequentes obras de urbanização desta operação, é previsto o início dos trabalhos de execução das infraestruturas necessárias;

Da mesma forma na UOPG A, e tendo em conta a ocupação de parcelas sem uso industrial por projetos fotovoltaicos, é prevista a maioria dos trabalhos de execução das infraestruturas;

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

A aicep Global Parques continuará 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;

• **Trabalhos Especializados**

- *Task Force* de Suporte ao Urbanismo:

Considerando o forte aumento de solicitações à Câmara Municipal de Sines oriundas da ZILS, nomeadamente para licenciamentos de atuais e novos clientes, todos eles com enormes investimentos energéticos e industriais contra prazos bastante reduzidos; e de forma a não pôr em causa nenhum projeto, é prevista a contratação temporária de uma equipa técnica multidisciplinar a acordar pela aicep Global Parques e a Câmara Municipal de Sines.

- Aumento da área sob gestão da aicep Global Parques:

Tendo em conta o processo legislativo em curso para a passagem de terrenos da DGTF no PUZILS e seu entrono para o IAPMEI e, em sequência, para a esfera de gestão da aicep Global Parques, torna-se indispensável, por forma a o mais brevemente possível se começar a comercializar progressivamente esses novos terrenos, a realização de um conjunto de ações que contemple todos os estudos, levantamentos, pareceres, apoio jurídico, projetos e regularizações que se vejam necessários.

BLUEBIZ

• *Projetos e Obras*

- Em sequência do Projeto de Infraestruturas Elétricas elaborado em 2022 prevê-se neste ano a execução de todas as obras consequentes, o que permitirá eliminar a responsabilidade da aicep Global Parques em eventuais inconformidades com origem na rede de Média Tensão de âmbito público e privado (clientes). Permitirá ainda, entre outras vantagens, a transferência de parte do custo anual de manutenção preventiva aos Postos de Transformação do Bluebiz para a E-redes e para os clientes de “média”, que ficarão responsáveis pela contratualização do seu próprio TRE e pela manutenção do seu Posto de Transformação, em regime de exclusividade;
- Em sequência da Elaboração de Projetos para reestruturação do Edifício I, respetivas infraestruturas de abastecimento e acessibilidades, elaborado em 2022, prevê-se neste ano a execução de todas as obras consequentes, aumentando desta forma a oferta comercial de áreas que por motivos de Segurança Contra Incêndio não podiam antes ser comercializadas;
- 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.

• *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 Unidades de Negócio

4.2.1 ZILS

O *pipeline* de investimentos na transição energética e em novas indústrias descarbonizadas cria novos desafios na articulação dos instrumentos e processos de localização de clientes na ZILS, a par da crescente ocupação das áreas para a sua instalação, o que leva a uma disponibilidade de terrenos cada vez menor. A articulação com os clientes e seus consultores perante cronogramas extremamente exigentes obriga a uma integrada e reforçada rede com a tutela, com as entidades administrativas, acionistas e licenciadoras (caso da AICEP, do IAPMEI, da DGEG, da APA, da DGRM, outros) e com os interlocutores regionais e locais (a CCDR-Alentejo, o Município de Sines e a APS) de modo a possibilitar processos escorregados e sem entraves que minimizem o tempo de licenciamento e de instalação.

• **ZILS**

Prosseguirão 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 já o realizado aumento dos níveis de vigilância e segurança das rondas, da recente contratação da figura do “Agente de Ligação” que também reforça a melhoria da articulação com as autoridades competentes, a ANEPC- Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil e os Serviços de Informação do Estado, mas também de um conjunto de investimentos em manutenção reativa e melhoria da proteção das esteiras, como a implementação de um sistema de CCTV ou de linhas de transporte de água para combate a incêndio e respetivos hidrantes.

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 2023 manter-se-á o 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. Estas regularizações contratuais têm igualmente sido instrumentais no suporte das soluções de ampliação e instalação de clientes atuais e novos. Continuarão as ações de definição de extremas e regularização formal das mesmas junto das entidades competentes. Estas ações assumem particular importância na iminência do alargamento da ZILS no que se refere ao aumento da área gerida pela aicep Global Parques na ZILS, em consequência da transferência de terrenos da DGT para o IAPMEI.

• **Edifício ZILS**

O Centro de Negócios (CNZILS) verá este ano reforçados alguns investimentos em equipamentos e mobiliário, de modo a dotar os espaços e serviços disponíveis para os clientes das melhores condições de operação e qualidade. Estes investimentos, justificados pelo grande aumento da procura, com a entrada das empresas prestadoras de serviços dos grandes investimentos em curso na ZILS nas áreas da transição energética e de indústria descarbonizada. As ações de manutenção programadas, maioritariamente contratualizadas desde 2022, e reativas de equipamentos e instalações permitirão manter as condições operacionais, legais e de conforto dos atuais clientes, sendo também realizadas pequenas melhorias com vista à instalação de novos clientes.

• **Apartamentos**

O acompanhamento dos fogos sob a gestão da ZILS e respetivos condomínios manter-se-ão, assim como a realização de intervenções diversas no âmbito da conservação ou de investimento, 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**

Atendendo à desocupação integral deste ativo em 2022, com a saída definitiva da APA, e de modo a possibilitar a comercialização integral do ativo, procederão em 2023 as ações de regularização e retificação do cadastro na respetiva conservatória e AT dependentes da retificação em diploma legal em processo de aprovação pela tutela e consequente publicação em Diário da República. Sem prejuízo do exposto, estão já em curso 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 e na segurança 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 e assumem particular relevância num quadro de proteção dos clientes instalados, em fase de instalação e ainda na imagem e perceção e efetiva segurança do Complexo Industrial e Logístico de Sines.

• **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 atualizada do Plano Ambiental de Recuperação Paisagística junto das entidades licenciadoras, ao abrigo de um Contrato de Planeamento assinado com a Câmara Municipal de Sines e, concluída que se encontra 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 da Repsol Polímeros, 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. No Areeiro ZILS II procedem-se

às ações de adaptação da área e consequente loteamento para a instalação de um projeto relacionado com a transição energética e com a produção de hidrogénio verde da EnergyKeme – convertendo o uso deste areeiro para um fim mais nobre e estratégico. Não obstante o encerramento da atividade, e até à conclusão dos processos em curso, 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 2023 será dotar o parque de novas infraestruturas que permitiram instalar novos clientes ou expandir os existentes de forma mais rápida e eficiente. Entre as prioridades destacamos a divisão da nave principal, o que possibilitará a criação de oferta de novos espaços industriais; a implementação de um anel técnico da rede elétrica; e a criação de uma Comunidade de Energia Renovável (CER) entre a aicep Global Parques e as empresas instaladas.

Paralelamente, continuará o trabalho de acompanhamento das atuais e previsíveis necessidades técnicas dos clientes, com diligência nos trabalhos de reabilitação e manutenção das redes de água, esgotos e tratamento de efluentes, da ETAR, das vias de circulação e da iluminação exterior.

Em 2023 está previsto a instalação de duas empresas multinacionais do setor industrial, numa área que totaliza 13.500 m², e que terão grande impacto na atividade económica da região e na criação de 300 postos de trabalho. Após um período de disrupção das cadeias logísticas automóvel, prevê-se a recuperação do papel central do BlueBiz na logística automóvel em Portugal, e especialmente de apoio de segunda linha ao Terminal RO-RO do Porto de Setúbal.

Como complemento, a promoção do BlueBiz será orientada, não só para a colaboração com os clientes-âncora dos *clusters* industriais em presença, com especial destaque para a metalomecânica, química industrial, farmacêutica e cosmética, mas também para o agronegócio, de forma a potenciar e alavancar as sinergias que o parque oferece às empresas.

A exposição aos agentes do setor imobiliário local e nacional é outro dos pilares para a promoção do Parque, de forma a aumentar o seu posicionamento como solução de instalação para empresas nacionais e estrangeiras.

Serão intensificadas as relações com os *stakeholders* locais, entre eles a Câmara Municipal 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.

A estreita relação com o IPS - Instituto Politécnico de Setúbal e o IEFP é também cada vez mais estratégica, 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.

4.2.3 ALBIZ

O Albiz é atualmente um parque empresarial de referência na zona norte da Área Metropolitana de Lisboa. Localizada na confluência das principais rodovias que circundam a capital (IC19, A16 e A5), é uma das áreas empresariais mais procuradas pelo tecido empresarial envolvente, especialmente as PME de distribuição *last mile*.

Com uma taxa de ocupação de 100%, a gestão da aicep Global Parques é pautada pela preocupação em garantir a execução dos programas de manutenção preventiva, corretiva e de segurança, assegurando que as infraestruturas e serviços prestados às empresas instaladas mantenham um nível qualitativo elevado, nomeadamente os serviços de portaria, jardinagem e limpeza de espaços comuns.

