

PLANO DE ATIVIDADES, INVESTIMENTO E ORÇAMENTO 2025-2027



MPE – Madeira Parques Empresariais, Sociedade Gestora, S.A.



Índice

1.	Introdução.....	2
2.	Objetivos e Enquadramento Estratégico de médio prazo.....	4
3.	Plano de atividades 2025-2027	12
4.	Plano de investimentos	17
5.	Plano da atividade económica da MPE.....	22
5.1	Fornecimentos e Serviços Externos	23
5.2	Gastos com pessoal	25
5.3	Depreciações	28
5.4	Outros gastos	28
5.5	Encargos financeiros	28
5.6	Prestações de serviços	29
5.7	Outros rendimentos.....	29
6.	Projeções económicas e financeiras.....	31
7.	Indicadores económico-financeiros	35
8.	Prazo Médio de pagamento	37
9.	Contrato de concessão	37
10.	Cumprimento das Orientações.....	39

1. Introdução

A MPE – Madeira Parques Empresariais, Sociedade Gestora, S.A. (MPE.) foi criada pelo Decreto Legislativo Regional n.º 28/2001/M, de 28 de agosto, entretanto alterado pelos Decretos Legislativos Regionais n.ºs 12/2002/M, 6/2015/M, 12/2018/M e 12/2020/M, de 17 de julho, 13, 6 e 10 de agosto, respetivamente, é uma empresa de capital exclusivamente público, totalmente subscrito pela Região Autónoma da Madeira (93,30%) e pelo Instituto de Desenvolvimento Empresarial, IP-RAM (6,70%). Atualmente o seu capital social ascende a 25.820.755€ (vinte e cinco milhões oitocentos e vinte mil, setecentos e cinquenta e cinco euros).

A MPE tem como objeto a concessão do serviço público de criação, instalação, gestão, exploração, promoção e manutenção dos parques empresariais constantes do Anexo I ao já referido Decreto Legislativo Regional n.º 28/2001/M, de 28 de agosto, na sua redação atual, de modo a contribuir para o desenvolvimento sustentável da economia regional, para o correto ordenamento do território e para a preservação do meio ambiente.

Para a Madeira e Porto Santo, as construções dos parques empresariais constituem uma mais-valia na prossecução dos objetivos tendentes ao desenvolvimento sustentado da economia regional, no sentido de serem criados espaços delimitados e devidamente infraestruturados, com vista à instalação de determinados tipos de atividade. Num modelo de desenvolvimento económico e tecnológico, no contexto da globalização e da crescente preocupação ambiental, os parques empresariais constituem espaços que assumem uma otimização que assegura a competitividade das empresas, viabilizando desta forma a promoção da eficiência energética, bem como a qualidade do ambiente.

A MPE oferece espaços dotados de serviços de apoio de utilização comum, vocacionados para acolher atividades industriais, de armazenagem, de serviços e de comércio, como uso dominante, e outras que, pelas suas características, se revelem incompatíveis com a sua localização nas restantes categorias de solo urbano, desde que compatíveis com os usos existentes, exercidas por entidades públicas ou privadas.

Existem 12 Parques Empresariais – 11 na Ilha da Madeira e 1 na Ilha do Porto Santo, concessionados à MPE por via do já referenciado Decreto Legislativo Regional n.º 28/2001/M, de 28 de agosto.

Sendo a MPE uma empresa integrada no Setor Empresarial da Região Autónoma da Madeira, pretende-se cumprir o dever de informação, previsto no regime jurídico aplicável ao mesmo (RJSERAM), através do Decreto Legislativo Regional n.º 15/2021/M, de 30 de junho, nomeadamente no n.º 2 do seu artigo 24.

É crucial para a sustentabilidade da empresa prosseguir com a sua missão, e exercer a sua atividade em articulação com as políticas estratégicas setoriais definidas pelo Governo Regional, ser socialmente responsável, prosseguindo na sua atuação objetivos sociais e ambientais, tendo em vista a satisfação dos utentes dos parques empresariais, promovendo um equilíbrio adequado, devidamente evidenciado nos seus instrumentos previsionais de gestão, e de boas práticas para a eficiência económica da empresa.

2. Objetivos e Enquadramento Estratégico de médio prazo

Os objetivos da MPE são determinados pelas políticas governamentais e regionais para o setor, através de orientações vertidas nos planos estratégicos aplicáveis às suas áreas de atuação, de orientações emanadas através de despacho da tutela e por orientações específicas dos acionistas.

As orientações estratégicas constam no Programa do XV Governo Regional, direcionadas estrategicamente para a área da atuação da MPE onde se referencia o seguinte: *Investir no continuado incremento da dinamização dos parques empresariais da Região Autónoma da Madeira.*

- Princípios de gestão



As decisões gestionárias tomadas pela MPE refletem os seguintes princípios de gestão:

- Zelar pelo superior interesse dos seus utentes;
- Conceber e implementar políticas de gestão de pessoas orientadas para a valorização dos colaboradores, para o fortalecimento da motivação e para o estímulo à formação, a fim de captar o conhecimento dos colaboradores e envolvê-los nas tomadas de decisões, aumentando a sua produtividade;
- Fomentar uma liderança empenhada e comprometida, garantindo o alinhamento organizacional aos diversos níveis, definindo uma estratégia e objetivos claros para a organização e acompanhando a consecução desses objetivos;
- Promover e estimular novas ideias e novas abordagens do mercado;
- Transmitir confiança aos nossos stakeholders, entre eles, colaboradores, clientes, fornecedores, parceiros e a própria comunidade madeirense;
- Criar fatores de crescimento e de sustentabilidade da MPE;
- Integrar decisões baseadas na sustentabilidade ambiental na estratégia da MPE.

- Envolvente externa

Na elaboração do Plano e Orçamento tivemos em consideração a estratégia a implementar pela MPE, para o período 2025-2027 e a política de investimentos no desenvolvimento e consolidação económica da empresa, face à atual conjuntura macroeconómica do Mundo, da Europa, do País e da própria Região.

A nível externo, tivemos recentemente as eleições presidenciais nos **Estados Unidos da América** (EUA) que determinou a vitória de **Donald Trump**, fato que contribuiu significativamente para a volatilidade dos mercados financeiros.

Segundo os analistas económicos, quanto maior for a incerteza referente à política económica dos EUA com a Europa, maior será a volatilidade dos próprios mercados, já que os investidores tendem a reagir rapidamente a qualquer notícia ou desenvolvimento relevante.

Na Europa, é esperada a continuidade do impacto provocado pela invasão da Rússia à Ucrânia, agravado pelo aumento dos custos energéticos, criando uma onda mais “controlada”, referente ao período 2022-2023, no choque inflacionista na Europa, continuando a manter taxas de juros e da inflação acima dos 2%, com efeitos negativos sobre os orçamentos das empresas e nos futuros investimentos. A falta de confiança de investimento, é influenciada por uma série de fatores, tais como as **taxas de juro**, as **perspetivas orçamentais** e as **políticas fiscais**.

No País, e face à grande instabilidade política, com um quadro parlamentar muito instável, onde o Governo que lidera o país não usufrui de maioria parlamentar, o enquadramento político é desfavorável e deverá afetar as perspetivas de curto prazo para a economia portuguesa.

Na Região Autónoma da Madeira, a MPE orienta a gestão nos 12 parques empresariais, de pavilhões em regime de direito de utilização e de lotes em regime de direito de superfície ou venda.

Em 2024, teve início um novo mandato do Conselho de Administração, que irá propor um Plano Estratégico para o triénio 2025-2027 aos acionistas. Com este enquadramento, pretende-se demonstrar que estamos perante um modelo de negócio altamente competitivo e muito dinâmico. A MPE manterá a estratégia seguida ao longo destes últimos anos, alicerçada em Estudo de viabilidade já referenciado anteriormente, pretendendo-se, no entanto, a inserção de novos eixos estratégicos, criando modelos e estratégias pró-ativas, prospetoras para captar investimentos em novas áreas de atividade de negócio. Aí, tal como adiante se explicará, na descrição da nossa estratégia, adotámos uma orientação vocacionada para a diferenciação de clientes, permitindo à MPE, S.A. trabalhar o nosso “**segmento**”, conhecer bem o mercado e identificar as necessidades distintas dos potenciais investidores.

Como temos vindo a assistir ao longo destes 4 anos, é fundamental que o Conselho de Administração da MPE conheça bem o seu “**público-alvo**” para melhor se lhes adaptar e para sobre eles atuar de forma mais eficaz. Assumimos que, face ao modelo de negócio da MPE, é preciso entender as mudanças que acontecem em

geral nas empresas, e que o “pulmão” da MPE é a primeira linha de contactos juntos de potenciais clientes.

De modo a atingirmos os objetivos comerciais aos quais nos propomos, definimos diversas estratégias criativas, com ações de comunicação no sentido de identificar potenciais investidores para os parques empresariais, e garantir uma melhoria sustentada nas receitas da empresa durante os períodos económicos 2025-2027

Face à grande imprevisibilidade do mercado, é imprescindível analisar o mercado de acordo com análise **PEST**, composto por um conjunto de forças que integram a macro envolvente da MPE, e que podem afetar a sua atividade. A sigla diz respeito aos 4 principais fatores de análise externa.



