

PAO

2026-2028

Plano de Atividades
e Orçamento



aicep Global Parques

ÍNDICE

I.	Introdução	3
II.	Estratégia de Médio Prazo (três anos)	13
III.	Plano de Atividades e Indicadores de Desempenho	19
IV.	Plano de Investimentos	57
V.	Recursos Humanos	63
VI.	Informação Financeira	67
VII.	Quadro Síntese de Autorizações Requeridas	89



The background features a light blue-to-white gradient. In the top left, there is a large green rounded rectangle. Overlapping its bottom edge is a series of white concentric circles. To the right, there is another set of blue concentric circles.

1.

Introdução

I. Introdução

a. Caracterização da Empresa

A aicep Global Parques – Gestão de Áreas Empresariais e Serviços, S.A. (aicep Global Parques) é especialista na gestão de parques empresariais para os setores da energia, indústria, logística e serviços, bem como em localização empresarial. Procura garantir as condições necessárias à captação, realização e acompanhamento de projetos de investimento, nacionais e estrangeiros.



b. Missão

- Garantir que os parques e serviços da aicep Global Parques promovam a competitividade da economia nacional e sejam instrumentos do Programa *Acelerar a Economia - Crescimento, Competitividade, Internacionalização, Inovação e Sustentabilidade*, aprovado em Conselho de Ministros de 4 de julho de 2024, nomeadamente nos eixos da industrialização, descarbonização, inovação, sustentabilidade, produtividade e digitalização, em articulação com a Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal, E.P.E. (AICEP) e outras entidades. Em particular,



contribuir para o desenvolvimento de um plano de ação da política industrial nacional, que posicione o país no movimento global de reorganização das cadeias de valor, com o reforço do papel de Portugal como agente ativo na política industrial europeia, em conformidade com a Medida 28 - Indústria 2045, deste Programa;

- Disponibilizar espaços infraestruturados e plataformas para localização de empresas e/ou de entidades não empresariais;
- Ser um vínculo da capacitação do território nacional para o investimento;
- Prestar serviços de gestão integrada em parques empresariais;
- Aplicar o modelo *Environment, Social and Governance* – ESG, que integra a sustentabilidade ambiental, a responsabilidade social e a boa governação, e que, adaptado à realidade da aicep Global Parques, constituirá um ativo estratégico para promover a competitividade da empresa e atrair investimento no mercado internacional, enquanto gera benefícios para a sociedade e para o planeta.

c. Visão

A aicep Global Parques tem como objetivo ser reconhecida como a entidade de referência na gestão de zonas industriais, logísticas e de parques empresariais públicos, contribuindo para a estratégia de captação de investimento direto estrangeiro (IDE) definida pelo Governo e pela AICEP. Procura disponibilizar, em Portugal, áreas únicas para determinadas tipologias e dimensões de atividades económicas estratégicas, promovendo o país como destino de investimento. Para tal, atua na planificação, gestão e qualificação do território, constituindo-se como instrumento de execução dos objetivos do Programa *Acelerar a Economia - Crescimento, Competitividade, Internacionalização, Inovação e Sustentabilidade*.

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. Ativos sob gestão direta e participadas

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

- Zona Industrial e Logística de Sines (ZILS), em Sines;
- Centro de Negócios – Edifício ZILS, em Sines;
- 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 dos eventuais gastos de liquidação conhecidos à data foi refletida nas contas de 2015, tendo sido atualizada em 2016 e mantida desde então.

A RECIPNEU está em processo de insolvência, estando reconhecida a imparidade no valor total da participação.

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 (membro fundador);
- Associação COMSINES – Conselho das Comunidades de Sines;
- EGEO – Entidade Gestora das Esteiras de Oleodutos da ZILS.

Por fim, as Câmaras de Comércio constituem uma plataforma valiosa para a captação de investimento estrangeiro, ao proporcionarem acesso a informação de mercado relevante, redes de contacto com investidores e parceiros locais, promoção de oportunidades de negócio e um ambiente propício à tomada de decisões estratégicas pelas empresas, contribuindo para a criação de um ecossistema favorável ao investimento. Nesse enquadramento, a aicep Global Parques tem vindo, ao longo dos anos, a estreitar a sua ligação com diferentes Câmaras de Comércio, não só através da participação em eventos organizados por estas, mas também pela dinamização de visitas e reuniões aos seus Parques Empresariais. Tendo sempre presente o interesse estratégico, a origem dos investimentos nos seus parques e o papel destas instituições em Portugal, a aicep Global Parques tornou-se associada das seguintes Câmaras de Comércio: Luso-Espanhola, Luso-Francesa, Luso-Americana, Luso-Sueca, Luso-Americana e Luso-Chinesa.

g. Recursos humanos

À presente data, a aicep Global Parques tem o seu Conselho de Administração constituído por três membros executivos e dois membros não executivos, e tem um total de 31 trabalhadores efetivos.

A estrutura de recursos humanos é caracterizada pelo equilíbrio de género, com um peso relativo de 58% de mulheres e de 42% de homens, conforme se pode observar no quadro abaixo apresentado:

	ADM.		Unidades de Suporte								Unidades Operativas				Total	
			DAFP		DJ		DT		DN		DZILS		DBBA			
	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F
Administradores	3	2													3	2
Diretores				1		1	1			1	1		1		3	3
Técnicos			1	3		2	2	2		3		2	1		4	12
Assistente Administrativo		2												1	0	3
Assistente Operacional			2				1				1	1	1		5	1
Assistente Operacional	3	4	3	4	0	3	4	2	0	4	2	3	3	1	15	21



h. Informação económica e financeira

2024 – REAL

A aicep Global Parques apresentou um excelente desempenho económico e financeiro em 2024, alcançando o seu melhor Resultado Líquido de sempre, no valor de 7.872.976 EUR. Este montante representou um aumento de 11% face ao período homólogo de 2023, refletindo a dinâmica da atividade da empresa e a eficiência da gestão dos seus recursos.

No que respeita ao Resultado antes de Impostos, que totalizou 10.641.692 EUR, a ZILS foi a principal contribuinte, com 11.231.993 EUR, seguida pelo BlueBiz com 674.774 EUR, e o Albiz, com 167.221 EUR. Estes números evidenciam a diversidade das unidades de negócio da empresa. Os serviços operacionais transversais, não dispondo de fontes de receita diretas significativas, registaram um impacto negativo de -1.432.296 EUR no Resultado antes de Impostos. Este valor reflete os custos associados ao funcionamento das unidades operativas de suporte, que, apesar de não gerarem rendimentos diretos, desempenham um papel essencial no suporte de gestão e administração, técnico e operacional, a toda a empresa.

A ZILS foi a principal responsável pela variação positiva total de 12% do resultado antes de impostos em relação a 2023, contribuindo com o maior valor absoluto. No conjunto das unidades operacionais de negócio, a ZILS representa 93% do Resultado Operacional.

A estrutura de ganhos da empresa, no montante total de 27,3 milhões de EUR, assenta maioritariamente no Volume de Negócios, que atingiu 24,6 milhões de EUR, correspondendo a 90% do total. Importa salientar que 75% do Volume de Negócios provém das rendas de cedência de direitos de superfície.

O conjunto de proveitos é gerado maioritariamente por atividades correntes não financeiras, o que evidencia a sustentabilidade económica da aicep Global Parques.

Da análise aos rendimentos operacionais, destaca-se o peso significativo da exploração da ZILS que contribuiu com 22.771.135 EUR, correspondente a 83% do total.

Relativamente aos gastos operacionais totais, com um total de 16.697.699 EUR em 2024, é relevante destacar que a soma da renda do IAPMEI e do *Fee* da Entidade do Tesouro e Finanças (ETF) ascendeu a 7.838.875 EUR, representando assim 47% do total destes gastos.

Na estrutura do balanço, destaca-se ainda o peso de 46% do ativo fixo tangível, justificado fundamentalmente pelas rubricas associadas a terrenos, edifícios e outras construções. Este facto decorre diretamente do objeto principal da empresa, conforme definido nos estatutos, que consiste na disponibilização de espaços infraestruturados para instalação de empresas.



O exercício de 2024 reflete a continuidade de uma estratégia comercial orientada para a captação de projetos de energia e matérias-base, procurando ir ao encontro das necessidades de investidores nacionais e internacionais, ajustando a oferta de produto em conformidade.

As contas da aicep Global Parques foram aprovadas, por unanimidade, em Assembleia Geral realizada em 25 de março de 2025.

2025 – ESTIMATIVA

Prevê-se um aumento do volume de negócios de 14,6% face ao período homólogo, valor que compara com os 17,2% previstos no PAO de 2025. Para o exercício de 2025, o Resultado Líquido estimado é de 7,5 milhões de EUR, ligeiramente abaixo do realizado em 2024 e do previsto no PAO 2025, correspondendo a variações de -5% e -3%, respetivamente.

2026 - ORÇAMENTO

Prevê-se que o exercício de 2026 se inicie com 17,4 milhões de EUR de disponibilidades e uma autonomia financeira de 68,6%, (Capital Próprio/Ativo Total), valor 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 2026, estimam-se 5,5 milhões de EUR de disponibilidades e uma autonomia financeira de 70%, não estando previsto recurso a financiamento externo ao longo do exercício, para os pressupostos considerados. Ainda assim, não se deve excluir essa possibilidade, caso venha a ser necessário, no âmbito da instalação de projetos de investimento estruturante para a economia nacional, conforme previsto no Artigo 29.º do Regime Jurídico do Setor Público Empresarial (Dec. Lei n.º 133/2013 de 3 de outubro). A subida do indicador está diretamente associada ao aumento significativo do ativo total, resultante do investimento em operações de loteamento para a instalação de novos clientes a realizar no período, acompanhado de um aumento do capital próprio, apesar de não na mesma proporção do ativo, resultante do não pagamento de uma percentagem significativa de dividendos relativos a 2025. Esta decisão visa reforçar a tesouraria face aos compromissos financeiros assumidos para a instalação de novos clientes, alguns já contratualizados.

A evolução dos valores mais significativos, direta ou indiretamente a favor do Estado - que representam encargos sobre os quais a gestão da empresa não exerce influência direta no modo de cálculo, tem o seguinte comportamento:



(em EUR)					
VALORES MAIS RELEVANTES A FAVOR DO ESTADO	EXEC. 2024	ESTIM. 2025	PREV. 2026	PREV. 2027	PREV. 2028
TOTAIS	17.364.228	18.502.111	13.282.363	18.024.191	18.835.767
Donde:					
Renda IAPMEI	5.072.512	5.366.998	7.190.756	5.613.376	5.675.633
Fee DGTF	2.766.363	3.048.855	3.118.111	3.154.442	3.189.430
IRC	2.768.716	2.606.931	2.412.393	2.679.055	2.666.340
DIVIDENDOS PAGOS OU A PAGAR	6.756.637	7.479.327	561.103	6.577.317	7.304.364

Em 2026, relativamente a 2025, verifica-se uma redução de 4,4% no EBITDA e de 7,5% no EBIT, decorrente da aplicação de uma renda complementar de 7,5%, acrescida à renda base de 30% prevista no Acordo de Gestão celebrado com o IAPMEI - o valor da renda é constituído por uma componente base de 30% e por uma componente complementar, até ao limite de 20%, calculada sobre os resultados operacionais da ZILS, deduzidos de uma percentagem dos gastos dos serviços transversais. Desde 2007 que a renda do IAPMEI é calculada nos termos aí estabelecidos, fórmula essa que se encontra explicitada em todos os PAO aprovados pela função acionista ao longo dos anos. O pagamento da renda complementar teve por base o entendimento de que, na sequência da solicitação do IAPMEI para a sua aplicação, existiam disponibilidades para a assunção deste encargo no exercício. Para 2026 foi, assim, considerada uma renda complementar de 7,5%, situação que será objeto de revisão anual, aquando da preparação do PAO de cada um dos anos e da aferição das disponibilidades existentes. Cumpre ainda sublinhar que o pagamento desta renda adicional impacta de forma significativa os principais indicadores financeiros, pelo que os exercícios em que haja lugar ao pagamento de renda complementar, independentemente da percentagem aplicada, não são diretamente comparáveis com anos em que apenas é devida a renda base. Acresce que este pagamento se traduz, inevitavelmente, numa redução do montante de dividendos a distribuir pelos acionistas.

(em EUR)					
	EXEC. 2024	ESTIM. 2025	PREV. 2026	PREV. 2027	PREV. 2028
EBITDA	12.897.169	12.485.818	11.933.370	13.935.422	14.114.833
EBIT	10.641.693	10.088.742	9.335.885	10.367.858	10.318.654

Destaca-se ainda a evolução dos seguintes indicadores:



	(em EUR)				
	EXEC. 2024	ESTIM. 2025	PREV. 2026	PREV. 2027	PREV. 2028
EBITDA	12.897.169	12.485.818	11.933.370	13.935.422	14.114.833
INVESTIMENTOS	3.730.829	5.926.759	22.212.757	2.652.712	3.483.880
CASH FLOW	9.166.340	6.559.059	-10.279.387	11.282.711	10.630.953

Com uma redução de 1,95 milhões EUR nos rendimentos face a 2025, acompanhado de uma redução nos gastos de 1,2 milhões EUR, o Resultado Líquido previsto para 2026, no valor de 6,9 milhões de EUR, representará uma diminuição de 558 mil EUR, ou seja, -7,5%. As reduções referidas estão associadas a compensações pagas à Câmara Municipal de Sines e faturadas a um cliente da ZILS, no valor de 2,85 milhões de EUR compensado, no caso dos gastos, pelo aumento da renda do IAPMEI em cerca de 1,8 milhões EUR.

	(em EUR)				
	EXEC. 2024	ESTIM. 2025	PREV. 2026	PREV. 2027	PREV. 2028
Volume de Negócios	24.557.242	28.137.674	29.063.836	29.523.902	29.970.535
Resultado Líquido	7.872.976	7.481.811	6.923.492	7.688.804	7.652.314





The background features a light blue-to-white gradient. On the left, there are faint, light blue concentric circles. On the right, there is a vertical band with a blue-to-green gradient, containing a series of white concentric circles.

2.

**Estratégia de
médio prazo
(três anos)**

II. Estratégia de Médio Prazo (três anos)

a. Introdução

Como especialista em localização empresarial, a aicep Global Parques orienta a sua atividade em duas vertentes:

- (i) Atração de investimento produtivo intensivo em capital e tecnologia, com elevado potencial de criação de emprego qualificado e promotor do desenvolvimento económico nacional, nas áreas empresariais sob sua gestão: ZILS - Zona Industrial e Logística de Sines; BlueBiz - Parque Empresarial da Península de Setúbal e Albiz - Parque Empresarial de Sintra,
- (ii) Promoção e capacitação do território nacional para o investimento, através de:
 - a. Serviço Portugal Site Selection, composto por uma plataforma digital que apoia a identificação da melhor localização em Portugal, de acordo com os requisitos específicos de cada empresa/negócio, complementada por serviços de consultoria que apoiam a instalação e expansão de projetos empresariais no país, em diversos setores e áreas de atuação.
 - b. Dinamização da APPE, que promove a partilha de boas práticas de gestão de parques empresariais, fomentando a capacitação do território nacional para o investimento, bem como a criação de sinergias e eficiências resultantes de uma gestão eficaz de infraestruturas e recursos.

No desenvolvimento destes dois grandes pilares estratégicos, a aicep Global Parques centra-se na inserção logística global de Portugal e na dupla transição energética e digital, visando um modelo de desenvolvimento sustentável nos planos ambiental, económico e social.

A aicep Global Parques mantém como prioridade a concretização da pipeline de projetos, sobretudo os que mais contribuem para o PIB, exportações e descarbonização da indústria nacional e europeia. Apesar dos avanços registados, subsiste alguma incerteza quanto à implementação de projetos de hidrogénio verde, dependentes da evolução tecnológica e da atribuição de fundos europeus no âmbito do PRR.

Em 2026, a ZILS - Zona Industrial e Logística de Sines será palco do maior investimento da sua história em atividades de loteamento, incluindo projetos, obras e reforço de infraestruturas, criando as condições necessárias para o arranque da construção de novas unidades industriais.



Os desafios decorrentes do aumento da área sob gestão na ZILS para mais do dobro, resultante de uma transferência de terrenos que se encontravam na esfera patrimonial do Estado - alguns dos quais afetos ao Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF) - para o património do IAPMEI, realizada através do Decreto-Lei n.º 80/2022, de 25 de novembro, implicaram um esforço de regularização, registo e resolução de contencioso, face a aquisições por usucapião entretanto efetuadas e outras já materializadas que foi necessário impugnar. Em 2026 prosseguirá o esforço já iniciado para a resolução das ocupações e habitações existentes nestes terrenos, bem como a unificação de áreas atualmente fragmentadas por parcelas privadas, que condicionam a constituição de lotes aptos para a instalação de unidades industriais. Os referidos terrenos localizam-se não só dentro do Plano de Urbanização da ZILS (PUZILS), como na sua área limítrofe, neste caso destinando-se à construção e instalação de infraestruturas e equipamentos de apoio aos projetos instalados ou a acomodar na ZILS, nomeadamente de produção de energia de origem renovável.

Perante esta área tão ampla, composta por terrenos com diferentes usos, surgiu a necessidade de planear o território de forma a organizar as áreas destinadas à indústria, à produção de energia verde, a zonas verdes e/ou à compensação de desflorestação sujeita a gestão florestal. Nesse sentido, o Plano Ambiental Estratégico, iniciado em 2024 e elaborado ao longo de 2025, será apresentado publicamente no decorrer de 2026. Este plano constitui uma ferramenta relevante para a gestão dos terrenos e foi submetido a uma Avaliação Ambiental Estratégica, conferindo-lhe valor vinculativo quanto às opções técnicas consideradas e às respetivas implicações ambientais, sociais e económica.

Em 2026, a promoção continuará a centrar-se no desenvolvimento da ZAL Sines – Zona de Atividades Logísticas, em parceria com a APS – Administração dos Portos de Sines e Algarve, acompanhando a expansão do Terminal XXI e a criação de um *hub* logístico de valor acrescentado para o hinterland nacional e ibérico. Será igualmente reforçada a dinamização do *Sines Tech – Innovation & Data Center Hub*, pela sua importância estratégica na transição digital europeia e na ligação entre os principais *hubs* da UE, América do Sul, América do Norte, Médio Oriente, Norte de África, África Subariana e Ásia. Na área da energia, através do Energia Sul, manter-se-á o foco na concretização dos projetos em pipeline, contribuindo para a transição energética e a descarbonização industrial europeia.

Mantém-se como desafio transversal a garantia da disponibilidade de energia e água, essenciais à transição energética e à concretização dos contratos de direito de superfície com os investidores.

No BlueBiz, continuará o foco na atração de indústria de elevado valor acrescentado, especialmente nos setores químico e metalomecânico, voltada para a produção de bens transacionáveis e para exportação. O parque continuará a beneficiar de investimentos nas infraestruturas, incluindo melhorias na rede elétrica e segurança, para melhor servir os atuais e futuros clientes.



Destaca-se, igualmente, o papel contínuo desta empresa na diplomacia económica e na atividade do acionista AICEP, assegurando o serviço oficial de seleção de localizações empresariais, Portugal Site Selection, com vista à atração de investimento direto estrangeiro produtivo para Portugal.

A APPE continuará a ser um instrumento essencial para atrair investimento em áreas empresariais, promovendo sinergias e a eficiência do investimento público em infraestruturas. A sua atuação na partilha de boas práticas e na formação em gestão de parques empresariais fortalece a capacitação do território, com especial impacto nas regiões interiores e de baixa densidade.

No Setor Empresarial do Estado, onde a aicep Global Parques se insere, as empresas seguem, de acordo com as orientações vigentes, uma política de otimização dos gastos operacionais visando o equilíbrio operacional. Neste contexto, a aicep Global Parques sustenta o presente Plano de Atividades e Orçamento (PAO) para 2026 na competitividade da sua oferta e na sua sustentabilidade económica e financeira.

Em 2026, a atuação da aicep Global Parques continuará pautada pelas boas práticas do modelo ESG, integrando sustentabilidade ambiental, responsabilidade social e boa governação. O foco mantém-se na promoção da competitividade e na atração de investimento internacional, beneficiando a sociedade e o planeta. Este compromisso, já iniciado com iniciativas como o Plano ECO AP 2030 e o Relatório de Boas Práticas em Sustentabilidade de 2025, exige auditoria do estado atual e definição de medidas e metas adaptadas à realidade da empresa, convertendo-se em objetivos próprios e acompanhando a dinâmica atual, em conformidade com as orientações de *compliance* coordenadas pela Direção Jurídica.

No PAO 2026-2028, 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.

b. Enquadramento estratégico

i. Contexto da atividade

Nos últimos anos, a forte dinâmica comercial na ZILS traduziu-se na assinatura de inúmeros contratos de reserva de direito de superfície, refletindo as vantagens competitivas da zona. Em 2025, avançamos para a implementação dos projetos mais maduros, muitos já com contratos de promessa ou escrituras celebradas, exigindo elevado investimento na criação de lotes à medida. Estes processos complexos dependem das entidades licenciadoras, com frequentes solicitações de esclarecimentos e alterações de procedimentos, o que impacta os cronogramas dos investidores. Paralelamente, mantêm-se os



esforços de manutenção, expansão e promoção da oferta, nomeadamente no BlueBiz, para captar novos clientes e fidelizar os atuais, em articulação com acionistas e *stakeholders*, no sentido de:

- Finalizar o processo de organização da oferta territorial tanto dentro como fora do PUZILS, através da regularização das áreas que transitaram recentemente para o património do IAPMEI e que se encontram sob gestão da aicep Global Parques e resolução dos diversos constrangimentos com que nos deparamos – ocupações ilegais, registos de usucapião, entre outros;
- Elaborar o Plano Ambiental Estratégico da ZILS e respetivo estudo de impacte ambiental de forma a realizar-se uma gestão mais ágil e ordenada do território, tendo em conta as diversas necessidades e exigências ambientais;
- Manter, qualificar e expandir as áreas, infraestruturas e edificações na ZILS e nos parques sob gestão, na medida dos novos investimentos acolhidos tendo especial atenção para os processos de licenciamento e a exigência do cumprimento de prazos, articulando neste ponto ativamente com os promotores;
- Coordenar a angariação de negócio, com as administrações dos portos vizinhos, para as áreas 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 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, com a última alteração promovida pelo Decreto-Lei n.º 43/2024, de 2 de julho (regime jurídico da urbanização e edificação).
- Articular com o acionista dominante – AICEP – a promoção das áreas sob gestão e da plataforma Portugal Site Selection e o desenvolvimento da Associação Portuguesa de Parques Empresariais, como qualificadora da oferta nacional de Áreas de Localização Empresarial (ALE);
- Aumentar a utilização global do Portugal Site Selection, dinamizando a componente de consultoria a parques empresariais terceiros no sentido da capacitação de todas as regiões, nomeadamente as de baixa densidade, no interior, para o investimento;
- Desenvolver o relacionamento institucional com entidades homólogas dos países da CPLP no sentido de prestar assistência técnica, no âmbito da localização empresarial, enquadrada em programas com a chancela das multilaterais.



