



Centro Logístico
do Algarve

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL **3T2021**



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	15

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 terceiro 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 terceiro trimestre de 2021 (3T21), ainda não auditados, a sua comparação com o período homólogo do ano anterior (3T20) e a execução face ao orçamento (PAO3T21)¹, documento aprovado pela Secretaria de Estado do Tesouro².

1. RESULTADOS

A MARF, SA encerrou o terceiro trimestre de 2021 com um Resultado Líquido de 404,8 m€, correspondendo a uma rentabilidade do capital próprio anualizada de 4,5% e a uma margem líquida sobre os rendimentos operacionais de 32,2%.

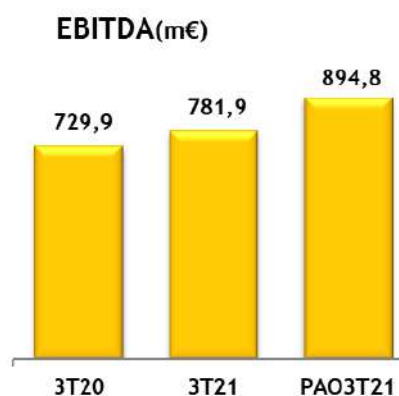
No terceiro trimestre do ano, a MARF, SA apresentou margens operacionais positivas³ de 62,2% e 42,7%, ao nível do *EBITDA* e do *EBIT*, respetivamente.

O *EBITDA* ascendeu a 781,9 m€, situando-se acima do período homólogo em 52 m€ (+7,1%) e abaixo do PAO3T21, em 112,9 m€ (-12,6%).

O *EBIT* ascendeu a 537,1 m€, situando-se acima do período homólogo do ano anterior, em 31,6 m€ (+6,3%) e abaixo do PAO3T21 em 94,4 m€ (-14,9%).

Para a evolução do *EBITDA*, face ao 3T20, contribuiu essencialmente o aumento dos rendimentos operacionais *cash*, em 87,8 m€ (+7,7%), que compensou o aumento dos gastos operacionais *cash*, em 35,8 m€ (+8,2%). A evolução nos rendimentos operacionais reflete, maioritariamente, o início da atividade do novo Entrepósito logístico, a partir de novembro de 2020.

Comparativamente ao PAO3T21, o desvio desfavorável no *EBITDA*, em 112,9 m€ (-12,6%), é apurado essencialmente no volume de negócios, que reduz em 93 m€ (-7,3%), refletindo uma ocupação de espaços inferior à prevista, nomeadamente, nos armazéns do Pavilhão do Mercado. O **Resultado Líquido**, no 3T21, ascendeu a 404,8 m€, situando-se acima do período homólogo, em 19,3 m€ (+5%) e abaixo do previsto no PAO3T21, em 63,5 m€ (-13,6%).



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 30/09/2021			Tx Ocupação		
	Existentes	Ocupados	Disponíveis	3T21	31/12/2020	PAO3T21
Pavilhão Mercado						
Boxes	34	34	0	100%	100%	100%
Lugares de Terrado	199	101	98	51%	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%
Entrepósito E1C	1	1	0	100%	100%	100%
Entrepósito E2	12	11	1	92%	83%	100%
Entrepósito E3	12	11	1	92%	88%	100%
Outros Espaços						
Lotes	4	2	2	50%	50%	100%
Estacionamentos	3	3	0	100%	100%	100%
Vedados	4	4	0	100%	100%	100%

No **Pavilhão do Mercado (PM)** a taxa de ocupação das **Boxes**, no 3T21, situou-se em 100%, em linha com o previsto no 3T20 e no PAO3T21. Ainda nesta tipologia de espaços, é de referir que, não obstante o pavilhão apresentar uma ocupação plena, no final do trimestre, 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 51%, evolução que tem sido gradual ao longo dos 9 meses do ano (71 espaços ocupados em janeiro de 2021, que compara com 101 espaços ocupados em setembro de 2021), atingindo os valores previstos no PAO3T21. Este mantém-se um setor de mercado com pouca expressão em número de operadores, de compradores e de receitas. A idade média dos operadores, um pouco mais elevada e o contexto pandémico, condicionam a dinâmica deste setor.

Ainda no Pavilhão do Mercado, 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 PAO3T21.

Nas denominadas Áreas Técnicas, manteve-se a taxa de ocupação de 67%, em linha com o previsto no PAO3T21 e com a ocupação registada em 31 de dezembro de 2020.

Os Armazéns do Pavilhão do Mercado apresentam uma taxa de ocupação de 80%, em linha com a ocupação registada em 31 de dezembro de 2020 e abaixo do previsto no PAO3T21, apresentando dois entrepostos por comercializar. PAO3T. Nesta tipologia de espaços importa referir que, por vezes, a área do Armazém não se encontra totalmente ocupada e que a 15 de setembro de 2021 foi ocupada uma área de 33,55 m² (AZ002).

Ao nível dos **Entrepósitos e Armazéns**, no último ano, registou-se uma forte dinâmica consubstanciada em transferências de espaços entre 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 (Entrepósito EC1) de 3.281,8m², com investimento a cargo da MARF, SA 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 em sede de orçamento para 2021.

No **Entrepósito E2**, registou-se uma taxa de ocupação de 92%, acima da registada em 31 de dezembro de 2020, com a ocupação do ET2.12 e abaixo do previsto no PAO3T21. O contrato teve início a 1 de junho (contrato para o período 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 abril de 2021, por via da ocupação do ET2.006, que permanece desocupado.

No **Entrepósito E3**, registou-se uma taxa de ocupação de 92%, acima da registada em 31 de dezembro de 2020, com a ocupação temporária do ET3.007 a partir de 11 de junho (contrato temporário de 3 meses) e abaixo da prevista (100%). A taxa de ocupação diminuiu, face ao trimestre anterior, com a desocupação do ET3.07, a 10 de setembro de 2021, que se previa ocupado, em sede de orçamento.

Nos **edifícios de Armazéns**, a taxa de ocupação situou-se em 100%, em linha com o PAO3T21, e com a ocupação registada a 31 de dezembro de 2020.

