

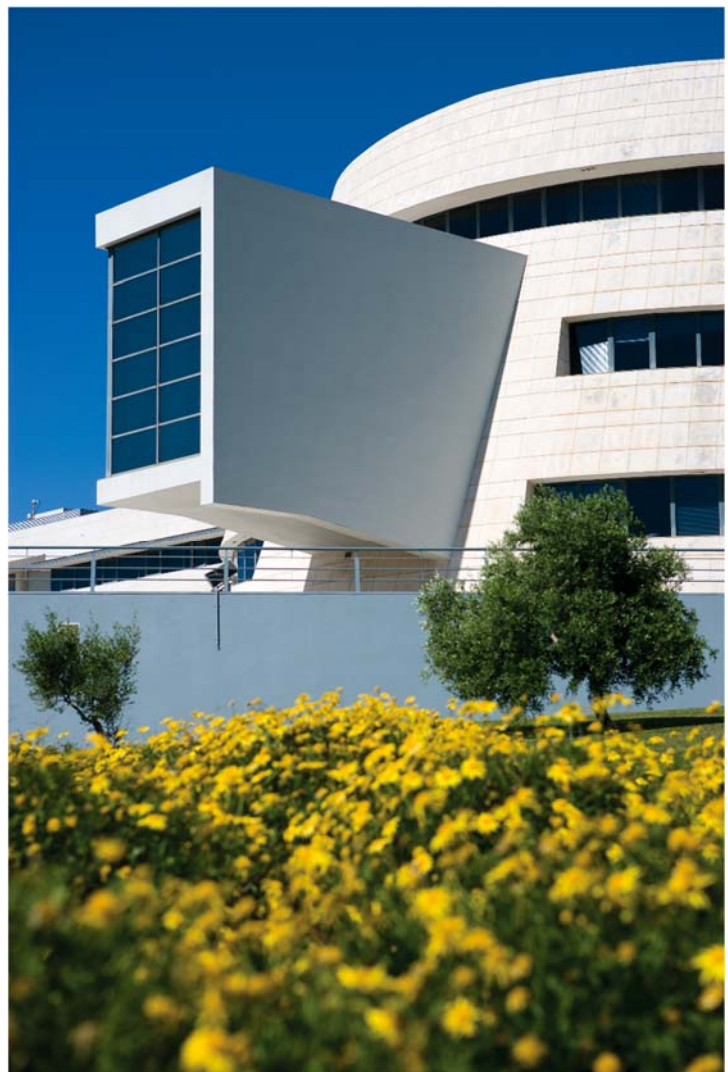


TAGUSPARK

PARQUE DE CIÊNCIA & TECNOLOGIA

Relatório e Contas

'17



Mensagem do Presidente do Conselho de Administração

Senhores Accionistas,

O exercício de 2017 foi marcado por dois tipos de desenvolvimentos em diferentes enquadramentos que influenciaram a Taguspark ao longo do ano: por um lado a conjuntura económica e por outro os ciclos de mandatos governativos institucionais dos nossos principais acionistas.

Pelo lado da conjuntura económica, a recuperação da atividade económica portuguesa com especial incidência no mercado imobiliário e em particular no de escritórios, teve um papel fundamental na dinâmica e nos resultados da Taguspark, S.A.. Como reflexo desta animação económica a taxa de ocupação dos espaços do Taguspark continuou a aumentar estando, em finais de 2017, nos 73%. Tal compara positivamente com o ano anterior não só quando se coteja a posição de final do ano mas também, numa análise sistemática, mês após mês, ao longo de todo o ano de 2017. Assim, se removermos dos Proveitos Operacionais de 2016 uma indemnização da GDL no valor de €321.548, resultante uma indemnização paga por essa empresa na expropriação dos terrenos onde se encontra instalada a conduta principal de gás natural, as receitas operacionais cresceram 4,2% em 2017.

Pelo lado do enquadramento institucional e de *governance* dos nossos acionistas, sublinha-se a coincidência de 2017 ter sido um ano marcado pelo início de novos ciclos de governação na maioria dos nossos maiores acionistas, os quais foram despoletados pela eleição ou recondução em novos mandatos de administração. Isso significou a chegada de novas caras com orientações e visões diferentes das do passado ou no caso de renovação, de mandatos recentes pujantes de energia renovada e mandatos reforçados. Todas estas alterações acabaram por se verterem nos pedidos de demissão, em Dezembro de 2017, do administrador delegado Prof. António Carmona Rodrigues e do administrador não executivo Dr. Nuno Manalvo, com efeitos a partir do fim de Janeiro de 2018.

Apesar de toda esta dinâmica o ano de 2017 continuou a ser marcado pela incerteza e impasse de uma solução para a recomposição acionista. Esta, a par dos desenvolvimentos acima expostos que se espraíram ao longo de todo o ano, acabou por condicionar a execução do orçamento de CAPEX.

No entanto, os resultados continuaram a crescer mantendo-se basicamente as atividades anteriormente desenvolvidas, agora acalentadas pelo sabor do crescimento económico.

A Taguspark S.A. encerrou as contas referentes ao exercício de 2017 com um resultado líquido positivo de €828.412, superior ao do ano anterior que foi de €687.894, o que representou um crescimento de 20,4%.

Os resultados operacionais aparentam uma ligeira degradação mas, se os corrigirmos do efeito da indemnização já referida e registada em 2016, estaríamos a observar uma evolução favorável dos mesmos da ordem dos 70%.

Como última nota gostava de chamar a atenção para os saldos de tesouraria disponíveis na Taguspark que ultrapassam já os 4,3 milhões de euros e que continuaram este ano a avolumar-se graças à positividade da tesouraria ao longo de 2017. Eles clamam por uma aplicação em atividade core da Taguspark. Estou seguro que com o apoio dos acionistas como até aqui têm feito, os futuros responsáveis pela gestão da sociedade saberão dar-lhe o melhor encaminhamento, promovendo uma dinâmica virtuosa, estimulante e orgulhosa ao Taguspark e aos seus *stakeholders*.

João Duque



Órgãos Sociais

Mesa da Assembleia Geral

| | |
|-----------------|-------------------------------|
| Presidente | Dr. Paulo Vistas ¹ |
| Vice-Presidente | Dra. Rita Almeida |

Conselho de Administração

| | |
|------------|-------------------------------|
| Presidente | Prof. João Luís Correia Duque |
|------------|-------------------------------|

Administrador Delegado

| | |
|-------|--|
| Vogal | Prof. António Carmona Rodrigues ² |
|-------|--|

Administradores não Executivos

| | |
|-------|-------------------------------------|
| Vogal | Eng.º Alexandre Teixeira da Fonseca |
|-------|-------------------------------------|

| | |
|-------|--------------------------------|
| Vogal | Prof. Eduardo Baptista Correia |
|-------|--------------------------------|

| | |
|-------|------------------------------|
| Vogal | Prof. Fernando Mira da Silva |
|-------|------------------------------|

| | |
|-------|--|
| Vogal | Dr. Nuno Manalvo dos Santos ³ |
|-------|--|

Conselho Fiscal

| | |
|------------|-----------------------|
| Presidente | Eng.º Artur Luna Pais |
|------------|-----------------------|

| | |
|-------|--------------------|
| Vogal | Dr. Renato Pereira |
|-------|--------------------|

| | |
|------|---|
| SROC | Amável Calhau, Ribeiro da Cunha & Associados- Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, representada por Dr. José Maria Ribeiro da Cunha |
|------|---|

| | |
|---------------|--|
| SROC Suplente | Dr. Amável Alberto Freixo Calhau – Revisor Oficial de Contas |
|---------------|--|

