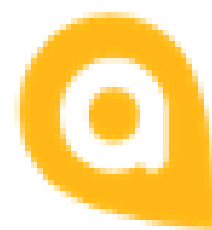




Centro Logístico
do Algarve

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL **4T2021**



ÍNDICE

Nota Introdutória	2
1. Resultados.....	2
2. Atividade Comercial.....	3
3. Análise Económica e Financeira	4
PERFORMANCE ECONÓMICA.....	4
PERFORMANCE FINANCEIRA.....	10
4. Cumprimento das Orientações Legais – Execução Orçamental	12
5. Nota de Gestão – Contexto COVID-19	16

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 quarto 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 quarto trimestre de 2021 (4T21), a sua comparação com o período homólogo do ano anterior (4T20) e a execução face ao orçamento (PAO4T21)¹, documento aprovado pela Secretaria de Estado do Tesouro².

1. RESULTADOS

A MARF, SA encerrou o ano de 2021 com um Resultado Líquido de 552,7 m€, traduzindo um crescimento de 34,9 m€ (+6,7%), face ao ano anterior, correspondente a uma margem líquida sobre os rendimentos operacionais de 32,9% e a uma rentabilidade do capital próprio de 4,5% e situando-se abaixo do PAO4T21 em 83,6 m€ (-13,1%).

O **EBITDA** totalizou 1 059,7 m€, representando um crescimento de 70,9 m€ (+7,2%), face ao valor registado em 2020 e uma diminuição de 151,4 m€ (-12,5%) face ao PAO4T21. A margem do EBITDA atingiu 63,2%, no exercício económico de 2021, acima do ano anterior, em 0,7 pontos percentuais.

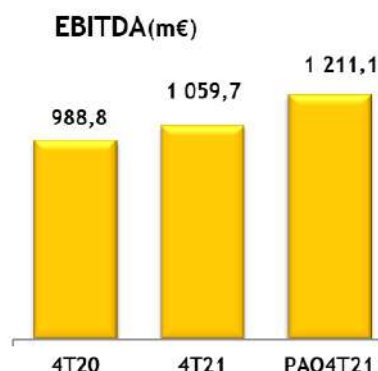
O **EBIT** ascendeu a 732,5 m€, acima do valor registado em 2020, em 47,8 m€ (+7%), e abaixo do PAO4T21, em 125,2 m€ (-14,6%), correspondendo a uma margem do EBIT de 43,7%,

Para a evolução do Resultado Líquido, face ao ano anterior, contribuiu, maioritariamente:

- Aumento dos rendimentos provenientes das taxas de utilização, em 85,1 m€ (+6,1%);
- Aumento dos Fornecimentos e Serviços Externos, em 19,1 m€ (+4,9%);
- Aumento de depreciações, em 23,1 m€ (+7,6%), espelhando o início da atividade do novo edifício, em novembro de 2020;

Comparativamente ao PAO4T21, registou-se um desvio desfavorável no **EBITDA**, no montante de 151,4 m€ (-12,5%). Esta involução decorre do efeito conjugado de: (i) desvio desfavorável nos rendimentos operacionais, em 138,2 m€ (-7,6%), refletindo uma ocupação comercial inferior à prevista, nomeadamente, ao nível dos Entrepósitos e Armazéns e (ii) desvio desfavorável nos gastos operacionais *cash*, em 13,2 m€ (+2,2%).

A síntese da Demonstração dos Resultados apresenta-se conforme se segue:



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.

Síntese da Demonstração dos Resultados

milhares de euros	4T20	4T21	4T21/4T20		PAO4T21	4T21/PAO4T21	
			ABS	%		ABS	%
Volume de Negócios	1 492,9	1 587,1	94,2	6,3%	1 723,6	(136,5)	-7,9%
Fornecimentos e serviços externos	(385,3)	(404,4)	19,1	4,9%	(394,7)	9,7	2,5%
Gastos com pessoal	(162,7)	(164,4)	1,7	1,0%	(162,1)	2,3	1,4%
Outros Rendimentos e Ganhos	1,8	1,7	(0,1)	-5,1%	3,4	(1,7)	-50,7%
Outros gastos e perdas operacionais	(41,1)	(49,3)	8,2	19,9%	(48,1)	1,2	2,6%
Subsídios ao Investimento	89,0	89,0	-	0,0%	89,0	-	0,0%
EBITDA	988,8	1 059,7	70,9	7,2%	1 211,1	(151,4)	-12,5%
(Depreciações)/Reversões	(304,1)	(327,2)	23,1	7,6%	(353,4)	(26,2)	-7,4%
Resultados operacionais (EBIT)	684,7	732,5	47,8	7,0%	857,7	(125,2)	-14,6%
Resultados Financeiros	(12,8)	(18,9)	6,1	48,1%	(26,3)	(7,4)	-28,2%
Resultados antes de imposto (EBT)	671,9	713,6	41,7	6,2%	831,4	(117,8)	-14,2%
Imposto sobre o rendimento	(154,1)	(160,9)	6,8	4,4%	(195,1)	(34,2)	-17,6%
Imposto estimado para o exercício	(131,4)	(140,7)	9,3	7,1%	(38,3)	102,4	267,2%
Imposto diferido	(22,7)	(20,2)	2,5	-11,2%	(156,8)	136,6	-87,1%
Resultado líquido do exercício	517,8	552,7	34,9	6,7%	636,3	(83,6)	-13,1%
Margem EBITDA (%)	62,4%	63,2%	0,7 p.p.		66,7%	-3,5 p.p.	
Margem EBIT (%)	43,2%	43,7%	0,4 p.p.		47,2%	-3,6 p.p.	
Margem Líquida (%)	32,7%	32,9%	0,2 p.p.		35,0%	-2,1 p.p.	