II. ORÇAMENTO DE 2023

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 - 2023 (Despacho n.º 252/2022 – 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 2023 tem em consideração o seguinte quadro indicador:

α. Pressupostos gerais

- O PAO 2023 reflete as orientações e os pressupostos constantes do Despacho n.º 252/2022 – 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 2022 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 2022, com um *payout ratio* de 95% sobre o Resultado Líquido estimado de 2022, e os restantes 5% afetos à Reserva Legal;
- Considerado 3,6% de evolução de preços (IPC);
- Foi considerado o coeficiente de atualização das rendas de 1,02 (IPC) por não se encontrar disponível o definitivo, a publicar pelo INE;
- Tomada como referência a estimativa de 2022 para o ponto de entrada para o PAO 2023.

b. Gastos com o pessoal

- Considerado um aumento geral de salários de 3,6%, em linha com o índice do IPC referido nos IPG - Instrumentos Previsionais de Gestão. Seguindo o procedimento interno de compensações remuneratórias, foi considerado um acréscimo de 2% à massa salarial, excluindo os Órgãos Sociais;
- Prevista a admissão de 1 efetivo.

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 155 mil EUR;
- Considerado um valor de cerca de 417 mil EUR para a constituição de uma *Task Force* com a Câmara Municipal de Sines e para fazer face a gastos extraordinários resultantes do processo em curso de passagem de terrenos da DGTF para o IAPMEI, e em sequência para a esfera de gestão da aicep Global Parques. Para que se possa comercializar esses mesmos terrenos torna-se premente a realização de um conjunto de ações que contemple todos os estudos, levantamentos, pareceres, apoio jurídico, projetos e regularizações junto das entidades competentes;
- 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 12,9% acima da estimativa de 2022, estando este incremento associado principalmente à expansão de atuais clientes na ZILS, ao impacto da entrada de clientes em 2022, à atualização das rendas em 2% e à estimativa de cerca de 3% para entrada de 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 pouco 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 - Agência de Desenvolvimento Regional do Alentejo, S. A., como membro 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 2023 é de 4,4 milhões de EUR, o que significa uma subida de 6% face à estimativa para 2022.

Pela sua importância, destacam-se os seguintes indicadores: EBITDA de 8,5 milhões de EUR e Autonomia Financeira de 74,6%.

Em 2023, o Volume de Negócios tem uma variação positiva de 12,9%, 2,2 milhões de EUR, sobre a estimativa de 2022. No total, os Rendimentos e Ganhos têm um acréscimo de 13,5% em relação ao período homólogo, estando este associado, principalmente, a novas áreas ocupadas em direitos de superfície na ZILS ao longo de 2022, sobretudo pela expansão de atuais clientes, à previsão de novas ocupações e ao aumento previsto de 2% de atualização das rendas.

Os gastos operacionais têm um desvio positivo de 16,8%, 2,1 milhões de EUR, relativamente a 2022, associado, entre outros, ao comportamento das seguintes naturezas de gastos:

- de 14% do *fee* da DGTF; de 12% em Gastos com Pessoal; de 132% em Trabalhos Especializados; de 31% em Conservação, de 38% em Limpeza, de 35% em Combustíveis, 18% em Seguros, 12% em Amortizações (estas associadas ao início da capitalização de alguns investimentos e à continuidade de outros com início em final de 2022) e 104% em gastos de atividades acessórias. Acresce uma variação positiva de 43% nos gastos em eletricidade, 398 mil euros, sendo, contudo, cerca de 74% faturados aos clientes.

Da estrutura do Balanço destaca-se o peso do Ativo não Corrente, no valor de 33,5 milhões de EUR, que representa 82% do Ativo Total.

Os Créditos de Clientes representam 352 mil EUR, menos 20% que estimado para 2022.

As Disponibilidades, previstas para o final de 2023 em 4,6 milhões de EUR, registam uma variação negativa de 11,3 milhões de EUR face ao saldo final estimado para 2022. O recebimento de clientes desceu cerca de 10%, 1,7 milhões de EUR, resultado da revisão e junção de todos os contratos existentes com a Petrogal, em 2022, com a passagem da faturação para o período de ano civil (janeiro a dezembro), situação que fica normalizada a partir de janeiro de 2024. Os pagamentos a fornecedores têm uma variação de +12,6 milhões de EUR (de onde +8,9 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 0,46 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, 10,4 milhões de EUR, para o qual contribuem fundamentalmente os valores a pagar registados em Outras Contas a Pagar, relativos à renda do IAPMEI, *fee* da DGTF e cauções de clientes e fornecedores.

Os Rendimentos a Reconhecer ascendem a cerca de 1,8 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 2023 um grau de autonomia financeira (CP/ATL) de 74,6%, cerca de 6,5 *p.p.* acima do estimado em 2022.

A rentabilidade anualizada dos capitais próprios (RL/CP) é de 14,3% e a do ativo (RL/ATL) é de 10,7% (no período homólogo de 2022, é de 13,7% e 9,3%, respetivamente).

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

ORÇAMENTO 2023						UNID.: EUROS	
designação	REAL 2019	REAL 2020	REAL 2021	ESTIMATIVA 2022	ORÇAMENTO 2023	Δ Orçam 2023	
						- Estimativa 2022	
						€	%
Direitos de superfície	8 936 773	9 158 177	10 461 426	13 176 164	15 031 164	1 855 000	14,1
Prestação de serviços	1 338 765	1 337 020	1 423 054	1 741 033	1 877 465	136 431	7,8
Aluguer de instalações	2 025 144	2 260 325	2 073 482	2 267 471	2 485 167	217 697	9,6
Rendimentos suplementares	775 243	606 462	487 392	796 808	1 062 000	265 192	33,3
Reversões	19 923	29 443	34 616	12 678	0	-12 678	-100,0
Outros rendimentos e ganhos	396 672	271 951	198 527	39 842	13 317	-26 526	-66,6
Rendimentos e Ganhos Operacionais	13 492 520	13 663 377	14 678 497	18 033 996	20 469 113	2 435 117	13,5
Fornecimentos e serviços externos	2 131 296	1 921 288	1 865 947	2 650 161	3 789 948	1 139 787	43,0
... Eletricidade	810 932	590 602	505 475	932 841	1 330 440	397 599	42,6
... Combustíveis e fluídos	33 829	28 437	32 497	42 014	56 790	14 776	35,2
... Água	22 479	16 297	14 622	8 220	5 752	-2 468	-30,0
... Ferramentas e utensílios	0	122	0	216	0	-216	-100,0
... Livros e doc. técnica	351	458	1 391	1 190	1 178	-12	-1,0
... Material de escritório	5 376	1 398	2 477	5 283	5 230	-53	-1,0
... Artigos para oferta	3 011	2 667	3 506	15 134	14 000	-1 134	-7,5
... Rendas e alugueres	75 342	80 426	77 464	81 128	86 517	5 389	6,6
... Despesas de representação	6 423	5 277	5 250	7 328	6 720	-608	-8,3
... Comunicações	22 245	25 047	16 155	25 717	21 103	-4 613	-17,9
... Seguros	147 496	170 526	173 873	200 101	235 903	35 802	17,9
... Deslocações e estadas	42 292	21 741	23 136	68 607	70 460	1 853	2,7
... Honorários e comissões	21 998	17 914	19 946	16 432	11 400	-5 032	-30,6
... Contencioso e notariado	3 338	3 460	3 358	20 987	24 250	3 263	15,5
... Conservação e reparação	397 911	390 293	304 351	467 959	611 870	143 912	30,8
... Limpeza, higiene e conforto	55 665	45 821	41 906	57 860	79 838	21 978	38,0
... Vigilância e segurança	203 096	224 953	224 885	227 924	230 141	2 217	1,0
... Trabalhos especializados	238 422	273 932	383 547	396 176	919 067	522 891	132,0
... Publicidade e propaganda	20 831	8 706	15 720	35 209	36 089	880	2,5
... Outros	20 261	13 209	16 386	39 834	43 200	3 366	8,4
Renda do IAPMEI	2 107 930	2 260 211	2 651 252	3 390 933	3 641 782	250 850	7,4
Gastos com o pessoal	1 400 528	1 456 468	1 501 106	1 704 148	1 909 849	205 701	12,1
Impostos	140 252	120 498	114 352	129 142	134 634	5 492	4,3
Gastos com atividades acessórias	32 823	26 004	21 193	73 180	149 072	75 893	103,7
Outros gastos e perdas	257 346	107 711	189 022	200 821	84 632	-116 189	-57,9
Fee DGTF	1 340 581	1 373 726	1 569 214	1 976 425	2 254 675	278 250	14,1
Imparidades em dívidas a receber	459 258	167 443	168 279	154 167	155 183	1 016	0,7
GASTOS e PERDAS antes de AMORTIZAÇÕES	7 870 014	7 433 349	8 080 365	10 278 976	12 119 775	1 840 799	17,9
Gastos de depreciação e amortização	2 175 114	2 296 233	2 271 017	2 290 174	2 562 388	272 214	11,9
Gastos e Perdas Operacionais	10 045 128	9 729 582	10 351 382	12 569 150	14 682 163	2 113 013	16,8
RESULTADO OPERACIONAL	3 447 392	3 933 796	4 327 115	5 464 846	5 786 950	322 104	5,9
RESULTADO antes de IMPOSTOS	3 447 392	3 933 796	4 327 115	5 464 846	5 786 950	322 104	5,9
Impostos sobre o rendimento do exercício	837 912	948 545	1 057 319	1 352 440	1 426 616	74 176	5,5
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	2 609 480	2 985 251	3 269 796	4 112 406	4 360 334	247 928	6,0