Relativamente aos “Outros Espaços” – aqueles que se encontram disponíveis a esta data para comercialização “Lotes e espaços de estacionamento”, apresentam-se em linha com o previsto no PAO3T21 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	3T20	3T21	3T21/3T20		PAO3T21	3T21/PAO3T21	
			ABS	%		ABS	%
Volume de Negócios	1 100,4	1 188,7	88,2	8,0%	1 281,7	(93,0)	-7,3%
Fornecimentos e serviços externos	(284,6)	(310,6)	26,0	9,1%	(297,4)	13,2	4,4%
Gastos com pessoal	(120,7)	(123,4)	2,6	2,2%	(122,1)	1,3	1,1%
Outros Rendimentos e Ganhos	1,7	1,3	(0,4)	-25,8%	2,5	(1,2)	-49,5%
Outros gastos e perdas operacionais	(33,7)	(40,9)	7,2	21,5%	(36,7)	4,2	11,5%
Subsídios ao Investimento	66,8	66,8	-	0,0%	66,8	-	0,0%
EBITDA	729,9	781,9	52,0	7,1%	894,8	(112,9)	-12,6%
(Depreciações)/Reversões	(224,4)	(244,7)	20,3	9,1%	(263,3)	(18,5)	-7,0%
Resultados operacionais (EBIT)	505,5	537,1	31,6	6,3%	631,5	(94,4)	-14,9%
Resultados Financeiros	(8,0)	(14,7)	6,7	84,7%	(19,5)	(4,8)	-24,6%
Resultados antes de imposto (EBT)	497,6	522,4	24,9	5,0%	612,0	(89,6)	-14,6%
Imposto sobre o rendimento	(112,0)	(117,6)	5,6	5,0%	(143,7)	(26,1)	-18,2%
Imposto estimado para o exercício	(96,9)	(102,5)	5,6	5,7%	(128,6)	(26,2)	-20,3%
Imposto diferido	(15,1)	(15,1)	(0,0)	0,1%	(15,1)	(0,0)	0,1%
Resultado líquido do exercício	385,5	404,8	19,3	5,0%	468,3	(63,5)	-13,6%
Margem EBITDA (%)	62,4%	62,2%	-0,2 p.p.		66,2%	-4 p.p.	
Margem EBIT (%)	43,2%	42,7%	-0,5 p.p.		46,7%	-4 p.p.	
Margem Líquida (%)	33,0%	32,2%	-0,8 p.p.		34,7%	-2,4 p.p.	

A recessão que vivemos, em razão da pandemia Covid-19, tem condicionado a substituição de alguns operadores que saem do Mercado e a entrada de novos. Não obstante a conjuntura adversa, sentida em particular nesta zona do país, pelo impacto pandémico que teve ao nível do setor do turismo, destaca-se o aumento dos rendimentos *core*, as taxas de utilização, face ao período homólogo do ano anterior.

Os rendimentos operacionais ascenderam, no 3T21, ao montante de 1.256,7 m€, apresentando-se acima do 3T20, em 87,8 m€ (+7,5%) e abaixo do PAO3T21, em 94,3 m€ (-7%).

Rendimentos Operacionais

milhares de euros	3T20	3T21	PAO3T21	3T21/3T20		3T21/PAO3T21		Estrutura
				ABS	%	ABS	%	
Taxas de Utilização	1 008,2	1 077,7	1 188,8	69,5	6,9%	-111,2	-9,4%	86%
Taxas de Utilização Sazonais	28,1	27,3	29,3	-0,8	-2,8%	-2,0	-6,7%	2%
Outras Prestações de Serviços	34,8	53,0	32,4	18,2	52,2%	20,5	63,3%	4%
Taxas Cedência Posição	0,0	1,4	0,0	1,4	n.a.	1,4	n.a.	0%
Outros Rendimentos Operacionais	68,5	68,0	69,3	-0,4	-0,6%	-1,2	-1,8%	5%
Sub-Total (Rend. Cash)	1 139,6	1 227,4	1 319,8	87,8	7,7%	-92,5	-7,0%	98%
Taxas de Acesso (incorporação)	29,3	29,3	31,1	0,0	-0,1%	-1,8	-5,8%	2%
Total Rendimentos Operacionais	1 168,9	1 256,7	1 351,0	87,8	7,5%	-94,3	-7,0%	100%

Em termos acumulados, as **taxas de utilização**⁴ que representam 86% da estrutura de rendimentos, ascenderam a 1.077,7 m€, situando-se acima do período homólogo do ano anterior, em 69,5 m€ (+6,9%) e apresentando um desvio desfavorável, face ao PAO3T21, no montante de 111,2 m€ (-9,4%). Este último apurado em diversas tipologias de espaços, por uma ocupação inferior à estimada no Pavilhão do Mercado e nos Entrepósitos 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	3T20	3T21	PAO3T21	3T21/3T20		3T21/PAO3T21		Estrutura
				ABS	%	ABS	%	
Pavilhão Mercado	278,5	259,7	298,8	-18,8	-6,8%	-39,1	-13,1%	23,5%
Boxes	97,1	96,3	97,1	-0,8	-0,8%	-0,8	-0,8%	8,7%
Lugares de Terrado	28,1	27,3	29,3	-0,8	-2,8%	-2,0	-6,7%	2,5%
Escritórios	38,6	38,9	38,8	0,3	0,8%	0,1	0,2%	3,5%
Lojas	12,2	12,2	13,5	0,0	0,3%	-1,3	-9,8%	1,1%
Armazens	72,6	53,2	90,2	-19,4	-26,7%	-37,0	-41,0%	4,8%
Area técnica	4,6	4,7	4,6	0,2	3,5%	0,2	3,5%	0,4%
Restaurante	12,2	13,5	12,2	1,3	10,3%	1,3	10,3%	1,2%
Outras Áreas	13,1	13,5	13,1	0,4	3,3%	0,4	3,2%	1,2%
Armazéns	116,1	122,6	122,5	6,5	5,6%	0,1	0,1%	11,1%
Entrepósito E2	342,2	305,6	354,4	-36,6	-10,7%	-48,8	-13,8%	27,7%
Entrepósito E3	269,6	259,9	280,9	-9,7	-3,6%	-21,0	-7,5%	23,5%
Entrepósito E1C	0,0	132,9	132,9	132,9	n.a.	0,0	0,0%	12,0%
Outros Espaços	29,9	24,3	28,7	-5,7	-18,9%	-4,4	-15,5%	2,2%
Total	1 036,3	1 105,0	1 218,1	68,7	6,6%	-113,2	-9,3%	100,0%

A evolução favorável, face ao 3T20, 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 67,2 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 uma grande dinâmica na transferência de espaços, dando resposta às necessidades dos operadores, com impacto desfavorável em rendimentos no primeiro semestre do ano, mas que se diluirá no segundo semestre de 2021.