Comissão de Remunerações

Eng.º Joaquim da Costa Guedelha

Dra. Maria Emília Xavier

Prof.ª Maria Isabel Ribeiro

Conselho Científico e Tecnológico

| | |
|------------|--------------------------------------|
| Presidente | Prof. Luís Manuel dos Anjos Ferreira |
|------------|--------------------------------------|

Prof. António Carmona Rodrigues

Dr. António Cabrita Carneiro

Prof. Cláudio Soares

Prof. Joaquim Sampaio Cabral

Eng.º Jorge Manuel Marques dos Santos

Prof. José Manuel Salvador Tribolet

Prof. José Pereira Leal

Prof.ª Teresa Vazão Vasques

¹ Solicitou renúncia ao cargo em 26 de fevereiro de 2018

² Solicitou renúncia ao cargo em 4 de dezembro de 2017, com efeitos a 31 de janeiro de 2018

³ Solicitou renúncia ao cargo em 4 de dezembro de 2017, com efeitos a 31 de janeiro de 2018

Principais Indicadores Económicos e Financeiros

| Resultados | 2017 | 2016 | Diferença (2017/2016) | 2015 |
|---|-------------|-------------|--------------------------|-------------|
| Proveitos Operacionais | 7.130.588 € | 7.167.467 € | -1% | 7.030.596 € |
| Custos Operacionais | 4.274.394 € | 4.291.427 € | 0% | 4.287.563 € |
| EBITDA | 2.856.194 € | 2.876.040 € | -1% | 2.743.033 € |
| Resultado Operacional (antes gastos financiamento e impostos) | 718.682 € | 746.989 € | -4% | 575.517 € |
| Resultado Antes de Impostos | 677.749 € | 682.180 € | -1% | 508.530 € |
| Imposto sobre o Rendimento | 150.663 € | 5.714 € | 2537% | -405.700 € |
| Resultado Líquido | 828.412 € | 687.894 € | 20% | 102.830 € |

| Situação Financeira | 2017 | 2016 | Diferença (2017/2016) | 2015 |
|---------------------|--------------|--------------|--------------------------|--------------|
| Activo | 66.229.585 € | 66.735.529 € | -1% | 67.278.223 € |
| Passivo | 8.868.846 € | 9.961.841 € | -11% | 10.943.853 € |
| Capital Próprio | 57.360.739 € | 56.773.689 € | 1% | 56.334.370 € |

Índice Geral

06 Relatório de
Gestão

Análise Económica
e Financeira **23**

28 Anexo às Demonstrações
Financeiras

Relatório de Gestão



Actividade Comercial

Breve síntese do Mercado

Em 2017, o mercado de arrendamento de escritórios da Grande Lisboa registou um crescimento face ao ano de 2016 – a área contratada em 2017 foi de aproximadamente 166.800m² e em 2016 foi de 147.000m².

As zonas mais dinâmicas foram a Zona 6 (Corredor Oeste) e a Zona 4 (Centro histórico e ribeirinho). A Zona 4 foi o destaque do ano de 2017, com a reabilitação de edifícios e a reconversão de armazéns que se tornaram assim espaços de escritórios de vanguarda, isto aliado a centralidade.

Na Zona 6 (Corredor Oeste), onde se insere o Taguspark, os proprietários seguiram estratégias agressivas de redução de rendas e incentivos concedidos para o escoamento do grande volume de *stock* devoluto. No entanto, a taxa de disponibilidade ainda é a mais elevada da Grande Lisboa, com cerca de 16% de *stock* disponível.

Os valores de mercado das rendas registaram uma evolução positiva, embora não muito significativa, comparativamente ao final do ano transato. Na zona 6, e dada a pressão do grande volume de área ainda disponível, a renda prime situou-se nos 13€/m² e a renda média nos 9,75€/m².

Com a escassez de oferta nas zonas mais centrais da cidade de Lisboa, o Corredor Oeste, com o seu ainda considerável *stock* disponível, poderá beneficiar de um incremento na procura e por conseguinte na área ocupada.



Arrendamento Comercial e Promoção do Parque

A procura manteve-se ativa para espaços de pequena/média dimensão (entre 40m² e 500m²), por parte de empresas que procuram uma localização de maior prestígio e também tirar partido da proximidade dos *clusters* já existentes, mas também por parte de empresas que pretendem instalar ou expandir as suas atividades na Área Metropolitana de Lisboa.

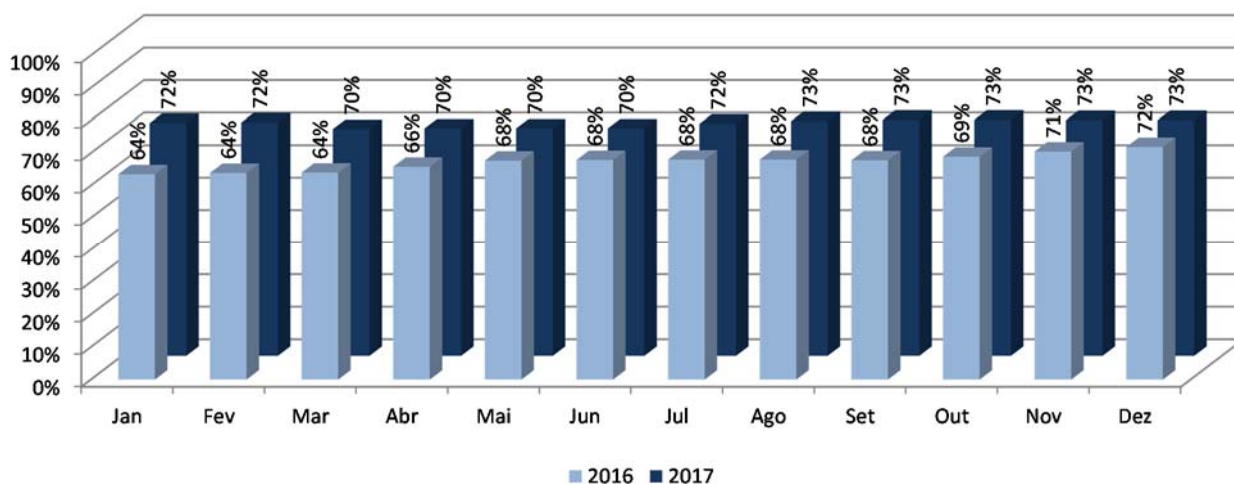
A procura de espaços de grande dimensão (acima de 500m²) foi mais reduzida e ocorreu fundamentalmente por empresas em fim de contrato de arrendamento, e cuja preferência foi dada à cidade de Lisboa (critério centralidade) ou a edifícios com construção mais moderna (critério qualidade) – atualmente a resposta do Taguspark a procuras desta dimensão terá de passar pela remodelação de alguns dos seus atuais edifícios (por exemplo edifício Inovação I) ou construção de novos em lotes com potencial construtivo.

Durante o ano de 2017 entraram 14 novas empresas no Taguspark, o que representou um acréscimo de 1.116m² de ocupação.

A fidelização de clientes continuou a ser um dos principais focos do esforço comercial, com respostas precisas, rápidas e eficazes a situações de renovação contratual e/ou mudança de espaços.

