



Centro Logístico
do Algarve

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL **2T2021**



ÍNDICE

Nota Introdutória	2
1. Resultados.....	2
2. Atividade Comercial	3
3. Análise Económica e Financeira.....	4
PERFORMANCE ECONÓMICA	4
PERFORMANCE FINANCEIRA.....	9
4. Cumprimento das Orientações Legais – Execução Orçamental.....	10
5. Nota de Gestão – Contexto Covid-19	14

ANEXOS:

- Demonstração dos Resultados;
- Balanço;
- Demonstração dos Fluxos de Caixa.

NOTA INTRODUTÓRIA

O presente relatório reporta-se à atividade desenvolvida pela MARF, S.A. até ao final do segundo trimestre de 2021 e visa monitorizar o Plano de Atividades e Orçamento de 2021, dando cumprimento ao previsto no artigo 44.º, n.ºs 1 e 1 i) do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro.

A monitorização, análise e cálculo do cumprimento dos princípios e orientações, é realizada ao abrigo do disposto no Decreto-Lei de Execução Orçamental n.º 84/2019, de 28 de junho e das instruções para a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão para 2021, nos termos do Despacho n.º 395-SET de 27 de julho de 2020.

Neste contexto, o presente relatório apresenta a análise aos resultados acumulados ao segundo trimestre de 2021 (2T21), ainda não auditados, a sua comparação com o período homólogo do ano anterior (2T20) e a execução face ao orçamento (PAO2T21)¹ - documento aprovado pela Secretaria de Estado do Tesouro².

1. RESULTADOS

A MARF, SA encerrou o segundo trimestre de 2021 com um Resultado Líquido de 271,7 m€, correspondendo a uma rentabilidade do capital próprio anualizada de 4,7% e a uma margem líquida sobre os rendimentos operacionais de 32,4%.

No segundo trimestre do ano, a MARF, SA apresentou margens operacionais positivas³ de 62,3% e 43%, ao nível do *EBITDA* e do *EBIT*, respetivamente.

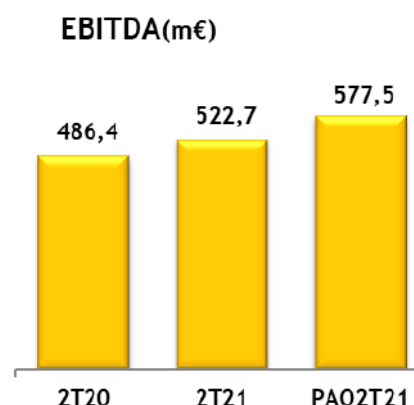
O *EBITDA* ascendeu a 522,7 m€, situando-se acima do período homólogo em 36,3 m€ (+7,5%) e abaixo do PAO2T21, em 54,8 m€ (-9,5%).

O *EBIT* ascendeu a 360,6 m€, situando-se acima do período homólogo do ano anterior em 23,8 m€ (+7,1%) e abaixo do PAO2T21 em 43,7 m€ (-10,8%).

Para a evolução do *EBITDA*, face ao 2T20, contribuiu o aumento dos rendimentos operacionais, em 59,1 m€ (+7,6%), que compensou o aumento dos gastos operacionais *cash*, em 22,7 m€ (+7,7%). Esta evolução nos rendimentos operacionais reflete, maioritariamente, o início da atividade do novo Entrepósito logístico, a partir de novembro de 2020.

Comparativamente ao PAO2T21, o desvio desfavorável no *EBITDA*, em 54,8 m€ (-9,5%), é apurado essencialmente no volume de negócios, em 45,1 m€ (-5,4%), refletindo uma ocupação de espaços inferior à prevista, nomeadamente, nos armazéns do Pavilhão do Mercado.

O **Resultado Líquido**, no 2T21, ascendeu a 271,7 m€, situando-se acima do período homólogo, em 16,1 m€ (+6,3%) e abaixo do previsto no PAO2T21, em 28,2 m€ (-9,4%).



¹ Versão aprovada pelo Conselho de Administração em 18/09/2020, introduzida em SIRIEF em 21/09/2020.

² Despacho n.º 81/2021-SET de 15/02/2021; Relatório de Análise 21/2021 da UTAM, de 04/02/2021.

³ Margem EBITDA = EBITDA / Rendimentos Operacionais; Margem EBIT = EBIT / Rendimentos Operacionais; Margem líquida = Resultados Líquidos / Rendimentos Operacionais

2. ATIVIDADE COMERCIAL

A ocupação dos edifícios que integram o MARF, apresenta-se da seguinte forma:

Taxas de Ocupação

Edifício/Espaço	Nº Espaços em 30/06/2021			Tx Ocupação		
	Existentes	Ocupados	Disponíveis	2T21	31/12/2020	PAO2T21
Pavilhão Mercado						
Boxes	34	34	0	100%	100%	100%
Lugares de Terrado	199	98	101	49%	50%	50%
Escritórios	18	18	0	100%	100%	100%
Lojas	6	5	1	83%	83%	83%
Restaurante	1	1	0	100%	100%	100%
Área Técnica	3	2	1	67%	67%	67%
Armazéns	5	4	1	80%	80%	100%
Armazém	8	8	0	100%	100%	100%
Entrepasto E1C	1	1	0	100%	100%	100%
Entrepasto E2	12	11	1	92%	100%	100%
Entrepasto E3	12	11,5	0,5	96%	88%	100%
Outros Espaços						
Lotes	2	2	0	100%	100%	100%
Estacionamento	3	3	0	100%	100%	100%

No **Pavilhão do Mercado (PM)** a taxa de ocupação das **Boxes**, no 2T21, situou-se em 100%, com a ocupação da BX008 a partir de 15 de abril de 2021, em linha com o previsto no 2T20 e no PAO2T21. Ainda nesta tipologia de espaços, sendo de referir que, não obstante o pavilhão apresentar uma ocupação plena, no final do semestre, no período de 28 de fevereiro de 2021 até 14 de abril, permaneceu uma boxe por ocupar.

A ocupação dos **Lugares de Terrado** situou-se em 49%, inferior ao previsto no 2T21 (50%), embora tenha apresentado um aumento, face à taxa de ocupação de 44%, registada no 1T21, manteve-se um sector do mercado com pouca expressão em número de operadores, de compradores e de receitas. A sua idade média dos operadores, um pouco mais elevada e o contexto pandémico, condicionam a dinâmica deste setor.

Ainda no PM, a taxa de ocupação das **Lojas** situou-se em 83%, em linha com a registada no final de dezembro de 2020 e com o previsto no PAO2T21.

Nas denominadas Áreas Técnicas, manteve-se a taxa de ocupação de 67%, em linha com o previsto no PAO2T21 e com a ocupação registada em 31 de dezembro de 2020.

Os Armazéns do Pavilhão do Mercado, apresentam uma taxa de ocupação de 80%, igualando a ocupação registada em 31 de dezembro de 2020 e abaixo do previsto no PAO2T21, apresentando um entreposto por comercializar.

Ao nível dos **Entrepastos e Armazéns**, no último ano, registou-se uma forte dinâmica consubstanciada em transferências de espaços por operadores já instalados no Mercado, refletindo a adaptação de áreas às necessidades de cada um, o que se traduziu, em alguns casos, no reforço da sua presença no Mercado, por via do aumento da área ocupada.

Neste contexto, assumiu particular destaque, em 2020, a consolidação da atividade de um grande operador de logística, que reforçou a sua presença no Mercado por via da expansão da sua área de ocupação de 896 m² (2 entrepostos no E2) para um novo edifício (Entrepasto EC1) de 3.281,8m², com investimento a cargo da MARF, S.A. e início de atividade em novembro de 2020.

Não obstante esta dinâmica, o atual contexto pandémico tem dificultado a comercialização de entrepostos que ficaram disponíveis, prevista para 2021, em sede de orçamento.