2. ATIVIDADE COMERCIAL

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

Taxas de Ocupação

Edifício/Espaço	Nº Espaços em 31/12/2021			Tx Ocupação		
	Existentes	Ocupados	Disponíveis	31/12/2021	31/12/2020	PAO4T21
Pavilhão Mercado						
Boxes	34	34	0	100%	100%	100%
Lugares de Terrado	199	103	96	52%	55%	55%
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%	60%	100%
Armazém	8	8	0	100%	100%	100%
Entrepósito E1C	1	1	0	100%	100%	100%
Entrepósito E2	12	11	1	92%	100%	100%
Entrepósito E3	12	12	0	100%	92%	100%
Outros Espaços						
Lotes	4	4	0	100%	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 4T21, mantém-se em 100%, em linha com o 4T20 e com o previsto no PAO4T21. 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** apresentou no final do ano, um ligeiro crescimento na taxa de ocupação, passando de 50% para 52%, evolução esta que tem sido gradual ao longo do ano, embora não se tenham atingindo os valores previstos no PAO4T21. Esta área comercial do mercado hortofrutícola, continua a ser a componente do Mercado com menor crescimento estando praticamente estagnado o número operadores, compradores e receitas.

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 PAO4T21.

Nas denominadas **Áreas Técnicas**, manteve-se a taxa de ocupação de 67%, em linha com o previsto no PAO4T21 e com a ocupação registada em 31 de dezembro de 2020.

Os **Armazéns do Pavilhão do Mercado** apresentam uma taxa de ocupação de 80%, superior à ocupação registada em 31 de dezembro de 2020 e inferior ao previsto no PAO4T21, permanecendo um entreposto por ocupar. Em 15 de setembro de 2021 foi ocupada uma área de 33,55 m² que se encontrava disponível no 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.

Nos **Edifícios de Armazéns**, a taxa de ocupação situou-se em 100%, em linha com o PAO4T21, e com a ocupação registada a 31 de dezembro de 2020.

No **Entrepósito E2**, registou-se uma taxa de ocupação de 92%, abaixo da registada em 31 de dezembro de 2020, e abaixo do previsto no PAO4T21. Destaca-se a ocupação do ET2.004/005 a 1 de junho 2020 (contrato para o período de 10 anos e 5 meses) e salienta-se a negociação do aumento da TU do ET2.012 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/abril de 2021 (ET2.006 e ET2007), que permanece desocupado.

No **Entrepósito E3**, no final de 2021, registou-se uma taxa de ocupação de 100%, acima do registado em 31 de dezembro de 2020 e em linha com a prevista no PAO4T21. Importa, no entanto, referir que a taxa de ocupação de 100% foi atingida com a assinatura de contrato de utilização de espaço para a ocupação do último espaço disponível para comercialização (E3.07) no mês de dezembro, cuja taxa de utilização tem efeitos apenas em 2022. O ET3.007 esteve ocupado temporariamente ao longo do ano, de junho a setembro de 2021, o que contribuiu para o desvio em valor. Em sede de orçamento, foi prevista a ocupação de 2 Entrepósitos (ET3005 e ET3007), a partir do mês de março, facto que não se verificou.

Relativamente aos “outros espaços”, os que se encontram disponíveis a esta data para comercialização “Lotes e espaços de estacionamento”, apresentam-se em linha com o previsto no PAO4T21 e com o registado em 31 de dezembro de 2020.

Na sequência da assinatura, em 2020, de contrato com operador para a instalação de estação de serviço no MARF, foi iniciada, em novembro de 2021, a construção de um Posto de Abastecimento no Lote J, com uma área de 4.200 m².