O desvio desfavorável face ao PAO3T21 é apurado, essencialmente, pela ocupação inferior à prevista nos armazéns do Pavilhão do Mercado (-1 armazém), na ocupação do ET2 (-2 entrepostos) e ET3 (-2 entrepostos);

A rubrica de "Outras Áreas" do Pavilhão do Mercado, integra a exploração das seguintes áreas: (i) explanada (1,2 m€), (ii) espaços "vedados", afetos a armazenamento dos operadores das Boxes (2,3 m€) e (iii) central fotovoltaica, no topo do edifício (5 m€).

A rubrica de "Outros Espaços" integra as taxas de utilização apuradas: (i) nos lotes (13,5 m€); (ii) parqueamentos (7,2 m€); (iii) outros eventos (utilização do espaço para medições acústicas a motociclos) (1,9 m€) e (iv) área afeta à exploração da estação de serviço (1,6 m€), que justifica o desvio desfavorável face ao PAO3T21 (-2,4 m€).

⁴ Incluindo lugares sazonais

A rubrica “**Outras Prestações de Serviços**” ascendeu a 53 m€ e apresenta-se superior ao 3T20 e ao PAO 3T21. 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 (21,4 m€); (ii) rendimentos de aluguer de equipamento de frio (7,2 m€) e de empilhador (1,6 m€); (iii) taxas de cedência de posição contratual (1,4 m€) e (iv) obras de adaptação de espaços faturadas a clientes (22,3 m€), justificando esta última o desvio favorável nesta rubrica, face ao 3T20 e ao PAO3T21.

A rubrica de “**Outros Rendimentos Operacionais**”, ascendeu a 68 m€ e apresenta-se inferior ao 3T20 e ao PAO3T21, respetivamente, em 0,4 m€ (-0,6%) e em 1,2 m€ (-1,8%). Esta rubrica integra, maioritariamente, rendimentos decorrentes da integração de subsídios ao investimento (66,8 m€) e inclui ainda, juros de mora (0,7 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 474,8 m€, no 3T21, situando-se acima do 3T20 e do PAO3T21, respetivamente em 35,8 m€ (+8,2%) e 18,7 m€ (+4,1%). Para este aumento contribuiu o incremento dos gastos com FSE’s, essencialmente, nas rubricas de manutenção e trabalhos especializados e o aumento em “Gastos com Pessoal”, maioritariamente, devido a gastos com formação e o aumento dos “Outros Gastos Operacionais” na rubrica de taxas.

Estrutura dos Gastos Operacionais

milhares de euros	3T20	3T21	PAO3T21	3T21/3T20		3T21/PAO3T21		Estrutura
				ABS	%	ABS	%	
FSE	284,6	310,6	297,4	26,0	9,1%	13,2	4,4%	43%
Pessoal	120,7	123,4	122,1	2,6	2,2%	1,3	1,1%	17%
Outros Gastos Operacionais	33,7	40,9	36,7	7,2	21,5%	4,2	11,5%	6%
SubTotal (Cash)	439,0	474,8	456,2	35,8	8,2%	18,7	4,1%	66%
Depreciações / Amortizações	224,4	244,7	263,3	20,3	9,1%	-18,5	-7,0%	34%
Total Gastos Operacionais	663,4	719,6	719,4	56,2	8,5%	0,1	0,0%	100%

Os **FSE's**, situaram-se acima do 3T20 e do PAO3T21, respetivamente, em 26 m€ (+9,1%) e em 13,2 m€ (+4,4%).

A evolução na rubrica de **FSE's**, com um peso total de 43% nos gastos operacionais e de 26% nos rendimentos operacionais, resulta do efeito conjugado da variação das suas subrubricas:

Estrutura dos Fornecimentos e Serviços Externos

milhares de euros	3T20	3T21	PAO3T21	3T21/3T20		3T21/PAO3T21		Estrutura
				ABS	%	ABS	%	
Trabalhos Especializados	30,8	36,2	37,0	5,4	17,4%	-0,9	-2%	11,6%
Publicidade	1,5	1,1	4,7	-0,5	-30,1%	-3,6	-77,2%	0,3%
Vigilância	60,2	61,1	62,3	0,8	1,4%	-1,2	-1,9%	19,7%
Honorários	0,0	2,5	0,0	2,5	n.d.	2,5	n.d.	0,8%
Manutenção	9,5	19,7	11,3	10,2	107,3%	8,5	75,2%	6,3%
Eletricidade	27,1	26,8	28,1	-0,3	-1,1%	-1,2	-4,4%	8,6%
Combustíveis	2,1	2,5	2,2	0,4	17,2%	0,3	14,5%	0,8%
Água	8,0	10,2	7,6	2,2	26,9%	2,6	33,6%	3,3%
Deslocações e Estadas	1,8	1,5	1,8	-0,3	-14,9%	-0,3	-14,8%	0,5%
Rendas e Alugueres	7,2	14,3	7,2	7,1	99,1%	7,1	97,7%	4,6%
Comunicação	2,7	2,6	2,8	-0,1	-3,1%	-0,2	-8,3%	0,8%
Seguros	6,1	6,5	6,7	0,4	6,5%	-0,2	-2,8%	2,1%
Limpeza	124,9	123,3	122,9	-1,6	-1,3%	0,4	0,3%	39,7%
Outros FSE	2,6	2,3	2,9	-0,2	-8,8%	-0,5	-18,5%	0,8%
Total	284,6	310,6	297,4	26,0	9,1%	13,2	4,4%	100,0%

Comparativamente ao 3T20, os desvios mais significativos foram apurados nas rubricas de:

- **Trabalhos especializados**, que apresenta um aumento de 5,4 m€ (+17,4%) 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 10,2 m€ (+107,3). Importa referir que para este aumento contribuiu, , (cerca de 6 m€) as intervenções para a recuperação de espaços, suportadas pelos operadores e cujo impactado será refletido na evolução favorável no volume de negócios e 2 m€ na reparação de fuga no *chiller*;
- **Honorários**, que apresenta um aumento de 2,5 m€, pela mesma razão referido no ponto anterior da análise à rubrica de manutenção;
- **Água**, que apresenta um aumento de 2,2 m€ (+0,4%). Apesar da diminuição verificada no consumo em 3,6 m€, a diminuição do valor dos redébitos em 5,8 m€ justifica o desvio. Esta diminuição deve-se ao facto de, no 3T20, terem sido debitados 3,4 m€ de água ao empreiteiro da Obra do edifício E1C;
- **Rendas e alugueres**, que apresenta um aumento de 7,1 m€ (+99,1%). Para este aumento contribuíram: (i) os gastos com a mudança de contrato de aluguer de uma viatura e os respetivos acertos relativos a acondicionamento e km's (6,4 m€) e (ii) gastos relativos ao aluguer de plataforma elevatória (0,8 m€), para a realização de intervenções para a recuperação de espaços, conforme referido nos pontos anteriores;
- **Eletricidade**, que reduz em 0,6 m€ (-3,3%), face ao 3T20, 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. Importa referir na análise ao desvio que o 3T20 incorpora o redébito de 0,7 m€ de eletricidade ao empreiteiro da Obra do edifício E1C.;
- **Limpeza**, sendo a rubrica de maior expressão na estrutura dos FSE's (40%) apresenta-se abaixo do 3T20, em 1,6 m€ (-1,3%). 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%), justificado pela correção ao prémio do ramo de responsabilidade civil, relativo ao ano 2020.

Comparativamente ao PAO3T21, 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 PAO3T20, em 3,6 m€ (-77,2%), refletindo uma redução das ações de promoção e divulgação do Mercado, uma vez que o contexto de pandemia do Covid-19, inviabilizou a realização de eventos.

Os **Gastos com o Pessoal** ascenderam, no 3T21, a 123,4 m€ e representam 9,8% dos rendimentos operacionais, apresentando-se acima do 3T20 e do PAO3T21, respetivamente em 2,6 m€ (+2,2%) e 1,3 m€ (+1,1 %).

Estrutura dos Gastos com Pessoal

milhares de euros	3T20	3T21	PAO3T21	3T21/3T20		3T21/PAO3T21	
				ABS	%	ABS	%
Remuneração OS	13,2	13,2	13,2	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Remuneração do Pessoal	85,0	84,4	85,0	-0,5	-0,6%	-0,5	-0,6%
Encargos sobre Remunerações	18,8	18,7	18,8	-0,1	-0,3%	-0,1	-0,3%
Seg.acid.trabalho	0,5	0,5	0,5	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Outros gastos c pessoal	3,3	6,5	4,7	3,2	98,2%	1,9	40,0%
Total	120,7	123,4	122,1	2,6	2,2%	1,3	1,1%

Comparativamente ao 3T20, o aumento dos gastos com o pessoal é apurado, essencialmente, nas seguintes rubricas: (i) “outros gastos com o pessoal”, relativamente a gastos com formação (+3,1 m€); (ii) fardamento e outros gastos com materiais para proteção individual dos funcionários, decorrente da pandemia Covid-19 (+0,6 m€) e (iii) remunerações (-0,5 m€), relativa a baixa medica de colaboradora em parte do mês de agosto de 2021;

Comparativamente ao PAO3T21, o desvio resulta do efeito conjugado de: (i) gastos com formação (+ 1,1 m€); (ii) fardamento (+0,6 m€); (iii) remuneração (-0,5 m€), relativa a baixa medica de colaboradora em parte do mês de agosto de 2021 e (iv) ajudas de custo (-0,3 m€).

A rubrica “**Outros Gastos Operacionais**”, ascendeu a 40,9 m€ e apresenta-se acima do 3T20 e do PAO3T21, respetivamente em 7,2 m€ (+21,5%) e 4,2 m€ (+11,5%). Para o desvio global nesta rubrica contribuiu as taxas pagas ao tribunal de contas cobradas em 2021, no âmbito de verificação interna das contas da MARF (6,5 m€). Esta rubrica inclui ainda: (i) o Imposto Municipal sobre Imóveis que ascendeu, no 3T21, a 31,5 m€ e apresenta um desvio desfavorável, face ao 3T20, em 0,7 m€, decorrente do efeito conjugado da redução da respetiva taxa e, da inclusão do novo Entrepósito E1C, em maio de 2021 e (ii) as quotizações da associação 5 ao dia e da WUWM (2,6 m€), em linha com o 3T20 e cm o PAO3T21.

A rubrica de **Depreciações e Amortizações** apresenta-se acima do registado no 3T20, em 20,3 m€ (+9,1%) e abaixo do valor previsto no PAO3T21, em 18,5 m€ (-7%). O aumento, comparativamente ao 3T20, deve-se à conclusão da construção do novo Entrepósito logístico, em novembro de 2020. O valor de depreciações, no 3T21, é inferior ao PAO3T21 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 3T21, 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 3T21, a 14,7 m€, e encontram-se acima do 3T20 em 6,7 m€ (+84,7%) e abaixo do PAO3T21 em 4,8 m€ (-24,6%). O desvio, face ao 3T20, decorre do empréstimo bancário, contraído para financiamento da construção do novo Entrepósito logístico. . O desvio, face ao PAO3T21, deve-se essencialmente à redução da taxa de financiamento dos juros de prestações acessórias (taxa média em 2020 de 1,5% vs. 0,8%, no 3T21), traduzindo condições de *pricing* mais favoráveis obtidas pela empresa mãe, no final de 2020..

A linha de imposto regista, no 3T21, o montante de 117,6 m€ e reflete: (i) imposto corrente, estimado para o período, no montante de 102,5 m€ e (ii) imposto diferido no montante de 15,1 m€.