- **Fatores Políticos:** considerando que na Região Autónoma da Madeira, e através da lei das Finanças das Regiões Autónomas, o Governo Regional da Madeira poderá aplicar o diferencial de 30% às taxas previstas do CIRS, incluindo ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, as taxas de IRC, consideramos, que caso tenhamos o Orçamento da RAM 2025 aprovado na ALRAM, continuamos com condições de fomentar investimento para os parques empresariais. Na apresentação do Orçamento da RAM para o ano de 2025, prevê-se o compromisso do GR em alargar até ao 6.º escalão do IRS, a aplicação do diferencial máximo de 30% previsto na Lei das Finanças das Regiões Autónomas, a **redução** no 7.º escalão aumenta de **3%** para **15%**, no 8.º escalão de **3%** para **9%**, e no 9.º escalão de **1%** para **3%**. Relativamente à política fiscal, definida no **Código do Investimento na Região Autónoma da Madeira**, onde estabelece o **Regime Fiscal de Apoio ao Investimento**, são considerados um conjunto de benefícios fiscais, a projetos de investimento de valor **igual ou superior a 250.000 euros**, desde que esses projetos de investimentos sejam realizados nos **parques empresariais geridos pela MPE**.

No âmbito da atividade industrial na Região Autónoma da Madeira, e nos termos do **Decreto Legislativo Regional n.º 28/2009/M, de 25 de Setembro**, que estabelece o **“Regime de Exercício da Atividade industrial na RAM”**, é encarado os parques empresariais de uma forma diferente para **efeitos de localização dos estabelecimentos industriais**, ou seja, é utilizado **como regra geral**, que todos os estabelecimentos industriais necessitam de autorização de localização a emitir pela Câmara Municipal territorialmente competente, **com exceção** dos estabelecimentos industriais a **instalar nos parques empresariais**.

- **Fatores Económicos:** de acordo com a Direção Regional de Estatística, a taxa de inflação **na Região Autónoma da Madeira** tem vindo a baixar ao longo nos últimos 12 meses, ou seja, em outubro de 2023, tínhamos uma inflação que se situava **nos 5,8%**, e em outubro de 2024 apresentava uma taxa de inflação **nos 3,3%**. Nos últimos 6 anos, e tendo como ano base o de 2016, o **PIB Regional** aumentou de **4,478 milhões** de euros para **6.021 milhões** de euros no final de 2022, ou seja, um aumento de toda a nossa atividade empresarial, contabilizando o somatório de todos os bens e serviços finais produzidos na Região durante o ano, excluindo da conta todos os bens de consumo intermédio. De acordo com a última estatística publicada pela Direção Regional de Estatística, através do Boletim Trimestral, referente **ao 2.º trimestre de 2024**, a remuneração bruta total mensal média por trabalhador registou uma variação nominal homóloga de 6,1% na Região, situando-se nos **1.589 euros**, sendo que a variação real foi também positiva, de 2,6%. No trimestre em referência, o saldo entre sociedades constituídas e dissolvidas na RAM foi positivo, ou seja, **mais 225 sociedades**, pois o número de constituições de sociedades com sede na RAM (385), foi maior do que o número de dissoluções (160). Numa economia fortemente dependente do turismo a MPE permite a sua diversificação e inovação, nomeadamente nos setores da indústria, logística, tecnologia e serviços, sobretudo tendo em conta os incentivos fiscais já criados e outros que podem se proporcionar;
- **Fatores Sociais:** segundo a DRE totalizamos uma **população** estimada em **256.589** pessoas, dados atualizados de 2023, representando um **acréscimo** da população residente de **2.552** pessoas face **a 2022**, graças à emigração. Totalizamos no ano de 2023, uma **população residente estrangeira** estimada em

14.060 pessoas, sendo esta repartida pelos seguintes países: Venezuela (15,5%), Reino Unido (10,3%) e Brasil (10,3%), com uma crescente população oriunda de países antes menos comuns na nossa Região, como a Índia e Nepal, que tendem a influenciar o mercado de trabalho regional. A par deste fator, a Região enfrenta problemas como a emigração de jovens qualificados e escassez de emprego qualificado nos concelhos rurais. A oferta da MPE pode atenuar este problema atraindo empresas inovadoras.

- **Fatores Tecnológicos:** a MPE tem o desafio de desenvolver parques empresariais que atendam às exigências tecnológicas das empresas modernas, com infraestruturas adequadas para o fomento da transformação digital, sustentabilidade tecnológica e captação de empresas inovadoras. A MPE está também atenta aos projetos estratégicos da União Europeia que visam precisamente impulsionar a indústria tecnológica a investir em tecnologias críticas para a Europa. Nesse sentido foi criada a Plataforma de Tecnologias Estratégicas para a Europa (STEP) para orientar e financiar projetos através de 11 programas para 3 áreas de investimento algo: tecnologias digitais e inovação de tecnologia profunda, tecnologias limpas e eficientes em termos de recursos e biotecnologias;

- Objetivos Estratégicos

Para a prossecução da sua missão, a MPE, enquanto entidade gestora de espaços e infraestruturas empresariais na Região Autónoma da Madeira, definiu os seguintes objetivos estratégicos:

1. Aumentar a Rentabilidade dos Parques Empresariais concessionados, promovendo a gestão e práticas de gestão eficientes e sustentáveis dos recursos;
2. Garantir a qualidade dos serviços prestados aos seus utentes promovendo a transformação digital dos serviços e infraestruturas oferecidas;
3. Manter a viabilidade económica e financeira;

Foram definidas as seguintes metas para o triénio 2025-2027:

TABELA 1 – OBJETIVOS, INDICADORES E METAS

N.º	Objetivo	Indicador	Partida (2024)	Meta 2025	Meta 2026	Meta 2027
1	Aumentar a rentabilidade dos Parques Empresariais	Taxa de ocupação dos parques empresariais	76,50%	77,90%	78,38%	78,78%
		Número de novos contratos celebrados	2	2	2	2
2	Garantir a qualidade dos serviços prestados	Novas prestações de serviços contratadas para o estudo, segurança, conservação, manutenção, reparação, expansão e modernização dos Parques Empresariais	1	1	2	3
3	Manter a viabilidade económica e financeira	Autonomia financeira	84,4%	>50%	>55%	>60%
		Prazo médio de pagamentos	40	<=32	<=31	<=30
		Rentabilidade do Ativo	2,7%	>2,8%	>3,0%	>3,2%

Para além das metas definidas estes objetivos pretendem também:

- ⇒ Contribuir para o desenvolvimento económico e social da Região Autónoma da Madeira e para o correto ordenamento do território;
- ⇒ Acolher nos Parques Empresariais a transição verde na energia;
- ⇒ Promover as diligências necessárias para a legalização do Parque Empresarial da Cancela, PEZO, e Parque Empresarial dos Canhas;
- ⇒ Incorporar as boas práticas de gestão garantindo a prossecução dos objetivos definidos pela concedente;
- ⇒ Aumentar a notoriedade da nossa marca;
- ⇒ Promover comercialmente os parques junto dos potenciais investidores;

- ⇒ Acolher novas atividades económicas, relacionadas com a economia circular e tecnológica, nomeadamente nas áreas das energias fotovoltaicas e transformação digital;
- ⇒ Cooperar com a Associação Portuguesa dos Parques Empresariais, no sentido de atrair e fixar investimento nacional nos parques empresariais geridos pela MPE;
- ⇒ Cooperar com o Instituto de Desenvolvimento Empresarial da Região Autónoma da Madeira, no sentido de divulgar junto dos nossos clientes e potenciais investidores as medidas que esta entidade de gestão pretende implementar no âmbito do Programa Madeira 2030, medidas essas com cofinanciamento comunitário;
- ⇒ Promover a cooperação institucional da MPE com as entidades regionais e nacionais nas áreas de intervenção setorial da MPE;
- ⇒ Assegurar uma política interna que promova a implementação das políticas de formação a cada departamento da empresa;
- ⇒ Concluir o processo referente à criação do novo website da MPE;

3. Plano de atividades 2025-2027

O plano de atividades e Orçamento é o instrumento essencial de gestão e controlo da empresa. Nos próximos anos, a MPE focará as suas atividades na consolidação e se possível no aumento das taxas de ocupação dos parques empresariais sob a sua gestão, e procurará o aumento durante o período 2025-2027, das taxas de ocupação dos parques localizados no norte da Ilha da Madeira. Definimos simultaneamente no plano, como uma das ações prioritárias, um seminário sobre a temática da “Sustentabilidade e ESG”, tendo em conta um estudo recente do Observatório Português para as ODS, que revelava que mais de 2/3 das empresas nacionais não se encontra preparada para endereçar esta abordagem, para integrar a sustentabilidade na estratégia da empresa e no dia-dia das operações. Outra das áreas que o Conselho de Administração irá primar dar prioridade no PAO 2025-2027, será o da gestão documental, no sentido de solucionarmos um sistema que oferece uma abordagem automatizada e organizada para lidar com o fluxo de informação.