No final do mês de outubro de 2021, foi assinado o contrato de utilização para a instalação de um Parque de Estacionamento de Viaturas Pesadas e Posto de Distribuição de combustíveis a granel.

3. ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

PERFORMANCE ECONÓMICA

RENDIMENTOS OPERACIONAIS

Os **rendimentos operacionais** ascenderam, no 4T21, ao montante de 1 677,8 m€, situando-se acima do ano anterior, em 94,1 m€ (+5,9%) e abaixo do PAO4T21, em 138,2 m€ (-7,6%).

Em termos acumulados, as taxas de utilização, incluindo lugares sazonais - que representam 88% da estrutura de rendimentos, ascenderam a 1 482,2 m€, situando-se acima do ano anterior, em 85,1 m€ (+6,1%), traduzindo o impacto das taxas de utilização do novo entreposto logístico (EC1), em 148,1 m€, que foi parcialmente mitigado pela redução de rendimentos nas outras áreas.

Comparativamente ao PAO4T21, as taxas de utilização registam uma diminuição de 155,5 m€ (-9,5%).

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, em 2021, quantificamos em 147,4 m€, 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.

Rendimentos Operacionais

milhares de euros	4T20	4T21	PAO4T21	4T21/4T20		4T21/PAO4T21		Estrutura
				ABS	%	ABS	%	
Taxas de Utilização	1 359,3	1 445,7	1 598,3	86,3	6,4%	-152,6	-9,5%	86%
Taxas de Utilização Sazonais	37,8	36,5	39,4	-1,3	-3,3%	-2,9	-7,3%	2%
Outras Prestações de Serviços	55,5	63,4	43,1	7,9	14,3%	20,2	46,9%	4%
Taxas Cedência Posição	0,9	1,9	0,8	0,9	n.a.	1,1	n.a.	0%
Outros Rendimentos Operacionais	90,8	90,7	92,5	-0,1	-0,1%	-1,8	-1,9%	5%
Sub-Total (Rend. Cash)	1 544,3	1 638,1	1 774,1	93,8	6,1%	-136,0	-7,7%	98%
Taxas de Acesso (incorporação)	39,4	39,7	41,9	0,3	0,7%	-2,2	-5,3%	2%
Total Rendimentos Operacionais	1 583,7	1 677,8	1 816,0	94,1	5,9%	-138,2	-7,6%	100%

Em termos acumulados, as **taxas de utilização**³ que representam 88% da estrutura de rendimentos, ascenderam a 1.482,2 m€, situando-se acima do período homólogo do ano anterior, em 85,1 m€ (+6,1%) e apresentando um desvio desfavorável, face ao PAO4T21, no montante de 155,5 m€ (-9,5%). Este último apurado em diversas tipologias de espaços, por uma ocupação inferior à estimada no Pavilhão do Mercado e nos Entrepostos 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	4T20	4T21	PAO4T21	4T21/4T20		4T21/PAO4T21		Estrutura
				ABS	%	ABS	%	
Pavilhão Mercado	370,2	343,0	404,5	-27,2	-7,3%	-61,5	-15,2%	23,1%
Boxes	129,5	128,7	129,5	-0,8	-0,6%	-0,8	-0,6%	8,7%
Lugares de Terrado	37,8	36,5	39,4	-1,3	-3,3%	-2,9	-7,3%	2,5%
Escritórios	51,6	51,9	51,7	0,3	0,6%	0,1	0,2%	3,5%
Lojas	16,2	16,4	18,4	0,1	0,8%	-2,1	-11,2%	1,1%
Armazéns	97,0	69,7	127,3	-27,3	-28,2%	-57,7	-45,3%	4,7%
Area técnica	6,1	5,9	6,1	-0,2	-3,6%	-0,2	-3,6%	0,4%
Restaurante	16,3	18,0	16,3	1,7	10,3%	1,7	10,3%	1,2%
Outras Areas	15,8	16,1	15,8	0,3	1,8%	0,3	1,7%	1,1%
Armazéns	157,0	163,4	163,3	6,5	4,1%	0,2	0,1%	11,0%
Entreposto E2	448,2	415,7	476,1	-32,5	-7,3%	-60,4	-12,7%	28,0%
Entreposto E3	352,3	348,0	377,6	-4,3	-1,2%	-29,6	-7,8%	23,5%
Entreposto E1C	29,5	177,7	177,9	148,1	n.a.	-0,2	-0,1%	12,0%
Outros Espaços	39,9	34,4	38,3	-5,5	-13,8%	-3,9	-10,1%	2,3%
Total	1 397,1	1 482,2	1 637,6	85,1	6,1%	-155,5	-9,5%	100,0%

Em 2021, a evolução das taxas de utilização por tipologia de espaço, é marcada pela dinâmica ao nível dos edifícios de Armazéns e Entrepostos, já iniciada em 2020, refletindo a adaptação de espaços às necessidades dos operadores, com tradução na mudança de operadores entre espaços.