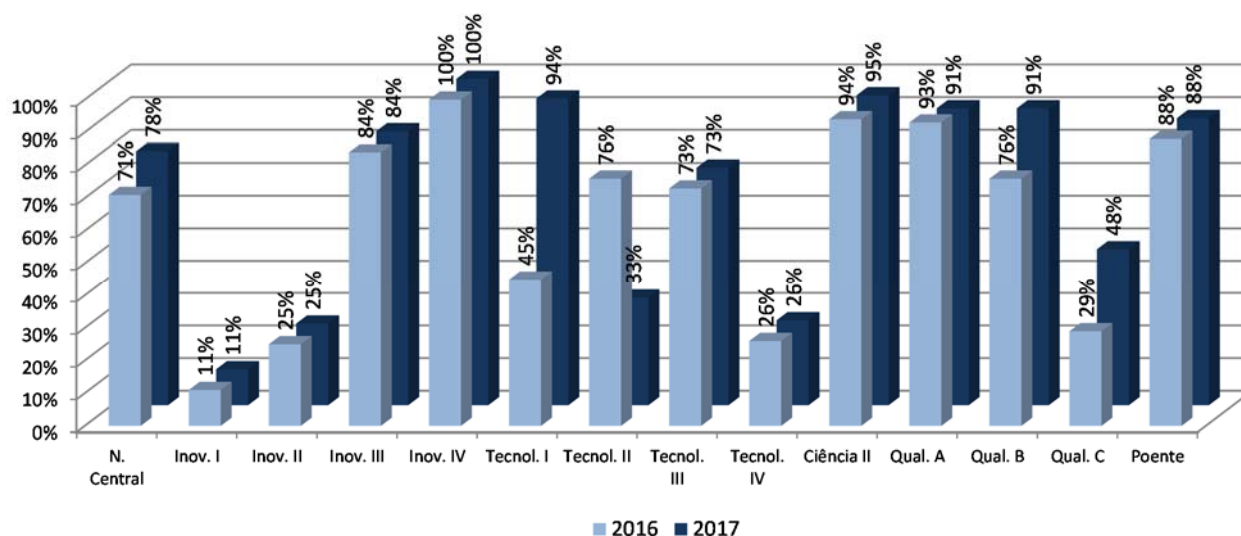
Num mercado bastante competitivo, acompanhámos com sucesso as necessidades de aumento de área por parte de atuais clientes, dos quais se destacam: Livingbrands (aumento de 710m²), Truphone (aumento de 310m²), Innovation Capital/Inosat (aumento de 155m²) e Miniclip (aumento de 127m²).

A taxa de ocupação média do Parque foi em 2017 de 72% - em 2016 foi de 67%.



A área ocupada em 2017 com novas entradas e o aumento de área ocupada por parte de atuais clientes contribuíram para a evolução positiva da taxa de ocupação, comparativamente ao ano anterior.

Por edifício, e em termos médios, registaram-se as seguintes taxas de ocupação:



Com o objetivo de incrementar a captação de empresas, fundamentalmente a ocupação de áreas de grande dimensão (grandes empresas), e de reforço da imagem da marca mantêm-se os contactos constantes com as maiores mediadoras imobiliárias que operam no mercado nacional.

A continuidade de uma estratégia de marketing relacional com os atuais clientes (acompanhamento próximo e constante) tem contribuído não só para a fidelização destes, mas também para a captação de novos clientes, através das boas referências sobre o Parque dadas pelas empresas instaladas aos seus parceiros.

Para o enriquecimento dos instrumentos de fidelização de clientes e de atratividade/dinamismo do Parque destacam-se as seguintes ações realizadas/mantidas:

- Atribuição gratuita de 8 horas de utilização anual de salas de reunião no Centro de Congressos para os clientes instalados no Núcleo Central – elevado grau de aceitação/aderência por parte dos clientes;
- Promoção e apoio a sessões informativas e fóruns de debate realizados por empresas instaladas no Parque, dirigidas a todas as empresas residentes e do exterior, sobre temáticas de interesse e atuais;



- Promoção das *Breakfast Sessions*, através de contactos diretos junto dos clientes, como contributo para o dinamismo do Parque, para a criação de sinergias entre clientes e aumento da atratividade do Parque;
- Contactos permanentes com as empresas instaladas, para promoção e incentivo de uma maior circulação de informação *business to business* interna, e convite para partilha de factos, notícias e sucessos de relevo nas plataformas de comunicação do Taguspark;

- Envolvimento no trabalho de equipa (com o Gabinete de Comunicação e Imagem) para o desenvolvimento do vídeo institucional do Taguspark;
- Participação, como membro da delegação da TECPARQUES, no TRANSFIERE – 6º Fórum Europeu para a Ciência, Tecnologia e Inovação realizado em Málaga (Espanha), com diversos contactos diretos de apresentação do Taguspark;
- Participação no TECNET – Business Camp, realizado em São João da Madeira, com a presença de um *stand* Taguspark.



Empreendedorismo e Incubação

A Incubadora Taguspark é desde 2012 um dos projetos fundamentais e que reflete a missão contínua da Taguspark, SA na busca da inovação e da criação de empresas com base tecnológica.

O ano de 2017 foi mais um ano de consolidação da base de *start-ups* apoiadas, com boas perspetivas para a Pro-drone, Elecctro e Shift. Estas três *start-ups* cresceram bastante em número de colaboradores como consequência do crescimento do seu potencial de negócio, dos seus produtos ou das vendas. A expectativa de crescimento destas empresas fará com que dentro em breve tenhamos de as deslocalizar do edifício da Incubadora Taguspark para outros espaços no Parque, cumprindo um dos objetivos da criação de uma incubadora, ou seja, a fixação de empresas inovadoras no Taguspark.

Em termos da própria estrutura da Incubadora Taguspark foi finalizada a última fase com a construção de 3 novos módulos de laboratório que irão estar operacionais ainda durante o primeiro trimestre de 2018.



No início de 2017 deram entrada 4 novos projetos: a Nocktronics, que trabalha na área da automação e da eletrónica, a Compara o Mercado, *start-up* ligada à área dos seguros e da geração de leads comerciais para seguradoras através de um portal; a Área Movimento, que é um projeto de digital marketing para a área do desporto e da criação de conteúdos 3D e a CRVL empresa que está a desenvolver um *site* de gestão e consolidação de créditos.

Foi, também, iniciado um projeto de mentoria quinzenal em conjunto com a Canopy Portugal que é uma empresa que está a desenvolver uma rede de empreendedores entre a China, os EUA, o Reino Unido e Portugal com competências que vão desde a internacionalização até à venda de *start-ups*, com excelente feedback por parte das empresas instaladas e que permite à Incubadora Taguspark ter acesso a um conjunto de potenciais novas *start-ups* vindas de fora de Portugal, através dos eventos *Demo Night*.

Em novembro a Incubadora Taguspark esteve presente nas conferências da *Web Summit* onde se ficou a conhecer as principais tendências em termos de inovação para 2018.

Ainda durante 2017 foram dados alguns passos na melhoria dos procedimentos relativos ao controlo de crédito que passaram pelo envio proactivo da dívida sempre que esta excedia os 2 meses de atraso, bem como o envio da fatura por correio eletrónico, evitando assim a demora na receção do documento em papel. Há que salientar que as medidas postas em prática são meras práticas informais pois o controlo de crédito efetivo é feito pela DAF mas salientamo-lo aqui por ter conduzido na grande maioria das vezes a bons resultados globais.