Assim as principais ações serão:

- ☒ Promoção de uma eficiente gestão e exploração dos parques empresariais, nomeadamente através de:
 - Manutenção das zonas comuns dos parques empresariais concessionados, incluindo a limpeza urbana, desmatação e remoção de entulhos, rega, corte de árvores e poda, reposição de espécies vegetais, fornecimento e aplicação de adubos químicos ou orgânicos, produtos para tratamentos fitossanitários, desentupimento das câmaras de visita das redes de drenagem de águas e limpeza de valetas existentes na parte lateral dos arruamentos, bem como das plataformas não ocupadas;
 - Manutenção das infraestruturas já existentes, sempre que esteja em causa o normal funcionamento dos parques empresarias;
 - Promoção da segurança das infraestruturas e dos seus utilizadores;
 - Eliminação dos constrangimentos que impliquem a celebração de contratos definitivos em alguns dos parques empresariais.

- ☒ Cumprimento das obrigações legais da natureza financeira e continuação dos procedimentos de recuperação das dívidas de clientes em situação de incumprimento, nomeadamente através da instauração de processos de execução fiscal para cobrança das dívidas, nos termos do artigo 13.º - A dos Estatutos da MPE, S.A, aprovados em anexo ao Decreto Legislativo Regional n.º 28/2001/M de 28 de Agosto, com as alterações introduzidas pelos Decretos Legislativos Regionais n.ºs 12/2002/M, 6/2015/M, 12/2018/M e 12/2020/M, de 17 de Julho, 13,6 e 10 de Agosto, respetivamente, ou sempre que solicitado pelos utentes, através da celebração de acordos para a regularização da dívida, através do seu pagamento em prestações consentâneas com a sua situação financeira;
- ☒ Acompanhamento comercial constante e de grande proximidade aos clientes instalados, garantindo a sua fidelização;
- ☒ Realização de inquéritos aos clientes da MPE para apurar o grau de satisfação dos serviços disponibilizados pela nossa empresa aos seus utentes;
- ☒ Sensibilização junto dos responsáveis políticos da manutenção da redução ou isenção das taxas de impostos camarários em alguns dos concelhos da RAM;
- ☒ Acolhimento de investimentos privados localizados nos parques empresariais nas áreas da transição verde na energia, nomeadamente no Parque Empresarial de Câmara de Lobos, relativamente ao projeto das comunidades de energia renovável e de autoconsumo localizadas nos parques empresariais geridos pela MPE;
- ☒ Contratação de uma prestação de serviços de consultadoria para a elaboração do “Plano estratégico para a concessão”, onde estará vertido o Plano de Dinamização dos Parques Empresariais;
- ☒ Aquisição de um software para a área da gestão documental, com o objetivo de permitir à nossa organização controlar de forma personalizada o acesso à informação. Para além do arquivo, vai “trazer” à equipa da MPE, a possibilidade de implementar “workflows” adaptados às normas de trabalho, incluindo processos de aprovação de documentos, gestão de acessos por departamento, entre outras funcionalidades;

- ☒ Continuação da negociação com o Município da Ponta do Sol, no âmbito da formalização da aquisição da propriedade dos imóveis sobre os quais o parque empresarial daquele concelho se encontra implantado, condição essencial para o respetivo licenciamento;
- ☒ Sensibilização junto da Secretaria Regional dos Equipamentos e Infraestruturas, para a execução da obra da “ligação do parque empresarial de Machico” uma vez que esta potencia a acessibilidade a este Parque Empresarial;
- ☒ Instalação de uma caixa multibanco no Parque Empresarial da Cancela;
- ☒ Instalação de um posto de carregamento para veículos elétricos no Parque Empresarial de Câmara de Lobos, no sentido de continuarmos a trabalhar na política referente à descarbonização dos parques empresariais;
- ☒ Identificação das necessidades de formação, para reforço e melhoramento das competências dos colaboradores;
- ☒ Participação da MPE nas Assembleias Gerais da APPE
- ☒ Realização de ações de divulgação da MPE nos diferentes Concelhos da RAM, em colaboração com os municípios;
- ☒ Promoção dos espaços disponíveis nos parques empresariais, nas várias modalidades de acesso, direito de utilização de pavilhões ou lotes, direito de superfície e aquisição de lotes, e participação em programas de informação, sempre que tal se proporcione;
- ☒ Promoção dos parques empresariais junto de potenciais investidores, de abrangência multissetorial, incluindo, mas não limitado a entidades que compõem os tecidos empresariais regional e nacional
- ☒ Divulgação dos benefícios fiscais consagrados no Código Fiscal do investimento da RAM, nomeadamente, os benefícios fiscais para investimentos realizados nos parques empresariais localizados na RAM;
- ☒ Participação da MPE em feiras e eventos nacionais, e caso se justifique, em eventos internacionais, dando particular atenção à construção de suportes de promoção digital para utilização em mercados selecionados, beneficiando da Rede Externa da APPE – Associação Portuguesa dos Parques Empresariais para a divulgação;

- ☒ Desenvolvimento de um conjunto de ações no âmbito da APPE - Associação Portuguesa de Parques Empresariais, quer seja na divulgação da MPE, no seu papel de plataforma dinamizadora de boas-práticas na gestão de parques empresariais, quer como veículo de gestão territorial e ambiental promovendo a eficiência do investimento público e privado quer, ainda, como fórum de vetores de atuação comuns;
- ☒ Melhoria da estratégia de comunicação de canais digitais, adaptada a cada parque empresarial e às características inerentes à sua oferta;
- ☒ Divulgação no website da MPE dos benefícios consagrados no Código Fiscal do Investimento da RAM, nomeadamente, os benefícios fiscais para investimentos realizados nos parques empresariais localizados na RAM;
- ☒ Preparação e divulgação a todos os parceiros institucionais, comerciais, e à própria sociedade civil do novo website da MPE;
- ☒ Divulgação trimestral de uma newsletter externa com temas relevantes;
- ☒ Participação da MPE em eventuais grupos de trabalho, consultas públicas de temas inerentes à gestão e ordenamento do território para a promoção de políticas públicas que beneficiem a localização em áreas empresariais;
- ☒ Realização da 3.º Conferência sobre o “Ordenamento do Território”, a promover pela MPE em concertação com a CMF/ AMRAM;
- ☒ Realização de um seminário sobre a temática da “Sustentabilidade e ESG”, em parceria com a APPE – Associação Portuguesa dos Parques Empresariais;
- ☒ Organização de uma conferência sobre “Orçamento de Estado para 2025”;
- ☒ Cooperação com o IDE, IP-RAM, em conferências direcionadas para empresas localizadas, ou aquelas que venham a investir, nos parques empresariais, no sentido de informar os vários programas de apoio com cofinanciamento comunitário no âmbito do Programa Madeira 2030.
- ☒ Continuação da divulgação, junto das empresas sediadas nos parques empresariais, do programa de estágios para alunos licenciados pela UMA, programa esse protocolado entre a UMA e a MPE;
- ☒ Cooperação com o Instituto para a Qualificação e com o Instituto de Emprego da Madeira na divulgação, desenvolvimento e intermediação de ações visando

a formação, estágio e participação em programas de emprego junto das empresas sediadas nos Parques Empresariais;

- ☒ Aproximação à comunidade escolar nos diversos concelhos para o desenvolvimento de ações conjuntas de interesse para a comunidade educativa como sejam a celebração de dias internacionais, visitas de estudo e outros eventos;
- ☒ Divulgação dos protocolos assinados entre a MPE e as instituições financeiras, através de sessões de esclarecimento junto das empresas sediadas nos parques empresariais, com objetivo de informar as vantagens e benefícios no acesso ao crédito para área de investimentos e funcionamento;
- ☒ Realização de ações de formação e de sensibilização destinadas às empresas sediadas nos parques empresariais, nomeadamente em matéria de higiene e segurança no trabalho, na elaboração dos planos de emergência dos parques empresariais e na realização de exercícios e/simulacros com vista à avaliação da eficácia de procedimentos e introdução de medidas corretivas que se revelem necessárias a uma melhor intervenção numa situação real;

4. Plano de investimentos

Na sequência da orientação estratégica e das atividades delineadas, o plano de investimentos da MPE para o período de 2025 a 2027 está focado na expansão e modernização dos parques empresariais, com ênfase em soluções inovadoras e sustentáveis que permitam o crescimento da oferta existente e a manutenção dos níveis já atingidos em infraestruturas com ainda melhor qualidade.

