



Relatório de Gestão e Contas 2010

Ponta Delgada

07 De Fevereiro de 2011



Índice

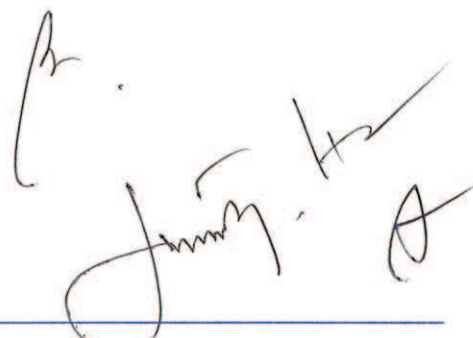
I - Relatório de gestão

II - Balanço analítico

III - Demonstração de resultados por natureza e fluxos de caixa

IV - Anexo ao balanço e à demonstração de resultados

V - Certificação legal de contas e relatório e parecer do Conselho Fiscal



I - Relatório de Gestão

RS -
Jenny - H
A

1. Caracterização da Empresa

1.1. Objecto da Sociedade

A Azores Parque, SA é uma sociedade anónima, constituída aos sete dias do mês de Maio de 2004 e tem como objecto a promoção e desenvolvimento urbanístico e imobiliário de parques empresariais, prestação de serviços de planeamento, arquitectura, engenharia e gestão, bem como a prestação de outros serviços conexos e necessários ao desenvolvimento da actividade empresarial.

1.2. Estrutura Societária - Situação Actual

O capital social que totaliza 1.000.000,00€, através de 200.000 acções de cinco euros cada, foi subscrito do seguinte modo:

Quadro 1 - Estrutura Accionista

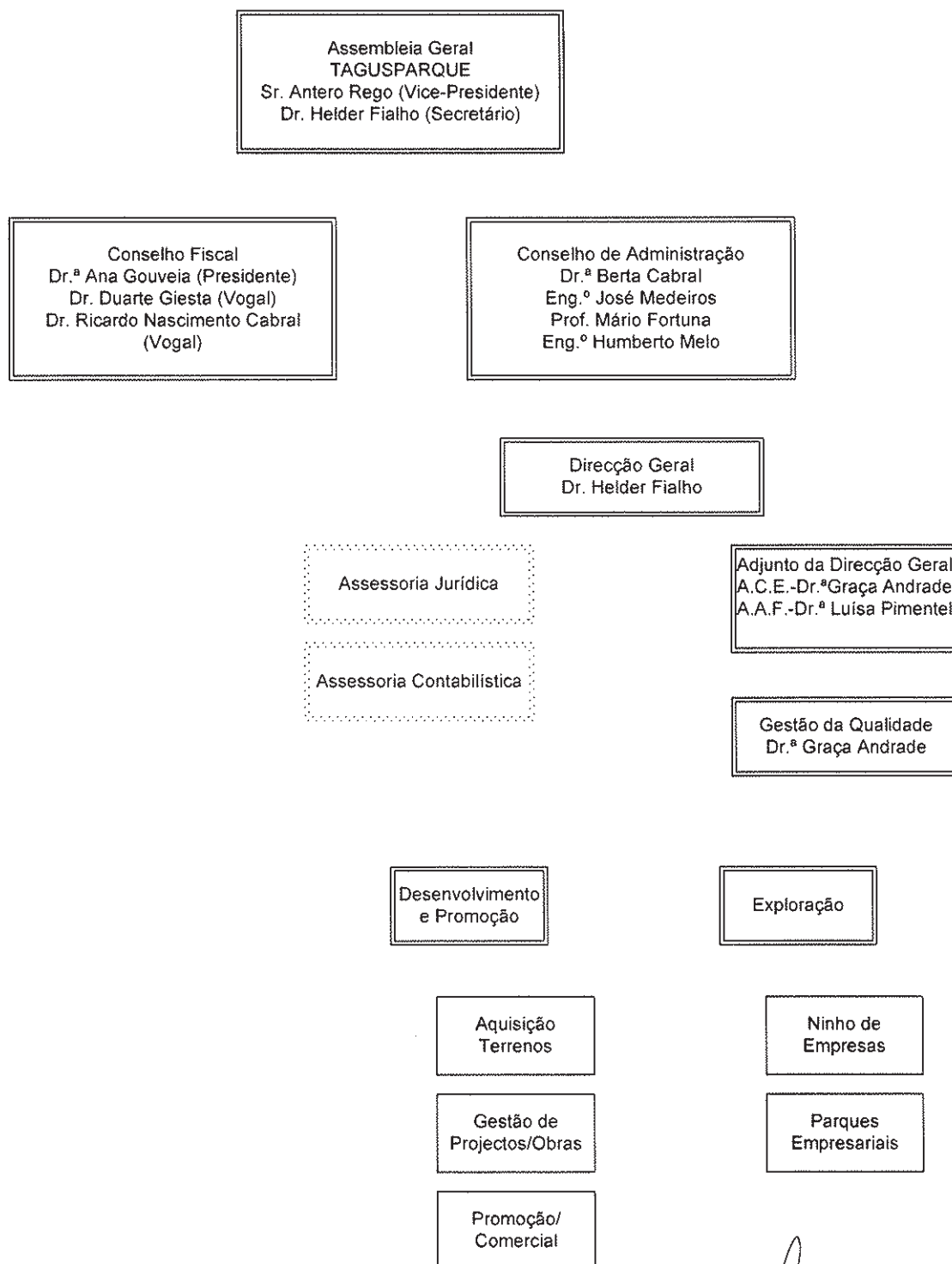
Entidade	Acções	Valor	Percentagem
Município de Ponta Delgada	102.000	510.000,00 €	51%
Coliseu Micaelense, S.A.	63.000	315.000,00 €	31,5%
Câmara Comércio Indústria P. Delgada	15.000	75.000,00 €	7,5%
Rego, Costa e Tavares, Lda.	10.000	50.000,00 €	5,0%
Universidade dos Açores	5.000	25.000,00 €	2,5%
Tagusparque, S.A.	5.000	25.000,00 €	2,5%
TOTAL	200.000	1.000.000,00 €	100%