Planeamento e Desenvolvimento Urbanístico

Implementação da Estratégia de Desenvolvimento Urbano

A estratégia de desenvolvimento urbano que tem vindo a ser implementada para a promoção da *Cidade do Conhecimento, Criatividade e Inovação*, consolidando no território do Taguspark uma oferta integrada de vida, teve como vetores prioritários em 2017:

- A criação de espaços adaptados a novas culturas e modos de estar no trabalho nas empresas com potencial de inovação e nas instituições I&D;
- A necessidade de promover a instalação de alojamento de qualidade para as estadias de média e longa duração de estudantes, investigadores e colaboradores das empresas;
- A instalação de usos complementares que consolidem o Taguspark como uma centralidade urbana oferecendo as valências complementares necessárias à qualidade de vida das pessoas;
- A criação de uma rede de equipamentos de desporto, lazer, terapia e restauração associados a um estilo de vida saudável e de ciclovias e percursos pedonais para incentivar a mobilidade interna, sem impacto ambiental;
- O acompanhamento dos estudos de soluções para a melhoria das condições de acessibilidade nos eixos viários de ligação à A5, a Oeiras, ao Cacém e ao IC 19.

O estudo de cenários para o futuro e da produção de projetos de desenvolvimento urbanístico durante o ano foi centrado na concertação de soluções e modelos de negócio com potenciais clientes e parceiros investidores em segmentos específicos que não se integram no *core business* da Taguspark, e na identificação das opções de tipologia de espaço com maior potencial de mercado para instalação das empresas de referência da economia do conhecimento.

Os estudos elaborados para apresentação a entidades potencialmente interessadas focaram-se em duas tipologias complementares:

- O projeto *Tagus Residence*, no Lote 31 para alojamento em formato tipo Hotel de Apartamentos, para colaboradores das empresas, investigadores, estudantes universitários e professores, com tipologias e preços adequados para estadias de média e longa duração a promover com parceiros especializados.
- O projeto Edifício Nascente (*Office Nascente*) para espaços de trabalho, no conceito de *open space*, para procura de um utilizador final credível e interessado num contrato de longa duração que permitisse viabilizar o financiamento da construção e no conceito inovador *Work-Live Lofts* para *freelancers* e jovens profissionais na fase inicial de atividade.

A parceria a desenvolver com Padel Sports Club para instalação de um clube com 4/5 campos de *padel* na zona do Lote V1 mais próxima da Praça Central.

A solução concertada com os serviços da Câmara Municipal com competências na área do tráfego e da mobilidade relativa ao acesso ao Polo Multifuncional Norte junto a S. Marcos não obteve ainda o acordo da Infraestruturas de Portugal, entidade responsável pela gestão da rede viária nacional, tendo ficado condicionada a implementação do projeto, com a consequente revisão do planeamento da execução para o segundo semestre de 2018.

A execução do plano de investimentos em novos projetos em 2017 foi fortemente condicionada pela alteração de calendarização da implementação do Polo Multifuncional Norte e concretização durante o ano das parcerias perspectivadas para os projetos *Tagus Residence* e *Edifício Nascente*.

No entanto o trabalho desenvolvido torna possível avançar de forma rápida e decisiva em 2018, aproveitando a evolução da procura de novos espaços para escritórios de 4.000/5.000m² com oferta reduzida no mercado e a alteração substancial na procura de alojamento para estudantes universitários resultante da entrada em funcionamento da Nova Business School em Carcavelos, com capacidade para 3400 alunos e da Escola de Cibersegurança da Nato em zona junto ao Alto da Barra no Concelho de Oeiras onde se preveem cerca de 5.000 formandos/ano sendo maioritariamente estrangeiros.

Pólo Multifuncional Norte



Ilustração preliminar da solução urbanística para o Polo Multifuncional Norte



Planta da solução urbanística para o Polo Multifuncional Norte com acesso direto pela EN 249-3

A área bruta de construção total prevista para o Polo Multifuncional Norte é de 29.904m², sendo 7.853m² destinados a usos complementares de comércio e serviços, permanecendo 22.051m² destinados a empresas e instituições de investigação e ensino.

O financiamento do investimento nas infraestruturas a construir ficará assegurado através de parte da receita esperada com a venda do Lote destinado a uma superfície comercial alimentar, tendo sido concluída a negociação com a LIDL das condições a estabelecer em contrato promessa de compra e venda de coisa futura para instalação de uma das suas novas lojas, ficando assegurado a infraestrutura principal necessária para o desenvolvimento futuro da área remanescente dos lotes 1,2 e 3, que corresponde a cerca de 86% da edificabilidade atribuída a esta zona, que permanecerá na posse da Taguspark.

No contexto da análise da solução de acesso rodoviário os serviços municipais propuseram a apresentação de uma solução com entrada e saída em mão a partir da N 249-3, assumindo a defesa desta solução junto da Infraestruturas de Portugal (IP).

A IP solicitou um adicional ao Estudo de Tráfego para avaliação do desempenho das rotundas da Variante à EN 249-3 com a nova solução de acesso e saída em mão para o terreno da Taguspark a partir da via rápida, que foi entregue na CMO que o enviou à IP (Infraestruturas de Portugal) em novembro de 2017, aguardando-se o parecer sobre a solução proposta para concluir as diligências e ajustamentos à solução urbanística para aprovação da alteração pontual ao Alvará de Loteamento.

Alargamento para 2 vias das entradas nas Rotundas Norte e Sul da EN^o249-3 e criação de recortes para paragens de autocarros

Na sequência do parecer favorável dos serviços municipais na fase de Projeto Base, tendo em consideração as recomendações da IP, Infraestruturas de Portugal, foi concluída a fase de Projeto de Execução a aprovação pela Câmara Municipal.

Foram também obtidas as autorizações dos principais detentores de direitos de propriedade sobre as faixas de terreno necessárias para a execução do alargamento da via, a integrar no domínio público.

O processo encontra-se concluído e preparado para o lançamento do concurso para adjudicação da empreitada que será calendarizado em 2018.

Implantação de um Clube de Padel no Lote V1

Prosseguiu o estudo de implantação de soluções alternativas para implantação do clube com 4/5 campos na zona do Lote V1 localizada a tardo dos edifícios Ciência 1 e Ciência 2, na perspetiva de reforço da oferta de atividades de lazer e desporto próximo da zona central do Taguspark.

Foram concluídos os estudos e as negociações com o Padel Sports Club tendo sido acordadas as condições para o aluguer da área de terreno necessária.

Tendo surgido, entretanto, manifestações de interesse de outras ligadas à construção e gestão de clubes de *padel*, entidades foi decidido optar pela realização de um concurso, tendo-se solicitado a análise pelos consultores jurídicos do formato mais adequado.

Tagus Residence

Foram elaborados estudos preliminares para a implantação de uma unidade de alojamento no Lote 31, área central do Taguspark, do tipo Hotel de Apartamentos com tipologias T1 e T2 que serviram de suporte à realização de contactos preliminares e estudo de soluções alternativas com entidades potencialmente interessadas na promoção ou exploração duma unidade deste tipo, especificamente desenhada para responder às necessidades de estudantes dos graus académicos mais avançados, investigadores, professores e colaboradores das empresas instaladas no Taguspark, em estadias de média e longa duração.