- Investimentos

O Plano prevê investimentos acumulados de 7.276.655,00€ programados conforme quadro abaixo:

TABELA 2 – PLANO DE INVESTIMENTOS

N.º	PLANO DE INVESTIMENTOS 2025-2027	Parque Empresarial	2025	2026	2027	Investimento Total
1	Transferência de terrenos e infraestruturas do accionista RAM para a MPE através de aumento de capital	Zona Oeste	2 400 200,00 €	- €	- €	2 400 200,00 €
2	Transferência de terrenos do accionista RAM para a MPE através de aumento de capital	Cancela	1 326 350,00 €	- €	- €	1 326 350,00 €
3	Expropriação de terrenos	Cancela	230 000,00 €	- €	- €	230 000,00 €
4	Instalação do sistema de videovigilância no Parque Empresarial da Ribeira Brava	Ribeira Brava	26 500,00 €	1 500,00 €	- €	28 000,00 €
5	Obras de urbanização no Parque Empresarial da Cancela	Cancela	24 336,00 €	243 664,00 €	- €	268 000,00 €
6	Obras de urbanização em lote 20.000 m2	Câmara de Lobos	43 900,00 €	324 548,00 €	51 772,00 €	420 220,00 €
7	Execução da ligação de rede de águas residuais à elevatória da CMF	Zona Oeste	156 735,00 €	104 490,00 €	- €	261 225,00 €
8	Execução de muro de suporte entre o loteamento II e a Serralharia	Porto Santo	38 500,00 €	- €	- €	38 500,00 €
9	Sinalização Rodoviária Parques	9 Parques	24 600,00 €	12 390,00 €	- €	36 990,00 €
10	Rede de Abastecimento de água potável ao Parque Empresarial da Cancela	Cancela	31 850,00 €	745 550,00 €	- €	777 400,00 €
11	Reabilitação de edifícios na Cancela	Cancela	44 280,00 €	455 320,00 €	- €	499 600,00 €

N.º	PLANO DE INVESTIMENTOS 2025-2027	Parque Empresarial	2025	2026	2027	Investimento Total
12	Execução de obras da empreitada de construção de pavilhões (ao abrigo de garantia)	6 Parques	15 750,00 €	476 750,00 €	- €	492 500,00 €
13	Renovação de Equipamento informático	Todos	4 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	10 000,00 €
14	Reabilitação pavimento Cancela (2 400 m2)	Cancela	- €	140 000,00 €	- €	140 000,00 €
15	Sinalética Parques	10 Parques	- €	67 670,00 €	- €	67 670,00 €
16	Trabalhos relativos a controlo de espécies invasoras (ao abrigo de garantia)	Todos	- €	125 000,00 €	125 000,00 €	250 000,00 €
17	Aquisição de viatura comercial	Todos	- €	30 000,00 €	- €	30 000,00 €
TOTAL			4 367 001,00 €	2 729 882,00 €	179 772,00 €	7 276 655,00 €

Para o ano **2025** foi considerada a transferência dos terrenos do PEZO e da Cancela, do acionista RAM para a MPE, no valor estimado de 2.400.200,00€ e 1.326.350,00€, respetivamente, com o aumento de capital social da MPE a atingir 29.547.305,00€. Na sequência desta operação será possível concretizar a expropriação de terrenos na Cancela no valor estimado de 230.000,00€ e que permitirá o loteamento devido de toda a área em causa.

No próximo ano será igualmente possível iniciarmos e concluímos a execução de uma obra (muros de suporte entre lotes) no Parque Empresarial do Porto Santo no valor de 38.500,00€.

Para além disso vamos iniciar 5 obras que só deverão estar concluídas nos anos seguintes: uma obra de urbanização no Parque Empresarial da Cancela (na sequência dos aumentos de capital atrás referidos) no valor de 268.000€ com final de execução previsto para 2026, uma obra de urbanização no Parque Empresarial de Câmara de Lobos, no valor de 420.220,00€ que se prevê estar concluída em 2027; duas obras relacionadas com reparação e otimização de rede de águas no valor acumulado de 1.038.625,00€ (no PEZO e na Cancela) que deverão estar ambas concluídas em 2026, e ainda a reabilitação de edifícios na Cancela que já

detêm uma antiguidade considerável cujo o investimento está orçamentado em 499.600,00€, e se prevê concluir em 2026.

Na ótica da segurança para proteção contra incêndios e outros riscos florestais destacamos o necessário investimento na instalação do sistema de videovigilância no Parque Empresarial da Ribeira Brava, no valor de 28.000,00€ cuja finalização está prevista para o início de 2026. Numa ótica ainda de segurança, mas rodoviária, destacamos o investimento em sinalização que abrangerá 9 parques empresariais, terá um custo de 36.990,00€ e estará concluída em 2026.

Em 2026 está igualmente previsto o investimento na reabilitação de pavimento na Cancela no valor de 140.000,00€ e a conceção e instalação de novas sinaléticas em 10 parques empresariais (67.670,00€). Prevê-se ainda para 2026 a aquisição de uma viatura comercial para efeitos de substituição de uma outra com gastos de manutenção já elevados, no valor de 30.000,00€ e o investimento na renovação de equipamentos de informática no valor de 10.000,00€ no decorrer dos três anos em análise.

De referir ainda que dois dos investimentos previstos serão consequência da ativação de garantias de obra cujo exfluxo financeiro será nulo uma vez que deverá ser assegurado pelas respetivas construtoras. Trata-se das empreitadas de construção de pavilhões em diversos parques empresarias, cujas obras precisam de ser concluídas ou retificadas e ainda os trabalhos relativos a controlo de espécies invasoras. Estas duas operações têm um orçamento estimado de 601.750,00€.

Finalmente há que referir que há quatro investimentos previstos no PAO 2024-2026 que foram repensados e não são considerados prioritários: a obra de execução de bocas de lobo e canais de descida de taludes com perda de carga 3 saídas e a construção de pavilhões nos Parques Empresariais de Machico, São Vicente e Santana. Estas obras estavam orçamentadas em 229.320,47€.

Assim o investimento a realizar será financiado em 51% pelo aumento de capital, 10% pela execução de garantia e 39% por receitas próprias (2.807.605,00€). De referir que entre os investimentos previstos por receita própria há dois projetos que

poderão ser alvo de candidaturas a fundos comunitários: a instalação do sistema de videovigilância no Parque Empresarial da Ribeira Brava (PEPAC) e Rede de Abastecimento de água potável ao Parque Empresarial da Cancela (Madeira 2030).

- Alienações

Estão previstas, para o período em análise, alienações de lotes nos parques empresariais. No que respeita ao **ano de 2025** está prevista a alienação de 7 lotes: 4 no Parque Empresarial da Zona Oeste (PEZO), no valor global estimado de 984.097,20€, 1 lote no Parque Empresarial da Calheta no valor de 138.153,84€, 1 lote no Parque Empresarial de Machico no valor global de 160.650,00€ e 1 lote no Parque Empresarial de Santana no valor de 537.583,20€. Estas vendas no valor global de 1.820.484,24€ permitirão em 2025 um inflow financeiro de 1.607.866,84€ (três dos lotes referido já foram alvo de contrato-promessa com adiantamento de sinal) e uma mais-valia prevista de 566.044,47€.

Durante o **ano de 2026**, por sua vez, está prevista a alienação de 6 lotes: 3 lotes no PEZO no valor de 705.030,00€; 1 lote no Parque Empresarial da Cancela no valor de 794.890,80€; 1 lote no Parque Empresarial de Câmara de Lobos no valor de 652.800,00€ e 1 lote no Parque Empresarial de São Vicente no valor 39.900,00€. Estas vendas têm um valor acumulado de 2.192.620,80€ em 2026.

No **ano de 2027** está prevista apenas a venda de dois lotes no PEZO no valor de 3.760.320,00€.

Assim, o valor líquido dos ativos fixos tangíveis para o triénio 2025-2027 é o seguinte:

TABELA 3 – ATIVOS TANGÍVEIS

Valor Líquido dos Ativos Fixos Tangíveis	2024		2025	2026	2027
	PAO 2024-2026	Execução Estimada			
Ativos Fixos Tangíveis i	45 900 768 €	45 900 768 €	43 970 900 €	46 160 640 €	45 782 232 €
Depreciações	- 1 068 241 €	- 931 477 €	- 922 821 €	- 922 673 €	- 909 346 €
Aquisições	5 269 947 €	- €	4 367 001 €	2 729 882 €	179 772 €
<i>Terrenos (aumentos capital)</i>	3 726 550 €		3 726 550 €		
<i>Terrenos (expropriações)</i>	493 966 €		230 000 €		
<i>Obras</i>	1 049 431 €		406 451 €	2 696 882 €	176 772 €

Equipamento informático			4 000 €	3 000 €	3 000 €
Viatura				30 000 €	
Alienações	- 973 244 €	- 998 391 €	- 1 254 440 €	- 2 185 617 €	- 2 460 942 €
Ativos Fixos Tangíveis f	49 129 229 €	43 970 900 €	46 160 640 €	45 782 232 €	42 591 716 €

5. Plano da atividade econômica da MPE

Para o triênio 2025-2027 a MPE prevê que a sua atividade resulte no seguinte Mapa de apuramento do EBITDA recorrente:

TABELA 4 – EBITDA

Eficiência Operacional	2022	2023	PAO 2024	2024 Estimativa	2025	2026	2027	Δ (2025-2024)	
								Valor	%
Gastos Operacionais (GO)	743 219,7 €	884 911,2 €	1 108 416,4 €	1 005 845,4 €	1 045 251,5 €	1 084 427,8 €	1 093 835,0 €	39 406,1 €	3,9%
FSE	366 753,0 €	460 851,0 €	583 562,0 €	569 096,9 €	528 181,9 €	548 598,6 €	544 391,4 €	- 40 914,94 €	-7,2%
Gastos com pessoal	376 466,7 €	424 060,2 €	524 854,4 €	436 748,6 €	517 069,6 €	535 829,2 €	549 443,6 €	80 321,00 €	18,4%
Gastos operacionais ajustados	743 219,7 €	884 911,2 €	1 108 416,4 €	1 005 845,4 €	964 930,5 €	1 084 427,9 €	1 093 835,0 €	- 40 914,94 €	-4,1%
Volume de negócios	2 155 288,9 €	2 296 011,3 €	2 804 625,2 €	2 472 677,2 €	2 524 603,4 €	2 682 131,0 €	2 743 236,4 €	51 926,22 €	2,1%
Vendas e Prestações de Serviços	2 155 288,9 €	2 296 011,3 €	2 804 625,2 €	2 472 677,2 €	2 524 603,4 €	2 682 131,0 €	2 743 236,4 €	51 926,22 €	2,1%
Volumes de negócios ajustado	2 155 288,9 €	2 296 011,3 €	2 804 625,2 €	2 472 677,2 €	2 524 603,4 €	2 682 131,0 €	2 743 236,4 €	51 926,22 €	2,1%
Gastos Operacionais / Volume de negócios	34,5%	38,5%	39,5%	40,7%	38,2%	40,4%	39,9%	-2,5%	
EBITDA recorrente	1 412 069 €	1 411 100 €	1 696 209 €	1 466 832 €	1 559 673 €	1 597 703 €	1 649 401 €	92 841,2 €	6,3%

Como se pode observar, a MPE prevê EBITDA positivos e em crescimento entre 2025 e 2027, seguindo a tendência de evolução observada desde 2022. Além disso, a proporção de gastos operacionais em relação ao volume de negócios permanecerá abaixo do valor estimado para 2024, variando entre 38,2% e 40,4%.

5.1 Fornecimentos e Serviços Externos

TABELA 5 – MAPA DE FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

(em euros)								
Conta	Fornecimentos e Serviços Externos	2022	2023	PAO 2024	2024 Estimativa	2025	2026	2027
622	Serviços Especializados	254 945	349 491	472 190	444 859	400 855	415 576	407 673
6 221	Trabalhos Especializados	33 518	55 394	16 217	203 261	44 494	45 030	46 546
6 222	Publicidade e Propaganda	2 409	637	0	311	317	323	330
6 223	Vigilância e segurança	55 427	59 936	66 826	66 576	66 278	67 769	69 022
6 224	Honorários	34 072	25 350	26 239	12 917	9 581	10 443	9 307
6 225	Comissões	15	15	0	17	17	17	18
6 226	Conservação e reparação	127 860	128 738	362 908	160 267	278 625	290 419	280 845
6 227	Serviços bancários	1 645	79 421	0	1 511	1 543	1 573	1 605
623	Materiais	3 689	3 914	0	3 890	3 972	4 051	4 132
6 231	Ferramentas	696	828	0	851	869	886	904
6 233	Material de escritório	2 993	2 977	0	3 039	3 103	3 165	3 228
6 234	Material para oferta	0	108	0	0	0	0	0
624	Energia e fluidos	23 182	24 485	25 760	26 674	27 234	27 779	28 334
6 241	Eletricidade	17 963	19 481	25 760	21 603	22 056	22 497	22 947
6 242	Combustíveis	4 682	4 673	0	4 600	4 696	4 790	4 886
6 243	Água	538	331	0	471	481	491	501
625	Deslocações, estadas e transportes	1 290	1 927	0	4 846	4 947	5 046	5 147
6 251	Deslocações e estadas	1 290	1 927	0	4 846	4 947	5 046	5 147
626	Serviços diversos	83 647	81 035	85 612	88 828	91 173	96 147	99 104
6 261	Rendas e Alugueres	23 981	24 576	24 379	28 500	29 099	29 681	30 274
6 262	Comunicação	9 944	9 743	0	9 965	10 175	10 378	10 586
6 263	Seguros	33 436	35 642	38 925	36 669	36 669	40 659	42 675
6 265	Contencioso e Notariado	7 277	4 298	0	808	825	841	858
6 266	Despesas de representação	406	294	0	105	107	109	111
6 267	Limpeza, higiene e Conforto	5 174	5 349	0	8 149	9 570	9 654	9 679
6 268	Outros serviços	3 429	1 133	22 308	4 633	4 730	4 825	4 921
	Total	366 753	460 851	583 562	569 097	528 182	548 599	544 391

(em euros)

Os gastos com fornecimentos e serviços externos (FSE) foram calculados com base nos custos reais verificados até setembro de 2024, e, a partir desses dados, projetou-se o nível de realização previsto para o final de 2024, considerando a atividade atual da empresa, os respetivos gastos e as necessidades futuras, especialmente em relação à conservação e manutenção dos Parques Empresariais, sempre alinhados à política de contenção e rigor praticada pela empresa.

Destacam-se nos custos com FSE as despesas com conservação e reparação, vigilância e segurança, trabalhos especializados e seguros, que juntos representam cerca de 81% do total de gastos entre 2024 e 2027. Vale ressaltar que, em 2024, os gastos com trabalhos especializados (203.261€) estão acima dos valores usuais previstos entre 2025 e 2027 (média de 67.700€), devido aos serviços jurídicos (149.573€) relacionados com o contencioso entre a MPE e o Município de Santa Cruz, referente aos terrenos no Parque Empresarial da Cancela, do qual a MPE saiu vencedora

Entre 2025 e 2027, espera-se um aumento significativo nas despesas com conservação e reparação, devido ao envelhecimento de alguns Parques Empresariais. Para 2025, foi estimado um valor anual de 278.625€, representando um aumento de 74% em relação a 2024, devido, em parte, a um desinvestimento no passado recente. Essas intervenções são essenciais para garantir a boa operacionalidade dos parques.

No que se refere a vigilância e segurança, os valores estimados para 2025, 2026 e 2027 são de 66.576€, 66.278€ e 67.769€, respetivamente, correspondendo principalmente aos serviços prestados nos Parques Empresariais de Câmara de Lobos e Ribeira Brava.

Para a rubrica de Seguros, a estimativa para 2025 é de cerca de 36.669€ para seguros de responsabilidade civil e multirrisco dos parques empresariais. Já os custos com trabalhos especializados incluem serviços de auditoria (Revisor Oficial de Contas), contabilidade, assessoria jurídica e topografia, com uma estimativa anual superior a 60.000€.

Ainda assim, os FSE previstos para 2027 serão inferiores aos estimados para 2024 (-1,00%), e sua representatividade nas vendas diminuirá, dado que estas crescerão mais do que proporcionalmente em relação aos FSE.

5.2 Gastos com pessoal

O ano de 2024 foi atípico para a MPE em termos de Recursos Humanos. Durante quase três meses, entre julho e outubro, o Conselho de Administração esteve com um elemento a menos, além da saída de um técnico superior em março. No entanto, em outubro e novembro, ocorreram quatro entradas: dois novos vogais no Conselho de Administração (a partir de 18 de outubro), uma técnica superior (engenheira) e uma assessora jurídica, ambas com acordo de cedência ocasional. A assessora jurídica havia sido, até 17 de outubro, vogal do Conselho de Administração por três mandatos consecutivos.

Nos próximos três anos, além das entradas e saídas de funcionários já mencionadas, não se prevêem outras alterações no quadro de pessoal, conforme demonstrado na tabela abaixo:

TABELA 6 – MAPA DE PESSOAL DA MPE

Grupo Profissional	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Órgãos Sociais (OS)	3	3	3	3	3	3
Cargos de direção (s/OS)	1	1	1	1	1	1
Técnico Superior	1	2	3	3	3	3
Assistente Técnico	2	2	2	2	2	2
Total	7	8	9	9	9	9

Como já mencionado, o aumento estimado da despesa para 2025, em relação a 2024, de 18,4%, deve-se ao fato de a redução nos gastos com os órgãos sociais (-9,3%) não ser suficiente para compensar o impacto dos custos relacionados à inclusão de dois Técnicos Superiores no quadro de pessoal (73,8%).