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

RENDIMENTOS E GASTOS	REAL	REAL	REAL	ESTIMATIVA	ORÇAMENTO				variação 2023-2022	
	2019	2020	2021	2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	ANO 2023	€	%
Vendas e serviços prestados	12 300 682	12 755 521	13 957 962	17 184 668	4 522 703	9 069 586	14 247 188	19 393 796	2 209 128	12,9
Fornecimentos e serviços externos	-4 239 226	-4 181 499	-4 517 200	-6 041 094	-1 765 726	-3 568 423	-5 527 994	-7 431 731	1 390 636	23,0
Gastos com o pessoal	-1 400 528	-1 456 468	-1 501 106	-1 704 148	-447 575	-887 772	-1 385 809	-1 909 849	205 701	12,1
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-439 335	-138 000	-133 663	-141 489	-38 566	-77 362	-116 272	-155 183	13 694	9,7
Outros rendimentos e ganhos	1 171 915	878 413	685 920	836 651	256 443	504 636	768 473	1 075 317	238 666	28,5
Outros gastos e perdas	-1 771 003	-1 627 939	-1 893 781	-2 379 567	-660 346	-1 252 394	-1 910 772	-2 623 013	243 446	10,2
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	5 622 506	6 230 028	6 598 132	7 755 020	1 866 932	3 788 272	6 074 813	8 349 338	594 318	7,7
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-2 175 114	-2 296 233	-2 271 017	-2 290 174	-589 741	-1 215 509	-1 886 264	-2 562 388	272 214	11,9
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	3 447 392	3 933 796	4 327 115	5 464 846	1 277 191	2 572 763	4 188 549	5 786 950	322 104	5,9
Resultado antes de impostos	3 447 392	3 933 796	4 327 115	5 464 846	1 277 191	2 572 763	4 188 549	5 786 950	322 104	5,9
Imposto sobre o rendimento do período	-837 912	-948 545	-1 057 319	-1 352 440	-314 857	-634 245	-1 032 573	-1 426 616	74 176	5,5
Resultado líquido do período	2 609 480	2 985 251	3 269 796	4 112 406	962 334	1 938 518	3 155 975	4 360 334	247 928	6,0

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

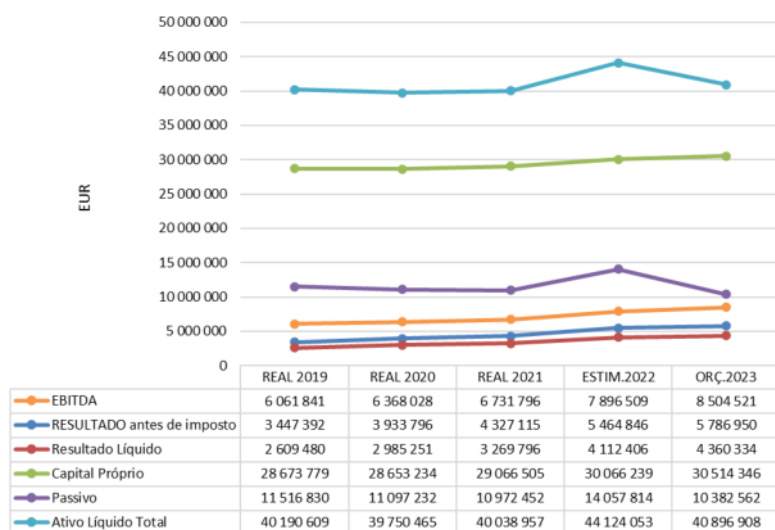
RECEBIMENTOS E PAGAMENTOS	REAL	REAL	REAL	ESTIMATIVA	ORÇAMENTO				variação 2023-2022	
	2019	2020	2021	2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	ANO 2023	€	%
Fluxos de caixa das actividades operacionais										
Recebimentos de clientes	12 135 448	12 694 795	12 799 754	17 102 196	7 012 002	9 405 847	13 355 588	15 400 336	-1 701 860	-10,0
Pagamentos a fornecedores	-6 428 318	-5 944 720	-6 057 201	-7 613 469	-1 864 212	-3 211 666	-4 463 088	-11 273 320	3 659 852	48,1
Pagamentos ao pessoal	-1 342 625	-1 431 955	-1 460 988	-1 658 409	-418 912	-949 283	-1 418 459	-1 909 849	251 440	15,2
Caixa gerada pelas operações	4 364 505	5 318 120	5 281 566	7 830 318	4 728 879	5 244 898	7 474 042	2 217 167	-5 613 151	-71,7
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	1 271 001	1 236 279	1 287 832	1 423 880	0	0	2 046 488	2 046 488	622 608	43,7
Outros recebimentos/pagamentos	-1 075 639	-681 300	-816 569	-882 516	69 118	-218 172	-529 500	-601 030	-281 486	31,9
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)	4 559 867	5 873 099	5 752 829	8 371 682	4 797 997	5 026 726	8 991 030	3 662 625	-4 709 057	-56,2
Fluxos de caixa das actividades de investimento										
Pagamentos respeitantes a:										
Activos fixos tangíveis	-2 790 447	-2 314 712	-739 802	-1 514 227	-1 777 021	-6 111 575	-8 595 796	-10 364 902	8 850 675	584,5
Activos intangíveis										
Investimentos financeiros				0	0	-685 382	-685 382	-685 382	685 382	na
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)	-2 790 447	-2 314 712	-739 802	-1 514 227	-1 777 021	-6 796 957	-9 281 178	-11 050 284	9 536 057	629,8
Fluxos de caixa das actividades de financiamento										
Pagamentos respeitantes a:										
Financiamentos obtidos										
Juros e gastos similares										
Dividendos/Distribuição de Reservas	-2 182 474	-2 976 434	-2 835 988	-3 106 306	0	-3 906 786	-3 906 786	-3 906 786	800 481	25,8
Outras operações de financiamento										
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)	-2 182 474	-2 976 434	-2 835 988	-3 106 306	0	-3 906 786	-3 906 786	-3 906 786	800 481	25,8
Variação de caixa e seus equivalentes (4)=(1)+(2)+(3)	-413 054	581 953	2 177 039	3 751 150	3 020 977	-5 677 017	-4 196 934	-11 294 445	-15 045 595	401,1
Efeito das diferenças de câmbio										
Caixa e seus equivalentes no início do período	9 788 150	9 375 095	9 957 048	12 134 087	15 885 238	15 885 238	15 885 238	15 885 238	3 751 150	30,9
Caixa e seus equivalentes no fim do período	9 375 095	9 957 048	12 134 087	15 885 238	18 906 214	10 208 220	11 688 304	4 590 793	-11 294 445	-71,1

BALANÇO

(em EUR)