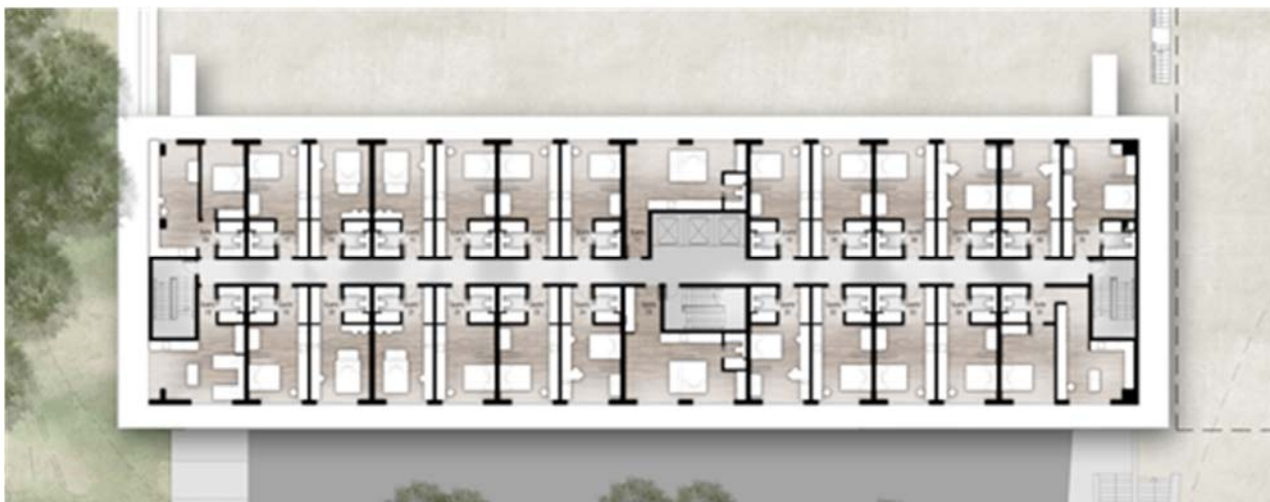
Não se chegou a acordo em relação ao modelo de negócio proposto pelas entidades que, até à data, se apresentaram como potencialmente interessadas.

Praça Central/Edifício Nascente

Para apresentação do projeto no âmbito da procura de parceiros para arrendamento de longa duração ou concessão de exploração, foram desenvolvidos estudos preliminares para a apresentação cenário do Edifício Nascente como Hotel de Apartamentos ou *Work-Live Lofts*.



Estudo preliminar de conversão do Edifício Nascente a construir na Praça Central para Hotel com 4 pisos



Estudo preliminar de Hotel de Apartamentos no Edifício Nascente

Os cenários estudados incluem um espaço de *fitness e spa* e outras valências associadas à vida saudável com cerca de 2.500m² a instalar num piso situado abaixo da cota da Praça com abertura para Sul, transferindo-se o estacionamento para caves a cotas inferiores.



O Edifício Inovação I está, na sua conceção original, na fase final da vida útil, pelo que se iniciou o estudo de cenários para a sua reabilitação e *upgrade* tecnológico e para regeneração da imagem.

O estudo deste cenário ficou concluído no final do ano, prosseguindo o estudo de soluções alternativas para a utilização futura deste edifício prevendo-se a que a realização das obras de reabilitação se concretize em 2018.



Estudo preliminar de imagem para reabilitação do Edifício Inovação I para escritórios

Requalificação no Edifício Núcleo Central

Prosseguiu em 2017 o apoio de conceção às intervenções de renovação planeadas para o Edifício Núcleo Central, nomeadamente a substituição dos tetos falsos no exterior, na zona de esplanadas, e nas áreas comuns, no interior.

Foi concluído o projeto para a renovação do corredor do Edifício Expansão.

Apoio à Área Comercial

Foram desenvolvidos no primeiro trimestre estudos para promover a instalação da empresa *Ocean Medical* nos edifícios Qualidade, e o cenário para construção futura de um edifício em parte do Lote 23.

Operações e Logística

A orientação que presidiu às atividades desenvolvidas pela Direção de Operações em 2017 foi no sentido de manter as condições de utilização dos espaços e das infraestruturas. Deu-se especial atenção à renovação e adequação dos espaços às necessidades dos atuais e novos clientes.

Construção Civil e Obras

Dando continuidade à atualização do edifício Núcleo Central, procedeu-se à modernização do teto exterior e iluminação da zona das esplanadas e zonas de circulação, criando ambientes diferenciados atendendo ao tipo de utilização. Foram também iniciados os processos de consulta ao mercado com vista à futura renovação do teto falso interior e iluminação do edifício, atualmente em grelha cinzenta, e à renovação dos corredores da zona da Expansão e Hotel de forma a aumentar o potencial de arrendamento dos espaços desta zona do edifício.

Ainda neste edifício, no Corpo da Administração da Taguspark, procedeu-se a uma melhoria das condições do espaço, com a renovação do revestimento de pavimento e intervenção nas paredes das zonas comuns.

Nos edifícios Tecnologia II e III, procedeu-se à renovação de pavimentos e muros exteriores, replicando a intervenção anteriormente efetuada no edifício Tecnologia I.

Foi concluída a renovação dos rebocos das fachadas dos Edifícios Qualidade e foi lançada a consulta para a realização do novo furo.

Procedeu-se à recuperação interior de numerosos espaços que foram ocupados por clientes, sobretudo no Núcleo Central e Edifícios Qualidade.



Instalações Especiais e Operações

As atividades desenvolvidas no ano de 2017 centraram-se na gestão da manutenção das instalações dos diversos edifícios, continuando a dar especial importância ao controlo de custos através de alteração de processos e ajustamento do binómio manutenção preventiva/corretiva à experiência adquirida na condução dos diversos sistemas.

Foi dada atenção especial à melhoria dos processos e práticas de contratação, tendo-se mantido algumas poupanças, em particular na contratação de serviços continuados.

Manutenção de Instalações Técnicas

Em linhas gerais e de acordo com o previsto, as atividades de manutenção foram sendo reajustadas ao longo do ano através da monitorização criteriosa das intervenções preventivas versus corretivas, tendo-se obtido uma otimização de processos e de custos associados.

De realçar o concurso efetuado para a manutenção dos elevadores que permitiu que todos os equipamentos tenham agora um contrato do tipo completo, a um preço inferior ao existente anteriormente. A redução situou-se em cerca de 44% tendo para este resultado contribuiu o efeito de escala. Colocou-se a concurso a globalidade dos 53 equipamentos.

A opção de contenção das substituições de equipamentos em fim de vida útil, efetuando trabalhos corretivos de beneficiação sobre os mesmos, foi continuada sempre que se verificou ser exequível.

Eficiência Energética

A atuação na área energética insere-se na gestão integrada de todos os processos, desde a compra de energia, a produção através da cogeração da energia consumida, o estudo dos perfis de consumos e a gestão técnica dos edifícios.

No ano de 2017 foi efetuada a certificação energética dos elevadores dos edifícios Qualidade, tendo-se para o efeito identificado um apoio do FEE (Fundo de Eficiência Energética) pertencente ao PNAEE (Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética), a que se recorreu e de que resultou um benefício equivalente aos custos incorridos.

No ano de 2017 prosseguiram os estudos de caracterização dos consumos de energia elétrica, o que tem permitido um maior conhecimento dos perfis de consumo de cada “consumidor” e, face a esses perfis, propor/implementar medidas de racionalização e poupança de energia.

Outros Projectos

Foi concluído o projeto de racionalização da utilização do estacionamento coberto do edifício do Núcleo Central. O sistema instalado, baseado no reconhecimento de matrícula das viaturas tem contribuído muito significativamente para normalização da utilização do parque que se verifica.

Foi reforçada a iluminação da zona da Praça Central/Núcleo Central, tornando-a mais vibrante e amigável para os visitantes.