TABELA 7 – GASTOS COM PESSOAL

	2024	2025	2026	2027
Órgãos Sociais				
Remuneração base	125 247	111 423	113 818	116 436
Subsídio de alimentação	4 104	4 356	4 574	4 574
Subsídios de férias e natal	26 536	18 570	18 970	19 406
Despesas de representação	44 054	46 915	47 923	49 026
Encargos Sociais	46 207	42 016	42 919	43 906
Total	246 149	223 280	228 204	233 348
Diretores				
Remuneração base	38 495	39 323	40 168	41 092
Subsídio de alimentação	1 551	1 551	1 629	1 629
Subsídios de férias e natal	6 416	6 554	6 695	6 849
Despesas de representação	4 010	4 098	4 186	4 282
Subsídio de insularidade	662	682	697	711
Encargos Sociais	11 776	12 031	12 289	12 572
Total	62 910	64 238	65 663	67 135
Pessoal				
Remuneração base	70 427	134 594	141 975	146 287
Subsídio de alimentação	5 730	8 867	9 177	9 177
Subsídios de férias e natal	15 393	22 432	23 662	24 381
Outros subsídios e diuturnidades	8 085	6 760	7 494	7 663
Encargos Sociais	21 919	38 603	40 808	42 043
Total	121 555	211 256	223 117	229 551
Outras despesas	6 135	18 296	18 845	19 410
Total	436 749	517 070	535 829	549 444

(em euros)

Em relação a 2025, os únicos ajustes previstos nos anos seguintes referem-se aos aumentos salariais (2,15% em 2026 e 2,3% em 2027), além da progressão na carreira de três funcionários (um Técnico Superior e dois Assistentes Técnicos) em 2026, conforme estabelecido no nosso Regulamento. Dessa forma, os gastos com pessoal deverão crescer aproximadamente 26% entre 2024 e 2027. No entanto, esse aumento será reduzido para cerca de 6% caso tomemos 2025 como ponto de partida. Vale destacar que, devido ao tamanho reduzido do quadro de pessoal (9 colaboradores), a entrada de dois novos membros tem um impacto significativo, tanto do ponto de vista económico quanto financeiro, embora seja uma medida necessária para a empresa, contribuindo de forma substancial para os resultados apresentados.

TABELA 8 – GASTOS COM PESSOAL - INDICADORES

Pessoal	2022	2023	2024	2024	2025	2026	2027	Δ (2025-2024)	
	Execução	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão	Valor	%
Nº Total de Trabalhadores	7	8	11	9	9	9	9	0,0	0,0%
N.º de membros dos órgãos sociais	3	3	4	3	3	3	3	0,0	0,0%
N.º de membros dos cargos de direção	0	1	1	1	1	1	1	0,0	0,0%
N.º dos restantes trabalhadores	4	4	6	5	5	5	5	0,0	0,0%
									Unidade: €
Gastos totais com pessoal*	376 467	424 060	524 854	436 749	517 070	535 829	549 444	80 321,0	18,4%
Gastos com órgãos sociais**	218 239	250 099	215 417	245 015	223 280	228 204	233 348	- 21 735	-8,9%
Gastos com cargos de direção	56 665	58 777	61 766	61 359	62 687	64 035	65 506	1 328	2,2%
Remuneração do pessoal	93 622	105 086	210 617	117 936	202 389	213 940	220 374	84 453	71,6%
Restantes encargos	7 940	10 099	37 055	12 439	28 714	29 651	30 216	16 275	130,8%
Informação adicional									
(i) Gastos com as contratações previstas em 2024		19 029		5 517	69 478			63 960	
(v) Valorizações remuneratórias obrigatórias	8 013	5 950		7 904	10 220	14 688	13 049	2 316	29,3%
(vi) Outras valorizações remuneratórias	14 290	21 711				2 917			
Correções para efeitos de rácio									
(-) Gastos com órgãos sociais*	- 218 239	- 250 099	- 215 417	- 245 015	- 223 280	- 228 204	- 233 348	21 735	8,9%
(-) Valorizações remuneratórias obrigatórias	- 8 013	- 5 950		- 7 904	- 10 220	- 14 688	- 13 049	- 2 316	-29,3%
Gastos com pessoal ajustados para efeito de rácio	150 215	168 011	309 438	183 830	283 570	292 937	303 047	99 740,1	54,3%
Gastos com R.pessoal/ Gastos com pessoal ajustados	62,3%	62,5%	68,1%	64,2%	71,4%	73,0%	72,7%	7,2p.p.	
Gastos com dirigentes/Gastos com pessoal ajustados	37,7%	35,0%	20,0%	33,4%	22,1%	21,9%	21,6%	-11,3p.p.	
Gastos com OS/ Gastos com pessoal ajustados	145,3%	148,9%	69,6%	133,3%	78,7%	77,9%	77,0%	-54,5p.p.	

5.3 Depreciações

As depreciações são calculadas pelo método da linha reta. Considerando que, ao término do período de concessão do serviço público concedido à MPE, os bens de investimento permanecerão como propriedade da empresa, optou-se por estabelecer um período de amortização de 50 anos para os parques empresariais.

As depreciações entre 2024 e 2027 apresentam uma tendência de redução (-2,38%), principalmente devido à previsão de alienações de ativos.

5.4 Outros gastos

No triénio 2025-2027, a rubrica “outros gastos” continuará a incluir, como tem ocorrido nos anos anteriores, despesas com impostos e taxas, destacando-se especialmente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), com valores anuais superiores a 50 mil euros. Estes custos representam, em média, mais de 55% do total estimado para esta rubrica.

Além disso, estão previstas correções relativas a períodos anteriores, quotizações e outros gastos não especificados. O valor total estimado para esta rubrica nos anos de 2025, 2026 e 2027 é de 152.406€, 156.542€ e 156.182€, respetivamente, o que representa aproximadamente 6,3% do total dos gastos da empresa.

5.5 Encargos financeiros

Os encargos financeiros referem-se ao contrato de Swap reestruturado em 2017, originado pelos contratos de permuta de taxa de juro celebrados com o Banco Santander Totta, S.A. em 11 de maio de 2006 e 9 de junho de 2008. De acordo com este contrato, a MPE paga juros a uma taxa fixa de 8,52% e recebe juros à taxa Euribor. Considerando que a taxa Euribor tem mostrado uma tendência de queda, prevê-se que os encargos associados a este instrumento financeiro aumentem ao longo do tempo.

Os valores previstos para os encargos financeiros representam, em média, cerca de 20% dos gastos anuais da MPE.

TABELA 9 – ENCARGOS FINANCEIROS

Gastos	2024	2025	2026	2027
	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão
Juros e gastos similares suportados	- 455 837	- 456 928	- 503 749	- 513 841

5.6 Prestações de serviços

Os ganhos estimados com prestações de serviços resultam exclusivamente da continuidade da exploração dos parques empresariais objeto de concessão.

O cálculo dos valores dos contratos (valores líquidos) baseou-se na lista de contratos da MPE de 2024, além da estimativa de celebração de novos contratos para os anos de 2025, 2026 e 2027.

Para o valor previsional das rendas de 2025, foi considerado o coeficiente de atualização das rendas estabelecido no Aviso n.º 23099-A/2024/2 – DR n.º 203/2024, 1.º Suplemento, Série II, de 18 de outubro de 2024, juntamente com os valores dos novos contratos previstos.

A evolução das rendas e da taxa de manutenção para os anos de 2026 e 2027 foi calculada com base na taxa de inflação prevista no ficheiro anexo à Circular 1/SRF/UT/2024.

Dessa forma, prevê-se que os ganhos com prestações de serviço apresentem um crescimento sólido de 2,1% em 2025, 6,24% em 2026 e 2,28% em 2027, atingindo cerca de 2,74 milhões de euros em 2027, o que representa um aumento de 10,9% em relação ao valor estimado para 2024.

5.7 Outros rendimentos

Os outros rendimentos, entendidos em seu sentido mais amplo, são compostos principalmente pelos seguintes itens:

- O reconhecimento de subsídios de investimento, decorrente do registo das amortizações do exercício;
- Reversões de imparidades em dívidas a receber, como resultado das ações contínuas da MPE para a recuperação desses valores;

- Aumento do justo valor, relacionado ao SWAP detido pela MPE, cuja redução inevitável do seu valor de mercado ocorre devido ao seu prazo de vencimento estar cada vez mais próximo;
- Mais-valias provenientes de alienações de ativos.

Os valores estimados para esses rendimentos são detalhados na tabela a seguir.

TABELA 10 – OUTROS RENDIMENTOS

Conta	Ganhos	2024	2025	2026	2027
	Outros rendimentos	875 684	1 476 280	924 179	2 189 381
7871	Alienações	224 424	566 044	7 004	1 299 378
77	Aumentos de justo valor	76 992	398 517	459 556	480 175
7883	Imputação de subsídios para investimento	424 962	373 967	329 091	289 600
76	Reversão de imparidades de dívidas a receber	102 482	92 234	83 010	74 709
Diversos	Outros rendimentos	46 823	45 518	45 518	45 518

6. Projeções económicas e financeiras

Tendo em conta as orientações e objetivos estratégicos, assim como o plano de atividades, investimentos e a estimativa da atividade económica da empresa, previamente definidos e explicados, foram realizadas projeções que resultaram nas demonstrações previsionais a seguir apresentadas. Estes documentos comprovam de forma clara a viabilidade económica e financeira da MPE.