O **Entreposto E2** apresenta uma taxa de ocupação de 92%, acima da registada em 31 de dezembro de 2020, decorrente da ocupação do ET2.12 e em linha com o previsto no PAO2T21. O contrato teve início a 1 de junho (contrato de 10 anos e 5 meses), salientando-se a negociação do aumento da TU, em 100%, a partir do mês de novembro de 2021.. Em sede de orçamento, foi prevista a ocupação da totalidade dos entrepostos a partir do mês de março de 2021 (ET2.006 e ET007), contudo tal não se verificou.

No **Entreposto E3**, registou-se uma taxa de ocupação de 96%, acima da registada em 31 de dezembro de 2020, com a ocupação do ET3.007, a partir de 11 de junho (contrato temporário de 3 meses) e abaixo da prevista (100%), em sede de orçamento, com a ocupação de 2 Entrepósitos (ET005 e ET3007), a partir do mês de março, facto que não se verificou até à data.

No **edifício de Armazéns**, a taxa de ocupação situou-se em 100%, em linha com o PAO2T21 e com a ocupação registada a 31 de dezembro de 2020.

Relativamente aos “outros espaços”, os que se encontram disponíveis para comercialização “Lotes e Espaços de Estacionamento”, a esta data, apresentam-se em linha com o previsto no PAO2T21 e com o registado em 31 de dezembro de 2020.

3. ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

PERFORMANCE ECONÓMICA

Síntese da Demonstração dos Resultados

milhares de euros	2T20	2T21	2T21/2T20		PAO2T21	2T21/PAO2T21	
			ABS	%		ABS	%
Volume de Negócios	733,9	793,7	59,8	8,1%	838,9	(45,1)	-5,4%
Fornecimentos e serviços externos	(190,1)	(202,2)	12,1	6,4%	(200,4)	1,8	0,9%
Gastos com pessoal	(80,2)	(83,9)	3,7	4,6%	(81,7)	2,1	2,6%
Outros Rendimentos e Ganhos	1,7	1,0	(0,7)	-42,6%	1,6	(0,7)	-41,9%
Outros gastos e perdas operacionais	(23,4)	(30,4)	7,0	29,8%	(25,4)	5,0	19,8%
Subsídios ao Investimento	44,5	44,5	-	0,0%	44,5	-	0,0%
EBITDA	486,4	522,7	36,3	7,5%	577,5	(54,8)	-9,5%
(Depreciações)/Reversões	(149,6)	(162,1)	12,5	8,4%	(173,2)	(11,1)	-6,4%
Resultados operacionais (EBIT)	336,8	360,6	23,8	7,1%	404,4	(43,7)	-10,8%
Resultados Financeiros	(4,8)	(10,1)	5,3	108,9%	(12,3)	(2,2)	-17,9%
Resultados antes de imposto (EBT)	332,0	350,5	18,6	5,6%	392,1	(41,5)	-10,6%
Imposto sobre o rendimento	(76,4)	(78,9)	2,5	3,2%	(92,2)	(13,3)	-14,5%
Imposto estimado para o exercício	(66,4)	(68,8)	2,4	3,7%	(82,2)	(13,4)	-16,3%
Imposto diferido	(10,1)	(10,1)	(0,0)	0,1%	(10,1)	(0,0)	0,2%
Resultado líquido do exercício	255,5	271,7	16,1	6,3%	299,9	(28,2)	-9,4%
Margem EBITDA (%)	62,3%	62,3%	-0,1 p.p.		65,3%	-3 p.p.	
Margem EBIT (%)	43,2%	43,0%	-0,2 p.p.		45,7%	-2,7 p.p.	
Margem Líquida (%)	32,8%	32,4%	-0,4 p.p.		33,9%	-1,5 p.p.	

Os rendimentos operacionais ascenderam, no 2T21, ao montante de 839,2 m€, apresentando-se acima do 2T20, em 59,1 m€ (+7,6%) e abaixo do PAO2T21, em 45,8 m€ (-5,2%).

Rendimentos Operacionais

milhares de euros	2T20	2T21	PAO2T21	2T21/2T20		2T21/PAO2T21		Estrutura
				ABS	%	ABS	%	
Taxas de Utilização	673,1	712,7	780,1	39,6	5,9%	-67,4	-8,6%	85%
Taxas de Utilização Sazonais	18,3	18,5	18,3	0,1	0,8%	0,1	0,8%	2%
Outras Prestações de Serviços	23,2	41,9	19,9	18,7	80,3%	22,0	110,7%	5%
Taxas Cedência Posição	0,0	1,4	0,0	1,4	n.a.	1,4	n.a.	0%
Outros Rendimentos Operacionais	46,2	45,5	46,2	-0,7	-1,5%	-0,7	-1,5%	5%
Sub-Total (Rend. Cash)	760,8	820,0	864,5	59,1	7,8%	-44,5	-5,1%	98%
Taxas de Acesso (incorporação)	19,3	19,2	20,6	-0,1	-0,3%	-1,3	-6,4%	2%
Total Rendimentos Operacionais	780,1	839,2	885,0	59,1	7,6%	-45,8	-5,2%	100%

Em termos acumulados, as **taxas de utilização**⁴ que representam 85% da estrutura de rendimentos, ascenderam a 712,7 m€, situando-se acima do período homólogo do ano anterior, em 39,6 m€ (+5,9%) e apresentando um desvio desfavorável, face ao PAO2T21, no montante de 67,4 m€ (-8,6%). Este último apurado em diversas tipologias de espaços, por uma ocupação inferior à estimada no Pavilhão do Mercado e nos Entrepósito E2 e E3, conforme referido na “Análise à Atividade Comercial”.

Os desvios apurados nos rendimentos das diversas edificações e tipologias de espaços (incluindo lugares sazonais), são conforme se apresenta de seguida:

Taxas de Utilização

milhares de euros	2T20	2T21	PAO2T21	2T21/2T20		2T21/PAO2T21		Estrutura
				ABS	%	ABS	%	
Pavilhão Mercado	186,9	176,6	192,2	-10,4	-5,5%	-15,6	-8,1%	24,2%
Boxes	64,7	63,9	64,7	-0,8	-1,2%	-0,8	-1,2%	8,7%
Lugares de Terrado	18,3	18,5	18,3	0,1	0,8%	0,1	0,8%	2,5%
Escritórios	25,7	25,9	25,9	0,3	1,1%	0,1	0,2%	3,5%
Lojas	8,4	8,1	8,7	-0,3	-3,4%	-0,5	-6,3%	1,1%
Armazéns	48,3	37,3	53,0	-11,0	-22,7%	-15,7	-29,6%	5,1%
Área técnica	3,1	3,2	3,1	0,1	3,5%	0,1	3,5%	0,4%
Restaurante	8,2	9,0	8,2	0,8	10,3%	0,8	10,3%	1,2%
Outras Áreas	10,4	10,7	10,4	0,3	3,0%	0,3	2,9%	1,5%
Armazéns	75,3	81,7	81,6	6,4	8,6%	0,1	0,1%	11,2%
Entrepósito E2	222,4	200,2	232,7	-22,2	-10,0%	-32,6	-14,0%	27,4%
Entrepósito E3	186,8	167,4	184,2	-19,4	-10,4%	-16,8	-9,1%	22,9%
Entrepósito E1C	0,0	88,6	88,6	88,6	n.a.	0,0	0,0%	12,1%
Outros Espaços	20,0	16,7	19,1	-3,3	-16,4%	-2,4	-12,6%	2,3%
Total	691,4	731,2	798,4	39,8	5,8%	-67,3	-8,4%	100,0%

A evolução favorável, face ao 2T20, é impactada maioritariamente pelo efeito conjugado de: (i) ocupação do Entrepósito Logístico (E1C), por um grande operador que se transfere do edifício E2 e reforça a sua presença no Mercado, com impacto líquido em rendimentos de taxas de utilização, no montante de 49 m€ e (ii) saída do Mercado, em maio de 2020, de um operador logístico que ocupava entreposto no edifício E2. No primeiro semestre do ano, registou-se ainda uma grande dinâmica na transferência de espaços, dando resposta às necessidades dos operadores, com impacto desfavorável em rendimentos neste semestre, mas que se diluirá segundo semestre de 2021.