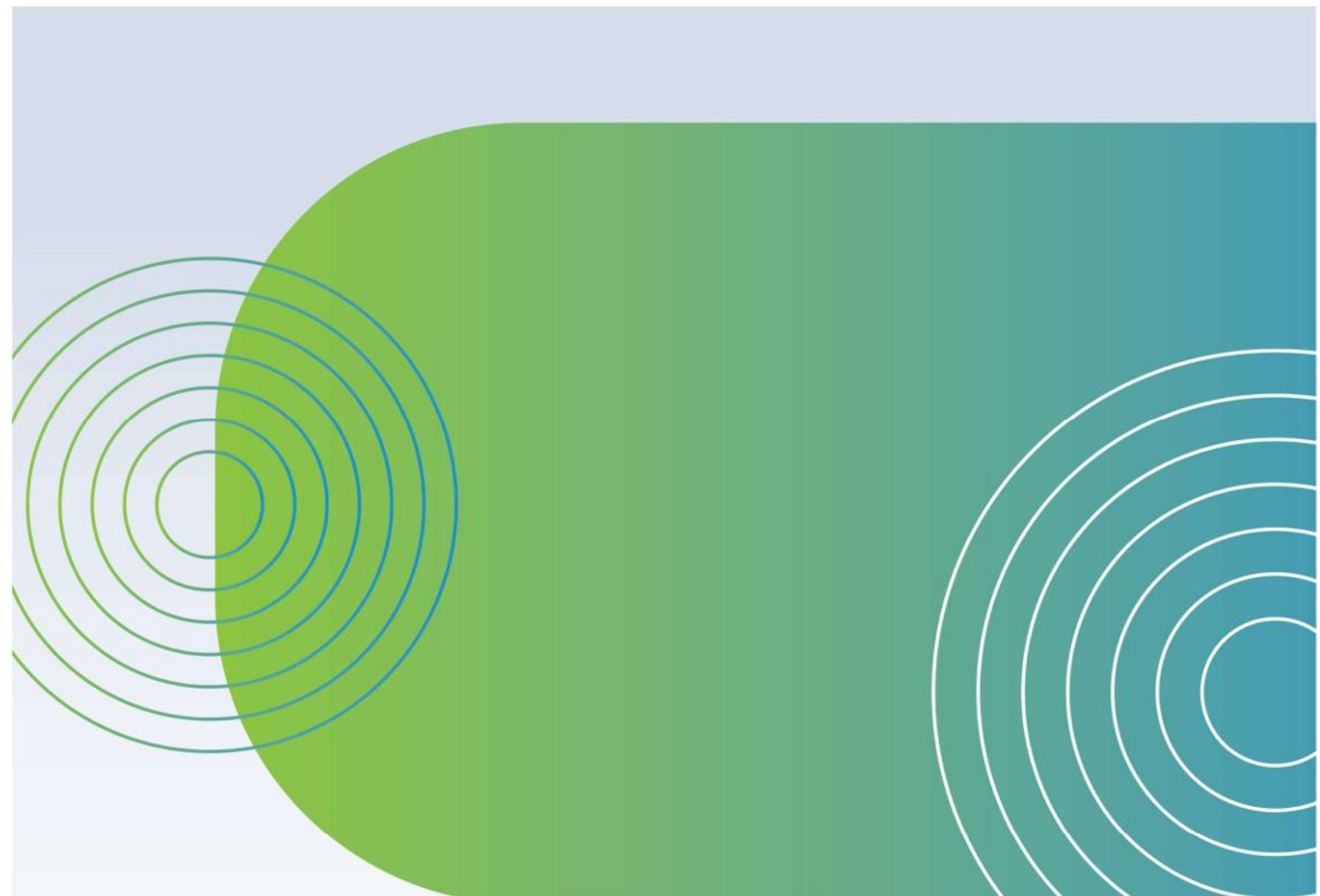
ii. Objetivos estratégicos

Objetivos da aicep Global Parques

- | | | | |
|--|---|--|--|
| <p>1. Finalização da Organização da oferta territorial tanto dentro como fora do PUZILS e nos parques sob gestão da aicep Global Parques para uma definição correta da oferta tendo em conta os princípios de sustentabilidade e gestão ambiental.</p> | <p>2. Consolidar a taxa de ocupação dos parques sob gestão garantindo o desenvolvimento sustentável das regiões onde se inserem, contribuindo para o aumento do VAB nacional e para a transição energética e digital.</p> | <p>3. Promover a competitividade e atratividade do território nacional através da qualificação da oferta nacional de ALE e de Parques Empresariais, através do desenvolvimento da plataforma Portugal Site Selection e serviços de consultadoria associados, e articulando com o desenvolvimento da APPE</p> | <p>4. Instituir o modelo ESG como parte da cultura da empresa.</p> |
|--|---|--|--|

- | | | | | | | |
|---|--|---|--|---|--|--|
| <p>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.</p> | <p>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.</p> | <p>III. <i>Benchmarking</i> nacional e internacional (preços e serviços) para identificação de oportunidades e atualização do negócio e sua promoção.</p> | <p>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.</p> | <p>V. Desenvolvimento da Associação Portuguesa de Parques Empresariais, de cooperação entre as entidades gestoras das ALE e de Parques Empresariais na atração e fixação de mais investimento nacional e estrangeiro no país.</p> | <p>VI. Desenvolvimento do Portugal Site Selection, visando a cobertura de todo o território nacional, inclusive o levantamento do cadastro de ativos fora de parques empresariais.</p> | <p>VII. Estabelecimento de metas e objetivos para aplicação do modelo ESG em todas as suas vertentes: <i>Environment, Social and Governance</i>.</p> |
|---|--|---|--|---|--|--|





3.

**Plano de Atividades
e Indicadores
de Desempenho**

III. Plano de Atividades e Indicadores de Desempenho

A aicep Global Parques está organizada de forma matricial e focada na eficiência de todas as atividades, com quatro áreas operacionais transversais e quatro áreas operacionais verticais que se relacionam coordenadamente para o aumento de sinergias e da sua eficácia. 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, o que exige uma disponibilidade e mobilidade constante de toda a equipa, fundamental para o cumprimento da sua atividade e para o seu sucesso.

A estrutura matricial, de carácter operativo, garante a coordenação das tarefas críticas ao sucesso da atividade, nomeadamente a instalação de novos projetos, a concretização de expansões de clientes, o registo e a disponibilização de terrenos para contratualização, entre outras ações de suporte à gestão e desenvolvimento.



a. ÁREAS TRANSVERSAIS – UNIDADES OPERACIONAIS 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.

i. Jurídica

Compete à Direção Jurídica preparar, desenvolver e acompanhar, em articulação e apoio à Administração e às restantes Direções, as matérias de índole jurídica decorrentes do cumprimento da missão e das atribuições da aicep Global Parques. É, por isso, a sua principal função prestar assessoria jurídica ao Conselho de Administração e às restantes Direções.

Assim, destacam-se as seguintes ações:

- Diligenciar pelo cumprimento dos deveres da aicep Global Parques, nomeadamente ao nível da articulação com os acionistas e da aplicação do Regime do Exercício de Funções por Titulares de Cargos Políticos e Altos Cargos Públicos (Lei n.º 52/2019, de 31 de julho) e do Estatuto do Gestor Público (Decreto-Lei n.º 71/2007, de 27 de março), decorrentes da sua sujeição à legislação específica do Setor Empresarial do Estado (Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro);
- Prestar apoio na realização de processos de compras de bens e serviços, através da validação de todas as consultas realizadas ao mercado, quer ao nível da redação ou revisão das peças concursais (especificamente das minutas de contratos e do programa de procedimento), quer ao nível da análise das respostas às consultas (na medida em que a presença da Direção Jurídica é obrigatória em todas as comissões de análise);
- Acompanhar os processos de negociação contratual e validação de contratos com clientes, adaptados aos diversos produtos e de acordo com os modelos de negócio definidos. No BlueBiz – Parque Empresarial da Península de Setúbal, no Albiz – Parque Empresarial de Sintra e no Centro de Negócios da Zona Industrial e Logística de Sines, estes contratos são tipicamente de utilização/cedência de espaço e prestação de serviços. Na Zona Industrial e Logística de Sines o modelo de negócio assenta em constituição de direitos de superfície e servidões prediais, através de contratos de reserva e/ou de promessa sobre lotes ou parcelas de terreno, culminando o negócio com a outorga das respetivas escrituras públicas. Relativamente aos apartamentos localizados em Vila Nova de Santo André, são celebrados contratos de arrendamento para habitação. Finalmente, quanto o Centro de Escritórios da Galiza, em Santiago do Cacém, e na sequência de um processo de registo cadastral, aquele imóvel foi alvo de alteração ao modelo de



negócio praticado, sendo, ainda em 2025, objeto da constituição de um direito de superfície, pelo prazo de 30 (trinta) anos, renovável;

- Acompanhar as dívidas de clientes, agindo ao nível do pré-contencioso, dando primazia à resolução extrajudicial através de acordos de pagamento, mas também, e sempre que necessário, dando entrada de processos judiciais e seguindo o desenrolar dos processos já existentes;
- Promover a regularização cadastral de todos os prédios da titularidade do IAPMEI I.P. sitos nos concelhos de Santiago do Cacém e de Sines, seja diretamente, seja coordenando entidades terceiras a quem vão sendo adjudicadas prestações de serviços, designadamente equipas de advogados que atuam ao nível das impugnações das ações de aquisição de terrenos por via da usucapião, assim como técnicos de cadastro considerando a necessidade de realizar levantamentos topográficos e proceder à respetiva atualização nas plataformas existentes para o efeito;
- Assegurar a execução das normas internas relativas à implementação das regras do Regulamento Geral de Proteção de Dados na aicep Global Parques;
- Prestar apoio no desenvolvimento da política de qualidade da empresa, designadamente através da elaboração e implementação de informações, pareceres, regulamentos e procedimentos internos. Salientam-se, desde logo, o Relatório Anual da Implementação do Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas e o Plano para a Igualdade, sem prejuízo de outros instrumentos relativamente aos quais se venha a verificar a necessidade de atualização, nomeadamente tendo em consideração os critérios ESG;
- Prestar apoio nas questões legais e processuais relativas aos Recursos Humanos;
- Emitir pareceres na gestão das participadas e das associações nas quais a aicep Global Parques tem intervenção;
- Identificar custos de contexto e participar em reuniões e grupos de trabalho envolvendo várias entidades institucionais com grande diversidade de temas;
- Acompanhar as candidaturas a fundos europeus nas suas diversas fases;
- Identificar as consultas públicas com relevância para a aicep Global Parques e coordenar a preparação e submissão de respostas.

i. Administrativa e Financeira

A DAFP - Direção Administrativa, Financeira e Pessoas, como unidade operativa de suporte, é responsável por um conjunto de atividades transversais à empresa, assegurando com recursos próprios, entre outras, todas as funções de natureza administrativa, recursos humanos, contabilística,



financeira, fiscal, património, planeamento e controlo, reportes externos e internos, procedimentos internos, tecnologias de informação e serviços gerais.

- **Recursos Humanos**

A gestão dos Recursos Humanos assenta no “*Regulamento Interno de Recursos Humanos*”, que integra, entre outros, os procedimentos de “*Carreiras*”, “*Desempenho*” e “*Compensações*”, aprovados em novembro de 2018. Apesar de terem sido revistos em 2024 alguns dos seus procedimentos, o regulamento encontra-se novamente em fase de atualização.

A aicep Global Parques procura 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, geral e analítica, e o cumprimento das obrigações legais e fiscais são assegurados pelos meios próprios da empresa.

- **Tecnologias de Informação e Comunicação**

Continua 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.

A gestão dos contratos de prestação de serviços existentes, desde o levantamento das necessidades, à consulta ao mercado, culminando na respetiva operacionalização é da responsabilidade da DAFP, aplicando-se a todas as questões relacionadas, nomeadamente, com o licenciamento dos *softwares*, com os *backups* e servidores em uso e com as telecomunicações, a saber, internet, redes fixas e redes móveis.

- **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 no seguimento e obtenção de informação sobre as entidades nas quais se detêm participações, com vista à salvaguarda da aicep Global Parques e no interesse dos seus acionistas.



- **Planeamento e Controlo de Gestão**

Execução anual do Plano de Atividades e Orçamento, para o período de 3 anos, com os contributos das várias áreas da empresa.

O Plano de Atividades e Orçamento é o instrumento essencial da gestão e controlo da empresa, sendo monitorizado trimestralmente com a realização de um Relatório de Gestão, 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 para maior controlo na obtenção de resultados futuros.

iii. Desenvolvimento de Negócio

Em 2026, a aicep Global Parques continuará a apostar em atividades que promovam a dinâmica comercial dos seus ativos, tendo em conta o contexto adequado para atrair novos clientes, expandir os projetos já existentes e melhorar as condições dos seus Parques, focando-se na transição energética e na transformação digital.

No domínio da evolução energética e da circularidade, Portugal mantém-se na 24.^a posição entre os 27 Estados-Membros da União Europeia, segundo dados do *Eurostat*, com uma taxa de utilização de materiais circulares de apenas 2,6%, face à média europeia de 11,8%. Este resultado evidencia a necessidade de promover a procura por projetos orientados para a circularidade, com potencial de implementação nos parques. Em contrapartida, no domínio da transição digital, Portugal destaca-se entre os melhores da Europa, de acordo com o Índice Anual de Economia e Sociedade Digital (DESI) 2025 da Comissão Europeia. O país demonstra um elevado nível de ambição na sua contribuição para a Década Digital, tendo definido 12 metas nacionais, 92 % das quais alinhadas com as metas da UE para 2030. Foi classificado como estando no bom caminho, tendo abordado 77% das 13 recomendações emitidas pela Comissão em 2024 e introduzido novas medidas em resposta. Este posicionamento confirma o compromisso nacional com a digitalização e a modernização administrativa, económica e social no contexto europeu.

As ações de promoção e divulgação a desenvolver em 2026 mantêm-se alinhadas com o plano estratégico do triénio 2024-2026 da empresa e do acionista maioritário, a AICEP E.P.E. A aicep Global Parques reafirma o seu compromisso em reforçar os seus esforços comerciais na atração de investimentos na indústria verde, descarbonizada e circular, em consonância com os objetivos do Plano de Ação para a Economia Circular de Portugal 2023-2027 e com o desígnio da AICEP, cujo pilar central é a captação de investimento estruturante.



Estas ações acompanham os aspetos-chave da “Agenda Transformadora” do Programa do XXV Governo Constitucional, em especial nos eixos da industrialização, descarbonização, inovação, sustentabilidade, produtividade e digitalização, e estão igualmente alinhadas com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), promovendo um desenvolvimento económico, social e ambientalmente responsável. Neste âmbito, destaca-se ainda a adesão da aicep Global Parques, em 2025, ao Programa Papel por Alimentos, no quadro da sua responsabilidade social, que levou ao alargamento dos ODS apoiados, passando a incluir também os ODS 1 e 2:



- ODS 1 – Erradicar a Pobreza
- ODS 2 – Erradicar a Fome
- ODS 4 – Educação de Qualidade
- ODS 5 – Igualdade de Género
- ODS 6 – Água Potável e Saneamento
- ODS 7 – Energias Renováveis e Acessíveis
- ODS 8 – Trabalho Decente e Crescimento Económico
- ODS 9 – Indústria, Inovação e Infraestrutura
- ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis

- ODS 12 – Consumo e Produção Sustentáveis
- ODS 13 – Ação Climática
- ODS 15 – Proteger a vida terrestre
- ODS 17 – Parcerias para os Objetivos

Será dada especial atenção à consolidação da confiança dos clientes na empresa, de forma garantir a sua fidelização e incentivar o reforço dos seus investimentos nos parques. Neste âmbito, o planeamento e a organização de eventos de *networking* e capacitação, alinhados com a transição energética e desenvolvidos em colaboração com parceiros e *stakeholders*, como a AICEP, o IAPMEI, a APS, APSS, a APA e os respetivos Municípios, entre outros, assumem um papel central na dinamização dos parques, potenciando parcerias e sinergias. Exemplo disso são as reuniões de apresentação e dinamização, realizadas em parceria com a ENA - Agência de Energia e Ambiente da Arrábida, junto de clientes da ZILS, com vista à implementação de uma Comunidade de Energia Renovável - CER - em Sines, iniciadas já em 2025 e com continuação em 2026.

A estratégia de comunicação, tanto *offline* como *online*, será mantida e adaptada a cada parque empresarial, considerando as características específicas da sua oferta, com especial enfoque no reforço dos canais digitais. Esta abordagem está integrada na política comercial coordenada com o modelo de negócio da empresa, garantindo a coerência e eficácia na promoção dos seus serviços e dos seus valores.

Um dos objetivos definidos no Plano Estratégico da aicep Global Parques é *desenvolver o relacionamento institucional com entidades nacionais e estrangeiras e homólogas dos países da CPLP. Neste âmbito e no seguimento dos protocolos de cooperação assinados em 2025 com entidades angolanas, pretendemos pôr em prática essa cooperação, através da realização de ações de partilha de boas práticas e conhecimentos que poderão vir a ter lugar ainda em 2026.*

Em 2015, Angola projetou a criação de 22 polos industriais, sendo que, à data, apenas sete estão em funcionamento nas províncias de Luanda, Benguela, Cabinda, Huambo, Malanje, Bié, Uíge e Cuanza Norte, com uma área média entre mil e dois hectares.

Este cenário gera uma oportunidade em que a aicep Global Parques, enquanto especialista em gestão de parques empresariais para os setores da energia, indústria, logística e serviços, pode explorar, apresentando as suas competências no apoio à implementação direta de programas de capacitação a parques empresariais angolanos, em articulação com o setor público e privado local.



O desenvolvimento do MoU com o AIPEX - Agência de Investimento Privado e Promoção das Exportações de Angola permitirá “desenhar” um quadro de colaboração assente numa transferência efetiva de conhecimentos, capacidades, tecnologias e metodologias, construindo uma parceria vantajosa para ambas as partes, nomeadamente na capacitação e ações de formação e fomentado ainda mais as relações económicas entre os dois países, tal como os Protocolos de Colaboração firmados com outras duas entidades Angolanas: a ARCCLA - Agência Reguladora de Certificação de Carga e Logística de Angola e a ZEE - Zona Económica Especial Luanda-Bengo.

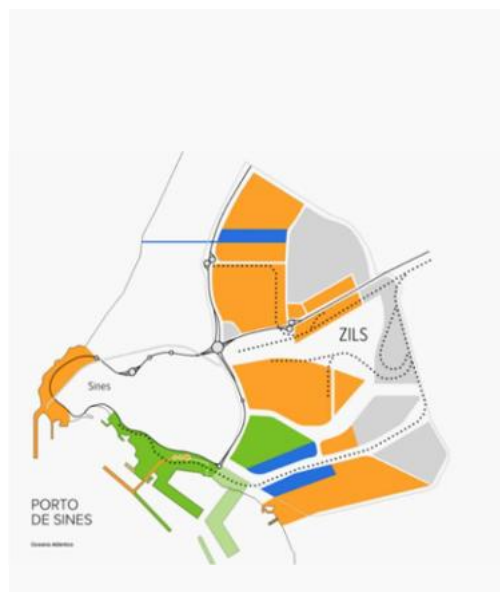
Por último, foi ainda estabelecido um Protocolo com o Hylab - Laboratório Colaborativo de Hidrogénio Verde, com o objetivo de promover o desenvolvimento de iniciativas conjuntas na área do hidrogénio verde, com especial enfoque na inovação, partilha de informação, promoção, formação e capacitação dos Parques Empresariais geridos pela aicep Global Parques e com as empresas neles instaladas.

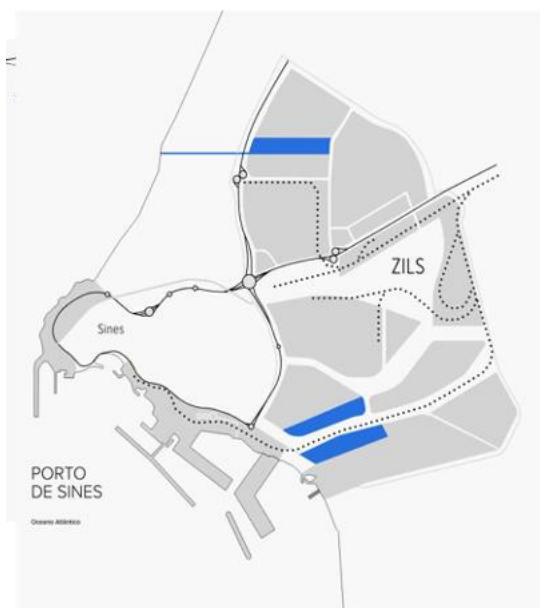
ÁREAS DE NEGÓCIO

Tendo em conta as características de cada parque e a diferença nos modelos de negócios, o foco será distinto para cada um deles:

ZILS - Zona Industrial e Logística de Sines

Na atração de investimentos para a ZILS, continuaremos a dinamizar as três verticais de negócio - Logística, Energia & Indústria e Digital - potenciando o desenvolvimento dos *clusters* presentes na ZILS. Em particular, o Parque continuará a afirmar-se como uma localização de referência para as indústrias energéticas, com foco na economia sustentável e circular, impulsionando simultaneamente o setor digital e das TIC, e aumentando a notoriedade da ZILS como um espaço de acolhimento para empresas inovadoras, no panorama internacional.