TABELA 11 – BALANÇO

Rubricas	2022	2023	2024	2024	2025	2026	2027
	Execução	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão
ATIVO							
Ativo não corrente							
Ativos fixos	47 392 682	45 679 284	49 129 229	43 970 900	46 160 640	45 782 232	42 591 716
Participações financeiras - outros métodos	1 000	1 000	-	1 000	1 000	1 000	1 000
Ativo por impostos diferidos	570 006	595 337	468 624	559 843	497 571	426 696	353 122
	47 963 688	46 275 622	49 597 853	44 531 743	46 659 211	46 209 928	42 945 838
Ativo corrente							
Clientes	262 490	286 283	762 868	294 587	293 458	298 575	304 467
Estado e outros entes públicos	678 844	-	883 365	1 529 417	716 943	748 399	717 793
Créditos a receber	254 599	138 524	123 032	79 037	79 037	79 037	79 037
Diferimentos	15 610	15 534	20 313	15 845	16 162	16 485	16 815
Caixa e depósitos bancários	1 302 069	2 276 260	949 383	1 357 567	4 065 179	4 504 597	8 578 120
	2 513 612	2 716 601	2 738 960	3 276 453	5 170 778	5 647 094	9 696 230
	50 477 300	48 992 223	52 336 813	47 808 196	51 829 989	51 857 023	52 642 069
CAPITAL PRÓPRIO							
Capital subscrito	25 820 755	25 820 755	29 547 305	25 820 755	29 547 305	29 547 305	29 547 305
Outros instrumentos de capital próprio	1 998 666	1 998 666	1 998 666	1 998 666	1 998 666	1 998 666	1 998 666

Rubricas	2022	2023	2024	2024	2025	2026	2027
	Execução	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão
Reservas legais	119 590	272 425	899 585	846 210	879 422	937 020	974 308
Resultados transitados	- 14 076 961	- 11 173 085	742 943	- 271 210	359 814	1 454 171	2 162 640
Outras variações no capital próprio	12 120 939	11 670 365	11 286 272	11 307 880	10 988 886	10 708 172	10 461 143
Resultado líquido do período	3 056 711	11 475 660	672 025	664 236	1 151 954	745 757	1 870 852
Total do Capital Próprio	29 039 700	40 064 786	45 146 795	40 366 537	44 926 048	45 391 090	47 014 913
PASSIVO							
Passivo não corrente							
Provisões	30 132	-	-	-	-	-	-
Financiamentos obtidos	12 166 667	-	-	-	-	-	-
Passivos por impostos diferidos	1 816 160	1 738 511	1 702 459	1 676 043	1 621 070	1 572 693	1 530 122
	14 012 959	1 738 511	1 702 459	1 676 043	1 621 070	1 572 693	1 530 122
Passivo Corrente							
Fornecedores	61 820	44 095	98 365	38 622	52 907	54 951	54 526
Adiantamento de clientes	1 692	-	-	-	-	-	-
Estado e outros entes públicos	108 831	1 326 494	244 442	95 930	122 756	125 203	127 700
Financiamentos obtidos	1 500 000	-	-	-	-	-	-
Outras dívidas a pagar	2 138 868	1 981 930	2 130 387	1 947 436	1 822 097	1 887 529	1 569 428
Passivos financeiros detidos para negociação	3 613 431	3 836 407	3 014 365	3 683 628	3 285 111	2 825 556	2 345 380
	7 424 642	7 188 926	5 487 559	5 765 615	5 282 872	4 893 239	4 097 033
Total do passivo	21 437 600	8 927 437	7 190 018	7 441 658	6 903 942	6 465 932	5 627 155
Total do Capital Próprio e Passivo	50 477 300	48 992 223	52 336 813	47 808 196	51 829 989	51 857 023	52 642 069

TABELA 12 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Rendimentos e Gastos	2023	2024	2024	2025	2026	2027
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão
Vendas e serviços prestados	2 296 011	2 804 625	2 472 677	2 524 603	2 682 131	2 743 236
Fornecimentos e serviços externos	- 460 851	- 583 562	- 569 097	- 528 182	- 548 599	- 544 391
Gastos com o pessoal	- 424 060	- 524 854	- 436 749	- 517 070	- 535 829	- 549 444
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	170 816	93 829	102 482	92 234	83 010	74 709
Aumentos/reduções de justo valor	- 222 976	360 323	76 992	398 517	459 556	480 175
Outros rendimentos e ganhos	13 799 451	1 556 135	696 210	985 530	381 613	1 634 496
Outros gastos e perdas	- 194 545	- 1 351 754	- 134 884	- 152 406	- 156 542	- 156 182
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos (EBITDA)	14 963 846	2 354 741	2 207 632	2 803 226	2 365 341	3 682 600
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	- 941 580	- 1 068 241	- 931 477	- 922 821	- 922 673	- 909 346
Resultado operacional (EBIT)	14 022 267	1 286 500	1 276 155	1 880 405	1 442 668	2 773 255
Juros e gastos similares suportados	- 616 764	- 512 474	- 455 837	- 456 928	- 503 749	- 513 841
Resultado antes de impostos	13 405 503	774 026	820 318	1 423 477	938 919	2 259 414
Impostos diferidos do período	25 332		- 35 495	- 62 271	- 70 875	- 73 574
Imposto sobre o rendimento do período	- 1 955 175	- 102 001	- 120 587	- 209 251	- 122 287	- 314 988
Resultado líquido do período	11 475 660	672 024,91	664 236	1 151 954	745 757	1 870 852

TABELA 13 – DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA

Rubricas	2023	2024	2024	2025	2026	2027
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão
Recebimentos de clientes	2 429 598	2 555 233	2 491 834	2 541 371	2 574 860	2 615 725
Pagamentos a fornecedores	- 746 891	- 578 709	- 689 527	- 634 875	- 657 371	- 654 784
Pagamentos ao pessoal	- 412 476	- 524 854	- 436 749	- 517 070	- 535 829	- 549 444
Caixa gerada pelas operações	1 270 231	1 451 669	1 365 558	1 389 427	1 381 659	1 411 498
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	448 951	- 2 218 885	- 2 363 153	1 408 830	507 692	626 112
Outros recebimentos/pagamentos	- 301 086	347 335	- 511 409	- 530 048	- 542 484	- 553 281
Fluxos de caixa de atividades operacionais (a)	1 418 096	- 419 881	- 1 509 004	2 268 209	1 346 868	1 484 329
Pagamentos respeitantes a:						
Ativos fixos tangíveis	- 74 845	- 1 581 999	- 17 396	- 711 535	- 2 596 321	- 66 822
Investimentos financeiros	- 1 000	-	-	-	-	-
Recebimentos provenientes de:						
Ativos fixos tangíveis	977 264	1 124 494	1 063 544	1 607 867	2 192 621	3 169 856
Juros e rendimentos similares	-	-	-	-	-	-
Fluxos de caixa das atividades de investimento (b)	901 419	- 457 505	1 046 148	896 332	- 403 700	3 103 034
Pagamentos respeitantes a:						
Financiamentos obtidos	- 666 667	-	-	-	-	-
Juros e gastos similares	- 678 657	- 512 474	- 455 837	- 456 928	- 503 749	- 513 841
Fluxo de caixa das atividades de financiamento (c)	- 1 345 324	- 512 474	- 455 837	- 456 928	- 503 749	- 513 841
Variação de caixa e seus equivalentes (a+b+c)	974 191	- 1 389 860	- 918 693	2 707 612	439 418	4 073 522
Caixa e seus equivalentes no início do período	1 302 069	2 339 243	2 276 260	1 357 567	4 065 179	4 504 597
Caixa e seus equivalentes no fim do período	2 276 260	949 383	1 357 567	4 065 179	4 504 597	8 578 120

7. Indicadores económico-financeiros

TABELA 14 – INDICADORES ECONÓMICO-FINANCEIROS

Rácios Económicos e financeiros		Fórmula	2023	2024	2024	2025	2026	2027
			Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão
Eficiência - Desempenho operacional	Impacto dos GO no EBITDA	Gastos operacionais/EBITDA	5,9%	47,1%	45,6%	37,3%	45,8%	29,7%
	Impacto dos Gastos com pessoal no EBITDA	Gastos com o pessoal/EBITDA	2,8%	22,3%	19,8%	18,4%	22,7%	14,9%
	Impacto dos Gastos com FSE no EBITDA	Gastos com FSE/EBITDA	3,1%	24,8%	25,8%	18,8%	23,2%	14,8%
Comportabilidade de investimento e capacidade de endividamento	Capacidade da empresa em liquidar o custo de capital alheio remunerado	EBITDA/Juros e gastos similares suportados	2426,2%	459,5%	484,3%	613,5%	469,5%	716,7%
	Rácio de Endividamento	Passivo/Ativo	18,2%	13,7%	15,6%	13,3%	12,5%	10,7%
Rentabilidade	Rentabilidade das vendas	EBITDA/Volume de Negócios	651,7%	84,0%	89,3%	111,0%	88,2%	134,2%
	Rentabilidade do Ativo	Resultado Operacional/Ativo	28,6%	2,5%	2,7%	3,6%	2,8%	5,3%
	Rentabilidade do Capital Próprio	Resultado Líquido/Capital Próprio	28,6%	1,5%	1,6%	2,6%	1,6%	4,0%
	Rentabilidade dos RH	Resultado Operacional/n.º de trabalhadores	1 752 783	116 955	141 795	208 934	160 297	308 139
Outros	Autonomia Financeira	Capital Próprio/Ativo	81,8%	86,3%	84,4%	86,7%	87,5%	89,3%
	Liquidez Geral	Ativo Corrente/Passivo Corrente	37,8%	49,9%	56,8%	97,9%	115,4%	236,7%
	Solvabilidade	Capital Próprio/Passivo	448,8%	627,9%	542,4%	650,7%	702,0%	835,5%