	REAL 2019	REAL 2020	REAL 2021	ESTIMATIVA 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	ANO 2023	variação 2023-2022	
									€	%
ATIVO										
Ativo não corrente										
Ativos fixos tangíveis	27 449 918	26 459 416	24 723 161	24 111 036	26 400 788	30 184 961	31 930 119	33 080 463	8 969 427	37,2
Propriedades de investimento	45 918	44 688	50 317	48 915	48 521	48 127	47 734	47 340	-1 575	-3,2
Ativos intangíveis	47 000	41 952	45 957	68 720	71 491	97 318	85 090	68 808	88	0,1
Participações financeiras - outros métodos	18 415	19 974	21 554	22 415	22 415	22 415	22 415	22 415	0	0,0
Ativos por impostos diferidos	661 320	610 058	600 821	587 421	587 421	587 421	587 421	291 602	-295 819	-50,4
Ativo não corrente	28 222 571	27 176 087	25 441 811	24 838 508	27 130 637	30 940 243	32 672 780	33 510 629	8 672 121	34,9
Ativo corrente										
Clientes	662 297	595 383	402 639	439 747	439 747	351 798	351 798	351 798	-87 949	-20,0
Estado e outros entes públicos	1 345 528	1 340 146	1 425 397	2 046 488	3 326 938	3 397 104	1 772 942	1 933 836	-112 652	-5,5
Outras contas a receber	38 314	36 761	37 551	58 013	58 013	58 013	46 410	46 410	-11 603	-20,0
Diferimentos - gastos a reconhecer	546 803	645 040	597 472	856 059	1 296 902	1 011 104	899 476	463 442	-392 617	-45,9
Caixa e depósitos bancários	9 375 095	9 957 048	12 134 087	15 885 238	18 906 214	10 208 220	11 688 304	4 590 793	-11 294 445	-71,1
Ativo corrente	11 968 038	12 574 378	14 597 147	19 285 545	24 027 814	15 026 240	14 758 930	7 386 279	-11 899 266	-61,7
TOTAL DO ATIVO	40 190 609	39 750 465	40 038 957	44 124 053	51 158 451	45 966 483	47 431 710	40 896 908	-3 227 145	-7,3
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO										
Capital próprio										
Capital realizado	20 186 305	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	3 602 551	0	0,0
Reservas legais	1 656 917	1 787 391	1 936 654	2 100 144	2 305 764	2 305 764	2 305 764	2 305 764	205 620	9,8
Outras reservas	1 532 898	0	0	0	0	0	0	0	0	na
Resultados transitados	-1 035 469	0	0	0	0	0	0	0	0	na
Outras variações no capital próprio	121 097	91 735	71 199	64 832	63 472	62 112	60 752	59 392	-5 440	-8,4
Resultado líquido do período	2 609 480	2 985 251	3 269 796	4 112 406	962 334	1 938 518	3 155 975	4 360 334	247 928	6,0
Total do capital próprio	28 673 779	28 653 234	29 066 505	30 066 239	27 120 427	28 095 250	29 311 347	30 514 346	448 107	1,5
PASSIVO										
Provisões		15 789	0							
Passivo não corrente		15 789	0							
Fornecedores	1 872 337	613 991	375 556	575 264	1 351 342	1 054 335	664 224	458 250	-117 014	-20,3
Estado e outros entes públicos	63 637	200 246	155 001	248 381	335 164	205 626	355 721	294 299	45 918	18,5
Outras contas a pagar	5 795 649	6 066 538	6 702 522	8 385 880	14 074 976	10 558 736	12 062 993	7 836 981	-548 899	-6,5
Diferimentos - rendimentos a reconhecer	3 785 208	4 200 668	3 739 373	4 848 289	8 276 543	6 052 536	5 037 424	1 793 032	-3 055 256	-63,0
Passivo corrente	11 516 830	11 081 443	10 972 452	14 057 814	24 038 025	17 871 233	18 120 362	10 382 562	-3 675 252	-26,1
Total do passivo	11 516 830	11 097 232	10 972 452	14 057 814	24 038 025	17 871 233	18 120 362	10 382 562	-3 675 252	-26,1
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO	40 190 609	39 750 465	40 038 957	44 124 053	51 158 451	45 966 483	47 431 710	40 896 908	-3 227 145	-7,3

Indicadores Económico-Financeiros



ESFORÇO PÚBLICO - Subsídios recebidos

Em 2022 não foi recebido qualquer subsídio do Estado e não se prevê que a situação se venha a alterar em 2023, 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, e o valor entregue ao IAPMEI para pagamento do *fee* da DGTF.

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, situação que está prevista para 2023. 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.

- **2021 - Real**

O exercício de 2021 terminou com um Resultado Líquido de 3.269.796 EUR, o que representa um acréscimo de 9,5% face ao resultado homólogo do exercício de 2020.

Da análise à estrutura de ganhos da empresa, cujo valor total representa 14.678.497 EUR, as Prestações de Serviços têm o valor de 13.957.962 EUR, ou seja, 95%, dos quais 75% 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 10.351.382 EUR, é de assinalar que a soma da renda do IAPMEI e do *fee* da DGTF ascende a 4.220.466 EUR, perfazendo 41% do total daqueles gastos.

Relativamente a 2020, com um aumento de 9,4% do Volume de Negócios, o peso dos FSE e Gastos com o Pessoal reduziu 1 p.p..

O ano de 2021, em situação de pandemia e respetivas consequências, foi pautado por uma estratégia comercial orientada para a captação de projetos de energia e matérias-base, indo ao encontro dos potenciais investidores, nacionais e internacionais, 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 28 de março de 2022.

- **2022 - Estimativa**

Prevê-se um aumento do volume de negócios de 23% face ao período homólogo, bastante acima dos 14% previstos no PAO de 2022. Em 2022, o Resultado Líquido estimado é de 4,11 milhões de EUR, o que representa um aumento de 26% sobre o período homólogo e cerca de 24% acima do previsto no PAO de 2022.

- **2023 - Orçamento**

A orientação geral subjacente à realização do Plano de Atividades e Orçamento da aicep Global Parques para 2023 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 2023 e plurianual 2024-2025, para além do referido anteriormente foram tidas em conta as orientações emanadas do Despacho n.º 252/2022 – 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 12,9% e nos gastos operacionais monitorizados é de 12,3%, onde se inclui uma variação dos FSE, de + 16,8%.

De salientar a existência de gastos em FSE diretamente associados aos clientes, como é o caso dos que se referem à cedência de eletricidade e de manutenção, onde se inclui a utilização da estação de tratamento de efluentes do 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, foram retirados da rubrica de Trabalhos Especializados, por se considerar não recorrentes alguns gastos: 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, estimando-se o valor de 111 mil EUR relativo à finalização da 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; o valor de 417 mil EUR relativo a trabalhos relacionados com a constituição de uma *task force* com a Câmara Municipal de Sines e com a receção de novos terrenos que irão fazer parte do património do IAPMEI e integrados nas áreas sob gestão da aicep Global Parques; 988 mil EUR de consumos de eletricidade debitada a clientes e 226 mil EUR resultantes do aumento estimado do preço de eletricidade. Nos FSE monitorizados não se considera 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, foi considerado que o ano de referência a ter em conta é o ano de 2022.

(em EUR)

PRC - Plano de Redução de Custos	Execução 2019	Execução 2020	Execução 2021	ESTIMATIVA 2022	ORÇAMENTO 2023	variação ORÇ.2023/EST.2022	
						valor	%
EBITDA (RAI+Amortizações +Imparidades-Reversões)	6 061 841	6 368 028	6 731 796	7 896 509	8 504 521	608 012	7,7%
EBIT +Imparidades-Reversões	3 886 727	4 071 796	4 460 778	5 606 335	5 942 133	335 798	6,0%
(1) CMVMC	na	na	na	na	na	na	na
(2) FSE monitorizados	1 375 926	1 342 926	1 418 870	1 706 376	1 993 454	287 078	16,8%
(3) Gastos com o Pessoal sem Subsídios e Indemnizações (a)	1 134 963	1 196 633	1 218 042	1 426 775	1 525 040	98 266	6,9%
(4) Impactos decorrentes de fatores excecionais					0	0	na
(5) Gastos Operacionais (GO) = (1) + (2) + (3) - (4)	2 510 889	2 539 559	2 636 912	3 133 151	3 518 495	385 344	12,3%
(6) Volume de Negócios (VN) - sem Subsídios à exploração e Indemnizações compensatórias	12 300 682	12 755 521	13 957 962	17 184 668	19 393 796	2 209 128	12,9%
(7) Impacto na receita decorrente de fatores excecionais					0	0	na
8) Volume de negócios para efeitos de comparabilidade (6-7)	12 300 682	12 755 521	13 957 962	17 184 668	19 393 796	2 209 128	12,9%
(9) GO / VN = (5)/(8) PESO DOS GASTOS	20,41%	19,91%	18,89%	18,23%	18,14%	-0,1	
i. Deslocações e alojamento	42 292	21 741	23 136	68 607	70 460	1 853	2,7%
ii. Ajudas de custo	0	0	0	0	0	0	na
iii. Gastos com a frota automóvel (b)	136 722	130 999	134 650	147 456	190 081	42 625	28,9%
N.º de viaturas	14	14	14	14	14	0	0,0%
iv. Gastos com contratações de estudos, pareceres e projetos	50 509	38 236	59 722	169 568	251 409	81 841	48,3%
(10) Total = (i) + (ii) + (iii) + (iv)	229 522	190 975	217 507	385 631	511 950	126 319	32,8%