Actividades de Suporte

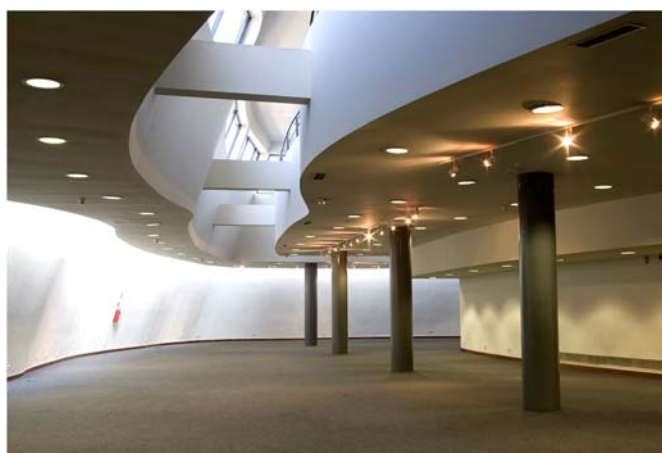
Projecção da Imagem para o Exterior

O Gabinete de Comunicação e Imagem, tal como nos anos anteriores, desenvolveu atividades que projetam para o exterior a personalidade da empresa e a sua imagem corporativa, para que, nomeadamente clientes atuais ou potenciais; parceiros atuais ou potenciais; líderes de opinião; media; poderes local e regional; ou mesmo entidades reguladoras, tenham e transmitam uma imagem positiva do Parque.

Promoveu, organizou e participou em eventos, procurando, sobretudo, fomentar o contacto entre as entidades instaladas no Parque, através de atividades, tais como conferências mas também de iniciativas de diferentes naturezas.

Procurou, ainda, promover o contacto entre escolas, empresas e outras entidades, através da organização de visitas ao Parque. E assegurou o bom acompanhamento de delegações nacionais e internacionais, aquando das visitas realizadas a este Parque, assim como procurou formas de cooperação com entidades, igualmente, nacionais e estrangeiras, tendo em vista a sua internacionalização.

O envolvimento das empresas do Parque foi sempre uma premissa de todas as iniciativas que o GCI organizou, ou aquelas em que participou e divulgou.



Assim, desenvolveu ao longo deste ano, mais uma vez, um conjunto de ações diversificadas que, para além de veiculadas aos meios de comunicação tradicional e digital (procurando reforçar a sua identidade Corporativa), visaram animar os espaços sociais e, por essa via, estimular a presença e convívio dos utentes do Parque em ações culturais e de lazer. Neste contexto, foram realizados encontros com personalidades de destaque na nossa sociedade, retomando-se assim as *Breakfast Sessions* com Leonor Mendes da Trindade, Presidente do Conselho Diretivo do INPI - Instituto Nacional da Propriedade Industrial, sobre o tema “*A situação da Propriedade Industrial em Portugal*”; Manuel Laranja e Rita Pelica que nos falaram sobre “*Soft Skills & Marketing Pessoal*” e ainda António da Cunha Vaz com “*A Ética na Comunicação*”.

Precisamente com o objetivo de reforçar a comunidade de empresas e pessoas que fazem o Taguspark e dar cumprimento à sua missão de Promover a interação entre empresas, Instituições de I&D e Universidades, foi pensado um evento (jogo de equipas, composto por 3 etapas, encadeadas e sequenciais), o **TAGUSPARK CONNECT CHALLENGE 2017**, tendo em vista concretamente a criação de mais sinergias, mais parcerias inovadoras, mais oportunidades de negócio, gerando valor numa partilha solidária. Este evento foi desenvolvido em parceria com a empresa, também no Parque, a outCOme – Clínica Organizacional, que conta com uma vasta experiência em iniciativas desta natureza, embora esta tenha sido pioneira num Parque de Ciência e Tecnologia. No entanto, desde o primeiro momento, várias outras entidades do Parque juntaram-se a esta iniciativa e asseguraram algumas necessidades quer na promoção do evento, quer na sua realização, a saber: Corpus Sannus; Encostas do Alqueva; Europrint; Fernando Horta e Costa; Huro; Megautoria; Movielight; Restaurante Panorâmico by Marlene Vieira; Pedro Jesus Consultores; Pharmaplanet; WeLoveSocial. Acrescente-se que este evento teve, igualmente, um cariz solidário muito forte, em que apoiámos a área de Saúde Mental através da Plataforma Oeiras Solidária, através da recolha de bens feita no

próprio dia do evento e da doação da receita arrecadada com as inscrições que recebemos nesta iniciativa (86 efetivas e pagas), sob a forma de bens à ARIA-Associação de Reabilitação e Integração Ajuda.

A dinamização das redes sociais e a divulgação de iniciativas internas e externas foi outra área de atuação do GCI tentando reforçar a imagem e aumentar a visibilidade e notoriedade do Parque. Neste contexto refira-se o lançamento e arranque do projeto de construção do novo *site* institucional da Taguspark, S.A. (em conjunto com os SI).



Tal como referido anteriormente, o apoio e envolvimento direto (através da divulgação e participação na organização) em iniciativas de entidades no Parque foi uma aposta deste Gabinete. Foi o caso da *Manager's Academy - Rumo à Gestão com Sucesso*, com a empresa ALAVAN; da *Liderança da Gestão de Topo - ISO 9001 e 14001*, com a empresa PERCENTIL; e do Ciclo de CONVERSAS ABERTAS, com a empresa OutCOme, sobre os temas *Liderança ao Limite* e *Regresso ao Trabalho* (no fundo, gerir a ausência de um profissional e preparar o seu regresso: a gestão das ausências por doença física e mental, acidente, licença e expatriamento).

Participou ativamente na preparação da cerimónia de inauguração da nova incubadora no Taguspark exclusivamente dedicada à área da Saúde - a *HealthcareCity* (HCC) - uma organização da Oeiras Invest, HCC e Taguspark, S.A..

Em conjunto com o Centro de Congressos do Taguspark, refira-se o envolvimento deste Gabinete no 6º Encontro Nacional dos Gabinetes de Empregabilidade do Ensino Superior e a 7ª Conferência Nacional sobre Emprego Jovem, uma iniciativa da Fórum Estudante, com apoio da Taguspark, S.A.; e as Comemorações dos 150 anos da PSP "*Seminário "Polícia 360º"*".



A Taguspark, S.A. esteve ainda representada através da participação nas conferências e de um *stand* na TECNET – Business Camp, em São João da Madeira, um evento dedicado à tecnologia, às empresas, à inovação e ao empreendedorismo.

Para promoção do Parque foi ainda mantida a publicação sazonal da *newsletter* "Taguspark em notícia" (em papel e digital) e finalizado o projeto do novo vídeo institucional Taguspark.

Responsabilidade Social

Na área da responsabilidade social, o GCI reforçou a presença do Taguspark no Programa Oeiras Solidária (POS), através de uma participação ativa na organização, divulgação e disponibilização de espaço para a realização de um “Ciclo de Workshops”, integrados na sua Bolsa de Partilha. As várias sessões decorreram sempre no Pequeno Auditório do Taguspark e tiveram como temas: Gestão do bem-estar organizacional; Terapias e técnicas de relaxamento; Marketing pessoal e organizacional; Sistemas de gestão organizacional; Sustentabilidade e criação de negócios sociais; Trabalho colaborativo e partilha.