Na **vertente da Logística**, a empresa aposta na promoção das vantagens competitivas da ZALSINES - Zona da Atividade Logística de Sines através dos canais digitais e da participação em eventos de referência, tanto nacionais e internacionais do setor logístico. Estas iniciativas visam criar sinergias, conhecer e implementar novas tecnologias para tornar o setor mais eficiente e sustentável e promover a partilha de boas práticas.

A promoção da ZALSINES, em parceria com a APS - Administração dos Portos de Sines e Algarve será reforçada e devidamente concertada, impulsionada

pelo desenvolvimento de uma nova imagem em 2025, que reflete a modernidade e a ambição do projeto na área logística. A cooperação que já existe com a APS e com a CPLS - Comunidade Portuária e Logística de Sines será também ampliada com a participação em diversos grupos de trabalho multidisciplinares, envolvendo parceiros estratégicos, especialmente dos mercados que podem beneficiar desta conexão no comércio internacional. O objetivo é definir estratégias conjuntas para aumentar a atratividade e competitividade da região no contexto global, promovendo de forma coordenada todo o Complexo Portuário, Logístico e Industrial de Sines. Nesta vertente, considera-se a possibilidade de participar na *Singapore Maritime Week 2026*, feira que reúne líderes globais e figuras de topo da indústria para discutir questões e desenvolvimentos relevantes no setor, apresentando as mais recentes tecnologias e inovações, e facilitando o *networking* e a colaboração entre todas as partes interessadas.

Já na vertente TIC / Digital a empresa continuará a apoiar a transição digital nacional, promovendo um desenvolvimento sustentável e inovador e a contribuir para o posicionamento de Sines como um *Hub Tecnológico sustentável*, através da promoção 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 de *Data Centers* de última geração, com foco na eficiência energética e sustentabilidade.

A identificação de mercados competitivos e de referência digital internacionais, bem como eventos de referência, serão dois pontos fundamentais na estratégia da aicep Global Parques, permitindo conhecer e implementar as melhores práticas.



Finalmente, na **vertente da Energia & Indústria**, a empresa continuará os esforços para expandir a CER - Comunidade de Energia Renovável estabelecida em Sines desde 2023, contando para o efeito com diferentes entidades e empresas para a constituição e dinamização da mesma. O objetivo será a viabilização da transição energética e da reindustrialização limpa, áreas nas quais Sines se destaca como um dos líderes europeus.



Neste contexto, será dada continuidade à participação nas várias iniciativas previstas no âmbito do programa WESHARE (em parceria com a ENA – Agência de Energia e Ambiente da Arrábida), com destaque para a criação da CER na ZILS - Zona Industrial e Logística de Sines.

Para alcançar os objetivos estabelecidos para as três verticais - Logística, Digital e Industrial - será fundamental a continuação da participação em eventos internacionais, realização de ações de divulgação temáticas direcionadas a diversos mercados e organização de visitas empresariais à ZILS. Estas iniciativas visam destacar as vantagens do Parque para acolher investimentos, e também identificar e analisar novos mercados de referência em cada vertente, permitindo a adoção de melhores práticas e o fortalecimento da posição competitiva da aicep Global Parques.

Prevê-se a realização de um filme institucional bilingue (Português e Inglês) para a ZILS, concebido como uma peça estratégica de comunicação e promoção, sendo o objetivo transmitir uma mensagem renovada e impactante, capaz de evidenciar todas as valências, infraestruturas e serviços disponíveis, bem como as vantagens competitivas que distinguem a ZILS a nível nacional e internacional. Este conteúdo audiovisual será um instrumento dinâmico de divulgação, pensado para fortalecer a notoriedade da ZILS, atrair novos investimentos e reforçar o posicionamento da região como um polo de excelência para a indústria e logística global.

Apesar do número crescente de intenções de investimento para a ZILS, o contexto geopolítico atual, que requiere a concentração do esforço europeu em novas realidades, traz alguma fragilidade para os projetos, muito valorizados na conjuntura anterior, a área da produção de Hidrogénio Verde e relacionados. Esta alteração tem consequências no redimensionamento dos projetos, e até mesmo na decisão de não continuação dos mesmos. Os fatores apontados estão essencialmente relacionados com a mudança das condições de mercado e os custos altos para a produção e logística do hidrogénio



verde. Questões relacionadas com fontes de investimento e atribuição de incentivos, que nem sempre se concretizam, ou implicam um calendário que não se coaduna com a implementação dos projetos, são também fatores apontados pelos promotores, para a não prossecução dos projetos.

Neste sentido, consideramos que será prioritário em 2026, para mitigação dos impactos na evolução da atividade que daí possam advir, a implementação de medidas de ação que passam pela promoção do território para projetos na área da logística, inteligência artificial e *data centers*, componentes industriais, automação, entre outros.

Estes são também alguns dos sectores de aposta no âmbito da reprogramação do Portugal 2030 e que irá trazer novas regras no apoio a projetos de investimento empresarial, bem como novos concursos com financiamento a fundo perdido, através da iniciativa STEP – Strategic Technologies for Europe Platform, o que trará novas oportunidades para grandes empresas e mais majorações nas taxas de apoio financeiro e melhorias nos adiantamentos.

BlueBiz – Parque Empresarial da Península de Setúbal

Com a sua diversidade de clientes nos setores da Aeronáutica, Indústria Ligeira, Agroindústria, Serviços, Indústria Química e Farmacêutica, o parque BlueBiz está posicionado de forma única para criar um ecossistema de inovação e colaboração. A estratégia comercial da empresa para 2026 visa não apenas atrair novos investimentos, mas também fomentar sinergias entre os clientes existentes e impulsionar o setor digital e tecnológico.

Juntamente com a oferta de naves industriais, o BlueBiz apresenta um Centro de Negócios com três edifícios de escritórios, posicionando-se como uma escolha competitiva para empresas de serviços que procuram espaços perto da Área Metropolitana de Lisboa, e como exemplo temos o estabelecimento em 2025 do escritório do Grupo Conceito.





Com o objetivo de promover os espaços disponíveis no parque, a empresa planeia manter os atuais acordos com imobiliárias e intensificar a promoção através dos canais digitais. A dinamização do parque será ainda potenciada pela organização de eventos em colaboração com os nossos parceiros e *stakeholders*, aproveitando as instalações do parque. Estas atividades desempenham um papel vital na criação de sinergias e no incentivo ao trabalho colaborativo entre as empresas.

A proximidade do BlueBiz ao Porto de Setúbal torna-o num local privilegiado para os setores automóvel e aeronáutico, que continuarão a ser uma prioridade na promoção do parque. Este posicionamento estratégico facilita operações logísticas e de transporte, fazendo do BlueBiz um espaço extremamente atrativo para empresas que operam nestas indústrias, assegura simultaneamente o desenvolvimento e a valorização contínua do parque como um polo de inovação e eficiência industrial. Nesse sentido, a aicep Global Parques estudará a eventual presença em eventos de referência mundial nestes setores para reforço da visibilidade internacional do BlueBiz.

Para além dos setores anteriormente referidos, o BlueBiz direcionará também a sua atenção para o setor da Defesa, tendo em consideração a iniciativa “Rearmar a Europa/Prontidão 2030”, que procura capacitar os países da União Europeia a investir no reforço e modernização das suas capacidades de defesa.

Promover-se-á a realização de novos elementos comunicação do BlueBiz, incorporando conteúdos que evidenciem os fatores de competitividade do parque, as mais recentes empresas instaladas e o dinamismo empresarial que o caracteriza. Pretende-se destacar os melhoramentos introduzidas nas infraestruturas, fruto de um investimento contínuo e estratégico da empresa, orientado para a valorização da oferta e a elevação da qualidade dos serviços disponibilizados aos investidores.



Albiz – Parque Empresarial de Sintra

Localizado na Área Metropolitana de Lisboa, o Albiz é um parque adaptado às necessidades de pequenas e médias empresas (PME), estando atualmente 100% ocupado. A estratégia para este parque é focada na melhoria dos serviços e condições oferecidos, com o objetivo de manter a sua oferta competitiva e garantir a fidelização dos clientes, assegurando que o Albiz continue a ser um local de eleição para PME.



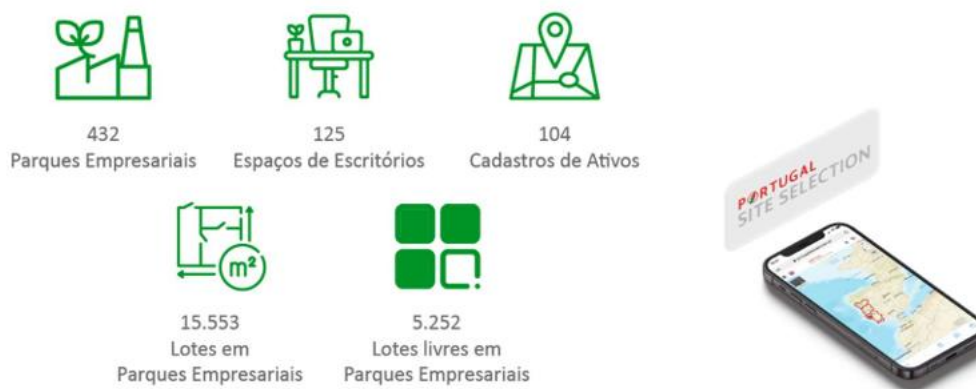
Portugal Site Selection

O Portugal Site Selection, acessível em www.portugalsiteselection.pt, é uma plataforma digital desenvolvida para facilitar o *matching* entre as necessidades dos investidores e a localização ideal para o estabelecimento de um projeto, em Portugal. Esta plataforma funciona como um motor de pesquisa, com base em sistemas de informação geográfica para identificar soluções empresariais que respondem aos requisitos de cada projeto. Desta forma, o processo de seleção de localização torna-se mais eficiente e transparente, oferecendo igualdade de oportunidades a todas as regiões que disponibilizaram na plataforma os seus ativos, proporcionando ao investidor as melhores localizações, de acordo com as necessidades do projeto. Pretende-se promover Portugal como a localização ideal para a localização de mais investimento.

O seu sucesso depende do esforço contínuo para garantir que gestores de áreas de localização, tanto públicos quanto privados, insiram informação completa e sempre atualizada, possibilitando uma pesquisa multicritério eficiente. Para isso, são realizados numerosos contactos com todos os municípios do continente e ilhas, com foco especial na recolha de dados de regiões interiores, muitas vezes desconhecidas para os investidores.

Atualmente, o Portugal Site Selection disponibiliza informações sobre diversas tipologias de espaços destinados à localização empresarial, tais como:





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.

Os *upgrades* realizados, como a expansão da abrangência geográfica, o desenvolvimento de *dashboards* com informação da oferta de localizações empresariais disponível a nível nacional, distrital e concelhio, a atualização do *software*, *proporcionaram* melhorias substanciais à operacionalidade da ferramenta de *backoffice*. Em paralelo o *restyling* proporcionou um novo interface gráfico, aproveitando as potencialidades do novo *software*, promovendo uma nova atratividade ao Portugal Site Selection. Estão igualmente previstas ações de divulgação da plataforma em 2026, como forma de impulsionar o número de visitas e a atratividade deste instrumento junto dos gestores públicos e privados de áreas de localização empresarial.

O serviço de consultoria do Portugal Site Selection *Consulting*, continuarão a ser divulgados nomeadamente para proporcionar serviços aos atuais clientes de consultoria estratégica e aos municípios para a captação de mais investimento.

No âmbito da estratégia de inovação digital e melhoria contínua dos serviços a disponibilizar aos investidores e entidades nacionais e internacionais, a aicep Global Parques iniciou o processo de desenvolvimento de uma aplicação móvel dedicada à Plataforma Portugal Site Selection, disponível para os sistemas operativos iOS e Android, gratuita para o utilizador. A criação desta aplicação é um passo natural e útil na consolidação do Portugal Site Selection como uma plataforma de referência e disponível em qualquer situação, na identificação e análise de localizações para projetos de investimento em Portugal. Este desenvolvimento insere-se na visão estratégica da aicep Global Parques de modernizar os seus canais de comunicação e reforçar a competitividade e atratividade territorial de Portugal.

A aplicação respeita os princípios de usabilidade, acessibilidade digital e segurança da informação.



LINHAS DA ESTRATÉGIA COMERCIAL 2026

A aicep Global Parques reconhece a importância vital da transição energética e digital na construção de um futuro sustentável e competitivo. Num mundo em rápida evolução, estas duas áreas são essenciais para garantir a resiliência económica, a eficiência operacional e a liderança no mercado global. Como tal, a empresa está fortemente comprometida em integrar a transição energética e digital no centro da sua estratégia empresarial.



De acordo com a reprogramação do Portugal 2030, que introduzirá novas regras para o apoio a projetos de investimento empresarial e novos concursos com financiamento a fundo perdido, alinhados com as prioridades estratégicas atuais da União Europeia – nomeadamente a iniciativa *STEP* – *Strategic Technologies for Europe Platform* - surgirão novas oportunidades de investimento para Grandes Empresas, com majorações nas taxas de apoio financeiro e melhorias nos adiantamentos. Os concursos, previstos para serem lançados entre setembro e dezembro de 2025, apoiam projetos de investimento em digitalização, biotecnologia e tecnologias limpas, com foco na modernização industrial, inovação tecnológica e autonomia estratégica da Europa, o que pode significar também uma oportunidade para atração de novos projetos de investimento para a ZILS, estando a região onde este parque se insere, abrangida pelos fundos de auxílios regionais.

A Necessidade de Transição Energética

A transição energética surge como uma resposta necessária aos desafios ambientais e à crescente procura por soluções sustentáveis. O compromisso com a redução da pegada de carbono e o aumento da eficiência energética são imperativos no cenário económico atual. Ao apostar em energias renováveis e em práticas de economia circular, a aicep Global Parques visa posicionar-se como líder em sustentabilidade, não apenas minimizando o impacto ambiental, mas também criando oportunidades de investimento e inovação tecnológica.



A Importância da Transformação Digital

Paralelamente, a transformação digital é essencial para que a empresa se mantenha competitiva num mundo cada vez mais interligado. A digitalização das operações, o uso de inteligência artificial, e a automação de processos, não só melhoram a eficiência operacional, mas também aumentam a capacidade de resposta às necessidades dos nossos clientes. A transição digital permite-nos criar ambientes mais inteligentes e conectados, promovendo o crescimento das indústrias tecnológicas e a integração de soluções inovadoras nos parques empresariais sob gestão.

Alinhamento com as Políticas Nacionais e Internacionais

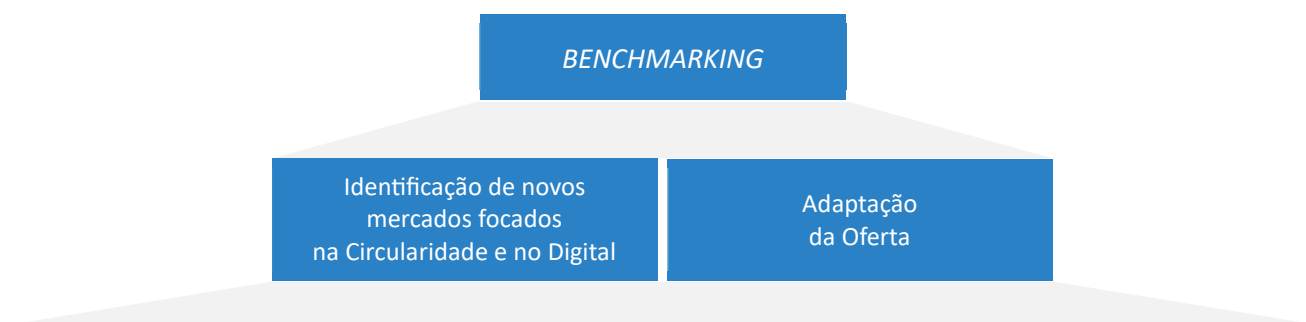
A aposta da aicep Global Parques nestas duas áreas está em sintonia com as políticas nacionais e internacionais que visam um desenvolvimento sustentável e digital. Portugal, ao presidir o Grupo D9+ (formado pelos países com melhor desempenho digital na Europa), durante o segundo semestre de 2025, sucedendo aos Países Baixos, fomentou um cenário favorável para o avanço destas agendas. Também a estratégia da aicep Global Parques, reflete o compromisso do país em liderar a transição energética e digital, alinhando-se com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) das Nações Unidas e com o Plano de Ação para a Economia Circular 2023-2027 de Portugal.

Foco no Futuro e na Competitividade

O plano de atividades da aicep Global Parques concentra-se nessas duas vertentes, com o objetivo de transformar os parques empresariais sob gestão em núcleos de inovação e sustentabilidade. O objetivo é atrair investimentos que fomentem a criação de um ecossistema empresarial mais verde, circular e tecnologicamente avançado, reforcem a competitividade das empresas que aqui operam. Ao investir na transição energética e digital, estamos não só a preparar a nossa empresa para os desafios futuros, mas também a contribuir para um crescimento económico inclusivo e sustentável.

A nossa aposta nestas áreas não é apenas uma resposta às tendências atuais, mas um compromisso com o futuro, promovendo a criação de valor duradouro para as comunidades onde atuamos e para os *stakeholders* que nos acompanham. Consequentemente, as ações e atividades a desenvolver em 2026 estão assentes em 6 grandes pontos:





1. Enfoque nos países que se encontram no topo do ranking europeu 2023, na taxa de circularidade da Agência Europeia de Ambiente 2023: Países Baixos, Itália, Malta, Bélgica, Estónia e França, bem como nos países líderes no setor digital: Dinamarca, Finlândia, Países Baixos, Suécia e Irlanda e apresentar propostas comerciais adaptadas a estes mercados;
2. Identificar e coordenar ações em conjunto com as câmaras de comercio dos países alvo, instaladas em Portugal, bem como com os outros *stakeholders* relevantes;
3. Analisar novas ofertas no mercado nacional e internacional, comparando valores e serviços disponíveis e subsequentemente ajustar a oferta dos parques de modo a garantir a competitividade e a qualidade;
4. Capacitação da equipa aicep Global Parques no sentido de fazer *benchmarking* a nível de Parques nacionais e internacionais e sinalizar as melhores práticas.





1. Continuar a aposta na dupla transição Energética e Digital, elevando a atração de investimento de Indústria Verde, Descarbonização e Circular e da Economia de Dados e Tecnológica;
2. Identificar projetos de investimentos que completem a cadeia de produção;
3. Fomentar a utilização do portal da qualidade, com o objetivo de tornar a resposta junto das empresas mais rápida, bem como a resposta ao Inquérito de Satisfação Anual, lançado junto de todos os clientes dos parques.



1. Identificar as necessidades do mercado e transformá-las em novas ofertas nos nossos parques;
2. Realizar uma revisão visual e física da sinalética da ZILS, bem como a manutenção e atualização da sinalética do BlueBiz e do Albiz, de acordo com as necessidades identificadas em cada parque;
3. Identificar eventos organizados por parceiros, alinhados com as nossas estratégias, bem realizar eventos que facilitem a sinergia entre os clientes instalados. Ex: Open Days e reuniões de dinamização para implementação da CER em Sines
4. No âmbito do WESHARE, participar na Assembleia Geral e num evento internacional de relevância estratégica, com o objetivo de reforçar o posicionamento da iniciativa e aprofundar o conhecimento sobre tendências e boas práticas do setor;



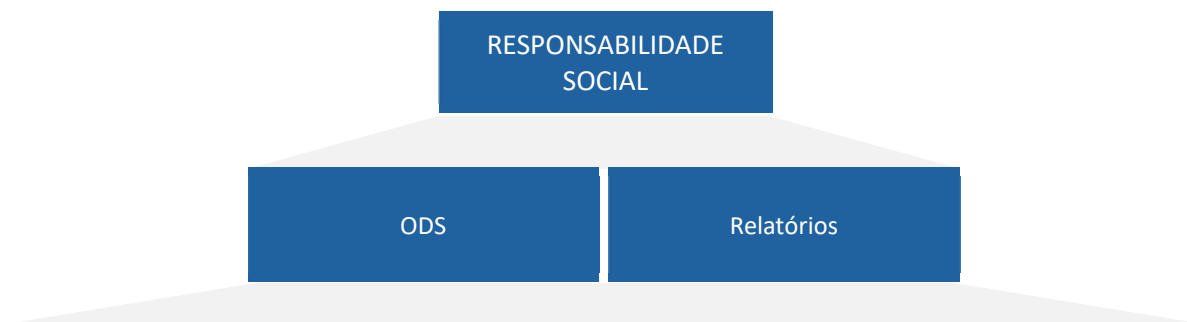
5. Promover a APPE em eventos nacionais e proceder à apresentação da associação a players estratégicos para aumento da notoriedade e aumento de associados.



