



Para mais informações contactar:

Gabinete de Comunicação

T: +351 217945103/05/06 | **E:** gc@tcontas.pt

AUDITORIA DE RESULTADOS À MADEIRA PARQUES EMPRESARIAIS, SOCIEDADE GESTORA, S.A.

O que auditámos:

A auditoria visou (i) analisar os resultados financeiros obtidos pela Madeira Parques Empresariais, S.A. (MPE) com a exploração dos Parques Empresariais, (ii) conhecer as taxas de ocupação dos Parques Empresariais e demais indicadores de desempenho, e (iii) identificar as medidas previstas e implementadas no sentido de atrair mais empresas para os Parques Empresariais, com vista a afeirar o retorno do investimento na construção dos parques empresariais da Região Autónoma da Madeira (RAM).

O que concluímos:

Tendo em conta o resultado e o âmbito das verificações efetuadas, o Tribunal de Contas concluiu que:

1. Os níveis de ocupação da maioria dos Parques Empresariais construídos pela MPE eram, em 31/12/2020, muito inferiores aos previstos no Estudo de Viabilidade Económica e Financeira de 2005, sobretudo no caso dos localizados a norte da Madeira. Apenas o Parque Empresarial da Camacha apresentava um nível de ocupação próximo dos 100%, seguindo-se-lhe o Parque Empresarial da Calheta, com um nível de ocupação próximo dos 75%.
2. No período de 2017-2020, houve um acréscimo líquido de 66 novos espaços ocupados nos Parques Empresariais. Os lotes vendidos são em número (27) muito inferior às previsões de um Estudo de Viabilidade Económica e Financeira elaborado em 2009, que estimava, para quase todos os Parques Empresariais, uma venda próxima dos 100% (excetuando o PE de Câmara de Lobos, em que a meta era de 50%), desfasamento que se atribui, sobretudo, aos atrasos na conclusão dos processos de loteamento.
3. A MPE estagnou num patamar em que o nível de ocupação e os consequentes resultados operacionais (678 555 €, em 2020) não geram os meios líquidos suficientes para cobrir as amortizações de capital (1 732 630 €, em 2020) e os encargos financeiros associados ao investimento realizado (778 482 €, em 2020), pondo em risco o equilíbrio financeiro da concessão.
4. A MPE não cumpriu integralmente os procedimentos para a recuperação das dívidas estabelecidos no Regulamento de Utilização e Frequência dos Parques Empresariais.



5. O Plano de Dinamização dos Parques Empresariais, elaborado em junho de 2016 e que ainda se mantém em vigor, prevê algumas medidas para divulgação e dinamização dos Parques Empresariais, mas sem grande efeito. Nem sempre as propostas apresentadas têm sido acolhidas pelas entidades contactadas, nem foram celebrados alguns dos protocolos previstos no Plano, nomeadamente com as entidades financeiras, no sentido de facilitar o acesso ao crédito aos potenciais interessados em ocupar os espaços existentes nos Parques Empresariais, incentivando desse modo os seus níveis de ocupação.

O que recomendamos:

No contexto da matéria exposta no presente Relatório e resumida nas observações da auditoria, o Tribunal de Contas recomenda:

- A. Aos membros do Conselho de Administração da *Madeira Parques Empresariais, Sociedade Gestora, S.A.* que diligenciem por:
 1. Acelerar a regularização da propriedade dos terrenos onde foram instalados os Parques, removendo os entraves à conclusão dos respetivos loteamentos;
 2. Atualizar o Plano de Dinamização dos Parques Empresariais, elaborado em 2016, promovendo o ajustamento da sua oferta às especificidades da procura;
 3. Melhorar a coordenação das políticas que visem o crescimento da empresa e a otimização dos espaços existentes nos Parques Empresariais com as prioridades do Governo Regional e dos municípios onde estes se encontram instalados, nomeadamente ao nível (i) das acessibilidades e (ii) da promoção da deslocalização das empresas para os Parques;
 4. Cumprir integralmente os procedimentos estabelecidos no Regulamento de Utilização e Frequência dos Parques Empresariais para a recuperação das dívidas;
 5. Reconhecer as perdas por imparidade dos Ativos Fixos Tangíveis, em face da evolução da ocupação dos Parques, dos diferenciais verificados face ao Estudo de Viabilidade e da necessidade de as contas espelharem de forma verdadeira a situação patrimonial da empresa.
- B. Ao Secretário Regional da Economia, na qualidade de membro do Governo Regional com a tutela sobre a empresa MPE, que:
 1. Pondere sobre a viabilidade económico-financeira da empresa, equacionando o atual modelo de negócio (equilíbrio entre os proveitos e os gastos), de modo a que os meios operacionais libertos (satisfeito o serviço da dívida) assegurem os gastos com amortizações/depreciações e o crescimento da empresa através do autofinanciamento;
 2. Promova a realização de ações periódicas de acompanhamento da boa execução do contrato de concessão, conforme prevê a alínea b) da Base XXVII da concessão.