(a) Com pessoal, excluído os relativos aos órgãos sociais, corrigidos dos impactos do efeito do absentismo e das admissões de 2022

(b) 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	405 606	723 254	986 000	262 746	36,3%
... Eletricidade ZILS	2 481	2 907	2 072	2 575	2 020	-555	-21,6%
... Conservação Bluebiz	67 405	53 801	39 400	44 855	54 000	9 145	20,4%
... Ajuste Preço Energia 2023/2022	0	0	0	113 289	226 578	113 289	100,0%
... T.Esp. Revisão PU ZILS	0	0	0	59 813	111 081	51 268	85,7%
...Task Force Urbanismo				0	178 635	178 635	na
... T.Esp. Regularização Terrenos INCF				0	238 180	238 180	na
... Renda do IAPMEI	2 107 930	2 260 211	2 651 252	3 390 933	3 641 782	250 850	7,4%
. Pessoal							
i.Absentismo (baixas médicas)	0	0	0	0	-10 806	-10 806	na
ii.Admissões 2022	0	0	0	0	-83 177	-83 177	na

3. NOTAS JUSTIFICATIVAS

MONITORIZAÇÃO							UNID.: EUROS	
ORÇAMENTO 2023								
Designação	REAL 2019	REAL 2020	REAL 2021	ESTIMATIVA 2022	ORÇAMENTO 2023	Δ Orçamento 2023 - Estimativa 2022		
(FSE+RH) / Volume de Negócios %	20,4%	19,9%	18,9%	18,2%	18,1%	-0,1		
Volume de Negócios	12 300 682	12 755 521	13 957 962	17 184 668	19 393 796	2 209 128	12,9	
FSE monitorizados	1 375 926	1 342 926	1 418 870	1 706 376	1 993 454	287 078	16,8	
... Eletricidade	122 966	66 041	97 797	93 724	115 842	22 118	23,6	
... Combustíveis e Flúidos	33 829	28 437	32 497	42 014	56 790	14 776	35,2	
... Água	22 479	16 297	14 622	8 220	5 752	-2 468	-30,0	
... Ferramentas e Utensílios	0	122	0	216	0	-216	-100,0	
... Livros e Documentação Técnica	351	458	1 391	1 190	1 178	-12	-1,0	
... Material de Escritório	5 376	1 398	2 477	5 283	5 230	-53	-1,0	
... Artigos para Oferta	3 011	2 667	3 506	15 134	14 000	-1 134	-7,5	
... Rendas e Alugueres	75 342	80 426	77 464	81 128	86 517	5 389	6,6	
... Despesas de Representação	6 423	5 277	5 250	7 328	6 720	-608	-8,3	
... Comunicações	22 245	25 047	16 155	25 717	21 103	-4 613	-17,9	
... Seguros	147 496	170 526	173 873	200 101	235 903	35 802	17,9	
... Deslocações e Estadas	42 292	21 741	23 136	68 607	70 460	1 853	2,7	
... Honorários e Comissões	21 998	17 914	19 946	16 432	11 400	-5 032	-30,6	
... Contencioso e Notariado	3 338	3 460	3 358	20 987	24 250	3 263	15,5	
... Conservação e Reparação	330 506	336 492	264 951	423 104	557 870	134 766	31,9	
... Limpeza, Higiene e Conforto	55 665	45 821	41 906	57 860	79 838	21 978	38,0	
... Vigilância e Segurança	203 096	224 953	224 885	227 924	230 141	2 217	1,0	
... Trabalhos Especializados	238 422	273 932	383 547	336 363	391 171	54 807	16,3	
... Publicidade e Propaganda	20 831	8 706	15 720	35 209	36 089	880	2,5	
... Outros	20 261	13 209	16 386	39 834	43 200	3 366	8,4	
Pessoal (sem O.Sociais)	1 134 963	1 196 633	1 218 042	1 426 775	1 525 040	98 266	6,9	
FSE + Pessoal	2 510 889	2 539 559	2 636 912	3 133 151	3 518 495	385 344	12,3	

Valores deduzidos para efeitos de monitorização:

... Eletricidade Bluebiz	685 485	521 654	405 606	723 254	986 000	262 746	36,3
... Eletricidade ZILS	2 481	2 907	2 072	2 575	2 020	-555	-21,6
... Conservação Bluebiz	67 405	53 801	39 400	44 855	54 000	9 145	20,4
... Ajuste Preço Energia 2023/2022				113 289	226 578	113 289	100,0
... T.Esp. Revisão PU ZILS				59 813	111 081	51 268	85,7
...Task Force Urbanismo					178 635	178 635	na
... T.Esp. Regularização Terrenos INCF					238 180	238 180	na
... Renda do IAPMEI	2 107 930	2 260 211	2 651 252	3 390 933	3 641 782	250 850	7,4

. Pessoal

i.Absentismo (baixas médicas)					-10 806	-10 806	na
ii.Admissões 2022					-83 177	-83 177	na

(*) Os gastos com Pessoal incluem AGS em 2021, 2022 e 2023, de 0,4%, 0,9% e 3,6%, respetivamente.

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

- **Volume de Negócios:** resulta da cedência de espaços em regime de direito 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 2023 face a 2022 resulta fundamentalmente da entrada de novos clientes/contratos em 2022, 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 2%, conforme se vê no quadro abaixo:

	Estimativa 2022	PAO 2023	EUR Δ ORÇ.2023 - ESTIMATIVA 2022
DIREITOS SUPERFICIE			
Alterações contratuais e/ou novos contratos em 2022	737.394	2.172.924	1.435.530
Atualizações anuais (2023) e quinquenais		99.470,00	99.470
Novo Zona ZILS	280.000	600.000	320.000
Sub-total	1.017.394	2.872.394	1.855.000
CONTRATOS PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS			
Alterações contratuais e/ou novos contratos em 2022	107.932	221.517	113.585
Atualizações anuais (2023)		22.846	22.846
Sub-total	107.932	244.363	136.431
CONTRATOS CEDÊNCIA DE ESPAÇOS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS			
Alterações contratuais e/ou novos contratos em 2022	167.609	365.081	197.471
Atualizações anuais		20.226	20.226
Sub-total	167.609	385.307	217.697
TOTAL	1.292.935	3.502.063	2.209.128

- FSE monitorizados:

- **Conservação: +135 mil EUR.** Relacionados principalmente com a qualificação e manutenção da rede viária na ZILS, face a novas instalações de clientes e respetivas cortinas arbóreas.
- **Trabalhos Especializados: +55 mil EUR.** Esta variação resulta de: estimativa de valor para utilização do serviço de *cloud* em substituição de alguns servidores que se encontram obsoletos; de novas análises de biomonitorização, no âmbito do plano de monitorização ambiental e dos trabalhos relativos à migração de dados e parametrização da nova versão do *software* ERP Primavera.
- **Deslocações e Estadas: +1,9 mil EUR.** Associados à atualização de preço considerado.

- **Seguros: +35,8 mil EUR.** Resultantes do aumento relativo às admissões de pessoal em 2022 e que têm agora o seu 1º ano completo de prémio de seguro a suportar, à atualização automática de 3% nos seguros multirriscos, à atualização já anunciada do prémio do seguro de saúde e à atualização dos capitais nos seguros de vida e de acidentes pessoais, visto que estão indexados à remuneração auferida por todos os colaboradores da empresa.
 - **Combustíveis e Fluidos: +14,8 mil EUR.** Valor associado não só à estimativa de preço dos combustíveis como também a um acréscimo de deslocações aos vários locais da empresa. Estas deslocações estão associadas ao negócio da empresa e a viagens dos técnicos da empresa no âmbito dos projetos e obras aos locais sob gestão.
 - **Limpeza, Higiene e Conforto: +21,9 mil EUR.** Associado ao aditamento ao contrato sobre o CNZILS para inclusão de novas salas ocupadas por clientes no decorrer do ano de 2022.
 - **Eletricidade: +22,1 mil EUR.** Variação associada à evolução estimada dos consumos energéticos dos arruamentos dos parques e de algumas instalações, nomeadamente do Centro de Negócios, da ZILS. Este valor está excluído dos valores a faturar a clientes e ao ajuste previsto de preço.
- **Gastos com Pessoal, excluídos Órgãos Sociais: + 98,8 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. Para o quadro da monitorização (PRC), excluídos os Órgãos Sociais, foi retirado o efeito do absentismo (11 mil EUR) e o efeito da variação da entrada de efetivos (83 mil EUR), em 2022.