O capital da Sociedade encontra-se integralmente realizado.

1.3. Estrutura organizacional

A Azores Parque, SA tem a seguinte estrutura organizacional:

Figura 1 - Organigrama da Empresa



1) Assembleia-Geral, constituída por:

- Presidente - A ser nomeado em AG de Março de 2011 (Tagusparque, S.A.);
- Vice-Presidente - Sr. Antero Gil de Viveiros Rego (Rego, Costa e Tavares, Lda.);
- Secretário - Helder Alberto Martins Fialho

2) Conselho de Administração, constituído por:

- Presidente - Dr.ª Berta Cabral (Câmara Municipal de Ponta Delgada);
- Vogal - Eng.º José Medeiros (Coliseu Micaelense, S.A.);
- Vogal Executivo - Engº Humberto Melo (Câmara Municipal de Ponta Delgada);
- Vogal - Dr. Mário Fortuna (Câmara Comércio e Indústria de Ponta Delgada);

3) Conselho de Fiscal, constituído por:

- Presidente - Dr.ª Ana Paula Homem de Gouveia
- Membro - Dr. Ricardo Jorge do Nascimento Cabral
- Membro - Dr. Duarte Félix Tavares Giesta (Duarte Giesta, SROC Unip., Lda.)

4) O Director Geral: Dr. Helder Fialho

2. Situação à data de 31 de Dezembro de 2010

2.1. Aquisição de Terrenos

Durante o ano de 2010, foram realizadas escrituras de prédios já negociados e contratualizados em anos anteriores, com uma área total de **15.020 m²**, tendo a área de intervenção passado para **790.652,75 m²**.