1. Divulgar as atividades realizadas conjuntamente com os stakeholders;
2. Participar no Congresso Logístico organizado pela APLOG;
3. Apoiar as comunidades onde os parques sob gestão da empresa estão localizados e patrocinar eventos selecionados para o efeito;
4. Publicar os relatórios institucionais e divulgar os mesmos através dos nossos canais digitais;
5. Participar ativamente nas atividades e Assembleias Gerais das organizações, tais como Câmaras de Comércio e Associações, das quais a empresa faz parte;
6. Trabalhar em sinergia com a APPE - Associação Portuguesa de Parques Empresariais para a divulgação de boas praticas empresariais e aumentar o número de associados da APPE, de forma a robustecer a associação e a sua rede;
7. Promover a plataforma Portugal Site Selection em todas as suas vertentes em eventos que contam com a participação de potenciais investidores e organizações que incentivam o investimento em Portugal: Embaixadas, Câmaras de Comércio, Bancos de Investimento, Sociedades de Advogados, Consultoras Imobiliárias e outras entidades , bem como através dos canais digitais da empresa e junto dos meios dos parceiros

8. Incentivar, através de Embaixadas sediadas em Portugal, Câmaras de Comércio e outras entidades com ligações a potenciais investidores, a organização de visitas guiadas aos nossos parques empresariais;
9. Trabalhar em estreita colaboração com o nosso acionista de referência, a AICEP, para desenvolver leads e partilhar informações sobre a oferta comercial da aicep Global Parques com as equipas de angariação e a sua rede externa;
10. Manter e fortalecer relações com players que possam impactar positivamente a atividade e imagem da nossa empresa, tanto nos setores estratégicos para os nossos produtos quanto nas regiões onde operamos. Exemplos incluem a ETLA - Escola Tecnológica do Litoral Alentejano, o Instituto Politécnico de Setúbal, a APQuímica, a APLOG, a AEDCP e o FPF - Cluster da Ferrovia;
11. Promover as comunidades de Energia e Digital, como a Energia Sul e o Sines Tech, situadas em Sines, aumentando a sua visibilidade a nível nacional e internacional, utilizando os canais digitais e outras
12. Dinamizar a cooperação com a APS para o relançamento da ZALSINES e para o reforço da presença da marca, através da participação em eventos nacionais e internacionais na área da logística, anúncios na imprensa da especialidade e na Revista AICEP. Neste âmbito, considera-se a participação na *Singapore Maritime Week 2026*, a principal plataforma global no setor marítimo, que reúne líderes internacionais e decisores para debater temas cruciais da indústria, apresentar tecnologias emergentes e promover networking e colaboração entre *stakeholders* relevantes
13. Continuidade de *newsletter* interna mensal, para promoção da comunicação interna da empresa, através da divulgação dos eventos e ações da mesma, bem como de outras informações de interesse para os colaboradores;
14. Presença no *Site Selectors Guild 2026*, que terá lugar em Atlanta (EUA), com o objetivo de conhecer as tendências mundiais e novas estratégias de localização de investimentos e para a realização de *networking* com grandes *players* da área.





1. Continuidade com o compromisso da aicep Global Parques para a Sustentabilidade, com os objetivos de desenvolvimento sustentável (ODS) mais relevantes para a atividade da empresa e elaboração do Relatório Anual de Boas Práticas no âmbito da Sustentabilidade;
2. Apoio a programas de educação ambiental promovidos pelos Municípios das áreas onde estão localizados os parques, bem como às entidades responsáveis pela proteção de pessoas e bens e às instituições educativas mediante a entrega de bolsas de estudo para premiar estudantes de destaque. Desta forma, materializa-se o que está definido pela aicep Global Parques, em termos de:
 - Defesa do ambiente e promoção da eficiência Energética alicerçada, também, nos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) aplicáveis;
 - Reforço da Segurança e Proteção;
 - Apoio à Qualificação Profissional, ao Empreendedorismo e à dinamização da Cultura;
3. Continuação da cooperação estratégica com países PALOP na gestão de Parques Empresariais;

OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL



01

ERRADICAR A POBREZA

Campanha Papel por Alimentos, uma iniciativa promovida pela Federação Portuguesa dos Bancos Alimentares Contra a Fome, que transforma papel usado em ajuda alimentar.

02

ERRADICAR A FOME

Campanha Papel por Alimentos, onde todo o papel recolhido é entregue e convertido em valor equivalente em produtos alimentares, distribuídos pelos Bancos Alimentares a famílias carenciadas.

04

EDUCAÇÃO DE QUALIDADE

Bolsas de Mérito nas instituições de ensino superior de Sines e Setúbal

ETLA e IPS

05

IGUALDADE DE GÉNERO

Práticas de políticas de igualdade - Relatório anual para a igualdade em vigor

06

ÁGUA POTÁVEL E SANEAMENTO

Estações de tratamento de águas residuais disponíveis para clientes ZILS e BlueBiz

07

ENERGIAS RENOVÁVEIS E ACESSÍVEIS

Painéis solares e estações de carregamento de carros elétricos na ZILS e BlueBiz

08

TRABALHO DIGNO E CRESCIMENTO ECONÓMICO

Desenvolvimento de espaços de trabalho e infraestruturas de elevada qualidade, gerando emprego digno e oportunidades para o sucesso das empresas instaladas

09

INDÚSTRIA, INOVAÇÃO E INFRAESTRUTURA

Zonas na ZILS dedicadas a projetos de energia verde. Um gasoduto circular conectando produtores e usuários de H2 verde

11

CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS

Alteração da frota de automóveis da empresa para veículos elétricos

Apoio aos produtores locais de mel na ZILS

12

PRODUÇÃO E CONSUMOS SUSTENTÁVEIS

Proibição de plásticos descartáveis na empresa e oferta de alternativas mais sustentáveis – Ex. entrega de garrafas reutilizáveis a trabalhadores e clientes

13

AÇÃO CLIMÁTICA

Plano de Monitorização Ambiental em vigor na ZILS – controlo da qualidade do ar e da água

15

PROTEGER A VIDA TERRESTRE

Menos papel na nossa comunicação interna e externa

Política de viagens compartilhadas

17

CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS

Concelho de Sines
Município de Setúbal

Comunidade Tecnológica de Sines

Comunidade de energia renovável





1. Atualização de *pitch* comercial que evidencie a proposta de valor dos parques empresariais, com ênfase nos setores económicos com maior potencial de investimento, bem como das apresentações comerciais, brochuras e outros suportes, adicionando informações relevantes sobre a posição do país e das regiões de Setúbal e Sines, em setores com elevado potencial de investimento;
2. Divulgação das brochuras e monofolhas da empresa através da rede externa da AICEP para potenciais investidores;
3. Produção de conteúdos para o website e redes sociais que explorem os setores económicos de maior potencial de investimento no país, com um foco em iniciativas sustentáveis e economia circular com o intuito de reforçar o número de visitantes ao website aicep Global Parques e às suas redes sociais;
4. Divulgação de eventos e atividades em que a empresa participe através dos seus canais digitais e elaboração de relatórios semestrais sobre os canais digitais com o intuito de adaptar o conteúdo de acordo com as preferências do público-alvo.
5. Criação de material promocional (conteúdos e visuais) que destaque a localização estratégica dos parques, apresentando-os como a Porta Atlântica da Europa e destacando as suas conexões com a Península Ibérica, bem como a realização de anúncios temáticos em revistas e jornais, nacionais e internacionais a selecionar e na Portugal News da AICEP;
6. Continuação do envio trimestral da newsletter compilando as notícias mais importantes da empresa e destacando os produtos e serviços oferecidos pela mesma;
7. Participação em eventos nacionais e internacionais de maior relevância para os setores com maior potencial de investimento em Portugal;

iv. Técnica

A estratégia comercial da empresa é espelhada no Plano de Atividades desta direção, estando sempre presentes os objetivos de bem servir os clientes. São prioridades constantes a garantia da qualidade, eficiência, segurança, manutenção e pleno funcionamento de todas as instalações e ativos sob gestão. Para atingir esses objetivos, são realizados todos os trabalhos e atividades necessários, sempre com uma gestão rigorosa do orçamento anual, otimizando os investimentos e promovendo a redução de custos com as *utilities*, com a adoção de medidas e alternativas mais eficientes e sustentáveis.

Serão realizados um conjunto de investimentos associados à instalação de novos clientes, assim como a preparação de áreas para acolhimento de potenciais clientes e de reforço/adequação de infraestruturas. Para tal, na ZILS, será dada continuidade às obras de urbanização em curso, assim como serão iniciadas diversas obras de infraestruturização de loteamentos ou áreas comuns.

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, das quais se destacam a continuação da alteração da rede elétrica e o início da obra de criação de vias internas no interior da Nave 1 do BlueBiz, esta última intervenção necessária visando a instalação de futuros clientes nesta Nave.

A nível ambiental, continuará o desenvolvimento das atividades necessárias para cumprir o Plano de Monitorização Ambiental da ZILS, aprovado pela Agência Portuguesa do Ambiente (APA) e pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional-Alentejo (CCDR-Alentejo), para a monitorização da qualidade do ar e do estado das águas superficiais e subterrâneas da ZILS, assim como, a realização de todas as operações associadas à gestão florestal e dos espaços verdes, nomeadamente a desmatção, limpeza e erradicação das espécies infestantes e prevenção de risco de incêndio.

Nas áreas da Gestão e do Planeamento Urbanístico, destaque para o término, em 2026, da revisão do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Logística de Sines (PUZILS). Este Plano que atualmente se encontra desatualizado face à evolução das condições ambientais, económicas e sociais, bem como, pela alteração profunda da legislação aplicável, passará a permitir acolher com o necessário dinamismo um conjunto de atividades que se inserem na lógica e função de uma zona industrial e logística.

Perante os desafios ambientais que a aicep Global Parques S. A. enfrenta na instalação de novos projetos industriais, decidiu esta proceder à elaboração de um Plano Ambiental Estratégico (PAE)



que engloba toda a área do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Logística de Sines, assim como, as áreas referentes aos terrenos geridos pela aicep Global Parques localizados nos municípios de Santiago do Cacém e Sines, totalizando 9 550 hectares.

A proposta do PAE terá como objetivo integrar a dimensão ambiental e cultural nas atividades da ZILS, considerando as sensibilidades locais e promovendo um desenvolvimento económico viável e sustentável das atividades na área abrangida pelo plano, contribuindo também para o progresso regional.

Das diversas ações previstas realizar em 2026, 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 conclusão dos respetivos procedimentos urbanísticos necessários, com todas as suas vertentes técnicas e regulamentares incluídas. São disso exemplo a conclusão dos projetos em curso das Unidades de Execução A2 e D1.

Tendo em conta as diversas obras de infraestruturação que estarão em curso, está também prevista a conclusão das respetivas prestações de serviço dos seus Projetos, que só podem ser feitas com o cumprimento dos acompanhamentos de projeto que se vejam necessários em fase de obra.

- Infraestruturas rodoviárias complementares:

De forma a permitir o acesso rodoviário aos clientes do Loteamento da Unidade de Execução A3, nomeadamente a CALB, prevê-se a execução de troço rodoviário de ligação entre a denominada estrada da Carbogal e este loteamento.

- Infraestruturas diversas:

Será dada continuidade à execução das obras de infraestruturação, adjudicadas em 2025, relativas às Unidades de Execução A1, A3, e que vão permitir a instalação de clientes como a CALB, Madoqua Power2X, Madoqua NH3 e Repsol;

No seguimento do estudo e projeto da rede pluvial da ZILS prevê-se em 2026, para além dos troços de infraestrutura que já foram previstos nas obras de infraestruturação em



curso, a execução de troço de infraestrutura enterrada que garanta o correto funcionamento da drenagem pluvial proveniente da unidade de Execução B1, ocupada na íntegra pela Galp.

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;
- Tendo em contas as compensações de Quercíneas exigidas, no seguimento das Declarações de Impacte Ambiental das Desflorestação de áreas Industriais, e respetivas Declarações de Imprescindível Utilidade Pública, prevêem-se ações de manutenção das referidas áreas de compensação. Prevê-se também a limpeza e remoção de espécies infestantes em linhas água presentes 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***

- Aumento da área sob gestão da aicep Global Parques:
Tendo em conta o processo legislativo que ocorreu para a transferência de terrenos da ETF, no PUZILS e sua periferia, para o IAPMEI e, em sequência, para a esfera de gestão da aicep Global Parques, continua indispensável, por forma a seja possível continuar a comercializar esses novos terrenos, a continuação da realização de um conjunto de ações que contemple todos os estudos, levantamentos, pareceres, apoio jurídico, projetos e regularizações que se vejam necessários.
- Revisão do PUZILS:
Prevê-se a conclusão da atividade de revisão do PUZILS, por conta de um contrato de planeamento com a Câmara Municipal de Sines, o que permitirá acolher, com o necessário dinamismo, um conjunto de atividades que se inserem na lógica e função de uma zona industrial e logística.



BLUEBIZ

• **Projetos e Obras**

- Será dada continuidade à Obra de Requalificação de Infraestruturas Elétricas, adjudicada em 2025, que permitirá que os clientes contratem a energia com o fornecedor à sua escolha eliminando a responsabilidade da aicep Global Parques em eventuais inconformidades com origem na rede de Média Tensão (MT) de âmbito público e privado (clientes). Após conclusão, esta obra 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 com abastecimento elétrico em MT, que ficarão responsáveis pela contratualização do seu próprio Técnico de Exploração e pela manutenção do seu próprio Posto de Transformação, em regime de exclusividade;
- Em sequência da conclusão da Elaboração dos Projetos para reestruturação do Edifício I, respetivas infraestruturas de abastecimento e acessibilidades, prevê-se neste ano o início da execução das obras subsequentes, aumentando desta forma a oferta comercial de áreas que, por motivos de Segurança Contra Incêndio, não podiam antes ser comercializadas;
- De forma a corrigir algumas patologias do edificado e prevenir a degradação natural do mesmo, será dada continuidade à execução das obras de Reabilitação Estrutural dos edifícios existentes no parque;
- Continuaremos a prestar todo o apoio e consultoria técnica necessários para garantir a adequada instalação de novos clientes e a expansão dos existentes.

• **Manutenção preventiva e reativa**

- 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, realizar-se-ão as intervenções periódicas de manutenção previstas e as manutenções reativas necessárias.



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, nomeadamente através da implementação de um novo sistema de isolamento em algumas fachadas exteriores.

• *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.

b. Unidades Operacionais de Negócio

i. Zona Industrial e Logística de Sines (ZILS), em Sines

A implementação de projetos e de investimentos na área da transição energética e digital na ZILS acarreta desafios de articulação entre os instrumentos de ordenamento do território as diversas entidades responsáveis. Esta coordenação, exigida por cronogramas rigorosos, implica uma interação permanente com as tutelas, entidades administrativas e licenciadoras – como a AICEP, o IAPMEI, a DGEG, a APA, a DGRM, o ICNF, entre outras - bem como com interlocutores regionais e locais, incluindo a CCDR-Alentejo, o Município de Sines e a APS, de forma a assegurar processos mais eficientes e reduzir o tempo de licenciamento e instalação.

A ZILS encontra-se dividida nas seguintes unidades de negócios:

- Zona Industrial e Logística de Sines (ZILS), em Sines;
- Centro de Negócios – Edifício ZILS, em Sines;
- Apartamentos em Vila Nova de Santo André, em Santiago do Cacém;
- Inertes e Área Florestal.

As principais linhas de ação a desenvolver em cada uma das unidades de negócio são as seguintes:



- **Zona Industrial e Logística de Sines (ZILS), em Sines;**

A responsabilidade pela preservação, organização e operacionalidade dos ativos reforça a importância da manutenção preventiva, abrangendo segurança, ordenamento de espaços e infraestruturas. O território é gerido através de um contrato integrado de manutenção, que cobre mais de 248 hectares de áreas verdes, 28 hectares de vias e pavimentos, 42 passagens hidráulicas, 20 quilómetros de valetas e valas de drenagem pluvial, 304 sumidouros, uma bacia de retenção e ainda 17 pórticos de identificação. Este contrato, revisto em 2025, adapta-se continuamente às novas áreas infraestruturadas e às especificidades de todos os terrenos da ZILS.

As ações de fiscalização são fundamentais para identificar situações anómalas, manter os padrões de segurança e qualidade da ZILS e prevenir riscos adicionais. O rápido desenvolvimento do parque tem exigido adaptação das infraestruturas e redes, aumentando a necessidade de controlo ambiental para evitar deposições ilegais e resíduos, bem como, sempre que necessário, demolições coercivas e intervenções para repor a normalidade em ocupações e utilizações abusivas, muitas vezes recuperando situações persistentes há décadas. Paralelamente, encontra-se em curso um plano de conservação das vias da ZILS, assegurando a segurança e circulação de pessoas e bens, e permitindo otimizar, a médio e longo prazo, a vida útil dos investimentos.

Entre os ativos estratégicos da ZILS destacam-se as esteiras de oleodutos, infraestruturas críticas nacionais geridas pela EGEO - Entidade Gestora das Esteiras de Oleodutos da ZILS, da qual a aicep Global Parques faz parte. Esta gestão assegura a segurança e operacionalidade de mais de 12 km de oleodutos, ligando o Porto de Sines às empresas instaladas, permitindo a troca rápida e segura de produtos e subprodutos.

Em maio de 2024, o Plano de Segurança do Operador de Infraestrutura Crítica Nacional foi aprovado pelo Serviço de Informações do Estado e pela ANEPC, aumentando a responsabilidade da gestão e exigindo a implementação das melhores práticas de manutenção, operação e segurança. O foco inclui a manutenção programada de vedações e portões, acessos, protocolos de segurança e coordenação com entidades de proteção civil e organismos ambientais e de certificação, elevando os padrões de qualidade e segurança da infraestrutura.

Paralelamente, novos projetos como o hidrogénio e a amónia colocam desafios adicionais, exigindo novas técnicas e infraestruturas. Está em estudo uma solução de gestão profissional contínua em regime de condomínio, que permitirá gerir de forma reforçada os ativos comuns da



EGEO e o Plano de Segurança do Operador, em articulação com a ANEPC e SIS, permitindo aos operadores focar-se na sua atividade industrial e logística.

A implementação do novo anel de distribuição de hidrogénio da REN implica o reforço das redes de transporte de matérias sensíveis e críticas na ZILS, com planeamento e articulação criteriosa por parte da aicep Global Parques junto da REN, DGEG, Município de Sines, empresas, concessionários e APA.

A participação da aicep Global Parques em diversos fóruns de planeamento, articulação e projeto de infraestruturas reforça o seu empenho no desenvolvimento harmonioso e integrado da ZILS, em colaboração com o Município de Sines e Santiago do Cacém, Administração dos Portos de Sines e do Algarve, CCDR-Alentejo, APA/ARH, ICNF, DGEG, ADRAL, concessionários como REN, E-Redes, Águas de Santo André, Dianagás, EDIA, operadores de telecomunicações, e com os acionistas de referência AICEP e IAPMEI, bem como com tutelas e ministérios relevantes.

No âmbito da Associação COMSINES, a empresa participa em diversos grupos de trabalho. No GT Competitividade, Logística & Transporte, destaca-se o estudo dos Meios de Primeira Intervenção na ZILS, que avalia a organização, custos e equipamentos necessários de um corpo especializado de bombeiros, incluindo a rede de hidrantes e pressão de água, permitindo aos associados tomar decisões de investimento fundamentadas. No GT Saúde & Ambiente, integram-se programas de educação ambiental junto da comunidade escolar de Sines e o segundo estudo dos odores do Complexo Industrial Portuário e Logístico de Sines, com conclusão prevista ainda em 2025, permitindo aferir em 2026 a evolução ambiental da ZILS e orientar ações de mitigação pelos operadores. Tanto o Plano de Monitorização Ambiental da ZILS como o Estudo de Odores da COMSINES ilustram o compromisso proativo da aicep Global Parques na preservação ambiental e no bem-estar da comunidade local.

- **Centro de Negócios – Edifício ZILS, em Sines;**

O Centro de Negócios da ZILS tem uma área total de 16.570 m², dispondo de cerca de 4.000 m² de escritórios climatizados, com segurança diária, salas de reunião e formação, entre outros serviços. Este ativo é muito relevante para as empresas em fase de instalação e para a todas as que prestam serviços de apoio na região.

Com uma taxa de ocupação média próxima de 100%, o foco no Centro de Negócios da ZILS é incrementar a sua operacionalidade e desenvolver novos e melhores serviços.



Em 2025, consolidou-se a transferência da Escola Tecnológica do Litoral Alentejano (ETLA) das instalações da Repsol Polímeros para o Centro de Negócios, exigindo a criação e requalificação de salas e áreas comuns nos pisos 2 e 3, bem como a disponibilização, em regime de comodato, de cerca de 1.270m² para oficinas, laboratórios e cantina, essenciais ao funcionamento da escola. Em 2026, pretende-se continuar a melhoria energética dos sistemas de águas quentes dos pisos 0 a 6, substituindo termoacumuladores por bombas de calor, otimizar os acessos à receção, concluir a melhoria da iluminação da garagem e disponibilizar o elevador monta-cargas, iniciado em 2025. Atualmente, 74% da energia consumida no Centro de Negócios é de origem verde, reforçando a imagem sustentável da ZILS.

- **Apartamentos em Vila Nova de Santo André, em Santiago do Cacém;**

A aicep Global Parques gere 37 apartamentos em Vila Nova de Santo André, oferecendo habitação ao público em geral e aos novos promotores de investimento. No contexto da gestão corrente dos contratos e das entradas e saídas de clientes, pretende-se dinamizar e colocar no mercado os apartamentos vagos, face à elevada procura regional. Alguns apartamentos serão alvo de manutenção reativa, incluindo a substituição de janelas, de forma a melhorar as condições de instalação, o conforto e a eficiência energética, potenciando o aumento da rentabilidade média por unidade.

- **Área Florestal**

A ZILS, devido à dimensão e características dos seus terrenos, gera rendimentos suplementares através de atividades como a exploração florestal, com venda de madeira, cortiça, resina e pinha. As áreas florestais seguem o Plano de Gestão Florestal da ZILS, incluindo concursos para venda de resina, apanha de pinha e cortes de madeira necessários à implementação de infraestruturas. Em 2024, a transparência e operacionalidade destes concursos foram reforçadas com a utilização da plataforma ACINGov.

Em 2026, prevê-se a realização de um levantamento dos ativos florestais para identificar novas oportunidades de receita e complementar as ações de limpeza em curso. A expansão da ZILS trará novos lotes florestais, aumentando as responsabilidades em proteção de habitações, manutenção de perímetros legais de segurança, aceiros, corta-fogos e limpeza de áreas florestais. Por este motivo, manter-se-á o reforço dos gastos com ações de prevenção e segurança contra incêndios, incluindo limpeza de matos, desramações e gradagens, fundamentais para a proteção de pessoas, bens e áreas florestais perimetrais.



No que respeita aos inertes, a exploração dos areeiros ZILS 1 e 2 foi encerrada em 2020. Em 2021, o processo de alteração simplificada ao PUZILS redefiniu o uso do solo para industrial e de produção energética. Com a contratualização destes terrenos pela Repsol Polímeros para produção de energia fotovoltaica em autoconsumo, estes espaços foram efetivamente reafectados para atividades de valor económico e ambiental acrescentado. Em 2024, o Plano Ambiental e de Recuperação Paisagística permitiu a deposição de cerca de 100.000 m³ d e terras do Projeto ALBA, concluindo em 2025 a recuperação dos areeiros ZILS 1 e 2. Em 2026, continuará o loteamento e urbanização do ZILS 1, enquanto o ZILS 2, já loteado em 2025, destina-se aos projetos de transição energética planeados.