O desvio desfavorável face ao PAO2T21 é apurado essencialmente pela ocupação inferior à prevista nos armazéns do Pavilhão do Mercado (“-1” armazém), na ocupação do E2 (“-2” entrepostos) e E3 (“-2” Entrepósitos);

A rubrica de “Outras Áreas” do Pavilhão do Mercado, integra a exploração das seguintes áreas: (i) explanada (0,8 m€); (ii) espaços “vedados”, afetos a armazenamento dos operadores das Boxes (1,6 m€) e (iii) central fotovoltaica, no topo do edifício (5 m€).

⁴ Incluindo lugares sazonais

A rubrica de “Outros Espaços” integra as taxas de utilização apuradas em: (i) lotes (9 m€); (ii) parqueamentos (4,8 m€); (iii) outros eventos (utilização do espaço para medições acústicas a motociclos) (1,2 m€) e (iv) área afeta à exploração de estação de serviço (1,6 m€), que justifica o desvio desfavorável, face ao PAO2T21 (-2,4 m€).

A rubrica “**Outras Prestações de Serviços**” ascendeu 41,9 m€ e apresenta-se superior ao 2T20 e ao PAO 2T21, respetivamente, em 18,7 m€ (+80,3%) e 22 m€ (+110,7%). Esta rubrica integra, essencialmente: (i) *fees* de gestão, no âmbito dos contratos de gestão estabelecidos entre a MARF, SA, a MARE, SA e a SIMAB, SA (14,1 m€); (ii) rendimentos de aluguer de equipamento de frio (4,6 m€) e de empilhador (0,6 m€); (iii) taxas de cedência de posição contratual (1,4 m€) e (iv) obras de adaptação de espaços faturadas a clientes (22,3 m€), o que justificou, maioritariamente, o desvio favorável nesta rubrica, face ao 2T20 e ao PAO2T21.

A rubrica de “**Outros Rendimentos Operacionais**”, ascendeu a 45,5 m€ e apresenta-se inferior ao 2T20 e ao PAO2T21, em 0,7 m€ (-1,5%). Esta rubrica integra, maioritariamente, rendimentos decorrentes da integração de subsídios ao investimento (44,6 m€) e integra ainda, juros de mora (0,4 m€), penalidades contratuais (0,2 m€), indemnização de seguros (0,5 m€) e correção de exercícios anteriores (0,1 m€).

Os “**Gastos Operacionais cash**” (excluindo depreciações, imparidades, provisões e reversões), ascenderam a 316,5 m€, no 2T21, situando-se acima do 2T20 e do PAO2T21, respetivamente, em 22,7 m€ (+7,7%) e 9 m€ (+2,9%). Para este aumento contribuiu: (i) o incremento dos gastos com FSE’s, essencialmente, nas rubricas de trabalhos especializados e manutenção e (ii) o aumento em “Gastos com Pessoal”, maioritariamente, apurado em gastos com formação e (iii) o aumento dos “Outros Gastos Operacionais” relativamente a taxas.

Estrutura dos Gastos Operacionais

milhares de euros	2T20	2T21	PAO2T21	2T21/2T20		2T21/PAO2T21		Estrutura
				ABS	%	ABS	%	
FSE	190,1	202,2	200,4	12,1	6,4%	1,8	0,9%	42%
Pessoal	80,2	83,9	81,7	3,7	4,6%	2,1	2,6%	18%
Outros Gastos Operacionais	23,4	30,4	25,4	7,0	29,8%	5,0	19,8%	6%
SubTotal (Cash)	293,7	316,5	307,5	22,7	7,7%	9,0	2,9%	66%
Depreciações / Amortizações	149,6	162,1	173,2	12,5	8,4%	-11,1	-6,4%	34%
Total Gastos Operacionais	443,3	478,6	480,7	35,3	8,0%	-2,1	-0,4%	100%

Os “**FSE’s**”, situaram-se acima do 2T20 e do PAO2T21, respetivamente, em 12,1 m€ (+6,4%) e em 1,8 m€ (+0,9%).

A evolução na rubrica de “**FSE’s**”, com um peso total de 42% nos gastos operacionais e de 25% nos rendimentos operacionais, resulta do efeito conjugado da variação das suas subrubricas:

Estrutura dos Fornecimentos e Serviços Externos

milhares de euros	2T20	2T21	PAO2T21	2T21/2T20		2T21/PAO2T21		Estrutura
				ABS	%	ABS	%	
Trabalhos Especializados	20,7	25,9	26,6	5,2	25,1%	-0,7	-3%	12,8%
Publicidade	1,3	0,8	3,1	-0,5	-37,3%	-2,3	-73,9%	0,4%
Vigilância	40,2	40,5	41,2	0,4	0,9%	-0,6	-1,5%	20,1%
Honorários	0,0	2,5	0,0	2,5	n.d.	2,5	n.d.	1,2%
Manutenção	7,0	10,7	7,8	3,7	52,6%	2,9	37,3%	5,3%
Electricidade	18,3	17,7	18,7	-0,6	-3,3%	-1,0	-5,5%	8,7%
Combustíveis	1,4	1,7	1,4	0,3	19,8%	0,3	19,3%	0,8%
Água	5,1	6,1	5,1	1,0	19,3%	1,0	18,8%	3,0%
Deslocações e Estadas	1,1	0,9	1,1	-0,2	-20,7%	-0,2	-21,0%	0,4%
Rendas e Alugueres	4,8	5,6	4,8	0,8	16,8%	0,8	17,5%	2,8%
Comunicação	2,0	1,8	2,0	-0,2	-9,8%	-0,2	-10,2%	0,9%
Seguros	4,1	4,5	4,5	0,4	10,0%	0,0	0,3%	2,2%
Limpeza	82,4	81,9	81,9	-0,5	-0,6%	0,0	0,0%	40,5%
Outros FSE	1,9	1,7	2,2	-0,2	-10,0%	-0,5	-24,0%	0,8%
Total	190,1	202,2	200,4	12,1	6,4%	1,8	0,9%	100,0%

Comparativamente ao 2T20, os desvios mais significativos foram apurados nas rubricas de:

- **Trabalhos especializados**, que apresenta um aumento de 5,2 m€ (+25,1%) referente a serviços de consultadoria relativo a estudo de viabilidade de instalação de um Pórtico, com controlo de entradas e saídas de veículos no MARF (5 m€) e serviços de avaliação do terreno do MARF (0,5 m€);
- **Manutenção**, que apresenta um aumento de 3,7 m€ (+52,6%). Importa referir que para este aumento, cerca de 1 m€ se deve a intervenções para a recuperação de espaços, suportadas pelos operadores e cujo impactado será refletido na evolução favorável no volume de negócios;
- **Honorários**, que apresenta um aumento de 2,5 m€ (+100%), pela mesma razão referida no ponto anterior na análise à rubrica de manutenção;
- **Água**, que apresenta um aumento de 1 m€ (+19,3%), apurado exclusivamente na rubrica de redêbito de gastos a operadores, que se situou abaixo do 2T20.
- **Rendas e alugueres**, que apresenta um aumento de 0,8 m€, exclusivamente correspondente a gastos com o aluguer de plataforma elevatória, em intervenções para a recuperação de espaços, conforme referido nos pontos anteriores;
- **Vigilância**, que apresenta um aumento de 0,4 m€ (+0,9%), devido ao novo contrato que iniciou em abril de 2021 e que traduz um aumento de 2,3% comparativamente ao anterior;
- **Eletricidade**, que reduz em 0,6 m€ (-3,3%), face ao 2T20, maioritariamente justificado pela redução do preço unitário, na sequência de novo contrato realizado no segundo trimestre de 2020, tendência que deverá ser invertida nos trimestres subsequentes, em virtude do agravamento de preços registado no âmbito do novo contrato que teve início no mês de maio de 2021;
- **Limpeza**, sendo a rubrica de maior expressão na estrutura dos FSE's (40,5%) apresenta-se abaixo do 2T20, em 0,5 m€ (-0,6%). Para esta evolução contribuiu a renovação do contrato de limpeza que findou em setembro de 2020, tendo o novo contrato determinado uma diminuição de 14%, no valor da limpeza interior.
- Na rubrica de **Seguros**, o aumento em 0,4 m€ (+10%), é justificado pela correção ao prémio do ramo de responsabilidade civil, relativo ao ano 2020.