Desta forma, em 31 de Dezembro de 2010, o total de terrenos sob o controlo da Azores Parque, SA ascende a **790.652,75 m²**, perfazendo um investimento global de **6.340.432,44€**, de acordo com o seguinte:

Quadro 2 - Resumo da aquisição de terrenos a 31.12.2010

Figura Jurídica	Área	Valor Aquisição	Pago	Por pagar
Escrituras	777.827,75 M2	6.212.294,44€	6.174.037,56€	38.257,38€
Contratos	12.825,00 M2	128.137,50 €	2.892,06 €	125.245,44€
TOTAL	790.652,75 M2	6.340.432,44€	6.176.929.62€	163.502,82 €

Quadro 3 - Resumo da aquisição de terrenos a 31.12.2009

Figura Jurídica	Área	Valor Aquisição	Pago	Por pagar
Escrituras	762.247,75M ²	5.936.779,94€	5.896.779,94€	40.000,00€
Contratos	31.915,00 M2	271.312,50€	72.645,81 €	198.666,69 €
TOTAL	794.162,75 M2	6.208.092,44€	5.969.725,75€	238.666,69 €

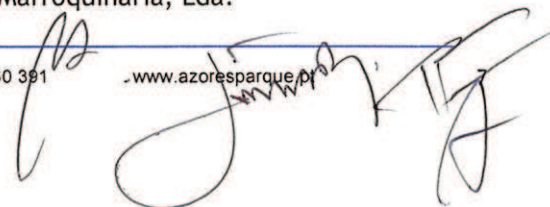
2.2. Venda de Armazéns

2.2.1 Durante o ano de 2010, não se escriturou qualquer valor relativo aos pavilhões do Retail Park.

Face às dificuldades do mercado, procedeu-se ao arrendamento de dois armazéns, contratualizados com opção de compra, sendo o valor do aluguer mensal de 800,00 euros.

Desta forma, o potencial de volume de vendas dos pavilhões, à data de 31 de Dezembro de 2010, é de 13.598.630,00 €, correspondente a um total de 93 pavilhões.

Em termos de reforço de sinais, por conta dos contratos promessa, a Sociedade recebeu durante o ano de 2010 a quantia de 3.316,85 € referente ao cliente TAGI- Indústria de Marroquinaria, Lda.



Quadro 5 - Resumo das vendas de pavilhões à data de 31 de Dezembro 2010

Figura Jurídica	Nº Pavilhões	Valor Total	Valor recebido	Valor a receber
Contratos	9	1.230.495,00	636.250,00	594.245,00
Escrituras	81	11.883.630,00	11.883.630,00	0,00
Arrendamento	3	480.000,00 €	44.116,85€	435.883,15 €
TOTAL	93	13.594.125,00 €	12.563.996,85 €	1.030.128,15 €

Quadro 6 - Resumo das vendas de pavilhões à data de 31 de Dezembro 2009

Figura Jurídica	Nº Pavilhões	Valor Total	Valor recebido	Valor a receber
Contratos	10	1.380.495,00	636.250,00	744.245,00
Escrituras	81	11.883.630,00	11.883.630,00	0,00
Arrendamento	2	330.000,00 €	13.604,00 €	316.396,00 €
TOTAL	93	13.598.630,00 €	12.533.484,00 €	1.060.641,00 €

2.3 Venda de Lotes Industriais (A Norte da Canada da Adutora)

Relativamente a lotes de terrenos, não houve qualquer alteração face a 2009 na venda de lotes industriais, apenas foi escriturada a permuta de terrenos com o Jaime Ribeiro & Filhos, situação este objecto de contrato promessa de compra e venda em anos anteriores.

Temos desta forma, no final do ano de 2010, o seguinte apuramento de vendas e permutas de terrenos, bem como a evolução desde 2006.