PERFORMANCE FINANCEIRA

Balanço Sintético

milhares de euros	31/12/2020	3T21	PAO3T21	3T21/3T20		3T21/PAO3T21	
				ABS	%	ABS	%
Ativo Fixo Líquido	12 943,2	12 850,1	12 829,1	-93,2	-0,7%	21,0	0,2%
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	-355,1	-309,4	-37,6	11,9%	-45,7	14,8%
Outros	-240,2	-242,0	-217,4	-1,8	0,8%	-24,6	11,3%
Diferimentos	-572,9	-551,5	-553,0	21,4	-3,7%	1,5	-0,3%
Capital investido	14 830,2	14 719,0	14 803,8	-111,2	-0,7%	-84,8	-0,6%
Dívida Financeira ¹	2 876,5	2 419,5	2 381,2	-457,0	-15,9%	38,3	1,6%
Caixa e Depósitos Bancários	31,1	38,4	9,6	7,3	23,5%	28,8	299,3%
Dívida Líquida	2 845,4	2 381,1	2 371,6	-464,3	-16,3%	9,5	0,4%
Capital Social (realizado)	7 042,3	7 042,3	7 042,3	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Excedentes Revalorização	452,0	452,0	480,6	0,0	0,0%	-28,7	-6,0%
Reservas e Resultados Retidos	4 490,5	4 843,6	4 909,2	353,1	7,9%	-65,6	-1,3%
Fundos Acionistas	11 984,8	12 337,9	12 432,2	353,1	2,9%	-94,3	-0,8%

¹ Inclui Prestações Acessórias de Capital

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

- O **ativo fixo líquido (tangível e intangível)** ascendeu a 12.850,1 m€ e registou uma diminuição de 93,2 m€ (-0,7 %), em resultado, do efeito conjugado das depreciações do exercício, no montante de 244,7 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 9 dias (16 dias no 3T20); (ii) as dívidas a fornecedores, traduzem um prazo médio de pagamentos (PMP) de 32 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 setembro de 2021, a 2.381,1 m€, situando-se abaixo do valor registado em 31 de dezembro de 2020, em 464,3 m€ (-16,3%), e acima do previsto em sede de orçamento, em 9,5 m€ (+0,4%).

Seguidamente apresenta-se o detalhe da dívida financeira:

Posição da Dívida Financeira

milhares de euros	31/12/2020	Utiliz./ (Amortiz) 2021	31/12/2021	PAO3T21
Linhas de curto prazo	0,0	0,0	0,0	0,0
Apoio à Tesouraria	0,0	0,0	0,0	0,0
Financiamento ML	2 876,5	-457,0	2 419,5	2 381,2
BEI	500,0	-500,0	0,0	0,0
Financ. Investimento	1 400,0	-161,0	1 239,0	1 143,3
Prest. Acessórias	976,5	204,0	1 180,5	1 237,9
Total	2 876,5	-457,0	2 419,5	2 381,2

Os **capitais próprios** ascenderam, no 3T21, a 12.337,9 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 0,193, que compara com 0,198 previsto no PAO3T21 e com 0,237 registado em 31/12/2020.

FLUXOS DE CAIXA

A atividade operacional da empresa gerou, no 3T21, um fluxo líquido positivo de 645,2 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 166,6 m€.

Para fazer face às responsabilidades inerentes ao serviço da dívida, nomeadamente: (i) amortização de capital no montante de 661 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 14,3 m€, a MARF, SA recorreu a prestações acessórias de capital da SIMAB, S.A., no montante de 204 m€.

Demonstração sintética dos Fluxos de Caixa

milhares de euros	3T20	3T21	PAO3T21
Caixa início período	23,7	31,1	4,3
Cash Flow Atividades Operacionais	469,2	645,2	678,7
Recebimentos Clientes	1 335,9	1 459,2	1 548,8
Pagamentos Fornecedores	-403,9	-403,5	-411,7
Pagamentos Pessoal	-92,2	-98,0	-100,7
Outros recebimentos/(pagamentos) operacionais	-370,6	-312,6	-357,6
Cash Flow Atividades Investimento (Ativos Fixos)	-1 196,4	-166,6	-183,9
Cash Flow disponível para serviço da dívida	-703,5	509,7	499,2
Serviço da Dívida			
Juros e outros encargos	-12,1	-7,9	-8,0
Amortização empréstimos MLP	0,0	-161,0	-210,0
Amortização capital (BEI)	-500,0	-500,0	-500,0
Free Cash Flow	-1 215,5	-159,2	-218,8
Fluxo Financiamento			
Capital Acionista	267,9	204,0	240,0
Juros de Prestações Acessórias	-5,8	-6,3	-11,5
Variação de caixa no período	-3,9	7,3	5,3
Caixa no final do período	19,8	38,4	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	3T21	3T21	3T20	3T19	3T21/3T20		3T21/3T19		3T21/PAO3T21	
	Execução	PAO	Execução	Execução	ABS	%	ABS	%	ABS	%
(0) EBITDA	781,9	894,8	729,9	816,4	52,0	7,1%	-34,5	-4,2%	-112,9	-12,6%
(1) CMVMC	0,0	0,0	0,0	0,0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.a.	n.a.
(2) FSE	310,6	297,4	284,6	237,6	26,0	9,1%	73,0	30,7%	13,2	4,4%
(3) Gastos com o Pessoal	123,4	122,1	120,7	120,5	2,6	2,2%	2,9	2,4%	1,3	1,1%
(4) Gastos Operacionais (a) = (1) + (2) + (3)	433,9	419,5	405,3	358,1	28,6	7,1%	75,9	21,2%	14,5	3,4%
(5) Impactos da pandemia por COVID 19 nos Gastos operacionais (CMVMC, FSE e G.Pessoal)	0,0	0,0	0,0	0,00	0,0	n.d.	0,0	n.d.	0,00	n.a.
(6) Gastos Operacionais para efeitos do apuramento da eficiência operacional = (4)-(5)	433,9	419,5	405,3	358,1	28,6	7,1%	75,9	21,2%	14,5	3,4%
(7) Volume de Negócios (VN)	1 188,7	1 281,7	1 100,4	1 129,7	88,2	8,0%	59,0	5,2%	-93,0	-7,3%
Subsídios à exploração										
Indemnizações compensatórias										
(8) Perda de receita decorrente da pandemia por COVID-19 (+)	106,2	0,0	44,2	0,0	62,0	n.a.	106,2	n.d.	106,2	n.a.
(9) Volume de Negócios para efeitos do apuramento da eficiência operacional (7+7.i)	1 294,8	1 281,7	1 144,6	1 129,7	150,2	13,1%	165,2	14,6%	13,2	1,0%
(10) Peso dos Gastos/VN (6)/(8)	33,5%	32,7%	35,4%	31,7%	-1,9 p.p.		1,8 p.p.		0,8 p.p.	
(i) Gastos com Deslocações e Alojamento (FSE)	1,0	1,2	1,3	1,8	-0,3	-21%	-0,8	-43%	-0,2	-15%
(ii) Gastos com Ajudas de custo (G c/pessoal)	0,7	1,0	1,0	1,6	-0,4	-35%	-0,9	-59%	-0,4	-36%
(iii) Gastos associados à frota automóvel	12,9	6,5	5,8	7,5	7,1	122,2%	5,4	72,8%	6,4	99,5%
(11) Total = (i)+(ii)+(iii)	14,6	8,7	8,1	10,9	6,5	79,8%	3,8	34,6%	5,9	67,7%
(12) Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	5,4	4,6	0,0	0,5	5,4	n.d.	5,0	1100%	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 relacionadas com a pandemia provocada pelo vírus SARS-Cov-2.