Comparativamente ao PAO2T21, os desvios apurados seguem, em algumas rubricas, a tendência das variações identificadas, face ao período homólogo e acolhem as justificações referidas anteriormente.

- A rubrica de **Publicidade**, apresenta-se abaixo do PAO2T20, em 2,3 m€ (-73,9%), refletindo uma redução das ações de promoção e divulgação do Mercado, em contexto de pandemia do Covid-19, inviabilizando a realização de eventos.

Os **Gastos com o Pessoal** ascenderam, no 2T21, a 83,9 m€ e representam 10% dos rendimentos operacionais, apresentando-se acima do 2T20 e do PAO2T21, respetivamente em 3,7 m€ (+4,6%) e 2,1 m€ (+2,6 %).

Estrutura dos Gastos com Pessoal

milhares de euros	2T20	2T21	PAO2T21	2T21/2T20		2T21/PAO2T21	
				ABS	%	ABS	%
Remuneração OS	8,8	8,8	8,8	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Remuneração do Pessoal	56,6	56,5	56,6	-0,1	-0,2%	-0,1	-0,2%
Encargos sobre Remunerações	12,5	12,5	12,5	0,0	0,2%	0,0	0,3%
Seg.acid.trabalho	0,3	0,3	0,3	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Outros gastos c pessoal	1,9	5,7	3,5	3,8	194,0%	2,2	62,6%
Total	80,2	83,9	81,7	3,7	4,6%	2,1	2,6%

Comparativamente ao 2T20, o aumento dos gastos com o pessoal é apurado essencialmente na rubrica de “outros gastos com o pessoal”, relativamente a gastos com formação (+3,4 m€).

Com referência ao PAO2T21, o desvio é apurado essencialmente nas seguintes rubricas: (i) “outros gastos com o pessoal”, relativamente a gastos com formação (+1,5 m€); e (ii) fardamento (+0,6 m€).

A rubrica “**Outros Gastos Operacionais**”, ascendeu a 30,4 m€ e apresenta-se acima do 2T20 e do PAO2T21, respetivamente, em 7 m€ (+29,8%) e 5 m€ (+19,8%). Para o desvio global nesta rubrica contribuiu as taxas pagas ao tribunal de contas, cobradas em 2021, no âmbito de verificação às contas da MARF, SA (6,5 m€). Esta rubrica inclui ainda: (i) o Imposto Municipal sobre Imóveis que ascendeu, no 2T21, a 21 m€ e apresenta um desvio favorável, face ao PAO2T21 e ao 2T20, em 1,5 m€, decorrente por um lado, do ajustamento ao IML, efetuado no final de 2020, da redução da respetiva taxa e, por outro, a novo ajustamento em maio de 2021, decorrente do novo Entrepósito E1C; e (ii) as quotizações da associação 5 ao dia e da WUWM (2,6 m€), em linha com o 2T20 e cm o PAO2T21:

A rubrica de “**Depreciações e Amortizações**”, apresenta-se acima do registado no 2T20, em 12,5 m€ (+8,4%) e abaixo do valor previsto no PAO2T21, em 11,1 m€ (-6,4%). O aumento, comparativamente ao 2T20, deve-se à conclusão da construção do novo Entrepósito logístico, em novembro de 2020. O valor de depreciações, no 2T21, é inferior ao PAO2T21 pelo facto de ter sido previsto uma taxa de depreciação do novo edifício superior à realizada (2,5% estimada que compara com 2% contabilizada). Para além deste facto, o **Investimento** realizado, no 2T21, ascendeu a 153,5 m€, inferior ao previsto para o mesmo período (179 m€), correspondente a uma execução de 85,8%, face ao total previsto.

Os **Encargos Financeiros** ascenderam, no 2T21, a 10,1 m€, e encontram-se acima do 2T20 em 5,3 m€ (+108,9%) e abaixo do PAO2T21 em 2,2 m€ (-17,9%). O desvio, face ao 2T20, decorre do empréstimo bancário, no montante de 1.400 m€, contraído para financiamento da construção do novo Entrepósito Logístico. O desvio, face ao PAO2T21, deve-se essencialmente à redução da taxa de financiamento dos juros de prestações acessórias (taxa média, em 2020, de 1,5% considerada em sede de PAO, vs. 0,8%, no 2T21), traduzindo a obtenção de condições de *pricing* mais favoráveis obtidas pela empresa mãe, no final de 2020.

A linha de **imposto** regista, no 2T21, o montante de 78,9 m€ e reflete: (i) imposto corrente, estimado para o período, no montante de 68,8 m€ e (ii) imposto diferido no montante de 10,1 m€.

PERFORMANCE FINANCEIRA

Balança Sintético

milhares de euros	31/12/2020	2T21	PAO2T21	2T21/1T20		2T21/PAO1T21	
				ABS	%	ABS	%
Ativo Fixo Líquido	12 943,2	12 932,7	12 919,2	-10,5	-0,1%	13,5	0,1%
Propriedades de Investimento	3 017,5	3 017,5	3 054,5	0,0	0,0%	-37,0	-1,2%
Capital Circulante Líquido	-317,4	-500,1	-476,8	-182,7	57,5%	-23,3	4,9%
Outros	-240,2	-253,5	-216,2	-13,3	5,6%	-37,3	17,2%
Diferimentos	-572,9	-561,2	-563,0	11,7	-2,0%	1,8	-0,3%
Capital investido	14 830,2	14 635,3	14 717,6	-194,8	-1,3%	-82,3	-0,6%
Dívida Financeira ¹	2 876,5	2 528,6	2 446,2	-347,9	-12,1%	82,4	3,4%
Caixa e Depósitos Bancários	31,1	115,2	9,6	84,1	270,1%	105,6	1098,2%
Dívida Líquida	2 845,4	2 413,4	2 436,6	-432,0	-15,2%	-23,2	-1,0%
Excedentes Revalorização	452,0	452,0	480,6	0,0	0,0%	-28,7	-6,0%
Reservas e Resultados Retidos	4 490,5	4 727,7	4 758,0	237,2	5,3%	-30,4	-0,6%
Fundos Acionistas	11 984,8	12 221,9	12 281,0	237,2	2,0%	-59,1	-0,5%

¹ Inclui Prestações Acessórias de Capital

Da comparação da posição financeira da empresa, em 31 de dezembro de 2020 e 30 de junho de 2021, destacam-se as variações nas seguintes rubricas:

- O **ativo fixo líquido (tangível e intangível)** ascendeu a 12.932,7 m€ e registou uma diminuição de 10,5 m€ (-0,1%), em resultado, do efeito conjugado das depreciações do exercício, no montante de 162,1 m€, e do investimento realizado no período em análise, no montante de 153,5 m€, referente a: (i) empreitada de reabilitação de pavimento betuminoso (149 m€); (ii) aquisição de berbequim para manutenções diversas (0,2 m€); (iii) aquisição de UPS (0,6 m€) e (iv) emissão de alvará do novo Entrepósito E1C (3,7 m€);
- No **capital circulante líquido**: (i) a dívida de clientes corresponde a um PMR médio de 10 dias (15 dias no 2T20); (ii) as dívidas a fornecedores, traduzem um prazo médio de pagamentos (PMP) de 24 dias, calculado nos termos da RCM nº 34/2008 com a alteração introduzida pelo despacho n.º 9870/2009, de 13 de abril, que compara com 20 dias, a 31/12/2020 e com 33 dias previsto no PAO21;
- A **dívida financeira líquida** ascendeu, em 30 de junho de 2021, a 2.413,4 m€, situando-se abaixo do valor registado em 31 de dezembro de 2020, em 432 m€ (-15,2%), e acima do previsto em sede de orçamento, em 23,2 m€ (1%).