³ Incluindo lugares sazonais

A evolução favorável nos rendimentos de taxas de utilização, face ao ano anterior, é assim 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 97,9 m€ e (ii) saída do Mercado, em maio de 2020, de um operador logístico que ocupava entreposto no Edifício E2.

O **Pavilhão do Mercado (PM)** apresenta uma evolução desfavorável nas diversas tipologias de espaços, assumindo maior expressão nos armazéns, em virtude da transferência de um operador da área de logística para o Entrepósito E3. Ainda neste pavilhão, os “lugares de terrado” apresentam um desempenho desfavorável, face a 2020, mantendo-se um setor do mercado com pouca expressão em número de operadores, de compradores e de rendimento.

A evolução do **Entrepósito E2**, reflete a saída de um grande operador logístico para o novo edifício (Entrepósito E1C), reforçando a sua presença no Mercado, passando de uma área de ocupação de 1 666 m² para 3 281 m², efeito parcialmente mitigado pela transferência de um operador do Entrepósito E3.

A performance do **Entrepósito E3**, reflete não só esta dinâmica de mudança de espaços, como também a rescisão contratual com um grande operador logístico, em abril de 2020, com impacto mitigado pela transferência de operador, que sai de um armazém no Pavilhão do Mercado.

O contexto económico adverso que caracterizou os últimos dois anos, determinou grande dificuldade na reposição destas saídas.

O desvio desfavorável face ao PAO4T21 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 áreas: (i) explanada (1,4 m€), (ii) espaços denominados “vedados” para armazenamento dos operadores das Boxes (3,1 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 (11,2 m€); (ii) parqueamentos (9,6 m€); (iii) outros eventos (utilização do espaço para medições acústicas a motociclos) (2,5 m€) e (iv) área destinada à exploração de estação de serviço (2,6 m€), que justifica o desvio desfavorável face ao PAO4T21 (-3,9 m€).

A rubrica “**Outras prestações de serviços**” ascendeu a 63,4 m€, representando um aumento de 7,9 m€ (+14,3%), face a 2020. Esta rubrica integra, essencialmente: (i) *fees* de gestão relativos a contratos de gestão estabelecidos entre a MARF, S.A. e a MARE, S.A. e a SIMAB, S.A. (28,6 m€); (ii) rendimentos de aluguer de equipamento de frio (9,9 m€) e de empilhador (2,4 m€); (iii) prestação de serviços de adaptação de espaços (22,3 m€) e (iv) taxas de cedência de posição contratual e alterações contratuais (2 m€). O desvio, face ao PAO4T21, deve-se à faturação a clientes de obras de adaptação de espaços, não previstas em sede de orçamento.

A rubrica de “**Outros rendimentos operacionais**”, ascendeu a 90,7 m€ e apresenta-se em linha com o ano anterior. Esta rubrica integra, maioritariamente, rendimentos decorrentes da integração de subsídios ao investimento (89 m€) e integra ainda juros de mora (1,1 m€) e penalidades contratuais (0,5 m€). Apresenta-se inferior ao PAO4T21, em 1,8 m€ (-1,9%).

GASTOS OPERACIONAIS

Os **gastos operacionais cash** (excluindo depreciações, imparidades, provisões e reversões), ascenderam, em 2021, a 618,1 m€, registando um aumento de 29 m€ (+4,9%). Esta evolução é apurada essencialmente em FSE's, que registaram um aumento de 19,1 m€ (+4,9%). Comparativamente ao PAO4T21, aumentam 13,2 m€ (+2,2%), para o qual contribuiu o aumento dos gastos com FSE's, essencialmente, nas rubricas de manutenção (+11,7 m€) e rendas e alugueres (+6,3 m€). Cooperou ainda para o aumento em gastos com pessoal, maioritariamente, devido a gastos com formação e o aumento dos “Outros Gastos Operacionais” na rubrica de taxas.

Salienta-se, no entanto, que a evolução é impactada por gastos incorridos em contexto pandémico que, em 2020, integra menos três meses, face a 2021. Efetivamente, o contexto pandémico determinou alterações na estrutura de custos da empresa, uma vez que as despesas operacionais sofreram um acréscimo, nomeadamente nas rubricas de limpeza e higiene, interior e exterior e desinfeção do mercado. Importa ainda referir que, simultaneamente, foram adotadas medidas de controlo e redução de custos, incluindo o corte de despesas acessórias, por forma a mitigar este efeito.