Plano de Monitorização Ambiental da ZILS (PMA ZILS)

O Plano de Monitorização Ambiental da ZILS continua a ser aplicado, mantendo a realização das campanhas de monitorização ambiental, no que diz respeito aos fatores ambientais da Qualidade do Ar e da Qualidade das Águas Superficiais e Subterrâneas.

A monitorização da Qualidade do Ar integra a componente de compilação e análise dos dados recolhidos nas Estações Fixas de Monitorização da Qualidade do Ar da Rede Nacional de Qualidade do Ar, sob gestão da CCDR-Alentejo, e de recolha de filtros de amostragem da qualidade do ar em duas destas Estações, para posterior análise do teor de PAH (hidrocarbonetos aromáticos policíclicos) e metais (arsénio, cádmio, níquel e chumbo).

Em termos da Qualidade da Água, é monitorizada a qualidade das águas superficiais na Ribeira de Moinhos, num ponto a montante das grandes instalações industriais da ZILS e noutro a jusante, em dois períodos do ano (maio e setembro), e a qualidade das águas subterrâneas, através da monitorização diária da temperatura com recurso a de piezómetros que integram a Rede de Monitorização das Águas Subterrâneas da ZILS, assim como a realização de duas campanhas (em maio e setembro), com recolha de amostras de água nos piezómetros da rede.

Para o bom funcionamento e operação de todos os equipamentos de medição da qualidade do ar nas respetivas estações da Sonega, Monte Velho, Monte Chãos e Santiago do Cacém, assim como dos 16 piezómetros sob gestão direta da empresa, mantêm-se as ações de manutenção preventiva e reativa necessárias.

Em maio de 2026, será concluído e divulgado o relatório final relativo às campanhas de monitorização realizadas em 2025. Este Plano de monitorização revela uma prática e um *benchmarking* importante da ZILS, face a outras áreas industriais, já que permite aos



promotores, à população, às autoridades ambientais (APA/ARH, CCDR-Alentejo) e ao Município de Sines conhecer a qualidade ambiental da ZILS, sendo mais um instrumento de gestão ambiental da região.

Com a instalação dos novos clientes na ZILS realizar-se-ão igualmente *due diligences* ambientais à qualidade dos solos das parcelas e lotes a alocar aos diversos projetos de modo a aferir a base ambiental dos mesmos e servir igualmente de instrumento para a correção de alguma anomalia, caso seja, a mesma detetada em estreita coordenação com as autoridades ambientais e de ordenamento.

ii. BLUEBIZ

- A aicep Global Parques dará continuidade aos esforços para dotar o parque de novas infraestruturas que permitirão instalar novos clientes ou expandir os existentes de forma mais rápida e eficiente.
- Destaca-se, para 2026, a continuidade do processo de reestruturação da rede elétrica interna, a qual permitirá autonomizar o fornecimento de energia a cada cliente, bem como o início das obras de compartimentação da nave principal do BlueBiz, viabilizando a criação de novos espaços industriais.
- Em 2026, daremos continuidade à recuperação gradual de zonas com o pavimento danificado e substituição das coberturas da nave industrial I de forma a acelerar a instalação de futuros clientes.
- Planeia-se a instalação de um parque de painéis solares que permitirá no futuro disponibilizar, a preços competitivos, energia aos clientes do BlueBiz e a criação de uma Comunidade de Energia Renovável (CER) entre as empresas instaladas.
- No âmbito do reforço do compromisso ambiental e da promoção de uma atuação empresarial responsável, o BlueBiz pretende alargar as suas políticas de sustentabilidade, alinhando-se com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) das Nações Unidas, em particular os que visam a gestão eficiente dos recursos, a ação climática e a preservação dos ecossistemas.
- Entre as várias iniciativas estratégicas previstas neste âmbito, destacam-se a melhoria da eficiência na gestão de resíduos industriais e orgânicos, a reabilitação e manutenção das redes de abastecimento de água, esgotos e tratamento de efluentes da ETAR, bem como a otimização da utilização da água na irrigação das áreas verdes, promovendo uma gestão mais racional e sustentável dos recursos hídricos. Adicionalmente, daremos continuidade à



instalação de sistemas de sensores fotoelétricos para controlo automático da iluminação nas zonas comuns, com base na presença de pessoas, contribuindo para uma redução significativa do consumo energético. Estas medidas visam minimizar o impacto ambiental da atividade do parque e promover práticas de gestão alinhadas com os princípios da sustentabilidade, contribuindo ativamente para os compromissos globais estabelecidos na Agenda 2030 das Nações Unidas.

- Em 2026, serão implementadas diversas ações no sentido de melhorar as condições de segurança técnica e de vigilância do BlueBiz, com a instalação de um sistema de videovigilância CCTV em todo o perímetro do parque, principais vias pedestres e rodoviárias, portaria e ETAR. Em complemento daremos continuidade à melhoria das vias de circulação. Iluminação exterior e da sinalização rodoviária horizontal e vertical existente.
- Durante o primeiro semestre de 2026, prevê-se a conclusão da expansão de uma área industrial adicional com 1.322 m² na Nave Industrial I, destinada à unidade de produção pós-colheita de canábis medicinal de grau farmacêutico do cliente Curaleaf Portugal, já atualmente instalado no Edifício VII e na mesma nave industrial.
- Em paralelo, a Nave Industrial III será colocada no mercado após a sua requalificação, cujo término está previsto para o final de 2025. Esta ação enquadra-se na estratégia de disponibilização de espaços prontos a ocupar, com vista ao aumento da atratividade comercial do parque e à agilização do processo de instalação de novas empresas no BlueBiz, face a elevada procura existente.
- Para o ano de 2026, está igualmente prevista a ocupação total da ala nascente do Edifício VII, composta por espaços de escritórios remodelados no primeiro semestre de 2025. Estes espaços encontram-se atualmente em fase ativa de promoção, através de diversos canais – internos e externos – em articulação com parceiros especializados na comercialização de ativos imobiliários empresariais.
- O BlueBiz mantém o seu posicionamento como plataforma de apoio logístico ao Terminal RO-RO do Porto de Setúbal. Em 2026, prevê-se a manutenção da taxa de ocupação total dos parques logísticos descobertos, bem como a continuidade da procura por parte de operadores de logística automóvel por espaços temporários. Esta tendência dá seguimento à dinâmica verificada em 2025, ano em que diversos espaços, cobertos e descobertos, foram ocupados temporariamente para resposta a necessidades sazonais operacionais do setor.
- Como complemento a promoção do BlueBiz será orientada para a colaboração com os *stakeholders* dos clusters industriais em presença, com especial destaque para a Aeronáutica



e Defesa, metalomecânica, química industrial, química farmacêutica, mas também da agroindústria, de forma a potenciar e alavancar as sinergias que o parque oferece às empresas já nele instaladas.

- Daremos igualmente continuidade à promoção das relações com os *stakeholders locais*, entre eles a Câmara Municipal de Setúbal, a ASET - Associação da Industrial da Península de Setúbal e a APSS – Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra.
- Será dada continuidade à exposição aos agentes do sector imobiliário local e nacional, para promoção do parque, de forma a destacar o seu posicionamento como solução de instalação para empresas nacionais e estrangeiras.

A estreita relação com o IPS - Instituto Politécnico de Setúbal, com o IEFP - Instituto de Emprego e Formação Profissional e com a ATEC – Academia de Formação permite 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.

iii. ALBIZ

O Albiz é atualmente um parque empresarial de referência na zona norte da Área Metropolitana de Lisboa. Localizado 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”.

O parque encontra-se atualmente totalmente ocupado. Em 2026, prevê-se a desocupação de dois armazéns devido ao incumprimento contratual por parte do cliente Perspetiva Carismática Unipessoal Lda., no pagamento das prestações mensais. Considerando a procura constante por espaços nesta localização, estima-se que, após a realização das auditorias obrigatórias ao estado das unidades desocupadas, estes espaços sejam rapidamente ocupados por novas empresas.

A gestão da aicep Global Parques é pautada pela preocupação, em garantir a execução dos programas de manutenção preventiva, corretiva e de segurança, garantindo 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



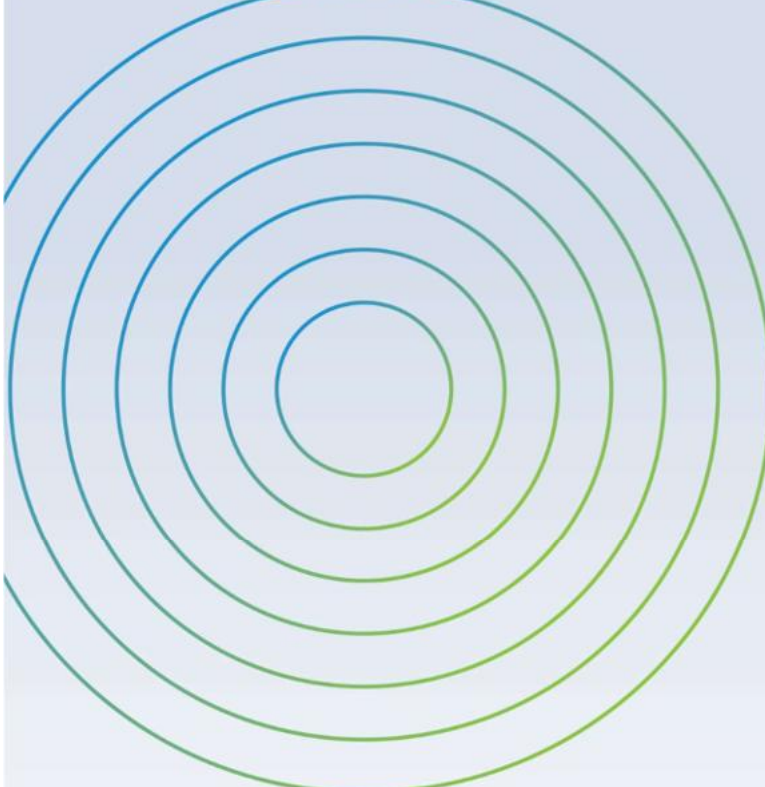
c. Indicadores de Desempenho

Após indigitação do novo Conselho de Administração, em pleno desde setembro de 2024, foi elaborado o Plano Estratégico para o triénio de 2024-2026, considerando-se refletidos no PAO 2026-2028 os objetivos e linhas de ação nele definidos.

Assim, tem-se por base o evoluir da estratégia já seguida, aliás, no triénio 2021-2023, com resultados visíveis para a aicep Global Parques em particular e para Portugal em geral, mantendo-se como objetivo a melhoria gradual dos indicadores de resultados.







4.

**Plano de
Investimentos**

IV. Plano de Investimentos

a. Plano de Investimentos por Natureza

Investimentos	Notas	2025	2025	1.ºT2026	2.ºT2026	3.ºT2026	4.ºT2026	2027	2028
		PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão
Loteamentos de Zonas Industriais	expansão	8.179.836 €	3.987.819 €	3.958.507 €	7.938.336 €	11.939.699 €	15.830.405 €	75.000 €	96.380 €
Redes de Utilidades	expansão	98.636 €	179.867 €	5.491 €	852.024 €	1.698.557 €	1.704.048 €	0 €	0 €
Redes Viárias	expansão	2.169.278 €	87.878 €	0 €	0 €	0 €	757.785 €	30.000 €	3.000.000 €
Requalificação de Edifícios	expansão	1.011.461 €	586.560 €	0 €	647.573 €	1.582.933 €	2.410.192 €	2.095.665 €	341.500 €
Outras Redes de Edifícios	substituição	777.000 €	679.000 €	232.500 €	515.000 €	767.500 €	1.001.000 €	346.720 €	1.000 €
Outras Construções	substituição	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	20.000 €	20.000 €	0 €	10.000 €
Equipamento Administrativo	substituição	88.000 €	51.584 €	83.000 €	137.500 €	140.000 €	150.000 €	28.000 €	30.000 €
Outros Ativos Fixos Tangíveis	substituição	237.000 €	160.000 €	8.000 €	48.000 €	68.000 €	103.000 €	40.000 €	0 €
Outros AFT - Sinalética	substituição	82.827 €	69.327 €	1.750 €	6.500 €	13.750 €	16.327 €	2.327 €	0 €
Equipamento de Transporte	expansão	35.000 €	31.104 €	0 €	0 €	0 €	0 €	35.000 €	0 €
Software	substituição	122.000 €	83.620 €	100.000 €	220.000 €	220.000 €	220.000 €	0 €	5.000 €
Total investimento		12.811.038 €	5.926.759 €	4.399.248 €	10.374.933 €	16.450.438 €	22.212.757 €	2.652.712 €	3.483.880 €
Total financiamento		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

A empresa prevê que os investimentos totalizem 22,2 milhões de EUR em 2026 e 6,1 milhões de EUR em 2027-2028. O aumento significativo do investimento em 2026 visa assegurar as condições necessárias para a expansão de clientes existentes e a instalação de novos clientes, em particular na ZILS, a maioria dos quais já com contratos celebrados.

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, caso da ZILS, 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 e, em alguns casos, para a manutenção e expansão dos atuais.



Para contextualizar as naturezas dos investimentos mais significativos, nos termos das orientações constantes nos Instrumentos Previsionais de Gestão para o triénio 2026-2028, 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 ZILS. No seguimento da expansão da Repsol Polímeros, da implantação da CALB (EUROPE), S.A., da MADOQUA NH3, LDA. e da MADOQUAPOWER2X LDA. são contemplados os trabalhos de execução das infraestruturas necessárias, no âmbito dos referidos projetos de Loteamento, nomeadamente das denominadas Unidades de Execução A1 e A3. O loteamento referido, cuja processo de consulta foi submetido ao Tribunal de Contas, que concedeu o visto ao respetivo contrato, foi consignado ainda no terceiro trimestre de 2025, prevendo-se o seu fim no segundo semestre de 2026.
- **Redes de Utilidades:** Na ZILS será executado troço de infraestrutura enterrada que garanta o correto funcionamento da drenagem pluvial proveniente da unidade de Execução B1, ocupada na íntegra pela Galp.
No BlueBiz será dada continuidade à Obra de Requalificação de Infraestruturas Elétricas, iniciada em 2025, e que permitirá que os clientes contratem a energia com o fornecedor à sua escolha eliminando a responsabilidade da aicep Global Parques em eventuais inconformidades com origem na rede de Média Tensão (MT) de âmbito público e privado (clientes).
- **Requalificação dos edifícios:** Prevê-se também o início da realização das obras decorrentes do Projeto de 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 potenciais clientes.
- **Redes viárias:** Prevê-se a execução da obra de um troço de rede viária, para ligação do loteamento da Unidade Execução A3 à rede viária existente.



b. Investimentos Plurianuais

A maioria dos investimentos previstos para o triénio de 2026-2028 não é transversal aos diferentes anos. Embora de natureza semelhante, a sua execução é planeada de forma global, mas tratada de forma autónoma em cada exercício.

Contudo, em 2026, dada a dimensão e o tempo necessário para a execução, será dada continuidade e concluída a infraestruturação das obras adjudicadas e iniciadas em 2025, relativas às Unidades de Execução A1 e A3, com custo estimado total de 18.902.102 EUR, valores com *prorata* de IVA.

Da mesma forma, e conforme previamente referido, no BlueBiz, será dada continuidade à Obra de Requalificação de Infraestruturas Elétricas, adjudicada em 2025. Esta intervenção permitirá que os clientes contratem a energia com o fornecedor da sua escolha, eliminando a responsabilidade da aicep Global Parques por eventuais inconformidades originadas na rede de MT, pública ou privada. Além disso, parte do custo anual de manutenção preventiva dos Postos de Transformação do BlueBiz para a E-redes e para os clientes com abastecimento elétrico em MT, que passarão a ser responsáveis pela contratualização do seu próprio Técnico Responsável de Exploração e pela manutenção do seu Posto de Transformação, em regime de exclusividade. O investimento previsto para 2026 e 2027 será de 930.000 EUR e 325.720 EUR, respetivamente.

Também no BlueBiz, prevê-se que, em 2026, seja iniciado o projeto de reestruturação do Edifício I, incluindo as respetivas infraestruturas de abastecimento e acessibilidades. Esta intervenção visa aumentar a oferta comercial de áreas que, por motivos de segurança contra incêndio, não podiam comercializadas anteriormente e para as quais já existem potenciais clientes. O investimento previsto para 2026 e 2027 será de 1.988.692 EUR e 1.734.165 EUR, respetivamente.

c. Financiamento e Endividamento

A empresa não prevê o recurso a Financiamento remunerado nem a aumento do Capital realizado no período 2026-2028, não se devendo, contudo, excluir a possibilidade de recurso a financiamento externo, indexado à instalação de projetos de investimento estruturante para a economia nacional, de acordo com o Artigo 29.º do Regime Jurídico do Setor Público Empresarial (Dec. Lei n.º 133/2013 de 3 de outubro), caso se venha a mostrar necessário.



Para aferição da variação do endividamento, de acordo com os Instrumentos Previsionais de Gestão, é aplicada a fórmula:

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

em que:

FR – Financiamento remunerado;

SR – Subsídio reembolsável ou Empréstimo bonificado afeto a um contrato de um projeto comunitário;

Capital – Capital Social ou Capital Estatutário realizado;

Novos Investimentos – Financiamento de novos investimentos com expressão material.

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

$$FR_n = 0 \quad FR_{n+1} = 0$$

$$SR_n = 0 \quad SR_{n+1} = 0$$

$$\text{Capital Social realizado}_n = 20.186.305,00 \text{ EUR} \quad \text{Capital Social realizado}_{n+1} = 20.186.305,00 \text{ EUR}$$

$$\text{Variação do Endividamento} = 0 \%$$

$$\text{Novos investimentos com expressão material}_{n+1} = 0,00 \text{ EUR}$$

Não foram considerados novos investimentos com expressão materialmente relevante em 2026 por se entender que, apesar de previstos 15,3 milhões EUR, relativos a duas obras, incluídas nos loteamentos de zonas industriais a realizar na ZILS, já referidas anteriormente, elas têm início em 2025, perfazendo um total de 18,9 milhões EUR.

d. Esforço público - Subsídios recebidos

A aicep Global Parques, em consórcio com a ENA – Agência de Energia e Ambiente da Arrábida (PT), Rimond Engineering Procurement and Construction Management (IT), Getafe Iniciativas (ES), Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Antwerpen (BE), Zuidtrant (BE), Low Associates Brussels (BE) e Genera Integrated Solutions (IT), candidatou-se a um financiamento do pacote Horizon Europe Regulation, com o projeto LIEF23-CET-WESHARE, com o propósito de “*Empowering businesses to develop Energy community codels for a sucessful Energy transition*”, financiamento esse que foi atribuído por um período de 36 meses com início em outubro de 2024.

No final do projeto a aicep Global Parques em conjunto com a ENA têm como objetivo a constituição de uma comunidade de energia renovável em Sines, da qual possa fazer parte o



Município de Sines, como membro produtor e consumidor, prevendo-se a harmonização legislativa necessária para que esta possa ser uma realidade para os municípios.

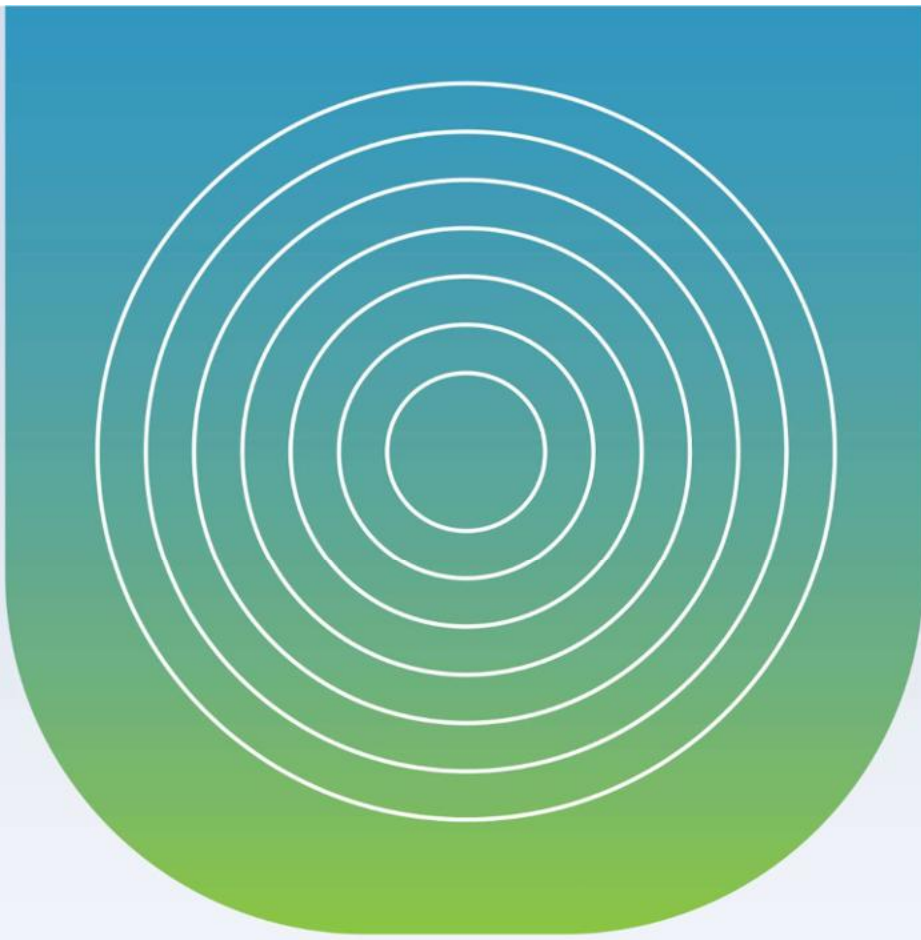
O financiamento para a aicep Global Parques pode atingir ao longo do período um valor máximo de 150 mil euros, ou seja, 95% dos gastos elegíveis. A natureza de gastos é toda ela operacional, sendo a sua maioria relativa a gastos com pessoal. Dada a incerteza do valor e porque reportando-se a 3 anos o valor anual não é tão significativo face ao total de ganhos previsto em cada um dos anos, não foi tido em consideração este eventual ganho, no âmbito do triénio.

e. Rentabilidade Operacional do Ativo

A Rentabilidade Operacional do Ativo (Resultado Operacional/Ativo médio) mantém-se positiva ao longo do triénio, apresentando, contudo, uma redução anual, associada fundamentalmente ao aumento do Ativo total reflexo do elevado esforço de investimento previsto não compensado pela evolução do Resultado Operacional.