No que se refere ao impacto nos rendimentos atribuível à pandemia provocada pelo vírus SARS-CoV-2, e não obstante a resiliência demonstrada pelos operadores instalados no Mercado, dos diversos setores, 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.

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.

Neste contexto, atribuímos parte da perda de rendimentos à situação de pandemia que atravessámos nos últimos dois anos e que, nos primeiros nove meses de 2021, quantificamos em 106,2 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.

Assim, entende-se mais ajustado analisar a comparabilidade dos indicadores, sem atribuir qualquer impacto ao contexto pandémico, ao nível dos gastos operacionais.

Neste enquadramento, quando comparado com o 3T19, o indicador que mede o peso dos Gastos Operacionais no Volume de Negócios (corrigido do impacto da pandemia por Covid 19) aumentou em 1,8 p.p. Não obstante, salienta-se o aumento do volume de negócios numa conjuntura recessiva, em 59 m€ (+5,2%), expurgando impacto atribuído ao contexto pandémico.

A evolução desfavorável dos gastos operacionais, face ao 3T19, foi impactada, maioritariamente pelo aumento dos gastos com FSE's, em 73 m€ (+30,7%), essencialmente apurada na evolução da rubrica de limpeza, que aumenta, em 50,9 m€ (+70%). 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 PAO3T21, em 0,8 p.p., maioritariamente impactado pelo desvio desfavorável nos FSE's, que se situaram acima do estimado, em 13,2 m€ (+4,4%), desvio maioritariamente apurado na rubrica de manutenção.

Conforme detalhado no ponto 3., a evolução do volume de negócios, face ao PAO3T21, é essencialmente apurada ao nível dos rendimentos de taxas de utilização. Esta evolução espelha, em grande parte, a ocupação de espaços inferior à prevista e 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 que se estima, nesta data, em 106,2 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 3T19 (-43%) e do PAO3T21 (-15%), decorrente da poupança com deslocações inerentes à acumulação de funções do diretor da zona sul (MARF e MARÉ), 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 3T20 (-59%) e ao PAO3T21 (-30%).

No 3T21, os **Gastos associados à frota** da MARF, S.A. ascenderam a 12,9 m€ e apresentam-se acima dos gastos incorridos no 3T19 e aos estimados em sede de PAO3T21, respetivamente em 5,4 m€ (+72,8%) e 9 m€ (+233%). Para este aumento contribuiu o valor de 6,4 m€ incorrido, decorrente de acordos de final de contrato relativos a acondicionamento e km's, em agosto de 2021. Expurgando este efeito, os gastos com a frota automóvel seriam inferiores, face ao 3T19, em 1 m€ (-12,9%), e com um desvio imaterial face ao PAO3T21 de 33€. Para o desvio desfavorável contribuiu a rubrica de manutenção, relativamente a intervenção na viatura afeta à área operacional com mais de 20 anos.

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

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

milhares de euros	3T19	3T20	3T21	PAO21	3T21/3T20		3T21/PAO3T21		3T21/3T19	
	Execução	Execução	Execução	PAO	ABS	%	ABS	%	ABS	%
Gastos com a frota automóvel	7 477,3	5 815	6 511	6 479	696	12%	33	1%	-966	-13%
Nº veículos	2	2	2	2	0	0%	0	0%	0	0%

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

No 3T21, 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 (5 m€) e avaliação do terreno do MARF (0,5 m€).

▪ Resultados Operacionais

Nos termos do Despacho n.º 395/2020-SET, de 27 de julho de 2020 da Direção Geral de Tesouro e Finanças, o resultado operacional (medido pelo EBIT), líquido de provisões, imparidades e correções de justo valor deve melhorar em 2021 face a 2019.

(milhares de euros)	3T19	3T20	3T21	PAO21	3T21/3T20		3T21/3T19		3T21/PAO3T21	
					ABS	%	ABS	%	ABS	%
Rendimentos Operacionais	1 205,0	1 168,9	1 256,7	1 351,0	87,8	7,5%	51,7	4,3%	-94,3	-7,0%
Gastos Operacionais	-388,7	-439,0	-474,8	-456,2	35,8	8,2%	86,2	22,2%	18,7	4,1%
EBITDA	816,4	729,9	781,9	894,8	52,0	7,1%	-34,5	-4,2%	-112,9	-12,6%
Depreciações	-216,9	-224,4	-244,7	-263,3	20,3	9,1%	27,8	12,8%	-18,5	-7,0%
EBIT	599,5	505,5	537,1	631,5	31,6	6,3%	-62,3	-10,4%	-94,4	-14,9%

No 3T21, o **EBITDA**⁵ ascendeu a 781,9 m€, situando-se acima do período homólogo, em 52 m€ (+7,1%) e abaixo do 3T19, em 34,5 m€ (-4,2%). O bom desempenho face ao 3T20, traduz o aumento dos rendimentos operacionais em 87,8 m€ (+7,5%), decorrente da entrada em funcionamento do novo Entrepósito logístico, em novembro de 2020, que superou o aumento dos gastos operacionais, no montante de 35,8 m€ (+8,2%).