Assim, a variação existente está associada a:

- Atualização do subsídio de refeição (25 mil EUR), no último trimestre de 2022, tendo um ano completo de gasto em 2023;
- Foi considerada em 2023 uma atualização geral de salários equivalente a 3,6% (IPC), 50,4 mil EUR;
- Para dar cumprimento ao Regulamento Interno de Compensações, considerou-se um acréscimo para valorizações remuneratórias equivalente a 63,7 mil EUR;
- Face à necessidade de resposta urgente ao aumento de procura sentido durante o ano, após a aprovação do PAO de 2022, procura essa proveniente dos setores da indústria, energia, logística

e serviços, tornou-se premente a contratação de um elemento para a Direção de Negócio, de modo a assegurar i) a disponibilização de espaços infraestruturados e plataformas para a localização de empresas; ii) a atração e fixação de investimento nacional e estrangeiro; e iii) a prestação de serviços de gestão integrada de localização empresarial. Esta admissão teve como principais objetivos a preparação e apresentação de propostas comerciais, a realização de análises de benchmarking e de gestão de projetos, a preparação de conteúdos comunicacionais adaptados a alvos e *branding* e a realização da avaliação de mercados em função da identificação de características específicas (setoriais, regionais e de gestão do território). No PAO de 2022 estava prevista e autorizada a admissão de um elemento para os Recursos Humanos o que, ponderadas as prioridades face à urgência, não aconteceu, tendo esta autorização sido afetada ao recurso acima referido.

Assim, mantendo-se o aumento e diversificação das informações a prestar a várias entidades para cumprimento de obrigações diversas na área administrativa e financeira, e para regulação e cumprimento dos normativos e procedimentos externos, como RGPD e de contratação, e internos, entretanto desenvolvidos pela empresa (nomeadamente com a aplicação dos regulamentos de carreiras, avaliações e compensações no que se refere aos recursos humanos), mantém-se incontornável a admissão de um técnico para a Direção Administrativa e Financeira que conjugue valências de gestão financeira e de recursos humanos. A entrada do efetivo, prevista apenas para setembro de 2023, representa um gasto no ano de 16,7 mil EUR.

(em EUR)

RH	Execução	Execução	Execução	ESTIMATIVA	ORÇAMENTO	variação	
	2019	2020	2021	2022	2023	ORÇ.2023/EST.2022	
						valor	%
Gastos totais com Pessoal (1) = (a)+(b)+(c)+(d)+(e)+(f)+(g)	1.415.055	1.470.909	1.515.531	1.718.948	1.927.229	208.281	12,12%
(a) Gastos com Órgãos Sociais	278.036	272.992	291.983	285.547	303.275	17.728	6,2%
(b) Gastos com Cargos de Direção	330.326	402.772	400.839	421.029	523.712	102.683	24,4%
(iv) Absentismo							
(c) Remunerações do Pessoal	791.341	785.184	791.087	963.779	1.050.637	86.858	9,0%
(i) Vencimento base + Subs.Férias + Subs.Natal	591.722	570.487	579.244	678.820	779.499	100.680	14,8%
(ii) Outros Subsídios	199.619	214.696	211.844	284.959	271.138	-13.821	-4,9%
(iii) Valorizações Remuneratórias				23.293	63.700	40.407	na
(iv) Absentismo	31.763	68.875	41.192	10.806	0	-10.806	na
(d) Benefícios pós-emprego	0	0	0	0	0	0	na
(e) Ajudas de Custo	0	0	0	0	0	0	na
(f) Restantes Encargos	15.352	9.961	31.622	48.593	49.605	1.012	2,1%
(g) Rescisões/Indemnizações	0	0	0	0	0	0	na
Gastos totais com Pessoal (2) = (1) sem impacto das medidas identificadas em (iii) e (g)	1.415.055	1.470.909	1.515.531	1.695.655	1.863.529	167.874	9,9%
designação							
Nº Total RH (OS+CD+Trabalhadores)	30	30	31	35	36	1	2,9%
N.º Órgãos Sociais (OS)	4	4	5	5	5	0	0,0%
N.º Cargos de Direção (CD)	5	5	5	5	5	0	0,0%
N.º Trabalhadores (sem OS e sem CD)	21	21	21	25	26	1	4,0%

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

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

(em EUR)

	Real	Real	Real	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	variação	
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	ORÇ.2023/EST.2022	
								€	%
GASTOS TOTAIS COM PESSOAL (sem fiscal único)	1.400.528	1.456.468	1.501.106	1.704.148	1.909.849	1.987.351	1.952.674	205.701	12,07%
Gastos com Órgãos Sociais Executivos (sem Fiscal Único)	265.565	259.835	283.064	277.374	290.825	323.968	290.260	13.452	4,85%
Gastos Com Pessoal sem OS	1.134.963	1.196.633	1.218.042	1.426.775	1.619.023	1.663.383	1.662.413	192.249	13,47%
i.Absentismo (baixas médicas)	31.763	66.946	41.192	10.806					
ii.Admissões 2021			-5.318						
ii.Admissões 2022					-83.177	-83.177	-83.177		
ii.Admissões 2023					-16.670	-36.863	-36.863		
iii.AGS 2023					-50.381	-50.381	-50.381		
iv.Promoções/Valorizações 2023					-63.700	-71.019	-71.019		
iv.Promoções/Valorizações 2024						-16.849	-15.879		
v.saidas 2022					61.271	61.271	61.271		
vi. Outros					-3.585	-3.585	-3.585		
vii. Subsídio alimentação					-25.200	-25.200	-25.200		
Gastos Pessoal Sem OS, ajustados de (i)+(ii)+(iii)+(iv)+(v)+(vi)	1.166.727	1.263.579	1.253.916	1.437.581	1.437.581	1.437.581	1.437.581	0	0,00%

Grupo Profissional	Situação a 31.12.21	Situação a 31.12.22	Movimento de Pessoal - 2023						Situação a 31.12.23
			Saídas esperadas (reformas + outros)	Trabalhadores ausentes por mobilidade, cedência, licença	Autorizações de recrutamento concedidas em anos anteriores	Substituições de saídas (obriga a entrada para base da carreira)	Entradas ao abrigo do (normativo legal, despacho, etc.)	Autorizações de recrutamento solicitadas	
		(1)	(2)		(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)
Órgãos Sociais	5	5							5
Cargos de Direção	5	5							5
Técnicos	11	15						1	16
Assistente Administrativo	4	4							4
Assistente Operacional	6	6							6
TOTAL	31	35	0	0	0	0	0	1	36

Deslocações e estadas e gastos com a frota automóvel: + 44,5 mil EUR

Face a 2022, para 2023 prevê-se um aumento das deslocações e estadas no valor de 1,9 mil EUR, o que fica abaixo do IPC considerado. Ainda assim, elas são motivadas em primeiro lugar pelo desenvolvimento do negócio em Sines, nomeadamente a infraestruturação e instalação de grandes projetos energéticos, industriais 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 a continuidade 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 da *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*.

O acréscimo, no valor de 42,6 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, 13,8 mil EUR, resultado da troca de uma viatura aprovada no PAO de 2021 que, pelos atrasos de entrega que afetaram a maior parte dos produtos a nível global, só é recebida em 2022,

iniciando o período de amortização apenas nos últimos meses do ano. Para esta variação contribui ainda a aquisição de uma viatura, prevista em julho de 2023, para a vigilância das áreas florestais e segurança da ZILS, para substituição de uma que já apresenta vários problemas com necessidade de manutenção frequente. Simultaneamente, prevê-se um acréscimo de consumo de combustíveis e portagem que representam cerca de 14,9 mil EUR. O restante valor tem a ver com ajustamento de prémio de seguro das viaturas e da renda de aluguer operacional das viaturas, neste caso porque se prevê a sua substituição no 2º semestre de 2023. Por este motivo também os gastos com conservação apresentam uma variação de 8 mil EUR, para fazer face ao acondicionamento no momento da respetiva troca.

Gastos com contratações de estudos, pareceres, projetos e consultoria: + 81,8 mil EUR

A variação está associada a ações, algumas já explicadas anteriormente, incluídas na rubrica de Trabalhos Especializados e de caráter não recorrente.

Assim, tendo em conta a exigência legal de revisão do PUZILS, instrumento de gestão territorial onde se inclui a denominada Zona Industrial e Logística de Sines, 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, estimando-se o valor de 111 mil EUR relativo à finalização da sua revisão. 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. Relativo a trabalhos relacionados com a receção de novos terrenos que irão fazer parte do património do IAPMEI e a integrar as áreas sob gestão da aicep Global Parques, temos uma estimativa de cerca de 120 mil EUR.