Rácios Financeiros	Formúla	2024	2025	2025	2026	2027	2028
		Execução	Previsão	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão
Rentabilidade do Ativo	Resultado Operacional/Ativo médio	22%	21%	21%	17%	18%	18%





5.

Recursos Humanos



V. Recursos Humanos

Grupo Profissional	Situação a 31/12/2024	Situação a 31/12/2025	Situação a 01/01/2026			Movimentos de Pessoal - 2026						Situação a 31/12/2026	Situação a 31/12/2027	Situação a 31/12/2028
			Idade média	# de trabalhadores com 60 ou mais anos	# de trabalhadores em idade de reforma	Saídas esperadas (reformas/ouros)	Trabalhadores ausentes por mobilidade/cedência/licença	Autorizações de recrutamento concedidas em 2024	Substituição de saídas previstas ocorrer em 2025 (obriga a entrada para base de carreira)	Entradas ao abrigo do normativo legal, despacho, etc.)	Autorizações de recrutamento solicitadas			
		(1)				(2)		(3)	(4)	(5)	(6)	$(7) = (1) - (2) + (3) + (4) + (5) + (6)$	$= 2024 - (2) + (4) + (5) + (6)$	$= 2025 - (2) + (4) + (5) + (6)$
Órgãos Sociais (OS)	5	5	52	1	0	0	0	0	0	0	0	5	5	5
Cargos de direção (s/ OS)	6	6	53	1	1	0	0	0	0	0	0	6	6	6
Técnicos	15	18	46	1	0	0	0	0	0	0	0	18	18	18
Assistente Administrativo	4	3	47	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	3
Assistente Operacional	6	6	47	1	0	0	0	0	0	0	0	6	6	6
Total	36	38	49	4	1	0	0	0	0	0	0	38	38	38

O Plano plurianual de fluxos de entrada e saída de trabalhadores, acima apresentado, considera em 2025 a contratação sem termo de dois técnicos, para substituição de dois que apresentaram rescisão contratual.

Em 2025, conforme autorizado no respetivo PAO, está refletido o acréscimo de dois efetivos, um para a DAFP – Direção Administrativa e Pessoas e outro para a DT – Direção Técnica. Este reforço tem em vista o colmatar de algumas dificuldades sentidas em cada uma das áreas, resultado do cada vez maior número e exigência de solicitações, internas e externas, conducentes ao cumprimento legal, fiscal, administrativo e técnico, de algumas das responsabilidades inerentes à nossa atividade.

Para 2026, e para o restante período em apreço, não é previsto, nesta data, acréscimo do número de trabalhadores, considerando-se o seguinte quadro de pessoal:

	Administradores		Diretores		Técnicos		Assistente Administrativo		Assistente Operacional		Total	
	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F
Administração	3	2						2			3	4
Unidades Transversais Operacionais												
DAFP - Direção Administrativa, Financeira e Pessoas				1	2	3			2		4	4
DN - Direção de Negócio				1		3					0	4
DT - Direção Técnica			1		3	2			1		5	2
DJ – Direção Jurídica				1		2					0	3
Unidades de Negócio Operacionais												
DZILS - Direção da ZILS			1			2			1	1	2	3
DBBA - Direção do BlueBiz e Albiz			1		1		1		1		3	1
Total	3	2	3	3	6	12	0	3	5	1	17	21



Acresce referir que, relativamente aos gastos com pessoal, o PAO 2026-2028 considera:

- Aumento geral de salários de 2,0%, 2,0% e de 2,0%, para os anos de 2026, 2027 e 2028, respetivamente, em linha com o índice do IHPC referido nos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPGs).

- Acréscimo anual de 2% nos gastos com pessoal para valorizações salariais, para fazer face à aplicação dos Regulamentos de Carreiras, de Desempenho e de Compensações;

Relativamente aos Órgãos Sociais, o Presidente do Conselho de Administração não é remunerado.

A Rentabilidade dos Recursos Humanos (Resultado Operacional/Número de Trabalhadores) mantém-se positiva, registando uma ligeira descida em 2025 face a 2024, devido ao aumento de dois trabalhadores e administradores na sequência da eleição de novos Órgãos Sociais em julho de 2024, com entrada em funções plena em setembro de 2024. Até então, o Conselho de Administração contava apenas com três administradores, após renúncia de dois. Em 2026, o rácio volta a descer, devido à redução do resultado operacional. Esta redução está relacionada fundamentalmente ao aumento do valor da Renda do IAPMEI e ao aumento dos gastos com o pessoal resultante das obrigações legais previstas e do facto de termos em 2026 um ano completo de 2 novos efetivos admitidos em 2025 conforme autorização em despacho (Despacho nº 939/2024-SETF). Para 2027-2028, os valores sobem por via do aumento do resultado operacional.

Rácios Financeiros	Formúla	2024	2025	2025	2026	2027	2028
		Execução	Previsão	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão
Rentabilidade dos RH	Resultado Operacional/n.º de trabalhadores	295.603 €	271.699 €	265.493 €	245.681 €	272.838 €	271.544 €







6.

Informação Financeira

VI. Informação Financeira

a. Enquadramento

A aicep Global Parques tem como objeto principal a gestão de parques empresariais, incluindo infraestruturação, promoção e transmissão ou locação dos espaços para empresas e entidades não empresariais, bem como a prestação direta ou indireta de serviços de apoio a clientes e investidores. A gestão de parques abrange de forma ampla a infraestruturação de áreas cobertas e descobertas, manutenção, operacionalidade das instalações, promoção dos produtos disponíveis, prospeção e negociação com clientes, e acompanhamento ao longo de todo o ciclo de vida da sua instalação.

A aicep Global Parques apresenta três soluções de localização empresarial geograficamente distintas: a ZILS - Zona Industrial e Logística de Sines, em Sines, 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 - Parque Empresarial da Península de Setúbal, em Setúbal e o Albiz - Parque Empresarial de Sintra, em Albarraque.

Como orientação geral, e apesar de ter como referência as instruções para a elaboração dos Planos de Atividade e Orçamento 2026-2028, o orçamento deve assegurar as condições de instalação dos clientes atuais, a reabilitação de infraestruturas existentes, a melhoria e promoção (nacional e internacional) dos produtos oferecidos, a criação de novos produtos para oferta e o cumprimento dos compromissos assumidos, incluindo a manutenção do património e o respeito pelas exigências legais e ambientais.

b. 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.

c. Pressupostos gerais

- i. O PAO 2026-2028 reflete as orientações e os pressupostos constantes das instruções sobre a elaboração dos Planos de Atividade e Orçamento para 2026-2028, naquilo que à aicep Global Parques se aplica.
- ii. 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 e os gastos correspondentes às prestações devidas pelo IAPMEI à ETF e à renda a pagar ao IAPMEI. Esta renda é calculada sobre o resultado da ZILS, deduzido de 60% dos custos dos Serviços Transversais, aplicando-se, em 2026, uma taxa global de 37,5% (correspondente à renda base de 30% acrescida de uma renda complementar de 7,5%) e, em 2027/2028, uma taxa de 30% (correspondente apenas à renda base)
- iii. Não foram previstos juros resultantes de aplicações de excedentes de tesouraria para o tipo de aplicações efetuadas.
- iv. Considerada taxa de impostos sobre o rendimento do exercício idêntica à real de 2024.
- v. Refletido o pagamento de dividendos relativos aos resultados estimados, com um *payout ratio* de 95% sobre o Resultado Líquido e os restantes 5% afetos à Reserva Legal, exceto em 2026 onde, devido à necessidade de tesouraria para pagamento dos investimentos estimados, apenas se considerou o valor a afetar à reserva legal e uma distribuição de cerca de 7,5% (561 mil EUR), mantendo o restante valor em Resultados Transitados. Em 2027 e 2028, considerou distribuição de 95% em cada um dos anos.



- vi. Tomada como referência a estimativa de 2025 como ponto de entrada para a elaboração do PAO de 2026.
- vii. Para a elaboração das Previsões de 2027 e 2028, foi considerado como ano de referência o exercício anterior, ou seja, 2026 e 2027, respetivamente.
- viii. Evolução dos preços em linha com os índices relativos ao IHPC, constantes nos IPGs, correspondentes a 2% em um dos anos;
- ix. Atualização das rendas em linha com os índices do IHPC referido nos IPGs.
- x. Não está previsto endividamento, nem aumentos de capital por conversão de créditos ou para cobertura do serviço da dívida. Não obstante, caso se venha a mostrar necessário, como referido anteriormente, pode ter de se vir a recorrer a financiamento externo, indexado à instalação de projetos de investimento estruturante para a economia nacional, de acordo com o Artigo 29.º do Regime Jurídico do Setor Público Empresarial (Dec. Lei n.º 133/2013 de 3 de outubro).
- xi. Inexistência de subsídios ou empréstimos reembolsáveis.

d. Outras considerações base da elaboração do PAO 2026-2028

1. Ganhos

- i. Os ganhos previstos para 2026, relativos ao volume de negócios, situam-se cerca de 3,3% acima da estimativa de 2025, refletindo principalmente a expansão de clientes atuais na ZILS, o impacto da entrada de novos clientes prevista para 2026 e a atualização das rendas em 2,0%.
- ii. Os outros rendimentos e ganhos previstos para 2026 registam uma descida significativa face a 2025, devido à ausência de valores relativos a compensações faturadas a clientes a instalar na ZILS, que em 2025 ascenderam a 2,85 milhões de EUR, sendo uma situação não recorrente.
- iii. Os rendimentos e ganhos previstos para 2027 e 2028 relativamente a 2026, consideram atualizações de preços de 2,0% em cada um dos anos e refletem o fluxo previsto de fim de alguns contratos de reserva e início de outros.
- iv. Apesar de estar estimada uma imparidade para dívida de clientes, por precaução e face à incerteza do sucesso, não se prevê qualquer reversão.

2. Gastos com Pessoal

- i. Considerado o quadro de Gastos com Pessoal (GcP) e os movimentos indicados no capítulo dos Recursos Humanos.



- ii. Considerou-se um aumento geral de salários de 2,0%, para cada um dos anos do triénio;
- iii. Estando em vigor os regulamentos internos de Carreiras, de Desempenho e de Compensações, estimou-se um acréscimo de 2% nos gastos com pessoal para valorização salarial, para cada um dos anos do triénio 2026-2028.
- iv. Mantendo-se na UTAM, para apreciação, os Contratos de Gestão submetidos no SISEE em novembro de 2024, estimou-se a atribuição à Administração de remuneração variável no limite máximo legalmente previsto, ficando a sua execução sujeita à concretização do referido contrato de gestão bem como ao cumprimento dos critérios que nele venham a ser definidos de acordo com o quadro legal em vigor à data.

3. Gastos Operacionais

- i. Dada continuidade à nossa atividade, atentas as suas especificidades e objetivos.
- ii. Previstas obras de manutenção de redes viárias na ZILS e de requalificação de infraestruturas no Albiz e no BlueBiz.
- iii. Antevendo o impacto de um eventual não pagamento de rendas por parte de um dos clientes da ZILS, manteve-se em 2026 uma imparidade para os valores de faturação, representando o reconhecimento anual de cerca de 172 mil EUR.
- iv. Não são considerados pagamentos de ajudas de custo, por não ser prática na empresa, sendo as despesas de deslocação pagas contra fatura.
- v. Consideraram-se em 2026, cerca de 300 mil EUR de outros gastos com as atividades acessórias, relativos a gastos com gradagens e limpeza de matos, na ZILS.

4. Investimentos

- i. Considerado o plano de investimentos indicado no capítulo dos Investimentos, que se estima ser o necessário para cumprir os objetivos e ações do Plano de Atividades.
- ii. 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 e à construção de redes de utilidades. Esta requalificação deve entender-se como parte de um conjunto de investimentos que são necessários para a fidelização dos clientes existentes e para permitir novas ocupações.
- iii. 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, sempre que possível, a adaptação das instalações diretamente a cargo do cliente, libertando-se assim tesouraria da empresa.

- iv. No caso da ZILS, pela variedade de negócios e pela dimensão dos mesmos, o produto a disponibilizar para a instalação das empresas vai sendo “criado” um pouco à medida da procura, havendo, 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.
- v. De entre os investimentos mais significativos destacam-se: em 2026, a finalização da execução de dois loteamentos na ZILS, já referidos anteriormente, iniciados em 2025, perfazendo um total no ano de 15,4 milhões de EUR. O total da obra representa 18,9 milhões de EUR.

No BlueBiz está em curso a requalificação da rede elétrica do parque, iniciada em 2025, prevendo-se a sua conclusão em 2027, representando o total da obra 1,85 milhões de EUR. Também no BlueBiz foi considerada a requalificação do edifício I, por um valor global de 3,79 milhões de EUR, com a execução prevista em 2026 e 2027.

- vi. Não se considera recurso a financiamento para os investimentos a realizar. Contudo, como referido anteriormente, não se deve excluir o recurso a financiamento externo, indexado à instalação de projetos de investimento estruturante para a economia nacional, de acordo com o Artigo 29.º do Regime Jurídico do Setor Público Empresarial (Dec. Lei n.º 133/2013 de 3 de outubro), caso se venha a mostrar necessário.

5. Participadas

- i. Não se consideraram participações financeiras em novas empresas.
- ii. 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.
- iii. Foi tido em conta o pagamento relacionado com o encerramento do processo de dissolução da TECMAIA, em 2026, que já se encontra acautelado nas contas.



- iv. Não tendo concretizado até à data, estimou-se em 2026 a participação na realização do aumento de capital, em curso na sociedade ADRAL, no valor de 23,4 mil EUR. A participação atual no capital da ADRAL, tem o valor de 17,9 mil EUR, cerca de 3% do capital. A ADRAL tem sido um instrumento fundamental para divulgação do Complexo Industrial, Portuário e Logístico de Sines internacionalmente, em parceria com diversos *stakeholders* da região promovendo sinergias e a atração de mais investimento estruturante para o Alentejo. Face à sua missão e objetivos para o próximo triénio, estratégicos, nomeadamente na senda de contribuição para a transição energética e digital nacional e para o cumprimento dos objetivos da Agenda 2030 das Nações Unidas e do Pacto Ecológico Europeu consideramos relevante face ao papel da ZILS nesta missão, acompanharmos na mesma proporção o aumento de capital desta agência regional. Esta participação no aumento do capital social da ADRAL, apesar de considerada no PAO 2026-2028, será submetida às aprovações legalmente previstas e, conforme despacho no PAO 2025-2027, e objeto de instrução e análise autónoma.
- v. 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.

6. Endividamento e Subsídios do Estado

- i. A empresa não possui nem prevê, no período em análise, financiamento remunerado, aumentos de capital por conversão de créditos ou para serviço da dívida e cobertura de investimentos, pelo que qualquer valor destas naturezas é nulo. Contudo, não se exclui o recurso a financiamento externo, vinculado à instalação de projetos de investimento estruturante para a economia nacional, de acordo com o Artigo 29.º do Regime Jurídico do Setor Público Empresarial (Dec. Lei n.º 133/2013 de 3 de outubro), caso se venha a mostrar necessário.
- ii. Não se prevê qualquer subsídio do Estado.



e. Demonstrações Financeiras

Unid: mil euros

Balanco	2024	2025	2026	2027	2028
Ativo (total)	51.116	50.094	58.144	57.442	58.091
não corrent.	24.354	28.042	47.709	46.793	46.479
corrente	26.763	22.052	10.435	10.649	11.612
CP (total)	34.387	34.384	40.741	41.847	42.189
result.trans.	0	0	6.547	6.547	6.547
Passivo (total)	16.730	15.710	17.404	15.595	15.902
não corrent.	0	0	0	0	0
corrente	16.730	15.710	17.404	15.595	15.902

Demonstração de resultados	2024	2025	2026	2027	2028
Volume de Negócios (incl. ICs)	24.557	28.138	29.064	29.524	29.971
% de crescimento		15%	3%	2%	2%
Gastos com Pessoal	-1.993	-2.275	-2.468	-2.552	-2.634
% de crescimento		14%	8%	3%	3%
Fornecimentos e serviços externos	-8.188	-9.704	-11.686	-9.998	-9.448
% de crescimento		19%	20%	-14%	-5%
EBITDA	12.897	12.486	11.933	13.935	14.115
% de crescimento		-3%	-4%	17%	1%
EBIT	10.642	10.089	9.336	10.368	10.319
% de crescimento		-5%	-7%	11%	0%
Resultado líquido	7.873	7.482	6.923	7.689	7.652
% de crescimento		-5%	-7%	11%	0%

Eficiência operacional		2025	2026	2027	2028
GO/VN	15,01%	18,16%	17,94%	17,90%	17,86%



BALANÇO

Unidade euros									
Rubricas	2024	2025	2025	1.ºT2026	2.ºT2026	3.ºT2026	4.ºT2026	2027	2028
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão
ATIVO									
Ativo não corrente									
Ativos fixos tangíveis	23.705.420 €	51.387.950 €	27.330.046 €	31.016.728 €	36.261.468 €	41.726.564 €	46.810.348 €	45.978.950 €	45.724.788 €
Propriedades de Investimento	20.835 €	925.318 €	95.813 €	191.616 €	294.919 €	271.686 €	232.358 €	148.903 €	90.766 €
Ativos intangíveis	45.593 €	44.191 €	44.191 €	43.797 €	43.403 €	43.010 €	42.616 €	41.041 €	39.467 €
Ativos biológicos									
Participações financeiras	23.679 €	47.079 €	23.679 €	47.079 €	47.079 €	47.079 €	47.079 €	47.079 €	47.079 €
Ativos por impostos diferidos	558.056 €	632.249 €	548.079 €	548.079 €	548.079 €	548.079 €	576.741 €	576.741 €	576.741 €
Subtotal	24.353.583 €	53.036.786 €	28.041.807 €	31.847.299 €	37.194.947 €	42.636.417 €	47.709.141 €	46.792.714 €	46.478.841 €
Ativo corrente									
Clientes, contribuintes e utentes	1.709.510 €	892.826 €	1.889.030 €	1.889.030 €	1.889.030 €	1.889.030 €	1.889.030 €	1.511.224 €	1.208.979 €
Estado e outros entes públicos	1.710.301 €	1.886.760 €	1.828.382 €	4.643.820 €	4.559.330 €	2.380.217 €	2.180.705 €	2.531.065 €	2.784.399 €
Outras contas a receber	561.009 €	82.758 €	322.718 €	322.718 €	322.718 €	258.174 €	258.174 €	258.174 €	258.174 €
Diferimentos	488.866 €	316.207 €	608.794 €	2.016.473 €	1.628.723 €	1.105.336 €	615.876 €	652.208 €	687.196 €
Caixa e depósitos	22.292.873 €	4.688.809 €	17.402.833 €	26.283.103 €	21.109.795 €	18.690.877 €	5.491.391 €	5.696.210 €	6.673.339 €
Subtotal	26.762.559 €	7.867.360 €	22.051.757 €	35.155.144 €	29.509.596 €	24.323.635 €	10.435.177 €	10.648.880 €	11.612.087 €
	51.116.142 €	60.904.146 €	50.093.564 €	67.002.443 €	66.704.543 €	66.960.052 €	58.144.318 €	57.441.594 €	58.090.928 €
PATRIMÓNIO LÍQUIDO									
Património / Capital	20.186.305 €	20.186.305 €	20.186.305 €	20.186.305 €	20.186.305 €	20.186.305 €	20.186.305 €	20.186.305 €	20.186.305 €
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 €	3.602.551 €
Reservas	2.670.814 €	3.026.611 €	3.064.463 €	3.438.554 €	3.438.554 €	3.438.554 €	3.438.554 €	3.784.728 €	4.169.169 €
Resultados transitados	0 €	0 €	0 €	6.546.618 €	6.546.618 €	6.546.618 €	6.546.618 €	6.546.618 €	6.546.618 €
Outras variações no Património Líquido	53.950 €	48.510 €	48.510 €	47.150 €	45.790 €	44.430 €	43.070 €	37.630 €	32.190 €
Resultado líquido do período	7.872.976 €	7.702.125 €	7.481.811 €	1.751.349 €	3.453.187 €	5.309.251 €	6.923.492 €	7.688.804 €	7.652.314 €
	34.386.597 €	34.566.102 €	34.383.640 €	35.572.527 €	37.273.005 €	39.127.709 €	40.740.589 €	41.846.636 €	42.189.146 €
PASSIVO									
Passivo corrente									
Fornecedores	3.006.844 €	1.866.634 €	2.099.827 €	1.343.582 €	1.879.824 €	1.905.789 €	1.881.914 €	1.884.241 €	2.384.241 €
Estado e outros entes públicos	90.674 €	473.600 €	507.850 €	711.293 €	800.095 €	804.395 €	800.441 €	584.582 €	364.406 €
Outras contas a pagar	11.214.483 €	10.734.498 €	11.751.563 €	16.250.120 €	17.101.435 €	19.279.039 €	12.966.277 €	11.425.228 €	11.522.473 €
Diferimentos	2.417.544 €	13.263.312 €	1.350.684 €	13.124.921 €	9.650.184 €	5.843.121 €	1.755.096 €	1.700.907 €	1.630.662 €
	16.729.545 €	26.338.043 €	15.709.923 €	31.429.916 €	29.431.538 €	27.832.344 €	17.403.728 €	15.594.958 €	15.901.782 €
	51.116.142 €	60.904.146 €	50.093.564 €	67.002.443 €	66.704.543 €	66.960.052 €	58.144.318 €	57.441.594 €	58.090.928 €