Quadro 7 - Resumo do processo de venda de lotes de terrenos Industriais

Figura Jurídica	2006 (m2)	2007 (m2)	2008 (m2)	2009 (m2)	2010 (m2)	Valor Total
Contratos de vendas	79.770,00	85.450,00	103.450,00	128.770,00	133.290,00	3.348.495,00 €
Contratos de permuta	24.410,00	24.410,00	24.410,00	4.520,00	0,00	0,00 €
TOTAL	104.180,00	109.860,00	127.860,00	133.290,00	133.290,00	3.348.495,00 €

Relativamente à venda de lotes industriais, no ano de 2010, não foram efectuados quaisquer reforços de pagamento, sendo que a situação discriminada é a seguinte;

Quadro 8 - Discriminação da alienação de Terrenos

Cliente	Área (m2)	Valor Total	Valor Recebido	Valor a Receber
BANIF	8.000,00	300.000,00 €	292.800,00 €	7.200,00 €
CIBERAÇORES	7.180,00	107.700,00 €	107.700,00 €	0,00 €
FINANÇOR	60.820,00	1.520.500,00 €	760.250,00 €	760.250,00 €
POSTO ABASTECIMENTO	2.250,00	240.000,00 €	240.000,00 €	0,00 €
BANIF	1.520,00	57.000,00 €	28.500,00 €	28.500,00 €
PÉROLA DA ILHA	5.680,00	198.800,00 €	198.800,00 €	0,00 €
FÁBRICA TABACO MICAELENSE	18.000,00	510.000,00 €	153.000,00 €	357.000,00 €
CIDADE EM ACÇÃO	8.380,00	251.400,00 €	200.000,00 €	51.400,00 €
SUB-TOTAL	111.830,00	3.185.400,00	1.981.050,00	1.204.350,00
JAIME RIBEIRO	4.520,00	33.900,00 €	33.900,00 €	0,00 €
MOBILAR	16.940,00	129.195,00 €	129.195,00 €	0,00 €
TOTAL	133.290,00	3.348.495,00 €	2.144.145,00	1.204.350,00

Da análise do quadro que acima se apresenta, do valor total das vendas de lotes industriais, a Sociedade já recebeu, até ao final de 2010, a quantia de **1.981.050,00 €**

2.4.Venda de Lotes (Parque de Oficinas) - Unidade de Execução 10- Fase A

Relativamente aos lotes de terrenos da Unidade de Execução 10, no ano de 2010, a Azores Parque contratualizou a venda de quatro lotes com a área global de **9.819,80 m2**, pelo valor global de **903.046,54€**.

No final do ano de 2010, apresentámos o seguinte apuramento de vendas de lotes urbanizados:

Quadro 9 - Discriminação da venda de lotes da UE10

	Cliente	Venda de Lotes	nº Lotes	Áreas em M2	Valor Total	Valor Recebido	Valor a Receber	Data Contrato	Data Escritura
Com Escritura	APER 2000 SOCIEDADE E PANIFICAÇÃO E APERITIVOS	L39	1	600,60	60.000,00	60.000,00 €	0,00 €	02-12-2009	27-10-2010
	EMANUEL NUNO GARCIA OLIVEIRA- TECNINAUTICA	L1	1	3.225,30	188.486,53	188.486,53 €	0,00 €	31-12-2008	09-12-2010
	SUB-TOTAL		2	3.825,90	248.486,53	248.486,53 €	0,00 €		
Com Contrato	BUSINESS AÇORES, LDA	L26,L27	2	699,7	68.000,00	6.800,00 €	61.200,00 €	23-12-2009	
	ANTÓNIO RODRIGUES MOTA & FILHOS, LDA	L17	1	3.438,40	300.000,00	300.000,00 €	0,00 €	27-11-2009	
	JAMAZOR DE JOÃO AUGUSTO DA PONTE, LDA	L34	1	300,35	30.000,00	3.000,00 €	27.000,00 €	31-12-2009	
	AGRITRATORES, LDA	L18	1	1.750,50	170.000,00	17.000,00 €	153.000,00 €	03-01-2010	
	HORACIO FRANCO	L7	1	350,00	35.000,00	3.500,00 €	31.500,00 €	03-05-2010	
	CARREIRO E CAVACO	L4	1	1.050,00	90.000,00	9.000,00 €	81.000,00 €	13-12-2010	
	PROFRUTOS	L8 e L9	2	3.706,30	313.000,00	313.000,00 €	0,00 €	16-12-2010	
	MOURISCAMPO	L28,L29,L30,L31,L32,L33,L35,L36,L37,L38	10	3.002,55	300.000,00	0,00 €	300.000,00 €		
	SUB-TOTAL		19	14.297,80	1.305.000,00	652.300,00 €	653.700,00 €		
Por Contratualizar	MANUEL FERREIRA	L2,L3	2	700,00	66.000,00	0,00 €	66.000,00 €		
	SUB-TOTAL		2	700,00	66.000,00	0,00 €	66.000,00 €		
Por Negociar		L23 a L25	3	1.050,50	99.000,00	0,00 €	99.000,00 €		
		L41 a L53	13	3.900,40	390.000,00	0,00 €	390.000,00 €		
		L113- Cedido à EDA	1	51,00	0,00	0,00 €	0,00 €		
	SUB-TOTAL		17	5.001,90	489.000,00	0,00 €	489.000,00 €		
	TOTAL		40	23.825,60	2.109.486,53	900.786,53 €	1.208.700,00 €		