Seguidamente apresenta-se o detalhe da dívida financeira:

Posição da Dívida Financeira

milhares de euros	31/12/2020	Utiliz./ (Amortiz) 2021	31/12/2021	PAO2T21
Linhas de curto prazo	0,0	0,0	0,0	0,0
Apoio à Tesouraria	0,0	0,0	0,0	0,0
Financiamento MLPrazo	2 876,5	-347,9	2 528,6	2 151,2
BEI	500,0	-500,0	0,0	0,0
Financ. Investimento	1 400,0	-91,9	1 308,1	1 073,3
Prest. Acessórias	976,5	244,0	1 220,5	1 077,9
Total	2 876,5	-347,9	2 528,6	2 151,2

Os **capitais próprios** ascenderam, no 2T21, a 12.221,9 m€, e correspondem a 84% do capital investido na empresa (81% em 31 de dezembro de 2020).

O rácio Dívida líquida/Capitais próprios (incluindo subsídios) situou-se em 0,197, que compara com 0,17 previsto no PAO2T21 e com 0,237, registado em 31/12/2020.

FLUXOS DE CAIXA

A atividade operacional da empresa gerou, no 2T21, um fluxo líquido positivo de 486,6 m€.

O *cash flow* operacional gerado foi suficiente para fazer face às atividades de investimento em ativos fixos, que mobilizaram fluxos monetários no montante de 46 m€.

Para fazer face às responsabilidades inerentes ao serviço da dívida, nomeadamente: (i) amortização de capital no montante de 591,9 m€, no âmbito do empréstimo de médio longo prazo, contraído para financiamento da construção de novo edifício; e (ii) pagamento de juros e encargos financeiros com a dívida, no montante de 5,3 m€, o *cash flow* não foi suficiente, tendo sido necessário recorrer a prestações acessórias de capital, à SIMAB, S.A., no montante de 244 m€.

Demonstração sintética dos Fluxos de Caixa

milhares de euros	2T20	2T21	PAO2T21
Caixa início período	23,7	31,1	4,3
Cash Flow Atividades Operacionais	419,0	486,6	469,9
Recebimentos Clientes	878,0	970,7	1 014,4
Pagamentos Fornecedores	-287,9	-261,3	-288,9
Pagamentos Pessoal	-56,6	-65,5	-68,1
Outros recebimentos/(pagamentos) operacionais	-114,5	-157,3	-187,6
Cash Flow Atividades Investimento (Ativos Fixos)	-660,8	-46,0	-47,2
Cash Flow disponível para serviço da dívida	-218,0	471,8	426,9
Serviço da Dívida			
Juros e outros encargos	-7,3	-5,3	-5,6
Amortização empréstimos MLP	0,0	-591,9	-640,0
Amortização capital (BEI)	-500,0	0,0	0,0
Free Cash Flow	-725,3	-125,4	-218,7
Fluxo Financiamento			
Capital Acionista	252,2	244,0	235,0
Recebimento	909,3	500,0	470,0
Pagamento	-657,2	-256,0	-235,0
Juros de Prestações Acessórias	-2,7	-3,4	-6,7
Variação de caixa no período	103,0	84,1	5,3
Caixa no final do período	126,8	115,2	9,6

4. CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS – EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

Neste ponto é apresentada a execução do Plano de Atividades e Orçamento para 2021 e a comparação com o período homólogo do ano anterior, quanto aos princípios apresentados no Despacho n.º 395-SET de 27 de julho de 2020, relativo à elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão para 2021.

(i) Eficiência Operacional e Plano de Redução de custos

PRC - Plano de Redução de Custos

milhares de euros	2T21	2T21	2T20	2T19	2T21/2T20		2021/2019		2T21/PAO2T21	
	Execução	PAO	Execução	Execução	ABS	%	ABS	%	ABS	%
(0) EBITDA	522,7	577,5	486,4	531,5	36,3	7,5%	-8,7	-1,6%	-54,8	-9,5%
(1) CMVMC	0,0	0,0	0,0	0,0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.a.	n.a.
(2) FSE	202,2	200,4	190,1	163,8	12,1	6,4%	38,4	23,4%	1,8	0,9%
(3) Gastos com o Pessoal	83,9	81,7	80,2	80,5	3,7	4,6%	3,3	4,1%	2,1	2,6%
(4) Gastos Operacionais (a) = (1) + (2) + (3)	286,1	282,1	270,3	244,3	15,8	5,8%	41,7	17,1%	4,0	1,4%
(5) Impactos da pandemia por COVID 19 nos Gastos operacionais (CMVMC, FSE e G Pessoal)	5,1	13,6	7,9	0,00	-2,78	-35,1%	5,14	n.d.	-8,46	n.a.
(6) Gastos Operacionais para efeitos do apuramento da eficiência operacional = (4)-(5)	280,9	268,5	262,4	244,3	18,5	7,1%	36,6	15,0%	12,4	4,6%
(7) Volume de Negócios (VN)	793,7	838,9	733,9	748,5	59,8	8,1%	45,2	6,0%	-45,1	-5,4%
Subsídios à exploração										
Indemnizações compensatórias										
(8) Perda de receita decorrente da pandemia por COVID-19 (+)	64,7	0,0	63,0	0,0	1,7	n.a.	64,7	n.d.	64,7	n.a.
(9) Volume de Negócios para efeitos do apuramento da eficiência operacional (7+7.1)	858,4	838,9	796,9	748,5	61,5	7,7%	109,9	14,7%	19,5	2,3%
(10) Peso dos Gastos/VN (6)/(8)	32,7%	32,0%	32,9%	32,6%	-0,2 p.p.		0,1 p.p.		0,7 p.p.	
(i) Gastos com Deslocações e Alojamento (FSE)	0,5	0,8	0,8	1,4	-0,2	-32%	-0,9	-62%	-0,3	-32%
(ii) Gastos com Ajudas de custo (G c/pessoal)	0,4	0,7	0,7	1,1	-0,3	-46%	-0,7	-65%	-0,3	-44%
(iii) Gastos associados à frota automóvel	4,6	3,9	3,9	5,5	0,7	18,5%	-0,9	-15,8%	0,7	19,2%
(11) Total = (i)+(ii)+(iii)	5,5	5,3	5,4	8,0	0,1	2,7%	-2,4	-30,7%	0,2	3,6%
(12) Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	5,4	4,6	0,0	0,5	5,4	n.d.	4,95	11	0,8	17,4%

▪ Rácio dos Gastos Operacionais (FSE's + Gastos com Pessoal) / VN

Nos termos do Despacho n.º 395/2020-SET, de 27 de julho de 2020 da Direção Geral de Tesouro e Finanças, o ano de referência a ser tomado para a elaboração dos planos é o ano de 2019 e não o ano de 2020 e é face a ele que se deve perspetivar os aumentos ou decréscimos dos respetivos orçamentos.

Ainda, de acordo com o referido Despacho, são expurgados do cálculo deste indicador, as receitas e as despesas justificadamente justificadas com a pandemia provocada pelo vírus SARS-Cov-2.

No que concerne ao impacto nos rendimentos atribuível à pandemia provocada pelo vírus SARS-CoV-2, salienta-se a resiliência demonstrada pelos operadores instalados no Mercado, dos diversos setores, num período de recessão económica, sentida com particular acutilância no Algarve, em virtude da forte dependência do setor do turismo que caracteriza esta zona do país.