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Unidade euros									
Rubricas	2024	2025	2025	1.ºT2026	2.ºT2026	3.ºT2026	4.ºT2026	2027	2028
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão
Fluxos de caixa de atividades operacionais									
Recebimentos de clientes	25.013.068 €	36.789.356 €	26.213.028 €	16.742.023 €	20.534.992 €	24.320.714 €	27.669.744 €	27.365.392 €	27.014.299 €
Pagamentos a fornecedores	-11.043.461 €	-16.455.391 €	-15.368.736 €	-1.530.069 €	-3.128.123 €	-4.360.438 €	-14.726.684 €	-15.032.134 €	-13.113.313 €
Pagamentos ao pessoal	-1.783.467 €	-2.398.550 €	-2.204.789 €	-443.500 €	-1.017.482 €	-1.506.052 €	-2.127.820 €	-2.551.866 €	-2.634.478 €
Caixa gerada pelas operações	12.186.140 €	17.935.414 €	8.639.503 €	14.768.454 €	16.389.387 €	18.454.223 €	10.815.241 €	9.781.392 €	11.266.508 €
Outros recebimentos/pagamentos	-2.182.031 €	879.528 €	-416.761 €	-1.081.207 €	-1.565.019 €	-421.224 €	-605.731 €	-348.872 €	-1.135 €
Fluxos de caixa das atividades operacionais (a)	10.004.109 €	18.814.942 €	8.222.742 €	13.687.248 €	14.824.369 €	18.032.999 €	10.209.510 €	9.432.521 €	11.265.373 €
Fluxos de caixa das atividades de investimento									
Pagamentos respeitantes a:									
Ativos fixos tangíveis	-1.915.994 €	-27.882.092 €	-5.801.772 €	-4.806.977 €	-9.847.522 €	-15.475.070 €	-20.851.066 €	-2.650.385 €	-2.983.880 €
Investimentos financeiros	0 €	-708.782 €	0 €	0 €	-708.782 €	-708.782 €	-708.782 €	0 €	0 €
Outros Ativos									
Recebimentos provenientes de:									
Juros e rendimentos similares	548.795 €	0 €	168.317 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Dividendos									
Fluxos de caixa das atividades de investimento (b)	- 1.367.199 €	- 28.590.874 €	- 5.633.455 €	- 4.806.977 €	- 10.556.304 €	- 16.183.852 €	- 21.559.848 €	- 2.650.385 €	- 2.983.880 €
Fluxos de caixa das atividades de financiamento									
Recebimentos provenientes de:									
Financiamentos obtidos									
Outras operações de financiamento									
Pagamentos respeitantes a:									
Financiamentos obtidos									
Juros e gastos similares									
Dividendos	-6.756.637 €	-6.760.134 €	-7.479.327 €	0 €	-561.103 €	-561.103 €	-561.103 €	-6.577.317 €	-7.304.364 €
Reduções de capital e outros instrumentos de capital									
Outras operações de financiamento									
Fluxos de caixa de atividades de financiamento (c)	- 6.756.637 €	- 6.760.134 €	- 7.479.327 €	- €	- 561.103 €	- 561.103 €	- 561.103 €	- 6.577.317 €	- 7.304.364 €
Variação de caixa e seus equivalentes (a + b + c)	1.880.273 €	- 16.536.066 €	- 4.890.040 €	8.880.270 €	3.706.962 €	1.288.044 €	- 11.911.441 €	204.819 €	977.129 €
Caixa e seus equivalentes no início do período	20.412.600 €	21.224.875 €	22.292.873 €	17.402.833 €	17.402.833 €	17.402.833 €	17.402.833 €	5.491.391 €	5.696.210 €
Caixa e seus equivalentes no fim do período	22.292.873 €	4.688.809 €	17.402.833 €	26.283.103 €	21.109.795 €	18.690.877 €	5.491.391 €	5.696.210 €	6.673.339 €



DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

Rendimentos e Gastos	2024	2025	2025	1.ºT2026	2.ºT2026	3.ºT2026	4.ºT2026	2027	2028
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão
Prestações de serviços	24.557.242 €	28.790.985 €	28.137.674 €	7.018.650 €	14.149.348 €	21.546.778 €	29.063.836 €	29.523.902 €	29.970.535 €
Fornecimentos e serviços externos	-8.187.747 €	-10.087.951 €	-9.703.591 €	-2.859.623 €	-5.595.950 €	-8.494.297 €	-11.685.734 €	-9.997.844 €	-9.447.990 €
Gastos com pessoal	-1.992.889 €	-2.398.550 €	-2.275.415 €	-550.352 €	-1.088.932 €	-1.687.698 €	-2.467.994 €	-2.551.866 €	-2.634.478 €
Transferências e subsídios concedidos	9.753 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-165.745 €	-74.761 €	-473.632 €	-42.694 €	-85.627 €	-128.679 €	-171.731 €	0 €	0 €
Outros rendimentos e ganhos	2.772.396 €	1.222.406 €	4.063.155 €	240.717 €	650.265 €	909.512 €	1.190.504 €	1.010.620 €	329.042 €
Outros gastos e perdas	-4.095.842 €	-4.438.463 €	-7.262.373 €	-827.959 €	-2.127.509 €	-3.107.204 €	-3.995.510 €	-4.049.389 €	-4.102.276 €
Resultado antes de depreciações e gastos de financiamento (EBITDA)	12.897.168 €	13.013.666 €	12.485.818 €	2.978.738 €	5.901.594 €	9.038.412 €	11.933.370 €	13.935.422 €	14.114.833 €
Gastos / reversões de depreciação e amortização	- 2.255.476 €	- 2.689.102 €	- 2.397.076 €	- 617.156 €	- 1.245.192 €	- 1.879.228 €	- 2.597.486 €	- 3.567.564 €	- 3.796.178 €
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)									
Resultado operacional (EBIT)	10.641.692 €	10.324.564 €	10.088.742 €	2.361.582 €	4.656.401 €	7.159.185 €	9.335.885 €	10.367.858 €	10.318.654 €
Resultado operacional líquido de provisões, imparidades e correções de justo valor	10.475.947 €	10.566.931 €	10.168.060 €	10.598.998 €	10.556.065 €	10.513.013 €	10.469.960 €	10.641.692 €	10.641.692 €
Juros e rendimentos similares obtidos									
Juros e gastos similares suportados									
Resultado antes de impostos	10.641.692 €	10.324.564 €	10.088.742 €	2.361.582 €	4.656.401 €	7.159.185 €	9.335.885 €	10.367.858 €	10.318.654 €
Imposto sobre o rendimento	-2.768.716 €	-2.622.439 €	-2.606.931 €	-610.233 €	-1.203.214 €	-1.849.933 €	-2.412.393 €	-2.679.055 €	-2.666.340 €
Resultado líquido do período	7.872.976 €	7.702.125 €	7.481.811 €	1.751.349 €	3.453.187 €	5.309.251 €	6.923.492 €	7.688.804 €	7.652.314 €

f. Indicadores

Rácios Financeiros	Formúla	2024	2025	2025	2026	2027	2028
		Execução	Previsão	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão
Rentabilidade das vendas	EBITDA/Volume de Negócio	53%	45%	44%	41%	47%	47%
Rentabilidade do Ativo	Resultado Operacional/Ativo médio	22%	21%	21%	17%	18%	18%
Rentabilidade do Capital próprio	Resultado Líquido/Capital Próprio médio	23%	24%	22%	18%	19%	18%
Passivo total	Passivo/Ativo	33%	43%	31%	30%	27%	27%
Endividamento Corrente	Passivo Corrente/Ativo	33%	43%	31%	30%	27%	27%
Autonomia financeira	Capital Próprio/Ativo	67%	57%	69%	70%	73%	73%
Liquidez Geral	Ativo Corrente/Passivo Corrente	160%	30%	140%	60%	68%	73%
Rentabilidade dos RH	Resultado Operacional/n.º de trabalhadores	295.603 €	271.699 €	265.493 €	245.681 €	272.838 €	271.544 €

O comportamento dos rácios financeiros ao longo dos 5 anos acima relevados, mostra o resultado do esforço de investimento para o período de 2024 a 2028, especialmente notado no rácio de liquidez geral, após uma redução de cerca de 16 milhões de EUR em disponibilidades.

g. Análise Económica e Financeira de 2026

Estima-se a continuidade da tendência de crescimento gradual do Volume de Negócios o que, associado a uma gestão criteriosa dos gastos contribui para uma evolução positiva dos resultados.



O Resultado Líquido previsto para 2026 é de 6,9 milhões de EUR, o que significa uma redução de 7,5% face à estimativa para 2025.

	(em EUR)				
	EXEC. 2024	ESTIM. 2025	PREV. 2026	PREV. 2027	PREV. 2028
EBITDA	12.897.169	12.485.818	11.933.370	13.935.422	14.114.833
EBIT	10.641.693	10.088.742	9.335.885	10.367.858	10.318.654

Em 2026, relativamente a 2025, verifica-se uma redução de 552 mil EUR no EBITDA e de 753 mil EUR no EBIT, justificada fundamentalmente pela subida de 7,5 p.p. na taxa utilizada para cálculo da renda a pagar ao IAPMEI, conforme já referido anteriormente, representando um agravamento dos gastos de 1,4 milhões EUR.

	(em EUR)				
GANHOS	EXEC. 2024	ESTIM. 2025	PREV. 2026	PREV. 2027	PREV. 2028
TOTAIS	27.339.392	32.200.829	30.254.340	30.534.522	30.299.577
Donde:					
VOLUME DE NEGÓCIOS	24.557.242	28.137.674	29.063.836	29.523.902	29.970.535
Direitos de Superfície	18.442.421	20.325.709	20.787.405	21.029.615	21.262.869
Aluguer de Instalações	3.170.263	3.406.775	3.762.209	3.844.004	3.932.590
Outras prestações de serviços	2.944.558	4.405.190	4.514.223	4.650.284	4.775.075
Outros Ganhos	2.782.150	4.063.155	1.190.504	1.010.620	329.042

Em 2026, o Volume de Negócios apresenta uma variação positiva de 3,3% (0,9 milhões de EUR) em relação à estimativa de 2025. Os Rendimentos e Ganhos registam, contudo, uma redução de 6% (1,9 milhões de EUR) face ao período homólogo, devido ao fluxo natural de clientes, à atualização prevista das rendas e ao reconhecimento em 2025 de ganhos relativos a compensações recebidas de um cliente e entregues à Câmara Municipal de Sines, anuladas pela contabilização em gastos operacionais. Sem este efeito, o aumento nos Ganhos seria de 3,1%.



	(em EUR)				
GASTOS	EXEC. 2024	ESTIM. 2025	PREV. 2026	PREV. 2027	PREV. 2028
TOTAIS	16.697.699	22.112.087	20.918.456	20.166.663	19.980.923
Donde:					
FSE	3.115.235	4.336.593	4.494.978	4.384.468	3.772.357
Gastos com Pessoal	1.992.889	2.275.415	2.467.994	2.551.866	2.634.478
Amortizações	2.255.476	2.397.076	2.597.486	3.567.564	3.796.178
Imparidades de dividas de clientes	165.745	473.632	171.731	0	0
Outros Gastos	1.329.479	4.213.518	877.399	894.947	912.846
Renda IAPMEI	5.072.512	5.366.998	7.190.756	5.613.376	5.675.633
Fee DGTF	2.766.363	3.048.855	3.118.111	3.154.442	3.189.430

Os gastos operacionais registam uma redução de 5,4% (1,2 milhões de EUR) em relação a 2025. Tal como referido relativamente aos Ganhos, a principal causa desta diminuição resulta do registo de compensações pagas à Câmara Municipal de Sines em 2025; excluindo este efeito, a variação seria de 8,6%. Entre os fatores que contribuem para o aumento dos gastos, destacam-se: 34% na Renda do IAPMEI, 2,3% no fee da ETF, 8,5% em Gastos com Pessoal 3,5% em Conservação, 12,8% em Combustíveis, 9,8% em Seguros, 33,3% em Deslocações e Estadas, 7,1% em Vigilância e 8,4% em Amortizações, associadas ao início de capitalização de alguns investimentos e à continuidade de outros iniciados no final de 2025. A rubrica de imparidades para dívidas a receber reduz-se em 302 mil EUR (-63,7%) devido à resolução de processos em curso relativos a clientes. Os gastos em eletricidade apresentam uma variação positiva de 9,7% (90 mil EUR), sendo cerca de 86% destes valores faturados aos clientes.

Da estrutura do Balanço em 2026, destaca-se o peso do Ativo não Corrente, no valor de 48 milhões de EUR, que representa 83% do Ativo Total.

Os Créditos de Clientes representam 1.889 mil EUR, em linha com o estimado para final de 2025.

As Disponibilidades previstas para o final de 2026 situam-se em 5,5 milhões de EUR, registando uma redução de 11,9 milhões de EUR face ao saldo final estimado para 2025, principalmente devido a pagamentos de cerca de 20,9 milhões de EUR relativos aos investimentos previstos para 2026. Os recebimentos de clientes aumentam 5,6% (1,5 milhões de EUR), enquanto os pagamentos a fornecedores correntes registam uma variação de -0,6 milhões de EUR, acrescidos de 685,4 mil EUR relativos à participação na liquidação da TECMAIA e 23,4 mil EUR de aumento no capital social da ADRAL. Para fazer face às necessidades financeiras decorrentes dos



investimentos, em 2026 apenas se considera o pagamento de cerca de 560 mil EUR de dividendos relativos aos resultados de 2025.

Os Diferimentos Ativos representam cerca de 0,6 milhões de EUR e estão relacionados, na sua maioria, com os gastos do *fee* da ETF, a reconhecer em períodos seguintes.

Destaca-se um passivo corrente de 17,4 milhões de EUR, para o qual contribuem fundamentalmente:

- os valores a pagar registados em Outras Contas a Pagar, de 13,0 milhões de EUR, relativos à renda do IAPMEI, *fee* da ETF 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 2026 um grau de autonomia financeira de 70%, 1,4 *p.p.* acima do estimado em 2025, resultado do aumento do ativo total, com os investimentos a realizar.

A rentabilidade do capital próprio (médio) é de 18% e a do ativo (médio) é de 17% (no período homólogo de 2025, é de 22%% e 21%, respetivamente).

h. Evolução do Volume de Negócios

O Volume de Negócios resulta da cedência de espaços em regime de direito de superfície na ZILS, de contratos de prestação de serviços associados a estes direitos, e de cedências de espaços em regime de prestação de serviços nos parques BlueBiz e Albiz, acrescidos, com peso reduzido, de rendas de apartamentos e escritórios. Para 2026, o volume de negócios apresenta uma variação positiva de 3,3% face a 2025, refletindo o fluxo previsto de clientes, a expansão da atividade de clientes já instalados, a passagem de contratos de reserva (50% do preço) para contratos definitivos e a atualização de preços em linha com os IHPC.



Unidade: euros			
Variações Volume de Negócios	Δ 2025 - 2026	Δ 2026 - 2027	Δ 2027 - 2028
Direitos de Superfície			
Alterações contratuais e/ou novos contratos	104.596	-73.985	-305.906
Atualizações anuais e quinquenais	357.100	316.195	539.161
Sub-total	461.696	242.210	233.255
Prestação de Serviços			
Alterações contratuais e/ou novos contratos	33.800	47.908	34.267
Atualizações anuais	75.231	88.154	90.525
Sub-total	109.032	136.062	124.792
Aluguer de Instalações			
Alterações contratuais e/ou novos contratos	297.060	39.443	70.200
Atualizações anuais	58.374	42.351	18.387
Sub-total	355.434	81.794	88.587
TOTAL	926.162	460.065	446.633

i. Eficiência operacional

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), 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 ETF.

Plano de Redução de Custos com as respetivas medidas a adotar

O 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 loteamentos, redes viárias e redes de utilidades, no caso da ZILS, e em reabilitação de edifícios e redes de utilidades, 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, estando em curso, como referido anteriormente, a realização de uma rede elétrica do parque que irá resolver esta situação a partir de 2027. 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 submeteu no início de mandato um Plano Estratégico para o período 2024 - 2026, sendo este apreciado em Conselho de Administração e aprovado em Assembleia Geral de 25 de novembro de 2024. Os Contratos de Gestão foram submetidos no SISEE, em novembro de 2024, continuando a aguardar o respetivo despacho. Anualmente, submete o seu Plano de Atividades e Orçamento aos acionistas, que aprovam a estratégia e os objetivos nele definidos para a empresa em Assembleia Geral.

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.

A orientação geral subjacente à realização do Plano de Atividades e Orçamento da aicep Global Parques para 2026-2028 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 da Câmara Municipal de Sines, no que se refere às estradas públicas/redes viárias da ZILS).

Para o PAO de 2026-2028, para além do referido anteriormente foram tidas em conta as orientações constantes das Instruções da ETF, para a elaboração dos Planos e Orçamento 2026-2028, em tudo o que foi possível, sendo apresentadas as justificações que sustentam a autorização de dispensa de cumprimento dos princípios aplicáveis.



Eficiência operacional	Unidade EUR							
	2024	2025	2025	2026	2027	2028	Δ (2026-2025)	
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Gastos operacionais (GO)	-10.180.636	-12.486.501	-11.979.006	-14.153.729	-12.549.710	-12.082.468	-2.174.723	-18,2%
CMVMC								
FSE	-8.187.747	-10.087.951	-9.703.591	-11.685.734	-9.997.844	-9.447.990	-1.982.144	-20,4%
Gastos com pessoal	-1.992.889	-2.398.550	-2.275.415	-2.467.994	-2.551.866	-2.634.478	-192.579	-8,5%
Impactos decorrentes de obrigações legais*	6.493.604	7.116.430	6.867.950	8.939.805	7.264.631	6.729.973	2.071.855	30%
FSE								
Eletricidade BlueBiz	855.579 €	874.200 €	843.096 €	880.000 €	690.000 €	0 €	36.904	4,4%
Eletricidade ZILS	2.156 €	0 €	0 €	19.000 €	19.380 €	19.768 €	19.000	
Conservação BlueBiz	78.351 €	75.421 €	89.440 €	93.500 €	99.500 €	103.500 €	4.060	4,5%
Regularização Terrenis ICNF	112.984 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		
Renda IAPMEI	5.072.512 €	5.501.846 €	5.366.998 €	7.190.756 €	5.613.376 €	5.675.633 €	1.823.759	34,0%
Gastos com pessoal								
Gastos com órgãos sociais	359.569 €	496.735 €	526.066 €	539.033 €	549.885 €	560.609 €	12.967	2,5%
Admissões 2025	0 €	0 €	33.877 €	84.548 €	84.548 €	84.548 €	50.671	149,6%
Cumprimento de disposições legais	0 €	83.883 €	42.137 €	76.413 €	113.900 €	152.887 €	34.276	81,3%
Valorizações remuneratórias obrigatórias	25.301 €	84.345 €	15.500 €	56.555 €	94.042 €	133.029 €	41.054	264,9%
Rescisões contratuais excluindo por mútuo acordo							0	
Absentismo	-12.848 €	0 €	-49.164 €	0 €	0 €	0 €	49.164	100,0%
Gastos operacionais ajustados	3.687.032	5.370.071	5.111.056	5.213.924	5.285.079	5.352.495	102.867	2,0%
Volume de negócios	24.557.242	28.790.985	28.137.674	29.063.836	29.523.902	29.970.535	926.162	3,3%
Prestações de Serviços	24.557.242	28.790.985	28.137.674	29.063.836	29.523.902	29.970.535	926.162	3,3%
Volume de Negócios ajustado	24.557.242	28.790.985	28.137.674	29.063.836	29.523.902	29.970.535	926.162	3,3%
Gastos Operacionais/Volume de Negócio (GO/VN)	15,0%	18,7%	18,2%	17,9%	17,9%	17,9%	-0,002	

A eficiência operacional, traduzida pelo rácio dos Gastos Operacionais (FSE e Pessoal) sobre o Volume de Negócios, apresenta uma evolução favorável, com o rácio a diminuir 0,2 p.p., entre 2025 e 2026. A variação no volume de negócios é de +3,3% e nos gastos operacionais (FSE e Pessoal) ajustados é de +2%.

Nos FSE monitorizados não se considera o valor correspondente à renda a pagar ao IAPMEI, 7 milhões EUR, cujo cálculo deriva da aplicação de fórmula definida no Acordo de Gestão existente para a ZILS.

Como referido anteriormente, os gastos em FSE diretamente associados aos clientes, são-lhes faturados, pelo que, para efeitos de análise, estão retirados em 2026: 899 mil EUR de consumos de eletricidade debitada e 94 mil EUR de tratamento de efluentes.