EBITDA / EBIT

	REAL 2019	REAL 2020	REAL 2021	ESTIM.2022	ORÇ.2023
	(em EUR)				
EBITDA (RAI+AMORTIZ.+IMPARIDADES-REVERSÕES)	6 061 841	6 368 028	6 731 796	7 896 509	8 504 521
EBIT corrigido de IMPARIDADES e REVERSÕES	3 886 727	4 071 796	4 460 778	5 606 335	5 942 133

Em relação a 2022, verifica-se um aumento de 7,7 % no EBITDA e de 6,0% no EBIT corrigido das imparidades e reversões.

PMP - Prazo Médio de Pagamentos

PMP (nº de dias)				
REAL 2019	REAL 2020	REAL 2021	ESTIM.2022	ORÇ.2023
23,5	23,2	16,1	28,2	16,5

O PMP (prazo médio de pagamentos) para 2023, 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 16,5 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 2024/2025

Para a elaboração das projeções para 2024-2025 não foram definidos pressupostos macroeconómicos de referência nos IPG.

a. Pressupostos gerais

- Não havendo pressupostos macroeconómicos nos IPG, os valores estão a preços de 2023;
- 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 2023;
- 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 2023;
- Estando em vigor os Regulamentos de Carreiras, de Desempenho e de Compensações, estimou-se, para 2024, um acréscimo de 2% nos gastos com pessoal para valorização salarial;
- Para 2024 e 2025 considerou-se os salários a preços de 2023.

c. Gastos Operacionais

- Os gastos com FSE têm como referência os valores do orçamento de 2023, a preços de 2023.

d. Ganhos

- Os rendimentos e ganhos, em continuidade de 2023, também sem atualização, mantêm uma estimativa de 600 M EUR relativos a entradas de novos clientes, por ano.

e. Investimento/Amortizações

- As amortizações do exercício refletem a depreciação dos ativos em 2023 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 2023.

g. Demonstrações Financeiras

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

RENDIMENTOS E GASTOS	REAL	REAL	REAL	ESTIMATIVA ORÇAMENTO		(em EUR) PREVISÃO	
	2019	2020	2021	2022	ANO 2023	2024	2025
Vendas e serviços prestados	12 300 682	12 755 521	13 957 962	17 184 668	19 393 796	21 006 201	22 314 875
Fornecimentos e serviços externos	-4 239 226	-4 181 499	-4 517 200	-6 041 094	-7 431 731	-7 702 973	-8 042 173
Gastos com o pessoal	-1 400 528	-1 456 468	-1 501 106	-1 704 148	-1 909 849	-1 985 773	-1 952 674
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-439 335	-138 000	-133 663	-141 489	-155 183	-69 863	-69 863
Outros rendimentos e ganhos	1 171 915	878 413	685 920	836 651	1 075 317	1 127 317	1 181 617
Outros gastos e perdas	-1 771 003	-1 627 939	-1 893 781	-2 379 567	-2 623 013	-2 802 968	-2 988 069
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	5 622 506	6 230 028	6 598 132	7 755 020	8 349 338	9 571 940	10 443 713
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-2 175 114	-2 296 233	-2 271 017	-2 290 174	-2 562 388	-2 627 967	-2 695 315
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	3 447 392	3 933 796	4 327 115	5 464 846	5 786 950	6 943 973	7 748 398
Resultado antes de impostos	3 447 392	3 933 796	4 327 115	5 464 846	5 786 950	6 943 973	7 748 398
Imposto sobre o rendimento do período	-837 912	-948 545	-1 057 319	-1 352 440	-1 426 616	-1 711 849	-1 910 158
Resultado líquido do período	2 609 480	2 985 251	3 269 796	4 112 406	4 360 334	5 232 124	5 838 240

BALANÇO

	(em EUR)						
	REAL	REAL	REAL	ESTIMATIVA	ORÇAMENTO	PREVISÃO	
	2019	2020	2021	2022	ANO 2023	2024	2025
ATIVO							
Ativo não corrente							
Ativos fixos tangíveis	27 449 918	26 459 416	24 723 161	24 111 036	33 080 463	33 795 069	34 935 526
Propriedades de investimento	45 918	44 688	50 317	48 915	47 340	45 765	44 191
Ativos intangíveis	47 000	41 952	45 957	68 720	68 808	80 475	88 808
Participações financeiras - outros métodos	18 415	19 974	21 554	22 415	22 415	22 415	22 415
Ativos por impostos diferidos	661 320	610 058	600 821	587 421	291 602	281 625	271 647
Ativo não corrente	28 222 571	27 176 087	25 441 811	24 838 508	33 510 629	34 225 349	35 362 587
Ativo corrente							
Clientes	662 297	595 383	402 639	439 747	351 798	286 798	221 798
Estado e outros entes públicos	1 345 528	1 340 146	1 425 397	2 046 488	1 933 836	2 671 596	2 782 682
Outras contas a receber	38 314	36 761	37 551	58 013	46 410	41 410	36 410
Diferimentos - gastos a reconhecer	546 803	645 040	597 472	856 059	463 442	662 397	847 498
Caixa e depósitos bancários	9 375 095	9 957 048	12 134 087	15 885 238	4 590 793	4 947 943	5 172 007
Ativo corrente	11 968 038	12 574 378	14 597 147	19 285 545	7 386 279	8 610 145	9 060 395
TOTAL DO ATIVO	40 190 609	39 750 465	40 038 957	44 124 053	40 896 908	42 835 493	44 422 982
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO							
Capital próprio							
Capital realizado	20 186 305	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	3 602 551
Reservas legais	1 656 917	1 787 391	1 936 654	2 100 144	2 305 764	2 523 781	2 785 387
Outras reservas	1 532 898	0	0	0	0	0	0
Resultados transitados	-1 035 469	0	0	0	0	0	0
Outras variações no capital próprio	121 097	91 735	71 199	64 832	59 392	53 951	48 511
Resultado líquido do período	2 609 480	2 985 251	3 269 796	4 112 406	4 360 334	5 232 124	5 838 240
Total do capital próprio	28 673 779	28 653 234	29 066 505	30 066 239	30 514 346	31 598 713	32 460 994
PASSIVO							
Provisões		15 789	0				
Passivo não corrente		15 789	0				
Fornecedores	1 872 337	613 991	375 556	575 264	458 250	388 250	318 250
Estado e outros entes públicos	63 637	200 246	155 001	248 381	294 299	355 652	328 905
Outras contas a pagar	5 795 649	6 066 538	6 702 522	8 385 880	7 836 981	8 361 810	9 054 796
Diferimentos - rendimentos a reconhecer	3 785 208	4 200 668	3 739 373	4 848 289	1 793 032	2 131 069	2 260 038
Passivo corrente	11 516 830	11 081 443	10 972 452	14 057 814	10 382 562	11 236 781	11 961 989
Total do passivo	11 516 830	11 097 232	10 972 452	14 057 814	10 382 562	11 236 781	11 961 989
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO	40 190 609	39 750 465	40 038 957	44 124 053	40 896 908	42 835 493	44 422 982

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

(em EUR)

RECEBIMENTOS E PAGAMENTOS	REAL 2019	REAL 2020	REAL 2021	ESTIMATIVA 2022	ORÇAMENTO ANO 2023	PREVISÃO 2024	PREVISÃO 2025
Fluxos de caixa das actividades operacionais							
Recebimentos de clientes	12 135 448	12 694 795	12 799 754	17 102 196	15 400 336	19 316 143	20 403 155
Pagamentos a fornecedores	-6 428 318	-5 944 720	-6 057 201	-7 613 469	-11 273 320	-10 141 718	-10 774 530
Pagamentos ao pessoal	-1 342 625	-1 431 955	-1 460 988	-1 658 409	-1 909 849	-1 985 773	-1 952 674
Caixa gerada pelas operações	4 364 505	5 318 120	5 281 566	7 830 318	2 217 167	7 188 652	7 675 952
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	1 271 001	1 236 279	1 287 832	1 423 880	2 046 488	1 638 017	2 375 777
Outros recebimentos/pagamentos	-1 075 639	-681 300	-816 569	-882 516	-601 030	-1 195 177	-1 267 494
Fluxos de caixa das actividades operacionais (1)	4 559 867	5 873 099	5 752 829	8 371 682	3 662 625	7 631 492	8 784 235
Fluxos de caixa das actividades de investimento							
Pagamentos respeitantes a:							
Activos fixos tangíveis	-2 790 447	-2 314 712	-739 802	-1 514 227	-10 364 902	-3 132 024	-3 589 653
Activos intangíveis							
Investimentos financeiros				0	-685 382		
Fluxos de caixa das actividades de investimento (2)	-2 790 447	-2 314 712	-739 802	-1 514 227	-11 050 284	-3 132 024	-3 589 653
Fluxos de caixa das actividades de financiamento							
Pagamentos respeitantes a:							
Financiamentos obtidos							
Juros e gastos similares							
Dividendos/Distribuição de Reservas	-2 182 474	-2 976 434	-2 835 988	-3 106 306	-3 906 786	-4 142 317	-4 970 518
Outras operações de financiamento							
Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3)	-2 182 474	-2 976 434	-2 835 988	-3 106 306	-3 906 786	-4 142 317	-4 970 518
Variação de caixa e seus equivalentes (4)=(1)+(2)+(3)	-413 054	581 953	2 177 039	3 751 150	-11 294 445	357 151	224 064
Efeito das diferenças de câmbio							
Caixa e seus equivalentes no início do período	9 788 150	9 375 095	9 957 048	12 134 087	15 885 238	4 590 793	4 947 943
Caixa e seus equivalentes no fim do período	9 375 095	9 957 048	12 134 087	15 885 238	4 590 793	4 947 943	5 172 007