Efetivamente, todos os operadores que dependiam muito do canal HORECA, bem como muitos operadores do setor da Logística, têm manifestado dificuldades, desde logo pelas dificuldades de tesouraria que conduziram a diversas abordagens no sentido de serem concedidas isenções e/ou flexibilizações de pagamento das suas taxas de utilização.

Não obstante esta resiliência, a recessão económica acabou por se traduzir em algumas rescisões contratuais, o que aliado à quebra de procura por espaços no Mercado, em virtude dos receios associados à recessão económica que seguirá à pandemia COVID-19, determinou dificuldades na reposição das perdas de operadores que se efetivaram.

Esta situação tem tido tradução em dificuldades comerciais na comercialização de espaços, nomeadamente dos armazéns e entrepostos, para o setor da logística pesada.

Neste contexto, atribuímos parte da perda de rendimentos à situação de pandemia que atravessámos nos últimos dois anos e que, no primeiro semestre de 2021, quantificamos em 64,7 milhares de euros, referente à perda de rendimentos nos entrepostos (edifício E2 e edifício E3) e um armazém no pavilhão do mercado, desocupados em 2020, para os quais não foi conseguida a reposição prevista em sede de orçamento.

Relativamente aos gastos operacionais, o contexto pandémico desencadeou a adoção de medidas extraordinárias em razão das necessidades de adaptação inicial da operação e dos espaços e das mudanças legislativas, com impacto na operação, que foram ocorrendo durante as várias fases do Estado de Emergência e Calamidade, com maior enfoque na limpeza, a aprendizagem que fomos tendo bem como com a progressiva estabilização da operação, leva-nos hoje a constatar que parte significativa da despesa que teve origem no contexto pandémico deverá manter-se no futuro, em razão da necessidade de assegurar o funcionamento em plenas condições higio-sanitárias que se impõem em infraestruturas desta natureza.

Neste contexto, quando comparado com o 2T19, o indicador que mede o peso dos Gastos Operacionais no Volume de Negócios (corrigido do impacto da pandemia por Covid 19) aumentou em 0,1 p.p.. Salienta-se o aumento do volume de negócios, em 109,9 m€ (+14,7%), alcançado num contexto recessivo, apesar de, em termos relativos, não ser suficiente para compensar o aumento dos gastos operacionais (FSE's + gastos c/ pessoal), em 36,6 m€ (+15%).

A evolução desfavorável dos gastos operacionais, face ao 2T19, foi maioritariamente impactada, pelo dos gastos com FSE's, em 38,4 m€ (+23,4%), essencialmente apurado na rubrica de limpeza, que aumenta em 33,3 m€ (+69%).

Para esta evolução contribuiu a renovação do contrato de limpeza, que findou no final do 2T20, que acabou, inevitavelmente, por ser impactada pelo contexto pandémico, no caso do contrato celebrado em março de 2020 para a limpeza interior, tal como pelo acordo coletivo de trabalho, entretanto celebrado no setor, e pelo aumento do salário mínimo nacional. A conjugação destes fatores produziu um aumento da despesa operacional que não podia ser contrariado em razão da extrema necessidade do serviço prestado, nomeadamente em tempos de pandemia, situação que impedia qualquer período sem níveis adequados de limpeza e desinfeção. Contudo, importa referir que, foram adotadas medidas de controlo e redução de custos, incluindo o corte de despesas acessórias, por forma a mitigar este efeito.

O indicador situou-se acima do previsto no PAO2T21, em 0,7 p.p., maioritariamente impactado pelo desvio desfavorável no volume de negócios, em 45,1 m€ (-5,4%).

Conforme detalhado no ponto 3., a evolução do volume de negócios, face ao PAO2T21, é essencialmente apurada ao nível dos rendimentos de taxas de utilização. Esta evolução espelha, em grande parte, a dificuldade de reposição da ocupação de espaços, entretanto desocupados por via de uma reestruturação de espaços ocupados por operadores logísticos, refletindo os receios associados à recessão económica que seguirá à pandemia Covid-19, com um impacto negativo no volume de negócios, em 64,7 m€ (vd. Ponto 5).

▪ **Encargos com deslocações, ajudas de custo, alojamento e associadas à frota automóvel**

De acordo com o Despacho n.º395-SET de 27 de julho de 2020, os gastos com deslocações, alojamento e com ajudas de custo, e associadas à frota automóvel devem ser iguais ou inferiores ao valor mais alto entre os montantes estimados para 2020 ou os executados, em 2019.

Relativamente à rubrica de deslocações e alojamento, apresenta-se abaixo do 2T19 (-62%) e do PAO2T21 (-32%), decorrente da poupança com deslocações inerentes à acumulação de funções do diretor da zona sul (MARF e MARE) e às restrições à mobilidade por efeito do contexto pandémico.

Estas despesas têm contrapartida ao nível dos “Contratos de Gestão” celebrados entre as sociedades e a *holding*.

Os gastos com ajudas de custo registaram-se por um valor inferior ao 2T19 (-65%) e ao PAO2T21 (-44%).

No 2T21, os **Gastos associados à frota** da MARF, S.A. ascenderam a 4,6 m€ e apresentam-se abaixo dos gastos incorridos no 2T19, em 0,9 m€ (-15,8%) e acima do valor estimado em sede de PAO2T21, e em 0,7 m€ (-19,2%). O aumento foi apurado na rubrica de manutenção, relativamente a intervenção uma viatura com mais de 20 anos (+ 426€) e na rubrica de combustíveis (+ 298€).

A frota automóvel da MARF, S.A. integra 2 viaturas, mantendo o número registado em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

Estes gastos incluem todos os gastos passíveis de serem associados às viaturas (rendas, seguros, portagens e estacionamento, manutenção e combustíveis).

milhares de euros	2T19	2T20	2T21	PAO21	2T21/2T20		2T21/PAO21	
	Execução	Execução	Execução	PAO	ABS	%	ABS	%
Gastos com a frota automóvel	5 491,4	3 902	4 622	3 877	720	18%	745	19%
Nº veículos	2	2	2	2	0	0%	0	0%

▪ Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria

No 2T21, foram registados gastos com a contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria no valor de 5,4 m€, referente a “Estudo de viabilidade da instalação de um Pórtico”, com controlo de entradas e saídas de veículos no MARF (4,95 m€) e avaliação do terreno do MARF (0,45 m€).

▪ EBITDA (resultados antes de juros, impostos, depreciações e amortizações)

[assegurar o crescimento do EBITDA face ao ano anterior de forma a garantir a sustentabilidade económico-financeira da empresa]

EBITDA

(milhares de euros)	2T19	2T20	2T21	PAO21	2T21/2T20		2T21/2T19		2T21/PAO21	
					ABS	%	ABS	%	ABS	%
Rendimentos Operacionais	795,6	780,1	839,2	885,0	59,1	7,6%	43,7	5,5%	-45,8	-5,2%
Gastos Operacionais	-264,1	-293,7	-316,5	-307,5	22,7	7,7%	52,4	19,8%	9,0	2,9%
EBITDA	531,5	486,4	522,7	577,5	36,3	7,5%	-8,7	-1,6%	-54,8	-9,5%

No 2T21, o **EBITDA**⁵ ascendeu a 522,7 m€, situando-se acima do período homólogo do ano anterior, em 36,3 m€ (+7,5%). O bom desempenho face ao 2T20, traduz o aumento dos rendimentos operacionais em 59,1 m€ (+7,6%), associados à entrada em funcionamento do novo Entrepósito Logístico, em novembro de 2020, evolução que superou o aumento dos gastos operacionais em 22,7 m€ (+7,7%). Quando comparado com o 2T19, o EBITDA registou uma evolução desfavorável, em 8,7m€ (-1,6%), o desempenho favorável nos rendimentos, que aumentam em 43,7 m€ foi superado pelo aumento dos gastos operacionais, maioritariamente apurado na rubrica de limpeza, conforme já referido anteriormente.