Quadro 10 - Discriminação da venda de lotes da UE10 - anos anteriores

Cliente	Áreas em M2	Valor Total	Valor Recebido	Valor a Receber
Emanuel Nuno Garcia Oliveira-Tecninautica	3.224,00	193.440,00 €	16.020,00 €	177.420,00 €
Business Açores, Lda	700,20	68.000,00 €	6.800,00 €	61.200,00 €
Sub Total 2008	3.924,20	261.440,00 €	22.820,00 €	238.620,00 €
António Rodrigues Mota & Filhos, Lda	3.479,70	300.000,00 €	30.000,00 €	270.000,00 €
Aper 2000 Sociedade e Panificação e Aperitos	600,00	60.000,00 €	6.000,00 €	54.000,00 €
Jamazor de João Augusto da Ponte, Lda	300,00	30.000,00 €	3.000,00 €	27.000,00 €
Sub Total 2009	4.379,70	390.000,00 €	39.000,00 €	351.000,00 €
Total	8.303,90	651.440,00 €	61.820,00 €	589.620,00 €

2.5 Parque de Máquinas

Este investimento concluído em 2008, encontra-se em pleno funcionamento e arrendado ao Município de Ponta Delgada.

2.6 Alargamento da Estrada Velha do Pico da Pedra

Investimento igualmente concluído em 2008, o qual por ser uma estrada de utilização pública e estruturante para as ligações a Ponta Delgada, serão transferidos os respectivos meios financeiros necessários ao pagamento do serviço da dívida, resultante do contrato de financiamento formalizado junto do BANIF para a construção da estrada.

2.7 Contratações e adjudicações

Durante o ano de 2010, foram efectuadas Contratações e Adjudicações das quais apresentamos as que evidenciam valor superior a 5.000,00€

Quadro 11- Resumo das contratações

ADJUDICAÇÕES 2010 >= 5.000,00 euros			
DATA DE ADJUDICAÇÃO	FORNECEDOR	FORNECIMENTO	VALOR
04-01-10	CONSTRUÇÕES COUTO E COUTO, LDA	Execução Infra-estruturas da Unidade de Execução 10- FASE A	463.075,99
	CONSTRUÇÕES COUTO E COUTO, LDA	Execução Infra-estruturas da Unidade de Execução 10- FASE A-TM	63.764,61
06-05-10	CONSTRUÇÕES COUTO E COUTO, LDA	Trabalhos a Mais- Empreitada Muros Gabiões e Betão Ciclópico	18.499,66
14-05-10	JORGE COSTA- ARQUITECTO	Ajuste Directo Projecto Zona Habitacional	16.200,00
18-6-10	TECNOVIA AÇORES	Empreitada Pavimentação de Betão Betuminoso	188.121,50
25-6-10	JORGE COSTA- ARQUITECTO	Elaboração de Projectos de Arquitectura de Lotes da Unidade de Execução 10- Fase A	12.100,00
30-06-10	LABORATÓRIO REGIONAL ENGENHARIA CIVIL	Campanhas de Sondagens Geotécnicas	7.500,00
27-09-10	ELECTRICIDADE DOS AÇORES	Subida linha aérea AT(60CV)	61.977,40
12-10-10	MULTIPACTO	Posto de Transformação de Serviço Público	8.535,92
	ROOGER LEE	Trabalhos de construção civil - Pt Fase A UE10	5.000,00
05-11-10	TECNOVIA AÇORES	trabalhos a Mais- Empreitada Pavimentação	14.446,05
			859.221,13