Os Gastos com o Pessoal situam-se acima do ano anterior, em 1,7 m€ (+1%).

Com a inclusão das depreciações, imparidades e provisões, que ascendem a 327,2 m€ (35% dos gastos operacionais), os gastos operacionais ascendem ao montante de 945,3 m€, registando um aumento de 46,3 m€ (+5,1%), face ao ano anterior.

O quadro seguinte evidencia a evolução do total dos gastos operacionais:

Estrutura dos Gastos Operacionais

milhares de euros	4T20	4T21	PAO4T21	4T21/4T20		4T21/PAO4T21		Estrutura
				ABS	%	ABS	%	
FSE	385,3	404,4	394,7	19,1	4,9%	9,7	2,5%	43%
Pessoal	162,7	164,4	162,1	1,7	1,0%	2,3	1,4%	17%
Outros Gastos Operacionais	41,1	49,3	48,08	8,2	19,9%	1,2	2,6%	5%
SubTotal (Cash)	589,1	618,1	604,9	29,0	4,9%	13,2	2,2%	65%
Depreciações/Amortizações	304,1	327,2	353,4	23,1	7,6%	-26,2	-7,4%	35%
Imparidade/rever. de dívidas a rec	5,8	0,0	0,0	-5,8	-100,0%	0,0	n.d	0%
Total Gastos Operacionais	899,0	945,3	958,2	46,3	5,1%	-12,9	-1,4%	100%

Em 2021, os gastos com **Fornecimentos e Serviços Externos (FSE's)**, ascenderam a 404,4 m€, situando-se acima do ano anterior, em 19,1 m€ (+4,9%) e acima do PAO4T21 em 9,7 m€ (+2,5%).

A evolução na rubrica de **FSE's**, com um peso total de 43% nos gastos operacionais e de 24% nos rendimentos operacionais, resulta do efeito conjugado da variação das várias subrubricas que integra:

Estrutura dos Fornecimentos e Serviços Externos

milhares de euros	4T20	4T21	PAO4T21	4T21/4T20		4T21/PAO4T21		Estrutura
				ABS	%	ABS	%	
Trabalhos Especializados	41,2	46,7	47,6	5,5	13,4%	-0,9	-2%	11,5%
Publicidade	1,8	2,2	6,3	0,4	22,6%	-4,1	-65,3%	0,5%
Vigilância	80,3	81,5	83,3	1,1	1,4%	-1,9	-2,3%	20,1%
Honorários	0,0	2,5	0,0	2,5	n.d.	2,5	n.d.	0,6%
Manutenção	18,5	25,7	14,0	7,1	38,5%	11,7	83,7%	6,4%
Electricidade	35,9	33,6	37,4	-2,4	-6,6%	-3,9	-10,3%	8,3%
Combustíveis	2,8	3,2	2,9	0,4	15,3%	0,3	11,9%	0,8%
Água	12,0	12,1	11,3	0,1	0,9%	0,9	7,9%	3,0%
Deslocações e Estadas	2,2	1,8	2,3	-0,4	-17,5%	-0,5	-20,9%	0,4%
Rendas e Aluguéis	9,6	16,1	9,8	6,5	68,0%	6,3	64,5%	4,0%
Comunicação	3,7	3,4	3,7	-0,2	-6,3%	-0,3	-8,1%	0,8%
Seguros	8,1	8,6	8,9	0,5	5,8%	-0,3	-3,7%	2,1%
Limpeza	166,1	163,7	163,8	-2,4	-1,4%	-0,1	-0,1%	40,5%
Outros FSE	3,1	3,3	3,4	0,2	7,9%	-0,1	-1,9%	0,8%
Total	385,3	404,4	394,7	19,1	4,9%	9,7	2,5%	100,0%

Comparativamente ao 4T20, os desvios mais significativos foram apurados nas rubricas de:

- **Trabalhos especializados**, que aumentam em 5,5 m€ (+13,4%), 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 e estudo de avaliação de terreno;
- **Manutenção**, que aumenta em 7,1 m€ (+38,5%), pela realização de intervenções nos *chillers* e reparação de espaços;

- **Honorários**, que registam um aumento de 2,5m€ (+100%)) devido a serviços relacionados com a reparação de espaços, conforme já referido no ponto anterior, na análise à manutenção;
- **Vigilância**, que apresenta um aumento de 1,1 m€ (+1,4%) decorrente de novo contrato, que iniciou em abril de 2021 e que traduz um aumento de 2,3% comparativamente ao anterior;
- **Rendas e alugueres**, que apresenta um aumento de 6,5 m€ (+68%), evolução que se deve, maioritariamente, a encargos com acondicionamento e outros gastos decorrentes de acertos de final de contrato de ALD, que ascenderam a 6,4 m€.