Também, através do Programa Oeiras Solidária, a CPCJ de Oeiras em parceria com a Santa Casa Misericórdia de Lisboa, organizou com apoio do Taguspark (cedência de espaço e divulgação), uma conferência integrada no Ciclo de Conferências “Olhares sobre a Infância” subordinada ao Tema “Acolhimento Familiar: Procuo alguém louco por mim”, uma temática importante, dada a importância em divulgar que a medida de Acolhimento Familiar pode constituir-se como uma resposta alternativa de efetiva proteção das crianças e de desinstitucionalização durante a 1ª infância, dado que é nesta fase do desenvolvimento que a institucionalização tem o impacto fortemente negativo na formação da identidade das crianças que muitas vezes é irreversível.

Igualmente no Centro de Congressos do Taguspark, e com apoio deste Gabinete na organização e divulgação, teve lugar o II ENCONTRO LUSO – ESPANHOL DE RSC DE EMPRESAS, da Universidade Atlântica.

Na área da Saúde foi organizada, com enorme sucesso, uma Colheita de Sangue, iniciativa dos Lions Clube de Oeiras e da Federação Portuguesa de Dadores de Sangue (cedência de espaço e divulgação assegurada pelo GCI), acompanhada pelos técnicos e paramédicos do Instituto Português do Sangue e da Transplantação. Bem como organizado um rastreio de saúde, de forma gratuita, no âmbito da comemoração do Dia Nacional de Prevenção e Segurança no Trabalho, sendo que todos os que participaram nesta iniciativa manifestaram reconhecimento pela importância da iniciativa no âmbito da promoção da prevenção e segurança nos locais de trabalho, pelo que o objetivo primordial desta ação foi plenamente alcançado: contribuir para a consciencialização da importância desta matéria no dia-a-dia de todos os que, diariamente, aqui trabalham.



Por fim, foi igualmente dada continuidade a atividades de interesse social e a divulgação de projetos para angariação de fundos, pontos considerados centrais na participação da Taguspark neste campo. Foi o caso da realização da recolha de tampinhas para o BIPP e a Campanha Pirilampo Mágico promovida a nível nacional pela CERCIS, ou mostra de produtos da associação ARIA, por ocasião do Dia de S. Valentim, Páscoa e Natal, a quem foi disponibilizado espaço no Átrio do Núcleo Central para desenvolvimento das suas ações, a título de exemplo.

Infraestrutura Informática

Para além das atividades correntes de suporte prestadas a toda a empresa e a manutenção do suporte a toda a infraestrutura existente na Incubadora, bem como o apoio aos empreendedores nessa área, foram realizadas as seguintes atividades durante o ano de 2017:

- **Substituição de *Storage***

No ano de 2017 procedeu-se à substituição da *storage* atual por uma, com um melhor desempenho e com garantia a 5 anos, com possibilidade de expansão. Foi também reaproveitada a *storage* atual para a criação de ponto adicional de *backup*. A estrutura de suporte aos servidores e utilizadores, foi também substituída.

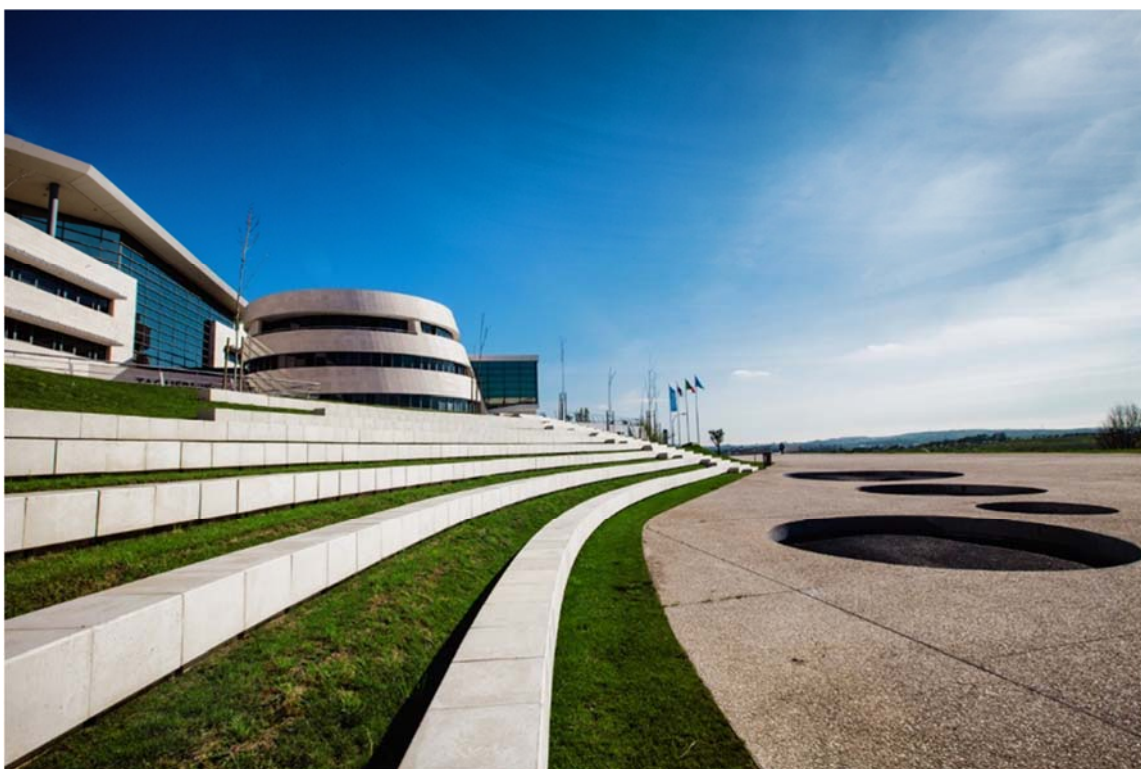
- **Site da Taguspark**

No seguimento dos trabalhos realizados no ano anterior e após aprovação no final do ano, iniciou-se o desenvolvimento do novo *site* do Taguspark S.A., que terá novas funcionalidades a disponibilizar às empresas do Parque.

Controlo de Gestão

Em 2017, continuaram a ser utilizados os mecanismos de controlo interno e de suporte à gestão implementados em exercícios anteriores, e que continuam a ser reforçados com os desenvolvimentos do Sistema de Informação.

A Área de Planeamento e Controlo de Gestão continuou, em 2017, a elaborar, com periodicidade mensal, os Relatórios de Controlo de Gestão, compostos por um painel de indicadores de gestão de diferentes vertentes (financeira, operacional, comercial e de pessoal), de modo a garantir o adequado suporte à tomada de decisão e continuar a potenciar a obtenção de ganhos de eficiência.



Análise Económica e Financeira



Resultados

A Taguspark, S.A. encerrou as contas referentes ao exercício de 2017 com um resultado líquido positivo de 828 412€, valor acima do orçamentado mesmo considerando a venda de um lote de terreno, prevista para 2017, ainda não concretizada dado que está ainda a decorrer o processo de alteração do alvará de loteamento.