Comparativamente ao PAO2T21, o desvio desfavorável, em 54,8 m€ (-9,5%), deve-se essencialmente ao desempenho ao nível dos rendimentos operacionais (-45,8 m€), refletindo uma ocupação comercial inferior à prevista, aliado ao aumento dos gastos operacionais em 9 m€ (+2,9%).

(ii) Recursos Humanos

Os “Gastos com o Pessoal”, no 2T21, ascenderam a 83,9 m€ e apresentam um aumento, face ao 2T19 e ao PAO2T21, respetivamente em 3,3 m€ (+4,1%) e 2,1 m€ (+2,6%). O desvio é, essencialmente, apurado na rubrica de “outros gastos com pessoal”, relativamente a gastos com formação e fardamento.

Em 30 de junho de 2021, MARF, SA apresenta um quadro de 5 colaboradores, mantendo o número registado em 31 de dezembro de 2020.

⁵ Apurado de acordo com SNC

(iii) Endividamento

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 65.º da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro (Lei do Orçamento de Estado para 2021 – LOE2021), apurado de acordo com a fórmula definida no n.º 4 do artigo 159.º do Decreto-lei n.º 84/2019, de 28 de junho (DLEO 2019) e tendo em conta os novos investimentos, o crescimento do endividamento, em 2021, face a 2020, é limitado a 2%.

Na definição conferida pelo ofício SAI_/2021/174-DSPE de 12 de janeiro de 2021, são ainda considerados novos investimentos os realizados na aquisição de equipamento cuja necessidade resulte do combate à pandemia provocada pelo vírus SARS-COV-2.

No 2T21 e em 2020, não ocorreram aumentos de capital.

No primeiro semestre de 2021, não se realizaram investimentos com enquadramento no conceito “novo investimento com expressão material”, definido nos termos do n.º 2 do artigo 159.º do DLEO 2019.

A taxa de variação do endividamento remunerado, calculada nos termos do n.º 4 do artigo 159.º do DL n.º 84/2019 de 28 de junho, na definição conferida pelo Despacho n.º 395/2020-SET de 27 de julho e pelo ofício SAI_/2021/174-DSPE de 12 de janeiro de 2021, é de 3,5%, apresentando-se como segue:

Variação do Endividamento (execução)

Euro	2T21	2020	Variação 2T21/2020	
	Valores €		Valor	%
Financiamento Remunerado (Corrente e Não Corrente) ⁽¹⁾	2 528 577	2 876 501	-347 925	-12,1%
- do qual concedido pela DGTF	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Capital Social	7 042 312	7 042 312	n.a.	n.a.
Aumentos de capital por conversão de créditos	0	0	0	n.d.
Novos Investimentos no ano (com expressão material)	0			
VARIAÇÃO DO ENDIVIDAMENTO	-3,5%			

$$\frac{(\text{Financiamento Remunerado}_{2021} - \text{Financiamento Remunerado}_{2020}) + (\text{Capital}_{2021} - \text{Capital}_{2020}) - \text{Novos Investimentos}_{2021}}{(\text{Financiamento Remunerado}_{2020}) + \text{Capital}_{2020}}$$

$$\text{Var. Endiv.} = \frac{(2.528.577 - 2.876.501) + (7.042.312 - 7.042.312) - 0}{(2.876.501 + 7.042.312)} = -3,5\%$$

(iv) Investimentos

O investimento total realizado no 2T21, ascendeu ao montante de 153,5 m€, correspondente a uma execução de 85,8% face ao previsto no PAO 2021, referente a: (i) empreitada de reabilitação de pavimento betuminoso (149 m€); (ii) aquisição de equipamento para manutenções diversas (0,2 m€); (iii) aquisição de UPS (0,6 m€) e (iv) emissão de alvará do novo Entrepósito E1C. (3,7 m€).

5. NOTA DE GESTÃO – CONTEXTO COVID-19

Em linha com o referido nos anteriores *reports* nesta matéria, os mercados abastecedores mantiveram-se em funcionamento, durante o primeiro semestre de 2021, enquanto elo essencial da cadeia de abastecimento, mantendo-se em plena operação e a cumprir o serviço público de proporcionar a continuidade da cadeia de abastecimento ao comércio retalhista em atividade.

Não se verificou, neste período, necessidade de adoção de novas medidas de controlo e mitigação da pandemia e, até à data, não tivemos impactos na operação, no cumprimento dos nossos compromissos e na manutenção dos investimentos em curso.

Todos os acordos de pagamentos celebrados com clientes que tinham manifestado dificuldades de tesouraria, até à data, têm vindo a ser cumpridos, com exceção de um ou outro caso pontual, e não se perspetiva que venha a acontecer em 2021 de modo significativo.

No que concerne à perda de receita atribuível à pandemia provocada pelo vírus SARS-CoV-2, no Mercado Abastecedor da Região de Faro, temos assistido a uma forte resiliência dos setores presentes no Mercado, nomeadamente ao nível do setor hortofrutícola. O impacto nos rendimentos, em taxas de utilização, no MARF, foi assim muito ténue.

Relativamente aos gastos, em razão das necessidades de adaptação inicial da operação e dos espaços, das mudanças legislativas, com impacto na operação, que foram ocorrendo durante as várias fases do “Estado de Emergência e Calamidade” e com a progressiva estabilização da operação, constatamos hoje que parte da despesa que teve origem no contexto pandémico deverá manter-se no futuro, em razão da necessidade de assegurar o funcionamento em plenas condições higieno sanitárias que se impõem em infraestruturas desta natureza.

Não obstante, tendo presente este enquadramento, na senda do critério de afetação a contexto pandémico que efetuámos no período homólogo, apresentamos seguidamente um quadro comparativo dos gastos incorridos no primeiro semestre de 2021 face ao período homólogo de 2020.

Impacto da situação pandémica (SARS-Cov-2)

Na MARF, SA, a situação de pandemia Covid-19 determinou um inevitável aumento dos fornecimentos e serviços externos, nomeadamente necessidades crescentes com maior expressão em matérias de limpeza e desinfeção.

Acresce, no caso específico do MARF, e da limpeza exterior e interior, que a necessidade de renovação dos contratos que findaram acabou, igualmente, por ser impactada por esta pandemia, no caso do contrato celebrado em março de 2020, tal como pelo acordo coletivo de trabalho, entretanto celebrado no setor e pelo aumento do salário mínimo nacional.

A conjugação destes três fatores produziu um aumento da despesa operacional, logo em 2020, que não podia ser contrariado em razão da extrema necessidade do serviço prestado, particularmente em tempos de pandemia. Situação que impediu qualquer período sem níveis adequados de limpeza e desinfeção.

Ao nível dos rendimentos, não obstante a resiliência demonstrada pelos operadores instalados no Mercado, dos diversos setores, a recessão económica tem sido sentida com particular acutilância no Algarve, em virtude da forte dependência do setor do turismo que caracteriza esta zona do país.

Efetivamente, todos os operadores que dependiam muito do canal HORECA, bem como muitos operadores do setor da logística, têm manifestado dificuldades, desde logo pelas dificuldades de tesouraria que conduziram a diversas abordagens no sentido de serem concedidas isenções e/ou flexibilizações de pagamento das suas taxas de utilização.

A recessão económica tem tido, assim, tradução em algumas rescisões contratuais, o que aliado à quebra de procura por espaços no Mercado, em virtude dos receios associados à recessão económica que seguirá à pandemia Covid-19, determina dificuldades na reposição da ocupação de espaços, com um impacto desfavorável em rendimentos de 19,4 m€, aproximadamente.

Ao nível dos FSE's, em sede de orçamento, foram previstos gastos em comunicação, relacionados com a necessidade de assegurar uma eficaz gestão da comunicação em contexto de crise, que não se verificaram no primeiro semestre de 2021 (-2,6 m€). Ao nível da limpeza interna, foi possível obter, em sede de nova contratação, uma redução de preço, que se traduziu numa redução de 3,8m€, face ao estimado para o 2T21.