VI. PLANO DE INVESTIMENTOS

RESUMO DOS INVESTIMENTOS (POR NATUREZA)

(em EUR)

INVESTIMENTO	REAL 2019	REAL 2020	REAL 2021	Estimativa 2022	Orçamento 2023	Previsão 2024	Previsão 2025
Loteamentos de Zonas Industriais	451.604	35.889	52.677	966.774	4.859.936	2.208.388	3.073.254
Redes de Utilidades	46.271	8.281		0	0	0	0
Outras Redes de Edifícios	32.000	194.935	263.111	55.000	1.520.000	20.000	20.000
Redes Viárias	455.351	217.613	25.032	251.237	2.007.865	0	0
Requalificação de Edifícios	3.593.739	774.049	151.999	190.161	2.908.700	626.450	626.450
Equipamento Administrativo	18.726	16.332	6.366	78.516	72.500	38.500	38.500
Equipamento Básico			656				
Outros Ativos Fixos Tangíveis	289	11.382	2.513	10.500	13.000	416.000	1.000
Outros AFT - Sinalética	13.836	4.223	2.865	8.327	48.327	28.327	28.327
Equipamento de Transporte	25.028	19.705	6.800	30.373	40.000	0	40.000
Desenvolvimento Portugal <i>Site Selet</i>	8.444	17.043	25.491	26.104	20.000	15.000	15.000
<i>Software</i>	2.301			27.000	40.000	0	0
total	4.647.587	1.299.452	537.509	1.643.991	11.530.328	3.352.664	3.842.531

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 a instalação de novos clientes.

Nestas circunstâncias, para contextualizar as naturezas dos investimentos mais significativos, 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 obras de loteamentos industriais para expansão de atuais clientes ou instalação de novos clientes na Zona Industrial e Logística de Sines (ZILS). No seguimento da expansão da Repsol Polímeros e da implantação da Start - Sines Transatlantic & Renewable Technology Campus (com inerente

necessidade de programar a totalidade da denominada UOPG C da ZILS), são contemplados os trabalhos de execução das infraestruturas necessárias. Da mesma forma na UOPG A, e tendo em conta a ocupação de parcelas de recuperação ambiental por projetos fotovoltaicos, é também prevista a maioria dos trabalhos de execução das infraestruturas necessárias;

- Redes viárias: em consequência da expansão da Repsol Polímeros e a triplicação da sua produção, é prevista a requalificação e melhorias dos seus atuais acessos. A execução de uma rotunda em São Torpes, no cruzamento em frente à Central Termoelétrica (CTE) da EDP Produção, e que é parte integrante da ZILS, visa melhorar as acessibilidades para os novos projetos que estão a surgir nessa área, desde logo a reconversão da CTE no âmbito da EN-H2 (Estratégia Nacional para o Hidrogénio) e o Start Campus, bem como, não menos, garantir a indispensável segurança rodoviária na Zona Sul da ZILS e na estrada N120-1, face a um importante aumento esperado do trânsito;
- Requalificação dos edifícios: no BlueBiz – Parque Empresarial da Península de Setúbal prevê-se a realização das obras decorrentes do Projeto de Infraestruturas Elétricas elaborado em 2022, o que permitirá, entre outras vantagens, isentar a aicep Global Parques – e o Estado – da responsabilidade de eventuais inconformidades com origem na rede de Média Tensão. Prevê-se neste ano a execução de todas as obras para reestruturação do Edifício I, respetivas infraestruturas de abastecimento e acessibilidades, aumentando desta forma a oferta comercial de áreas que por motivos de Segurança Contra-incêndio não podiam antes ser comercializadas e para as quais há *pipeline* de clientes.

Investimentos Plurianuais

Os investimentos previstos para o triénio de 2023-2025 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:

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

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_n: 0

FR_{n+1}: 0

Capital Social realizado_n: 20.186.305,00 EUR

Capital Social realizado_{n+1}: 20.186.305,00 EUR

Novos investimentos com expressão material_{n+1}: 0

Variação do Endividamento = 0 %

Lisboa, 23 de setembro de 2022.

Conselho de Administração:

Assinado por: **RITA LINDLEY CINTRA TORRES ARAÚJO**
Num. de Identificação: 06463582
Data: 2022.11.04 17:23:14+00'00'



- Rita Lindley Cintra Torres Araújo -

Presidente do Conselho de Administração

Assinado por : **Filipe Santos Fernandes da Costa**
Num. de Identificação: BI09871276
Data: 2022.11.04 21:02:03 Hora padrão de GMT



- Filipe Santos Fernandes da Costa -

Vice-Presidente do Conselho de Administração e Presidente da Comissão Executiva

Assinado por: **Isabel Luísa Caldeira Gonçalves Ferreira Cardoso Manso Preto**
Num. de Identificação: 09498893
Data: 2022.11.05 00:03:50+00'00'



- Isabel Luísa Caldeira Gonçalves Ferreira Cardoso Manso Preto -

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

Assinado por: **AUGUSTO MIGUEL DA GAMA
ANTUNES DE ALBUQUERQUE**
Num. de Identificação: 10331264
Data: 2022.11.07 10:34:16+00'00'



- Augusto Miguel da Gama Antunes de Albuquerque -

Vogal do Conselho de Administração e da Comissão Executiva

Assinado por: **Philomène da Costa Dias**
Num. de Identificação: 12472897
Data: 2022.11.04 18:25:13+00'00'



- Philomène da Costa Dias –

Vogal do Conselho de Administração

Assinado por: **ISABEL MARIA ROCHA
MARQUES TENREIRO FREITAS DOS REIS**
Num. de Identificação: 05078503
Data: 2022.11.07 11:09:47+00'00'



- Isabel Maria Rocha Marques Tenreiro Freitas dos Reis -

Contabilista Certificada

VII. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO



RELATÓRIO DO FISCAL ÚNICO SOBRE OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO PREVISIONAL PARA 2023

Introdução

Nos termos do Despacho n.º 252/2022-SET, de 18 de agosto de 2022, do Secretário de Estado do Tesouro, procedemos à revisão dos Instrumentos de Gestão Previsional da **aicep Global Parques - Gestão de Áreas Empresariais e Serviços, SA**, (adiante também designad/a por **aicep Global Parques** ou Empresa) relativos a 2023, contidos no “Plano de Atividades e Orçamento 2023”, datado de 23 de setembro de 2022, que compreendem o Balanço Previsional em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um ativo de 40 896 908 euros e um total de capital próprio de 30 514 346 euros, incluindo um resultado líquido de 4 360 334 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 2023”.

Responsabilidades do órgão de gestão sobre os instrumentos de gestão previsional

É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação e a apresentação de Instrumentos de Gestão Previsional de 2023 e a divulgação dos pressupostos em que as previsões neles incluídas se baseiam. Estes Instrumentos de Gestão Previsional são preparados nos termos exigidos pelo Despacho n.º252/2022-SET, de 18 de agosto de 2022, do Secretário de Estado do Tesouro.

Responsabilidades do auditor sobre a revisão dos instrumentos de gestão previsional

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

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

Conclusão e Opinião

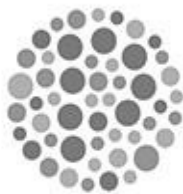
Baseado na nossa avaliação da prova que suporta os pressupostos, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que esses pressupostos não proporcionem uma base razoável para as previsões contidas nos Instrumentos de Gestão Previsional da aicep **Global Parques** acima indicados. Além disso, em nossa opinião, as demonstrações financeiras prospetivas estão devidamente preparadas com base nos pressupostos e apresentadas numa base consistente com as políticas contabilísticas normalmente adotadas pela 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, 7 de novembro de 2022



Mário Silvestre Neto
(ROC n.º 1192, inscrito na CMVM sob o n.º 20160803),
em representação de BDO & Associados - SROC



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