Não obstante o aumento dos rendimentos operacionais, face ao 3T19, em 51,7 m€ (+4,3%), a evolução desfavorável do **EBITDA** é impactada pelo aumento dos gastos operacionais, nomeadamente em FSE's, em 86,2 m€ (+22,2%), com maior expressão na subrubrica de limpeza, conforme já referido anteriormente.

O **EBIT** ascendeu a 537,1 m€, situando-se acima do 3T20, em 31,6 m€ (+6,3%) e abaixo do 3T19, em 62,3 m€ (-10,4%). A evolução, face ao 3T19, reflete o aumento dos FSE's, referido anteriormente e o aumento das depreciações, em 27,8 m€ (+12,8%), espelhando a entrada em funcionamento de novo edifício, em novembro de 2020, apesar do aumento bastante expressivo registado nos rendimentos operacionais, em contexto recessivo (+4,3%).

Comparativamente ao PAO3T21, o desvio ao nível do EBIT, desfavorável em 94,4 m€ (-14,9%), decorre do feito conjugado de: (i) desvio desfavorável nos rendimentos operacionais em 94,3 m€ (-7%), refletindo uma ocupação comercial inferior à prevista, nomeadamente, ao nível dos Entrepósitos e Armazéns; (ii) desvio desfavorável nos gastos operacionais *cash*, em 18,7 m€ (+4,1%) e (iii) desvio favorável nas depreciações, em 18,5 m€ (-7%), decorrente da estimativa de uma taxa de depreciação do novo edifício superior à realizada (2,5% estimada que compara com 2% contabilizada).

⁵ Apurado de acordo com SNC

(ii) Recursos Humanos

No 3T21, os Gastos com o Pessoal ascenderam a 123,4 m€ e apresentam um aumento, face ao 3T19 e ao PAO2021, respetivamente em 2,9 m€ (+2,4%) e 1,3 m€ (+1,1%).

Comparativamente ao 3T19, o aumento dos gastos com o pessoal é apurado, essencialmente, nas seguintes rubricas: (i) “outros gastos com o pessoal”, relativamente a gastos com formação (+2,5 m€) e (ii) fardamento e outros gastos com materiais para proteção individual dos funcionários, decorrente da pandemia Covid-19 (+0,6 m€);

Comparativamente ao PAO3T21, o desvio resulta do efeito conjugado de: (i) gastos com formação (+1,1 m€); (ii) fardamento (+0,6 m€); (iii) remunerações (-0,5 m€), relativa a baixa médica de colaboradora em parte do mês de agosto de 2021 e (iv) ajudas de custo (-0,3 m€).

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

(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 3T21 e em 2020 não ocorreram aumentos de capital.

Nos primeiros nove meses 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 -1,8%, apresentando-se como segue:

Variação do Endividamento (execução)

Euro	3T21	2020	Variação 3T21/2020	
	Valores €		Valor	%
Financiamento Remunerado (Corrente e Não Corrente) ⁽¹⁾	2 419 502	2 876 501	-456 999	-15,9%
- 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	-4,6%			

⁽¹⁾ inclui Prestações acessórias de capital

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

$$\text{Var. Endiv.} = \frac{(2.419.502 - 2.876.501) + (7.042.312 - 7.042.312) - 0}{(2.876.501 + 7.042.312)} = -4,6\%$$

(iv) Investimentos

O investimento total realizado no 3T21, ascendeu ao montante de 153,5 m€, correspondente a uma execução de 85,8%, face ao previsto no PAO 2021 e 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 Entrepasto 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 os primeiros nove meses 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.

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.

Neste contexto, atribuímos parte da perda de rendimentos à situação de pandemia que atravessámos nos últimos dois anos e que, nos primeiros nove meses de 2021, quantificamos em 106,2 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, embora o contexto pandémico tenha desencadeado 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, levam-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, entende-se mais ajustado analisar a comparabilidade dos indicadores, sem atribuir qualquer impacto ao contexto pandémico, ao nível dos gastos operacionais.

Expurgando, assim, o impacto da pandemia COVID-19, no que se refere à perda de rendimentos (-106,2 milhares de euros), imputada ao contexto recessivo gerado pela pandemia, o rácio diminui em 1,9 p.p., face ao ano anterior e aumenta em 1,8 p.p., face ao registado no 3T19.

Apuramento perda de rendimento devido a contexto pandémico:

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	-48 433
Edifício E3 - ET007	Espaço libertado por operador logístico (mai/20) - previsão de comercialização em mar/21	-12 216
Edifício E3 - ET005A	Espaço libertado por operador logístico (março/20) - previsão de comercialização em mar/21	-8 657
PM (Sul) - AZ003	Saída de operador logístico (fev/21) - não previsto	-19 891
A1 Ala SUL AZ Armazém 002	Nova contratualização	-11 129
A1 AZ Armazém A2	Nova contratualização	-5 856
Perda total		-106 181

Eficiência Operacional (ajustada impacto Covid-19)

(EUR)

Rubrica	2021	Ajustamento	Ajustado	PAO3T21	3T19	3T20 (Ajustado)
Volume Negócios	1 188 658	106 181	1 294 839	1 281 685	1 129 650	1 144 647
GO (FSE+RH)	433 939	0	433 939	419 485	358 059	405 326
GO/VN	36,5%		33,5%	32,7%	31,7%	35,4%
2021 Ajustado(variação)				0,8 p.p.	1,8 p.p.	-1,9 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