3 Situação Económico-Financeira

Procedeu-se ao cálculo das Amortizações e Reintegrações às taxas máximas do Decreto-Regulamentar nº25/2009, apurando-se neste exercício o valor de **65.007,70€**.

O cash flow da empresa situou-se nos **73.599,97€**.

O activo líquido da empresa, em 31 Dezembro de 2010, situou-se nos 15,5 milhões de euros.

Os custos com pessoal, em 2010, totalizaram os 173,522 mil euros (incluindo encargos sociais).

Os encargos financeiros totalizaram 271,891 mil euros.

Os custos totais totalizaram 1,947 milhões de euros, tendo os proveitos totalizados 1,993 milhões de euros.

4 Resultados e respectivas aplicações

No presente exercício apurou-se como **lucro líquido** o valor de **8.592,27 €**. O Conselho de Administração irá propor, na Assembleia-Geral da Sociedade, que ao lucro líquido seja dada a seguinte aplicação:

1. Para reservas legais.....1.000,00€
2. Para resultados transitados.....7.592,27€

5 Factos relevantes ocorridos após 31 Dezembro de 2010

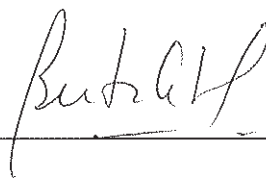
Após o termo do exercício de 2010, foi dada continuação a todas as actividades descritas, no entanto não existem factos relevantes que impliquem alterações significativas no património e nos elementos contabilísticos apresentados em 31 de Dezembro de 2010.

6 Considerações Finais

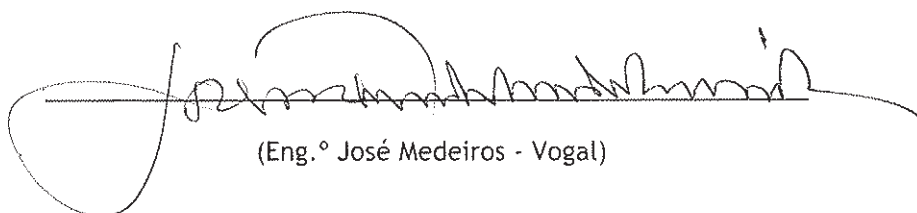
O processo de instalação e concentração de uma grande zona empresarial do Concelho de Ponta Delgada na zona da Azores Parque, tem sido um processo com algumas vicissitudes, quer pela sua localização, cujo o objectivo inicial se mantém inalterável, ou seja de requalificar uma zona altamente degradada ambientalmente, quer pelas condições adversas do mercado, os quais a partir de 2009, se fizeram sentir negativamente na evolução programada para o plano de negócios.

Ponta Delgada, 07 de Fevereiro de 2011

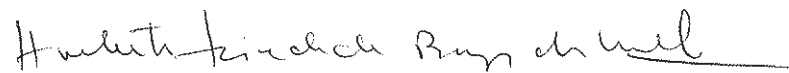
O Conselho de Administração



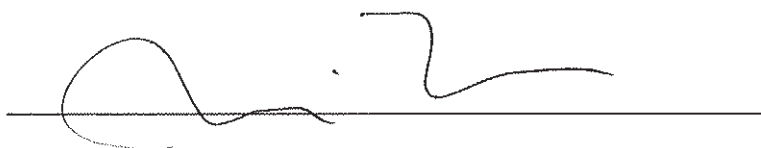
(Dr.ª Berta Cabral - Presidente)



(Eng.º José Medeiros - Vogal)



(Eng.º Humberto Melo - Vogal)



(Dr. Mário Fortuna - Vogal)