Ao nível dos FSE's, é de reiterar que o contexto pandémico determinou alterações na estrutura de custos da empresa, uma vez que as despesas operacionais sofreram um acréscimo, nomeadamente nas rubricas de limpeza e higiene, interior e exterior, com expressão na evolução de gastos de 2019 para 2020.

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, 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 higieno sanitárias que se impõem em infraestruturas desta natureza.

Importa referir que, simultaneamente, foram adotadas medidas de controlo e redução de custos, incluindo o corte de despesas acessórias, por forma a mitigar este efeito.

Comparativamente ao PAO4T21, os desvios apurados seguem em algumas rubricas, a tendência das variações identificadas face ao período homólogo e acolhem as justificações referidas anteriormente. Destaca-se a variação favorável na rubrica de **Publicidade**, que se apresenta abaixo do PAO4T20, em 4,1 m€ (-65,3%), refletindo uma redução das ações de promoção e divulgação do Mercado, em contexto de pandemia do Covid-19, que inviabilizou a realização de eventos.

Os **Gastos com Pessoal**, que representam cerca de 10% dos rendimentos operacionais e 17% dos gastos operacionais, ascenderam a 164,4 m€, situando-se acima do 4T20 e ao PAO4T21, respetivamente, em 1,7 m€ (+1%) e 2,3 m€ (+1,4%).

Estrutura dos Gastos com Pessoal

milhares de euros	4T20	4T21	PAO4T21	4T21/4T20		4T21/PAO4T21	
				ABS	%	ABS	%
Remuneração OS	17,6	17,6	17,6	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Remuneração do Pessoal	114,3	112,9	113,4	-1,4	-1,2%	-0,4	-0,4%
Encargos sobre Remunerações	25,2	25,0	25,0	-0,2	-0,8%	0,0	-0,1%
Seg.acid.trabalho	0,7	0,7	0,7	0,0	0,1%	0,0	0,1%
Outros gastos c pessoal	4,9	8,2	5,5	3,3	68,1%	2,7	50,1%
Total	162,7	164,4	162,1	1,7	1,0%	2,3	1,4%

Comparativamente ao 4T20, o aumento em 1,7 m€ (+1%) resulta do efeito conjugado de:

- atualização salarial⁴ (+0,2 m€);
- baixa médica (-0,5 m€);
- gastos incorridos em contexto COVID-19, em 2020, com subsídio de acumulação de funções e medidas de caráter social de apoio a colaboradores (-0,9 m€);
- ajudas de custo (-0,4 m€);
- formação (+ 2,6 m€);
- fardamento (+0,6 m€) e
- outros, tais como, medicina no trabalho, seguros, etc. (+0,1 m€).

⁴ DL n.º 10/2021, de 1 de fevereiro, que atualiza ao valor das remunerações base mensais da AP para 2021

Comparativamente ao PAO2T21, o aumento, em 2,3 m€ (+1,4%) traduz, maioritariamente:

- (i) atualização salarial⁴ (+0,2 m€);
- (ii) baixa médica (-0,4 m€);
- (iii) ajudas de custo (-0,5 m€);
- (iv) formação (1,1 m€);
- (v) fardamento (+0,6 m€) e
- (vi) outros, tais como, medicina no trabalho, seguros, ofertas/jantar de Natal (+1,2 m€).

A rubrica “**Outros Gastos Operacionais**”, ascendeu a 49,3 m€ e apresenta-se acima do 4T20 e do PAO4T21, respetivamente em 8,2 m€ (+19,9%) e 1,2 m€ (+2,6%). Para o desvio global nesta rubrica contribuíram as taxas pagas ao tribunal de contas cobradas em 2021, no âmbito de verificação de contas da MARF (6,5 m€). Esta rubrica inclui ainda: (i) o Imposto Municipal sobre Imóveis, que ascendeu a 39,3 m€ e apresenta um desvio favorável, face ao PAO4T21, no montante de 5,7 m€, decorrente do efeito conjugado da redução da respetiva taxa e da inclusão, em maio de 2021, do novo Entrepósito E1C e (ii) as quotizações da associação 5 ao dia e da WUWM (2,6 m€) em linha com o 4T20 e com o PAO4T21.

A rubrica de **Depreciações e Amortizações** ascendeu, no 4T20, a 327,2 m€ e apresenta-se acima do 4T20, em 23,1 m€ (+7,6%) e abaixo do valor previsto no PAO4T21, em 26,2 m€ (-7,4%). O aumento, comparativamente ao 4T20, reflete o investimento realizado, nomeadamente a entrada em funcionamento do novo edifício. O valor de depreciações, inferior ao PAO4T21 deve-se ao facto de ter sido prevista 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, em 2021, ascendeu a 154,2 m€, inferior ao previsto para o mesmo período (179 m€), correspondente a uma execução de 85,8%.