Os gastos com Pessoal ajustados, têm em conta os ajustes mencionados no quadro de Pessoal, são o reflexo dos pressupostos referidos anteriormente e os constantes no ponto seguinte.

j. Otimização dos Gastos Operacionais

i. Gastos com Pessoal

- **Gastos com Pessoal após ajustamentos para efeitos de rácio:** +4,4 mil EUR (+0,3%) em 2026, face a 2025, conforme mapa abaixo:



	Unidade: EUR								
Pessoal	2024	2025	2025	2026	2027	2028	Δ (2026-2025)		
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%	
N.º Total de Trabalhadores	36	38	38	38	38	38	0	0%	
N.º de membros dos órgãos sociais	5 €	5 €	5 €	5 €	5 €	5 €	0	0%	
N.º de membros cargos de direção	6 €	6 €	6 €	6 €	6 €	6 €	0	0%	
N.º dos restantes trabalhadores	25 €	27 €	27 €	27 €	27 €	27 €	0	0%	
Gastos totais com pessoal*	1.992.889	2.398.550	2.275.415	2.467.994	2.551.866	2.634.478	192.579	8%	
Gastos com órgãos sociais**	359.569 €	496.735 €	526.066 €	539.033 €	549.885 €	560.609 €	12.967	2%	
Gastos com cargos de direção	532.403 €	578.031 €	534.069 €	590.697 €	613.257 €	636.664 €	56.628	11%	
Remuneração do pessoal	1.071.919 €	1.264.300 €	1.170.287 €	1.282.008 €	1.328.301 €	1.376.351 €	111.721	10%	
Benefícios pós-emprego									
Ajudas de custo									
Rescisões / Indemnizações									
Restantes encargos	28.999 €	59.484 €	44.993 €	56.255 €	60.422 €	60.855 €	11.262	25%	
Informação adicional									
(i) Gastos com as contratações autorizadas ou previstas em 2025		90.150 €	33.877 €	84.548 €	84.548 €	84.548 €	50.671	150%	
(ii) Gastos com as contratações previstas em anos subsequentes									
(iii) Cumprimento de disposições legais (AGS) 2024		47.554 €							
(iii) Cumprimento de disposições legais (AGS) 2025		36.329 €	42.137 €	42.137 €	42.137 €	42.137 €	0	0%	
(iii) Cumprimento de disposições legais (AGS) 2026				34.276 €	34.276 €	34.276 €	34.276		
(iii) Cumprimento de disposições legais (AGS) 2027					37.487 €	37.487 €			
(iii) Cumprimento de disposições legais (AGS) 2028						38.987 €			
(iv) Orientações expressas do acionista Estado									
(v) Valorizações remuneratórias obrigatórias 2024	25.301 €	33.417 €							
(v) Valorizações remuneratórias obrigatórias 2025		50.928 €	15.500 €	20.475 €	20.475 €	20.475 €	4.974	32%	
(v) Valorizações remuneratórias obrigatórias 2026				36.080 €	36.080 €	36.080 €	36.080		
(v) Valorizações remuneratórias obrigatórias 2027					37.487 €	37.487 €			
(v) Valorizações remuneratórias obrigatórias 2028						38.987 €			
(vi) Outras valorizações remuneratórias									
(vii) Rescisões por mútuo acordo									
Correções para efeitos de rácio									
(-) Gastos com órgãos sociais*	-359.569	-496.735	-526.066	-539.033	-549.885	-560.609	-12.967	-2%	
(-) Admissões*	0		-33.877	-84.548	-84.548	-84.548	-50.671	-150%	
(-) Cumprimento de disposições legais	0	-83.883	-42.137	-76.413	-113.900	-152.887	-34.276	-81%	
(-) Valorizações remuneratórias obrigatórias	0	-84.345	-15.500	-56.555	-94.042	-133.029	-41.054	-265%	
(-) Rescisões contratuais excluindo por mútuo acordo									
(+) Absentismo	12.848 €		49.164 €				-49.164	-100%	
Gastos com pessoal ajustados para efeitos de rácio	1.646.168	1.733.587	1.706.998	1.711.445	1.709.491	1.703.406	4.447	0,3%	
Gastos com pessoal / Gastos com pessoal ajustados	65%	73%	69%	75%	78%	81%	0	9%	
Gastos com dirigentes / Gastos com pessoal ajustados	32%	33%	31%	35%	36%	37%	0	10%	
Gastos com OS / Gastos com pessoal ajustados	22%	29%	31%	31%	32%	33%	0	2%	

Relativamente aos Órgãos Sociais, a variação verificada de 2025 para 2026, de 13 mil EUR, está associada ao aumento geral de salários previsto, de 2%. Nos gastos com os Órgãos Sociais está incluída, desde 2025, a previsão de uma remuneração variável, que pode vir a ser concretizada desde que aprovados os Contratos de Gestão e sejam cumpridos os objetivos que nele sejam definidos, conforme quadro legal em vigor.



ii. Gastos com FSE

Detalhe de Fornecimentos e serviços externos	Unidade: EUR							
	2024	2025	2025	2026	2027	2028	Δ (2026-2025)	
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Eletricidade	934.406 €	1.019.710 €	935.507 €	1.026.000 €	840.110 €	153.112 €	90.493 €	10%
Combustíveis e fluidos	41.083 €	54.690 €	43.903 €	49.515 €	50.505 €	51.515 €	5.612 €	13%
Água	5.634 €	6.024 €	11.895 €	5.424 €	5.532 €	5.643 €	- 6.471 €	-54%
Livros e documentação técnica	1.289 €	2.200 €	1.000 €	2.200 €	2.244 €	2.289 €	1.200 €	120%
Material de escritório	2.519 €	6.000 €	4.007 €	6.000 €	6.120 €	6.242 €	1.993 €	50%
Artigos para oferta	10.323 €	10.460 €	10.382 €	6.000 €	6.120 €	6.242 €	- 4.382 €	-42%
Rendas e alugueres	82.364 €	109.898 €	98.371 €	111.258 €	113.483 €	115.753 €	12.887 €	13%
Despesas de representação	9.613 €	16.560 €	8.424 €	16.800 €	17.136 €	17.479 €	8.376 €	99%
Comunicações	24.130 €	28.542 €	23.726 €	33.722 €	34.396 €	35.084 €	9.996 €	42%
Seguros	230.238 €	287.523 €	286.944 €	315.024 €	321.324 €	327.751 €	28.080 €	10%
Deslocações e estadas	36.301 €	82.720 €	80.072 €	106.700 €	108.834 €	111.011 €	26.628 €	33%
Honorários e comissões	8.938 €	10.000 €	3.351 €	10.000 €	10.200 €	10.404 €	6.649 €	198%
Contencioso e notariado	21.350 €	54.550 €	54.249 €	18.550 €	18.921 €	19.299 €	- 35.699 €	-66%
Conservação e reparação	704.340 €	1.335.804 €	1.243.031 €	1.286.781 €	1.318.517 €	1.348.887 €	43.750 €	4%
Limpeza, higiene e conforto	87.030 €	98.382 €	99.563 €	109.738 €	111.933 €	114.171 €	10.175 €	10%
Vigilância e segurança	252.435 €	276.780 €	266.177 €	284.952 €	290.651 €	296.464 €	18.775 €	7%
Trabalhos especializados	607.647 €	1.112.192 €	1.087.182 €	1.033.744 €	1.054.419 €	1.075.508 €	- 53.438 €	-5%
Publicidade e propaganda	24.544 €	37.200 €	40.653 €	30.900 €	31.518 €	32.148 €	- 9.753 €	-24%
Outros	31.051 €	36.870 €	38.157 €	41.670 €	42.503 €	43.353 €	3.513 €	9%
Renda do IAPMEI	5.072.512 €	5.501.846 €	5.366.998 €	7.190.756 €	5.613.376 €	5.675.633 €	1.823.759 €	34%
TOTAL	8.187.747 €	10.087.951 €	9.703.591 €	11.685.734 €	9.997.844 €	9.447.990 €	1.982.144 €	20%

Principais Variações:

- **Eletricidade: +90 mil EUR (+10%)**

Os gastos em eletricidade incluem os valores a faturar a clientes instalados no BlueBiz que, em 2026, têm uma variação estimada de +56 mil EUR.

- **Seguros: +28 mil EUR (+10%)**

Resultantes do aumento relativo à admissão de 2 efetivos em 2025. Acresce uma estimativa de atualização nos seguros multirriscos, no 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 pelos trabalhadores.

- **Conservação: +44 mil EUR (+4%)**

Relacionados principalmente com reparações gerais das instalações do BlueBiz e Albiz, ações de qualificação e manutenção da rede viária na ZILS e manutenção do edifício Centro de Negócios, na ZILS.

- **Vigilância e Segurança: +19 mil EUR (+7%)**

Considera o impacto das atualizações setoriais na sua maioria decorrentes da evolução prevista do salário mínimo nacional.



▪ **Renda do IAPMEI: +1,8 milhões EUR (+34%)**

Conforme estabelecido no Acordo de Gestão existente com o IAPMEI, o valor da renda é constituído por uma componente base de 30% e por uma componente complementar, até ao limite de 20%, calculada sobre os resultados operacionais da ZILS, deduzidos de uma percentagem dos gastos dos serviços transversais. Para o exercício de 2026 foi considerada uma renda complementar de 7,5%, sendo esta situação objeto de revisão anual, aquando da preparação do PAO de cada um dos anos e da aferição das disponibilidades existentes. O pagamento da renda complementar assentou no entendimento de que, na sequência da solicitação do IAPMEI para a sua aplicação, existiam disponibilidades para a concretização deste encargo no presente exercício.

iii. **Outros FSE monitorizados**

FSE monitorizados	2024	2025	2025	2026	2027	2028	Δ (2026-2025)	
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Deslocações e alojamento	24.243 €	70.720 €	67.041 €	92.900 €	94.758 €	96.653 €	25.859 €	39%
Contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	132.418 €	429.047 €	377.647 €	355.565 €	362.676 €	369.930 €	- 22.082 €	-6%
Associados à frota automóvel	158.866 €	203.051 €	183.185 €	201.793 €	214.256 €	218.044 €	18.607 €	10%
n.º de viaturas	14	14	15	15	15	15	- €	0%
	315.527 €	702.818 €	627.873 €	650.258 €	671.691 €	684.627 €	22.384 €	4%

▪ **Deslocações e alojamento: +26 mil EUR (+39%)**

Para 2026 prevê-se um aumento das deslocações e estadas no valor de 26 mil EUR, associado principalmente ao desenvolvimento do negócio em Sines.

Concorre igualmente o desenvolvimento da plataforma Portugal Site Selection, 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. Acresce o negócio de prestação de serviços pelo *Portugal Site Selection Consulting*, implicando recorrentes deslocações e estadas nos Municípios clientes.

▪ **Gastos com contratações de estudos, pareceres, projetos e consultoria: -22 mil EUR -6%)**

As principais componentes desta natureza de gastos relacionam-se, entre outras, a consultoria no âmbito do Plano Ambiental Estratégico, serviços diversos conducentes a



regularizações dos novos terrenos da ZILS e finalização da revisão ao Plano de Urbanização da ZILS.

▪ **Gastos com a frota automóvel (incluindo impostos e amortizações): 19 mil EUR (+10%)**

O acréscimo dos gastos associados à frota automóvel da empresa, toda ela operacional, é resultado, nomeadamente, do aumento da 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, obrigando a um maior número de deslocações aos locais onde irão decorrer as obras. Mantém-se a necessidade, no âmbito do Portugal Site Selection, de deslocações aos vários municípios, para resposta à recolha da maior informação possível no âmbito dos cadastro, qualificação e promoção de Áreas de Localização Empresarial e terrenos de uso industrial e ativos do Estado disponíveis para investimento.

O acréscimo de 19 mil EUR em 2026, face a 2025 está associado, fundamentalmente, ao aumento de combustíveis, eletricidade e portagens, pelo acréscimo das deslocações previstas por causa das novas obras na ZILS e no BlueBiz.

k. Prazo médio de pagamento e Número de atrasos de pagamento

Outros	Unidade: Dias						Δ (2026-2025)	
	2024 Execução	2025 PAO	2025 Estimativa	2026 Previsão	2027 Previsão	2028 Previsão	Valor	%
Prazo Médio de Pagamento	14,70	10	10	10	10	10	0	0%
Pagamentos em Atraso (Arrears)	0	0	0	0	0	0	0	

O prazo médio de pagamento (PMP) a fornecedores (calculado como disposto no n.º 9 do “Programa Pagar a Tempo e Horas”, anexo à Resolução do Conselho de Ministros n.º 34/2008, de 22 de fevereiro, com as alterações introduzidas pelo Despacho n.º 9870/2009, de 13 de abril, e pelo Decreto-Lei n.º 65-A/2011, de 17 de maio) é previsto ser de 10 dias.

A empresa não registou nem prevê vir a registar pagamentos em atraso, nos termos da legislação aplicável ao cálculo do indicador.

I. Financiamento e Endividamento

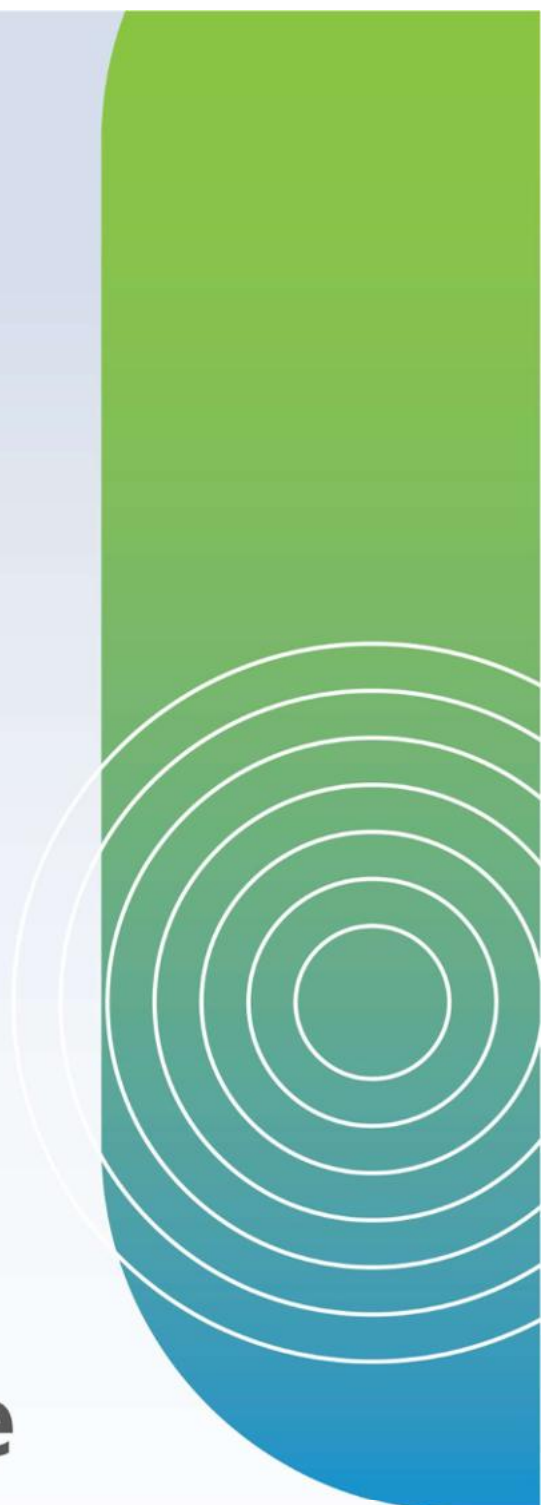


A aicep Global Parques, tal como já referido anteriormente, não recorreu, até à data, a qualquer financiamento externo. Assim, relativamente ao crescimento do endividamento das empresas públicas, no caso da aicep Global Parques este não existe, uma vez que não tem, nem se prevê no PAO 2026-2028, Financiamento 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. Não obstante, não se deve excluir a possibilidade de recurso a financiamento externo, indexado à instalação de projetos de investimento estruturante para a economia nacional, de acordo com o Artigo 29.º do Regime Jurídico do Setor Público Empresarial (Dec. Lei n.º 133/2013 de 3 de outubro), caso se venha a mostrar necessário.

Endividamento (fórmula)	2024	2025	2025	2026	2027	2028	Δ (2026-2025)	
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Capital estatutário	20.186.305 €	20.186.305 €	20.186.305 €	20.186.305 €	20.186.305 €	20.186.305 €	- €	0%
Financiamento remunerado	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
(-) Novos investimentos com expressão material			3.541.050 €	15.325.201 €			11.784.151 €	333%
Δ de endividamento (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0,0 p.p.	

O novo investimento previsto em 2025 será concluído em 2026, estando considerados no ano 15,3 milhões EUR em continuidade, não sendo, por conseguinte, classificado como novo investimento.





7.

Quadro Síntese de Autorizações Requeridas

VII. Quadro Síntese de Autorizações Requeridas

A proposta de Plano de Atividades e Orçamento para o triénio 2026-2028 da aicep Global Parques requer a autorização de Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro para:

AUTORIZAÇÕES NECESSÁRIAS	FUNDAMENTAÇÃO	NORMATIVO/ ORIENTAÇÕES APLICÁVEIS	PÁGINA DO PAO CORRESPONDENTE
1. Aumento do conjunto dos encargos com deslocações e alojamento, frota automóvel e os da contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria no total de 22.384 EUR, em 2026 face ao estimado para 2025 (+4%), limitando o total deste conjunto de encargos ao valor de 650.258 EUR em 2026.	Devido a aumentos relacionados com o incremento de atividade da empresa, com implicação direta nas deslocações a efetuar, a que acresce o efeito da inflação, nomeadamente a evolução do preço real dos combustíveis. Relativamente aos gastos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria, diretamente relacionados, entre outros, com consultoria no âmbito do Plano Ambiental Estratégico, serviços diversos conducentes a regularizações dos novos terrenos da ZILS e finalização da revisão ao Plano de Urbanização da ZILS, é imprescindível o recurso a entidades terceiras, dado que não possuímos competência e disponibilidade interna para os realizar.	Ponto 3.2 e Ponto 3.3 das IEIPG2026	85, 86
2. Resultado Líquido -não apresenta melhoria	Em 2026, face a 2025, regista-se uma redução de 7,5% no Resultado Líquido, decorrente da aplicação de uma renda complementar de 7,5%, acrescida à renda base de 30% prevista no Acordo de Gestão com o IAPMEI. Esta renda, composta por uma componente base (30%) e uma complementar (até 20%), é calculada sobre os resultados operacionais da ZILS deduzidos dos gastos com serviços transversais. O pagamento da renda complementar resultou do entendimento de que, na sequência de solicitação do IAPMEI e porque existiam disponibilidades	Alínea g) do Ponto 2. das EIPG2026	9, 10, 77, 85



	para a sua assunção em 2026 e representa um acréscimo de 1,4 milhões EUR. Este encargo impacta significativamente os indicadores financeiros e reduz a comparabilidade entre exercícios.		
3. Rentabilidade do Capital Próprio (ROE) não apresenta melhoria	A Rentabilidade do Capital Próprio diminui 4 p.p., associado à redução do Resultado Líquido e ao aumento do Capital Próprio justificado pelo não pagamento da maioria dos dividendos relativos a 2025 para fazer face ao esforço de investimento em curso.	Alínea j) do Ponto 2. das EIPG2026	75, 78
4. Rentabilidade do Ativo não apresenta melhoria	A Rentabilidade do Ativo reduz 4 p.p., pela redução do Resultado operacional e do aumento do Ativo total líquido resultante do plano de investimentos apresentado	Alínea j) do Ponto 2. das EIPG2026	60, 75
5. Rentabilidade dos Recursos Humano - não apresenta melhoria	A Rentabilidade dos Recursos Humanos diminui 7,5%, pela redução do Resultado operacional	Alínea h) do Ponto 2. das EIPG2026	64, 75



Lisboa, 19 de setembro de 2025.

Conselho de Administração:

- Francisco Miguel Pinheiro Catalão -

Presidente do Conselho de Administração, Não Executivo

- Isabel Luísa Caldeira Gonçalves Ferreira Cardoso Manso Preto -

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

- Nuno César Viana Azevedo -

Vogal do Conselho de Administração, Executivo

- Manuel António Rodrigues Gaeiras -

Vogal do Conselho de Administração, Executivo

- Philomène da Costa Dias -

Vogal do Conselho de Administração, Não Executivo

- Isabel Maria Rocha Marques Tenreiro Freitas dos Reis -

Diretora Administrativa e Financeira



PAO

2026-2028

Plano de Atividades
e Orçamento



aicep Global Parques

RELATÓRIO DO FISCAL ÚNICO SOBRE O PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

Introdução

Nos termos das instruções para a Elaboração dos Plano de Atividades e Orçamento para 2026-2028, procedemos à revisão do Plano de Atividades e Orçamento da **aicep Global Parques - Gestão de Áreas Empresariais e Serviços, SA**, (adiante também designada por **aicep Global Parques** ou Empresa) para o exercício de 2026, datado de 19 de setembro de 2025, que compreende o Balanço Previsional em 31 de dezembro de 2026 (que evidencia um ativo de 58 144 318 euros e um total de capital próprio de 40 740 589 euros, incluindo um resultado líquido de 6 923 492 euros), a Demonstração dos Resultados por Naturezas Previsional, a Demonstração dos Fluxos de Caixa Previsional, a Planificação dos Recursos Humanos e o Plano de Investimentos Anual e Plurianual, incluindo os pressupostos em que se basearam, os quais se encontram descritos no ponto VI.a a VI.d do próprio “Plano de Atividades e Orçamento 2026-2028”.

Responsabilidades do órgão de gestão sobre o plano de atividades e orçamento

É da responsabilidade do órgão de gestão a preparação e a apresentação do Plano de Atividades e Orçamento e a divulgação dos pressupostos em que as previsões neles incluídas se baseiam. Este Plano de Atividades e Orçamento está preparado de acordo com as orientações constantes nas instruções para a Elaboração dos Plano de Atividades e Orçamento para 2026-2028, incluindo o Plano de Investimentos das empresas públicas, reclassificadas e não reclassificadas, do Setor Empresarial do Estado (SEE).

Responsabilidades do auditor sobre a revisão do plano de atividades e orçamento

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

Qualidade e independência

Aplicamos a Norma Internacional de Gestão de Qualidade ISQM 1, a qual requer que seja desenhado, implementado e mantido um sistema de gestão de qualidade abrangente que inclui políticas e procedimentos sobre o cumprimento de requisitos éticos, normas profissionais e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Cumprimos com os requisitos de independência e ética do código de ética (incluindo as Normas Internacionais de Independência) emitido pelo *International Ethics Standards Board for Accountants* (IESBA) e do código de ética da OROC.

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 no Plano de Atividades e Orçamento da aicep **Global Parques** acima indicados. Além disso, em nossa opinião, a projeção está devidamente preparada com base nos pressupostos e está adequadamente apresentada de acordo com as orientações constantes nas instruções para a Elaboração do Plano de Atividades e Orçamento para 2026-2028, incluindo o Plano de Investimentos das empresas públicas, reclassificadas e não reclassificadas, do Setor Empresarial do Estado (SEE), em todos os aspetos materiais, sem prejuízo da necessária autorização do membro do Governo responsável pela área das finanças em sede de apreciação do PAO, relativamente aos pontos descritos no quadro síntese de autorizações requeridas incluído no ponto VII. do próprio “Plano de Atividades e Orçamento 2026-2028”.

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, 23 de setembro de 2025



Cláudia Gomes Sena,
(ROC nº 1691, inscrito na CMVM sob o nº 20161301)
em representação de BDO & Associados - SROC