O Resultado Operacional de 2017 apresenta um valor muito positivo quando comparado com os anos anteriores, há que referir que o resultado de 2016 foi positivamente afetado pelo recebimento de uma indemnização de 322 mil euros paga pela GDL, por expropriação de terrenos. Este incremento resulta da combinação do incremento das receitas e da redução dos custos - aumento da taxa de ocupação e da renda média de aluguer dos escritórios, redução dos gastos com energia, água, gás natural e com os custos de conservação dos espaços, redução do número de trabalhadores e dos gastos com advogados.

| | 2017 | 2016 | 2015 | Diferença (2017/2016) |
|--|----------------|----------------|----------------|--------------------------|
| | € | € | € | % |
| Componente do Resultado Líquido | | | | |
| EBITDA | 2.856.194 | 2.876.040 | 2.743.033 | -0,69 |
| Resultado Operacional (antes gastos financiamento e impostos) | 718.682 | 746.989 | 575.517 | |
| Resultado Antes de Impostos | 677.749 | 682.180 | 508.530 | |
| Imposto sobre o Rendimento | 150.663 | 5.714 | -405.700 | |
| Resultado Líquido | 828.412 | 687.894 | 102.830 | |

O EBITDA (Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos), no valor de 2.856.194€, ficou em linha com o valor registado em 2016.

| | 2017 | 2016 | 2015 | Diferença (2017/2016) |
|--|------------------|------------------|------------------|--------------------------|
| | € | € | € | % |
| Decomposição dos Proveitos Operacionais | | | | |
| Prestações de Serviços | 4.153.118 | 4.057.539 | 4.144.685 | 2,36 |
| Outros Rendimentos e Ganhos | 2.719.131 | 2.512.852 | 2.398.478 | 8,21 |
| Indemnizações | 0 | 321.548 | 0 | |
| Subsídios ao Investimento | 234.601 | 238.757 | 276.386 | -1,74 |
| Reversões | 23.738 | 23.110 | 211.047 | 2,72 |
| Aumentos de justo valor | 0 | 13.661 | 0 | |
| Total dos Proveitos Operacionais | 7.130.588 | 7.167.467 | 7.030.596 | -0,51 |

Constata-se que também os proveitos operacionais, que totalizaram 7.130.588€, se mantiveram em linha com igual período de 2016, sendo de relembrar a indemnização recebida nesse ano, conforme mapa acima.

| | 2017 | 2016 | 2015 | Diferença (2017/2016) |
|---|------------------|------------------|------------------|--------------------------|
| | € | € | € | % |
| Decomposição dos Custos Operacionais | | | | |
| Fornecimentos e Serviços Externos | 2.481.066 | 2.689.710 | 2.761.296 | -7,76 |
| Gastos com Pessoal | 1.162.554 | 1.216.713 | 1.073.062 | -4,45 |
| IMI, Taxas e Outros Impostos | 414.768 | 334.130 | 372.985 | 24,13 |
| Outros Gastos e Perdas | 17.675 | 12.277 | 27.037 | 43,97 |
| Sub-Total | 4.076.063 | 4.252.830 | 4.234.380 | -4,16 |
| Imparidade de Dívidas a Receber | 0 | 0 | 47.073 | |
| Perdas Imputadas a Subsidiárias, Associadas e Investimentos | 198.331 | 14.255 | 6.110 | |
| Insuficiência Estimativa IRC | 0 | 24.342 | 0 | |
| Sub-Total | 198.331 | 38.597 | 53.183 | 413,85 |
| Total dos Custos Operacionais | 4.274.394 | 4.291.427 | 4.287.563 | -0,40 |

A Taguspark, S.A. continuou com a contenção de custos operacionais sendo que os Fornecimentos e Serviços Externos se apresentam 7,8% abaixo dos custos registados no ano anterior.

Os Gastos com Pessoal ficaram 4,5% abaixo do valor do ano anterior devido a licenças de maternidade e à saída de um colaborador em fevereiro, muito embora em 2017 já não se tenha registado qualquer corte de salário aplicado aos funcionários públicos.

Investimento

Em 2017 registaram-se 392 mil euros de investimento em ativos fixos tangíveis, entre outros, foram realizadas obras de remodelação no Núcleo Central e nos Edifícios Qualidade no valor total de 312 mil euros.

Indicadores económicos e financeiros

Quanto aos principais indicadores económicos e financeiros, continua a constatar-se uma elevada solidez financeira da Taguspark, S.A., que foi significativamente reforçada em 2017.

| Indicadores Financeiros | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Liquidez Geral | 255% | 208% | 163% |
| Autonomia Financeira | 87% | 85% | 84% |
| Solvabilidade | 647% | 570% | 515% |
| Rendibilidade das Vendas - ROS | 12% | 10% | 2% |
| Rendibilidade dos Activos - ROA | 1% | 1% | 0% |
| Rendibilidade dos Capitais Próprios - ROE | 2% | 1% | 0% |
| Prazo Médio de Recebimentos | 29 dias | 28 dias | 87 dias |
| Prazo Médio de Pagamentos | 60 dias | 55 dias | 75 dias |

A rendibilidade dos Ativos e dos Capitais Próprios continua a apresentar valores relativamente reduzidos, atentos os elevados valores de ativos detidos pela Taguspark⁴ e que não geram rendimento.

Os rácios Liquidez Geral, Autonomia Financeira e Solvabilidade têm vindo a melhorar gradualmente com a recuperação do valor investido no edifício Poente.

O desagravamento significativo do prazo médio de recebimentos resulta da regularização dos pagamentos por parte da Novartis que, no final de 2015, apresentava uma conta corrente de 920 mil euros. Os fluxos gerados pelas operações têm permitido não só reembolsar o empréstimo constituído aquando da construção do edifício Poente, como reforçar as disponibilidades.

É de salientar que as imparidades de clientes dizem, fundamentalmente, respeito a dívidas de utentes cujos processos de contencioso tiveram início em anos anteriores, já que em termos totais registaram-se desagravamentos em 2015, 2016 e 2017.

A Taguspark tem procurado continuar a cumprir os prazos de pagamentos estabelecidos contratualmente com os fornecedores com o objetivo de obter economias a nível dos preços.

Proposta de Aplicação de Resultados

Tendo em conta os resultados do exercício de 2017, o Conselho de Administração propõe, nos termos das disposições pertinentes do Código das Sociedades Comerciais e dos Estatutos, a seguinte aplicação dos Resultados Líquidos do Exercício:

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| Resultado Líquido do Exercício | 828.412,36 € |
| Aplicação | |
| Reserva Legal | 41.420,62 € |
| Resultados Transitados | 786.991,74 € |

⁴ A sociedade é proprietária de Lotes de terreno com área que totaliza 290.744 m², com edificabilidade de cerca de 108.000 m² de acordo com o Alvará de Loteamento nº2/96 e de cerca de 36 ha de terrenos rústicos com área estimada de construção potencial de cerca de 110.000 m² de acordo com os parâmetros aplicáveis do PIAPCT.

Notas Finais

Ao encerrar o Relatório de Gestão do exercício de 2017, o Conselho de Administração expressa o seu agradecimento a todos os que o apoiaram na prossecução dos objectivos fixados para a Taguspark, S.A..

Aos Accionistas, pelo apoio e confiança demonstrado nos mais diversos momentos da vida da Taguspark, S.A..

Aos colaboradores, pela dedicação, empenho e profissionalismo evidenciado no exercício das suas funções.

Ao órgão de Fiscalização, pela colaboração essencial prestada.

É ainda devido um agradecimento muito especial a todos os nossos clientes e utentes que nos honraram com a sua preferência, a quem reafirmamos a nossa determinação em alcançar a excelência na prestação de serviços e na procura da satisfação das suas necessidades.

Oeiras, 8 de março de 2018

O Conselho de Administração

Prof. João Duque
Presidente

Administrador Delegado

Prof. Eduardo Baptista Correia
(em funções a partir de 1 de fevereiro de 2018)

Vogais Não Executivos

Eng.º Alexandre Teixeira da Fonseca

Prof. Fernando Mira da Silva

Anexo às Demonstrações Financeiras