Com base numa cuidada análise de risco, em 2021, não foram reconhecidas imparidades em dívidas a receber de clientes.

Os **Encargos Financeiros** ascenderam, no 4T21, a 18,9 m€, representando um aumento de 6,1 m€ (+48,1%) face a 2020, refletindo o aumento do peso relativo de financiamento por via de prestações acessórias de capital, em detrimento de financiamento menos oneroso, nomeadamente o empréstimo do BEI, para além da contratação de um novo empréstimo de médio/longo prazo, em junho de 2020, para financiamento da construção de novo edifício.

O desvio, face ao PAO4T21, 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 4T21).

De salientar que os encargos financeiros decorrentes do financiamento da empreitada de construção de novo edifício foram capitalizados até à entrada em funcionamento do ativo, que ocorreu em novembro de 2020. A linha de imposto regista, no 4T21, o montante de 160,9 m€ e reflete: (i) imposto corrente, estimado para o período, no montante de 140,7 m€ e (ii) imposto diferido no montante de 20,2 m€.

PERFORMANCE FINANCEIRA

Balanço Sintético

milhares de euros	31/12/2020	31/12/2021	PAO4T21	4T21/4T20		4T21/PAO4T21	
				ABS	%	ABS	%
Ativo Fixo Líquido	12 943,2	12 767,7	12 739,0	-175,6	-1,4%	28,7	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	-269,9	-307,7	47,5	-15,0%	37,7	-12,3%
Outros	-240,2	-258,4	-220,6	-18,2	7,6%	-37,8	17,1%
Diferimentos	-572,9	-542,4	-544,0	30,5	-5,3%	1,5	-0,3%
Capital investido	14 830,2	14 714,4	14 721,3	-115,7	-0,8%	-6,9	0,0%
Dívida Financeira ¹	2 876,5	2 255,3	2 151,2	-621,2	-21,6%	104,1	4,8%
Caixa e Depósitos Bancários	31,1	9,4	12,8	-21,7	-69,9%	-3,5	-27,0%
Dívida Líquida	2 845,4	2 245,9	2 138,4	-599,4	-21,1%	107,6	5,0%
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	4 974,2	5 060,0	483,7	10,8%	-85,8	-1,7%
Fundos Acionistas	11 984,8	12 468,5	12 582,9	483,7	4,0%	-114,4	-0,9%

¹ Inclui Prestações Acessórias de Capital

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

- Redução do **ativo fixo líquido**, em 175,6 m€ (-1,4%), decorrente maioritariamente do efeito conjugado das depreciações do exercício, que ascenderam a 327,2 m€ e do investimento total realizado, no período em análise, que ascendeu a 154,2 m€, referente a: (i) repavimentação das vias principais de circulação (149 m€); (ii) aquisição de câmaras CCTV (0,6 m€); (iii) aquisição de equipamento administrativo (0,6 m€) e (iv) outros (0,1 m€);
- Redução dos ativos por impostos diferidos, no montante de 29,6 m€ (-2,4%), maioritariamente correspondente à reversão dos ativos por impostos diferidos, decorrente do registo, em anos anteriores, de perdas por imparidade de ativos fixos;
- Aumento na dívida de clientes conta corrente em 3,3€ (+7,6%), corresponde a um PMR médio anual de 9 dias (16 dias no 4T20);

O **passivo**, incluindo diferimentos a 31 de dezembro de 2021, ascendeu a 4 574,2 m€, diminuindo em 705,9 m€ (-13,4%), quando comparado com 31 de dezembro de 2020. As principais variações registam-se nas seguintes rubricas:

- Redução nas **dívidas a fornecedores conta corrente**, no montante de 2,4 m€ (-1,9%). O prazo médio de pagamentos (PMP)⁵ situou-se em 57 dias, que compara com 20 dias, em 2021 e com 33 dias previsto no PAO21. De salientar que a evolução do PMP é impactada, por um lado, por pagamentos a pronto pagamento efetuados no âmbito da empreitada de construção do novo Entrepósito Logístico, em 2020 e, por outro lado, por faturas no âmbito de empreitada de reparação do pavimento em 2021, que não traduziam condições de validação técnica que sustentasse o seu pagamento, mantendo-se em dívida para além do prazo de pagamento;
- Redução nos **diferimentos** em 30,5 m€ (-5,3%), que decorreu essencialmente da integração em rendimentos do exercício de taxas de acesso;
- Aumento de **empréstimos** acionistas, em 109 m€;
- Diminuição da dívida ao **BEI**, em 500 m€, sendo que, em 15 de junho de 2021 venceu-se, e foi liquidada a última prestação de capital e juros deste empréstimo;
- **Amortizações** de capital, no montante de 230,2 m€, conforme plano de amortização do empréstimo de médio e longo prazo contraído, em 2020, para financiamento de investimento na construção de novo edifício.