Com base nos indicadores econômico-financeiros apresentados, é fundamental destacar os seguintes pontos principais:

- A MPE pretende continuar na senda de um excelente desempenho operacional com o peso dos gastos operacionais sobre o EBITDA a serem tendencialmente decrescentes no triênio considerado. Em nenhum caso, incluindo o presente ano, o seu valor ultrapassa os 50%, culminando com uma previsão de 29,7% em 2027;
- Em 2024, o rácio de endividamento é de 13,4%, que diminui progressivamente até atingir 10,7% em 2027. Essa queda substancial indica um esforço contínuo para reduzir a dependência de fontes externas de financiamento, fato que traduz inequivocamente a boa situação financeira da MPE;
- A rentabilidade das vendas da MPE apresenta uma evolução significativa nos próximos anos, com valores projetados de 89,3% em 2024, 111,0% em 2025, 88,2% em 2026 e 134,2% em 2027. Destaca-se, portanto, um crescimento acentuado da rentabilidade em 2025 e 2027, sugerindo melhorias na eficiência operacional e no controle de custos;
- A análise dos indicadores financeiros da MPE revela uma evolução positiva naquilo que diz respeito à solvência, autonomia e liquidez nos próximos anos. A autonomia financeira mostra um crescimento contínuo, passando de 84,4% em 2024 para 89,3% em 2027, indicando uma maior independência em relação ao financiamento externo. Em termos de solvabilidade, a empresa apresenta uma melhoria significativa, com valores de 542% em 2024 projetados para atingir 836% em 2027, refletindo uma sólida capacidade de cumprir suas obrigações de longo prazo. Já a liquidez geral mostra um aumento substancial, com uma projeção de 56,8% em 2024 subindo para 236,7% em 2027, sinalizando uma crescente capacidade de cobrir suas obrigações de curto prazo. Esses indicadores apontam para uma tendência geral de fortalecimento financeiro da MPE, com maior solvência, autonomia e liquidez, o que sugere um desempenho saudável e sustentável ao longo dos próximos anos.

8. Prazo Médio de pagamento

O prazo médio de pagamento considerado para o período em análise foi de 30 dias, conforme abaixo discriminado:

TABELA 15 – PRAZO MÉDIO DE PAGAMENTOS

Prazo médio de pagamentos	2023	2024	2024	2025	2026	2027
	Execução	PAO	Estimativa	Previsão	Previsão	Previsão
Prazo médio de pagamentos	29	51	21	30	30	30

9. Contrato de concessão

A MPE foi criada pelo Decreto Legislativo Regional n.º 28/2001/M, de 28 de agosto, com as alterações introduzidas pelos Decretos Legislativos Regionais n.º 12/2002/M, 6/2025/M, 12/2018/M e 12/2020/M, de 17 de julho, 13, 6 e 10 de agosto, respetivamente.

Em 27/03/2006, a MPE celebrou com a Região Autónoma da Madeira o contrato de concessão (CC), cujo objeto é a concessão de serviço público para a criação, instalação, gestão, exploração, promoção e manutenção dos Parques Empresariais identificados no Anexo I do Decreto Legislativo Regional n.º 28/2001/M, na sua redação atual, com prazo de vigência até 27/03/2031

A principal obrigação da concessionária, durante todo o período da concessão, é garantir a continuidade do serviço público e cumprir todas as disposições legais, regulamentares e compromissos assumidos.

O primeiro direito da concessionária é explorar economicamente a concessão de serviço público, incluindo suas futuras expansões, arcando com os encargos fiscais e sociais decorrentes dessa atividade.

A concessionária, enquanto sociedade de capitais exclusivamente públicos, tem o direito de gozar plenamente do seu estatuto de pessoa jurídica independente, sendo, ao mesmo nível, responsabilizável.

A MPE deve praticar todos os atos necessários à criação, instalação, gestão e manutenção dos Parques Empresariais, de forma a dignificar a atividade e atrair investimentos para a Região Autónoma da Madeira.

Pelo contrato de concessão a concessionária tem a obrigação de estender o âmbito material da concessão aos Parques Empresariais que venham a ser criados nos termos das Bases IX e X, desde que tal extensão não ofenda o que resulta do equilíbrio financeiro em que se baseia a concessão.

Ainda em cumprimentos do CC, na instalação dos Parques Empresariais, a MPE está obrigada a adotar soluções de boa relação preço-qualidade, de modo que os custos fixos não ultrapassem as receitas previsíveis, e ainda, que possam com facilidade ser adaptados os locais para os utentes e as respetivas necessidades.

Na implantação dos parques empresariais é obrigação da MPE a criação de dois modelos essenciais de acesso aos parques empresariais pelos respetivos utentes, sendo um a envolver a utilização de um espaço no interior, onde o utente erija as instalações concretas que pretende utilizar, a outra a utilização de espaços já completa ou parcialmente preparados pela MPE para o exercício da atividade industrial ou comercial do utente.

Com base nestes dois modelos foram criados nos parques empresariais objeto da concessão, lotes para venda ou ocupação em regime de direito de superfície e construídos pavilhões industriais, que são ocupados em regime de direito de utilização.

A MPE pode requerer a expropriação por utilidade pública de bens imóveis ou direitos a eles inerentes, para a instalação dos parques empresariais previstos no Anexo I do Decreto Legislativo Regional n.º 28/2001/M, bem como solicitar a constituição de servidões administrativas necessárias.

Decorre, ainda, do CC a obrigação de proceder ao licenciamento dos parques empresariais concessionados, o que já se verificou relativamente a 11 dos 12 parques empresariais objeto da concessão, faltando apenas o licenciamento do Parque Empresarial da Ponta do Sol, por impossibilidade jurídica, uma vez que os imóveis sobre o qual foi construído, ainda permanecem na propriedade de terceiros e por não haver cadastro em vigor no concelho da Ponta do Sol.

Outra das obrigações, já concretizada, é a da elaboração de um Plano de Dinamização e Promoção dos Parques Empresariais atualizado numa base temporal adequada aos fins a atingir.

É obrigação da MPE suportar os custos de investimento em que haja de incorrer para o cumprimento do serviço público concessionado e instalação dos Parques Empresariais, cumprindo as suas obrigações especificadas na Base XII, bem como de celebrar os contratos de financiamento que se revelem necessários ao desenvolvimento da sua atividade, e à instalação dos Parques Empresariais.

No âmbito da execução do CC a MPE já procedeu à construção de 9 parques empresariais (Machico, Santana, São Vicente, Calheta, Ribeira Brava, Câmara de Lobos, Ponta do Sol, Porto Moniz e Porto Santo) e concluiu a construção do Parque Empresarial da Camacha que já havia sido iniciada pela concedente. À exceção dos Parque Empresarial da Ponta do Sol, pelas razões já mencionadas, todos estes parques têm os seus loteamentos concluídos e registados.

Também no âmbito da execução do CC, a MPE já procedeu à requalificação dos Parques Industriais da Cancela e da Zona Oeste, sendo que a obrigação de requalificar eventuais instalações industriais que pudessem merecer a classificação de Parque Empresarial, nunca se verificou por inexistência de unidades industriais nessas condições.

Foi também cumprida a obrigação de elaborar regras de utilização dos Parques Empresariais, que estão consagradas no Regulamento de Utilização e Frequência dos Parques Empresariais, aprovado em anexo à Portaria n.º 293/2017, de 25 de agosto, publicada no JORAM, 1.ª série, n.º 148, de 25 de agosto.

Foram também celebrados os contratos de seguro de Responsabilidade Civil e Multirriscos dos Parques Empresariais que se encontram em vigor.

10. Cumprimento das Orientações

Apesar da previsão de crescimento na ocupação dos parques empresariais — sendo dez deles em exploração há cerca de 20 anos e dois há mais de 25 anos (Parques Empresariais da Cancela e da Zona Oeste) — os custos de manutenção

das infraestruturas, assim como a necessidade de ajustes no quadro de pessoal devido ao aumento do trabalho administrativo e ao incremento significativo de relatórios nas áreas financeira e técnica, além da regularização dos Parques Empresariais da Cancela e da Zona Oeste, essenciais para o bom funcionamento da empresa, não comprometem a viabilidade económica e financeira da MPE. No entanto, tais fatores impedem a MPE de atender plenamente às orientações estabelecidas na Resolução n.º 75/2022, de 17 de fevereiro, e na Circular n.º 1/SRF/UT/2024, de 31 de outubro.

O Conselho de Administração

Gonçalo Nuno Pimenta Camacho

Presidente do Conselho de Administração

Elias Rodrigues Homem de Gouveia

Vogal do Conselho de Administração

Luís Miguel Pinto Correia Velosa de Freitas

Vogal do Conselho de Administração