Centro Logístico
do Algarve

BALANÇO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021

un: euro

RUBRICAS	EXERCÍCIOS			Variação (2021/2020)	
	30/09/2021	31/12/2020	PAO3T2021	ABS	%
Ativo					
Ativo não corrente					
Ativos fixos tangíveis	12 850 057,9	12 943 215,1	12 829 089,7	(93 157,2)	-0,7%
Propriedades de investimento	3 017 500,0	3 017 500,0	3 054 500,0		
Ativos por impostos diferidos	1 203 380,8	1 225 618,9	1 205 950,3	(22 238,1)	-1,8%
Ativo corrente					
Clientes	44 685,5	43 511,3	47 393,1	1 174,2	2,7%
Outros créditos a receber	2 472,1	227,4	582,9	2 244,7	987,2%
Diferimentos	5 981,1	3 722,5	9 806,4	2 258,6	60,7%
Caixa e depósitos bancários	38 433,7	31 124,6	9 625,9	7 309,1	23,5%
Total do Ativo	17 162 511,2	17 264 919,8	17 156 948,3	(102 408,6)	-0,6%
Capital Próprio					
Capital próprio					
Capital subscrito	7 042 312,2	7 042 312,2	7 042 312,2	0,0	0,0%
Reservas Legais	180 378,9	128 594,5	128 594,5	51 784,4	40,3%
Resultados transitados	1 502 100,9	1 036 041,7	1 556 061,4	466 059,2	45,0%
Excedentes de revalorização	451 961,8	451 961,8	480 636,8	0,0	0,0%
Ajustamentos/Outras variações no capital	2 756 283,3	2 808 036,4	2 756 283,3	(51 753,1)	-1,8%
Resultado líquido do período	404 846,2	517 843,6	468 303,7	(112 997,4)	-21,8%
Total Capital Próprio	12 337 883,2	11 984 790,2	12 432 191,9	353 093,0	2,9%
Passivo					
Passivo não corrente					
Provisões	0,0	0,0	0,0	0,0	
Financiamentos obtidos	2 189 316,4	2 146 315,6	2 101 218,4	43 000,8	2,0%
Diferimentos	518 076,4	541 055,1	518 177,4	(22 978,7)	-4,2%
Passivos por impostos diferidos	532 954,0	540 056,6	541 279,0	(7 102,5)	-1,3%
Outras dívidas a pagar	920 909,5	929 638,0	892 481,7	(8 728,6)	-0,9%
Passivo corrente					
Fornecedores	135 682,8	124 582,9	128 872,6	11 100,0	8,9%
Adiantamentos de clientes	0,0	67,8	0,0	(67,8)	n.d.
Estado e outros entes públicos	122 179,3	89 190,3	131 629,3	32 989,0	37,0%
Financiamentos obtidos	230 185,9	730 185,9	279 999,8	(500 000,0)	-68,5%
Outras dívidas a pagar	141 891,7	147 171,2	96 268,1	(5 279,5)	-3,6%
Diferimentos	33 431,9	31 866,2	34 829,9	1 565,7	4,9%
Total do Passivo	4 824 628,0	5 280 129,6	4 724 756,4	(455 501,6)	-8,6%
Total do Capital Próprio e do Passivo	17 162 511,2	17 264 919,8	17 156 948,3	(102 408,6)	-0,6%

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 SETEMBRO DE 2021

un: euro

RENDIMENTOS E GASTOS	PERÍODOS			Variação (2021/2020)	
	30/09/2021	30/09/2020	PAO3T2021	ABS	%
Vendas e serviços prestados	1 188 657,7	1 100 422,7	1 281 684,7	88 234,97	8,0%
Fornecimentos e serviços externos	(310 571,3)	(284 599,0)	(297 399,7)	25 972,24	9,1%
Gastos com o pessoal	(123 367,5)	(120 727,3)	(122 085,2)	2 640,21	2,2%
Outros Rendimentos	68 043,3	68 482,2	69 285,3	(438,91)	-0,6%
Outros Gastos	(40 889,4)	(33 665,7)	(36 683,0)	7 223,64	21,5%
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	781 872,8	729 912,8	894 802,0	51 960,0	7,1%
Gastos/reversões depreciação e amortização	(244 730,3)	(224 391,8)	(263 278,2)	20 338,54	9,1%
Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	537 142,5	505 521,0	631 523,8	31 621,4	6,3%
Juros e gastos similares suportados	(14 698,9)	(7 957,6)	(19 486,6)	6 741,29	84,7%
Resultados antes de impostos	522 443,6	497 563,5	612 037,2	24 880,1	5,0%
Imposto sobre o rendimento do exercício	(117 597,4)	(112 027,4)	(143 733,5)	5 570,09	5,0%
Resultado líquido do período	404 846,2	385 536,1	468 303,7	19 310,0	5,0%

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 outubro de 2021



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

un: euro

FLUXOS	30/09/2021	30/09/2020	PAO3T2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais:			
Recebimentos de clientes	1 459 248,8	1 335 861,5	1 548 768,6
Pagamentos a fornecedores	(403 498,5)	(403 923,4)	(411 671,5)
Pagamentos ao pessoal	(98 014,3)	(92 177,1)	(100 723,4)
caixa gerada pelas operações	957 736,1	839 761,0	1 036 373,7
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	(64 243,0)	(144 298,8)	(113 128,6)
Outros recebimentos/pagamentos	(248 330,8)	(226 258,6)	(244 496,0)
Fluxos de caixa das atividades operacionais 1	645 162,3	469 203,6	678 749,0
Fluxos de caixa das atividades de investimento:			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis	(166 601,1)	(1 196 410,0)	(183 886,7)
Subsídios de investimento	0,0	0,0	
Juros e proveitos similares			
Dividendos			
Recebimentos provenientes de:			
Investimentos financeiros			
Ativos Fixos Tangíveis	0,0	0,0	0,0
Fluxos de caixa das atividades de investimento 2	-166 601,1	-1 196 410,0	(183 886,7)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento:			
Recebimentos provenientes de:			
Empréstimos obtidos	500 000,0	2 068 100,4	550 000,0
Prest Acessórias	500 000,0		550 000,0
Pagamentos respeitantes a:			
Empréstimos obtidos	(956 999,2)	(1 326 941,3)	(1 020 000,0)
Prest Acessórias	-296 000,0		(1 020 000,0)
Outros empréstimos	-660 999,2		
Amortizações de contratos de locação financeira	0,0	0,0	0,0
Juros e gastos similares	(14 252,9)	(17 900,6)	(19 528,2)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento 3	(471 252,1)	723 258,5	(489 528,2)
Variação de Caixa e Seus equivalentes 4=1+2+3	7 309,1	(3 947,9)	5 334,1
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	38 433,7	19 784,1	9 625,9

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 outubro de 2021