Seguidamente apresenta-se a expressão numérica dos gastos e rendimentos considerados no âmbito do PAO2021, relacionados com o contexto de pandemia Covid-19, e respetiva execução:

(Euro)		2021	
		Real	PAO2021
ES G FSE SE PUB	Encargos com imagem	0	2 620
GO AL G FSE SD LHC SL	- Limp.Interior	552	4 380
GO AL G FSE SD LHC SL	- Limp.Exterior	4 396	6 594
GO AM G GCP OGCP	Outros gastos com Pessoal	190	0
Total Gastos (FSE's + Gastos com pessoal)		5 138	13 594

Espaço	Perda de rendimentos (TU's), face ao PAO2021	(EUR)
Edifício E2 - ET012 + ET006	Espaço libertado pela DPD (nov/20) - previsão de comercialização em jan/21	-32 328
Edifício E3 - ET007	Espaço libertado por operador logístico (mai/20) - previsão de comercialização em mar/21	-9 901
Edifício E3 - ET005A	Espaço libertado por operador logístico (março/20) - previsão de comercialização em mar/21	-6 800
PM (Sul) - AZ003	Saída de operador logístico (fev/21) - não previsto	-11 366
A1 Ala SUL AZ Armazém 002	Nova contratualização	-2 800
A1 AZ Armazém A2	Nova contratualização	-1 464
Perda total		-64 660

Eficiência Operacional (ajustada impacto Covid-19)					(EUR)
Rubrica	2021	Ajustamento	Ajustado	PAO2021	2019
Volume Negócios	793 740	64 660	858 400	838 871	748 522
GO (FSE+RH)	286 067	-5 138	280 929	268 515	244 320
GO/VN	36,0%		32,7%	32,0%	32,6%
2021 Ajustado / 2019 (variação)					0,1 p.p.

O Conselho de Administração da MARF, SA,

Jorge Proença dos Reis

Rita Margarida Ribeiro e Roda Godinho Saraiva

Adriano João Leal Cardoso Guerra

Faro, 31 de julho de 2021



BALANÇO EM 30 DE JUNHO DE 2021

un: euro

RUBRICAS	EXERCÍCIOS		
	30/06/2021	31/12/2020	PAO2T2021
Ativo			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	12 932 666,1	12 943 215,1	12 919 188,6
Propriedades de investimento	3 017 500,0	3 017 500,0	3 054 500,0
Ativos por impostos diferidos	1 210 789,2	1 225 618,9	1 213 355,9
Ativo corrente			
Cientes	56 607,8	43 511,3	48 518,8
Outros créditos a receber	3 251,1	227,4	582,9
Diferimentos	7 282,0	3 722,5	10 953,3
Caixa e depósitos bancários	115 199,7	31 124,6	9 614,5
Total do Ativo	17 343 295,9	17 264 919,8	17 256 714,0
Capital Próprio			
Capital próprio			
Capital subscrito	7 042 312,2	7 042 312,2	7 042 312,2
Reservas Legais	180 378,9	128 594,5	128 594,5
Resultados transitados	1 502 100,9	1 036 041,7	1 556 061,4
Excedentes de revalorização	451 961,8	451 961,8	480 636,8
Ajustamentos/Outras variações no capital próprio	2 773 534,3	2 808 036,4	2 773 534,4
Resultado líquido do período	271 652,4	517 843,6	299 851,4
Total Capital Próprio	12 221 940,5	11 984 790,2	12 280 990,6
Passivo			
Passivo não corrente			
Financiamentos obtidos	2 298 390,8	2 146 315,6	2 166 218,4
Diferimentos	525 736,0	541 055,1	526 116,3
Passivos por impostos diferidos	535 321,6	540 056,6	543 646,6
Outras dívidas a pagar	939 527,6	929 638,0	897 490,1
Passivo corrente			
Fornecedores	144 191,6	124 582,9	128 264,3
Adiantamentos de clientes	0,0	67,8	0,0
Estado e outros entes públicos	162 743,9	89 190,3	164 940,0
Financiamentos obtidos	230 185,9	730 185,9	279 999,8
Outras dívidas a pagar	249 771,4	147 171,2	232 157,0
Diferimentos	35 486,8	31 866,2	36 890,9
Total do Passivo	5 121 355,5	5 280 129,6	4 975 723,5
Total do Capital Próprio e do Passivo	17 343 295,9	17 264 919,8	17 256 714,0

O Conselho de Administração da MARF, SA.

Jorge Proença dos Reis

Rita Margarida Ribeiro e Roda Godinho Saraiva

Adriano João Leal Cardoso Guerra



DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA DO PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2021

un: euro

RENDIMENTOS E GASTOS	PERÍODOS		
	30/06/2021	30/06/2020	PAO2T2021
Vendas e serviços prestados	793 739,9	733 948,0	838 871,2
Fornecimentos e serviços externos	(202 204,8)	(190 108,6)	(200 376,2)
Gastos com o pessoal	(83 862,1)	(80 202,8)	(81 732,8)
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	0,0	0,0	0,0
Outros Rendimentos	45 474,4	46 183,5	46 163,9
Outros Gastos	(30 401,4)	(23 416,9)	(25 381,4)
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	522 745,9	486 403,2	577 544,6
Gastos/reversões depreciação e amortização	(162 122,1)	(149 611,6)	(173 179,3)
Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	360 623,9	336 791,6	404 365,3
Juros e gastos similares suportados	(10 076,7)	(4 824,6)	(12 277,5)
Resultados antes de impostos	350 547,2	331 967,0	392 087,9
Imposto sobre o rendimento do exercício	(78 894,8)	(76 442,9)	(92 236,5)
Resultado líquido do período	271 652,4	255 524,1	299 851,4

O Conselho de Administração da MARF, SA.

Jorge Proença dos Reis

Rita Margarida Ribeiro e Roda Godinho Saraiva

Adriano João Leal Cardoso Guerra

Faro, 31 de julho de 2021



MAPA DE VARIAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA EM 30 DE JUNHO DE 2021 (MÉTODO DIRETO)

un: euro

FLUXOS	30/06/2021	30/06/2020	PAO2T2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais:			
Recebimentos de clientes	970 681,3	878 034,8	1 014 420,4
Pagamentos a fornecedores	(261 300,4)	(287 944,8)	(288 912,4)
Pagamentos ao pessoal	(65 496,2)	(56 569,6)	(68 076,9)
Caixa gerada pelas operações	643 884,6	533 520,5	657 431,0
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	0,0	0,0	(30 462,5)
Outros recebimentos/pagamentos	(157 263,5)	(114 522,1)	(157 105,0)
Fluxos de caixa das atividades operacionais 1	486 621,1	418 998,5	469 863,5
Fluxos de caixa das atividades de investimento:			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis	(45 964,5)	(660 772,2)	(47 221,7)
Recebimentos provenientes de:			
Investimentos financeiros			
Fluxos de caixa das atividades de investimento 2	(45 964,5)	(660 772,2)	(47 221,7)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento:			
Recebimentos provenientes de:			
Empréstimos obtidos	500 000,0	1 511 946,7	470 000,0
Pagamentos respeitantes a:			
Empréstimos obtidos	(847 924,8)	(1 157 169,1)	(875 000,0)
Juros e gastos similares	(8 656,7)	(9 960,8)	(12 319,1)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento 3	(356 581,5)	344 816,8	(417 319,1)
Variação de Caixa e Seus equivalentes 4=1+2+3	84 075,2	103 043,0	5 322,7
Caixa e seus Equivalentes no início do período	31 124,6	23 732,0	4 291,8
Caixa e seus Equivalentes no fim do período	115 199,7	126 775,0	9 614,5

O Conselho de Administração da MARF, SA.

Jorge Proença dos Reis

Rita Margarida Ribeiro e Roda Godinho Saraiva

Adriano João Leal Cardoso Guerra

Faro, 31 de julho de 2021