⁵ Calculado nos termos da RCM nº 34/2008 com a alteração introduzida pelo despacho nº 9870/2009, de 13 de abril

Posição da Dívida Financeira

milhares de euros	31/12/2020	Utiliz./ (Amortiz) 2021	31/12/2021	PAO4T21
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	-621,2	2 255,3	2 151,2
BEI	500,0	-500,0	0,0	0,0
Financ. Investimento	1 400,0	-230,2	1 169,8	1 073,3
Prest. Acessórias	976,5	109,0	1 085,5	1 077,9
Total	2 876,5	-621,2	2 255,3	2 151,2

Os **capitais próprios** ascenderam, no final do exercício de 2021, a 12 468,5 m€, registando um aumento de 483,7 m€ (+4%), face a 31/12/2020.

O rácio Dívida Líquida/Capitais próprios (incluindo subsídios) situou-se em 0,18 que compara com 0,17 previsto no PAO4T21 com 0,24 registado em 31/12/2020.

FLUXOS DE CAIXA

A **atividade operacional** da empresa gerou um fluxo líquido de 783,2 m€, acima do ano anterior em 47,7 m€ e suficiente para fazer face ao financiamento do investimento, que mobilizou fluxos monetários no montante de 166,7 m€.

O **cash flow disponível para o serviço da dívida**, no montante de 647,6 m€, não foi suficiente para fazer face às obrigações decorrentes do serviço da dívida, designadamente, amortização de capital no âmbito do financiamento do BEI (500 m€), amortizações no âmbito de empréstimo de médio/longo prazo contraído para construção de novo edifício (230,2 m€), juros e outros encargos financeiros (17,1 m€).

De forma a colmatar o deficit de tesouraria, foram realizadas prestações acessórias de capital remunerado à MARF, S.A. por parte do acionista SIMAB, S.A., no montante de 500 m€ e reembolsados 391 m€, traduzindo-se no exercício de 2021 num financiamento líquido no valor de 109 m€, permitindo assim garantir o cumprimento de responsabilidades assumidas no âmbito do serviço da dívida, designadamente no financiamento que a sociedade detinha junto do Banco Europeu de Investimento.

Demonstração sintética dos Fluxos de Caixa

milhares de euros	4T20	4T21	PAO4T21
Caixa início período	23,7	31,1	4,3
Cash Flow Atividades Operacionais	735,5	783,2	918,8
Recebimentos Clientes	1 889,1	1 937,8	2 082,4
Pagamentos Fornecedores	-529,5	-534,4	-531,5
Pagamentos Pessoal	-131,8	-136,4	-141,7
Outros recebimentos/(pagamentos) operacionais	-492,3	-483,8	-490,4
Cash Flow Atividades Investimento (Ativos Fixos)	-1 648,7	-166,7	-183,9
Cash Flow disponível para serviço da dívida	-889,4	647,6	739,2
Serviço da Dívida			
Juros e outros encargos	-17,5	-10,0	-10,3
Amortização empréstimos MLP	0,0	-230,2	-280,0
Amortização capital (BEI)	-1 000,0	-500,0	-500,0
Free Cash Flow	-1 907,0	-92,5	-51,0
Fluxo Financiamento			
Capital Acionista	546,5	109,0	80,0
Juros de Prestações Acessórias	-8,4	-7,1	-16,1
Variação de caixa no período	7,4	-21,7	8,6
Caixa no final do período	31,1	9,4	12,8

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	4T21	4T21	4T20	4T19	4T21/4T20		4T21/4T19		4T21/PAO4T21	
	Execução	PAO	Execução	Execução	ABS	%	ABS	%	ABS	%
(0) EBITDA	1 059,7	1 211,1	988,8	1 062,0	70,9	7,2%	-2,3	-0,2%	-151,4	-12,5%
(1) CMVMC	0,0	0,0	0,0	0,0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.a.	n.a.
(2) FSE	404,4	394,7	385,3	334,1	19,1	4,9%	70,3	21,0%	9,7	2,5%
(3) Gastos com o Pessoal	164,4	162,1	162,7	160,8	1,7	1,0%	3,6	2,2%	2,3	1,4%
(4) Gastos Operacionais (a) = (1) + (2) + (3)	568,8	556,8	548,0	494,9	20,8	3,8%	73,9	14,9%	12,0	2,2%
(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)	568,8	556,8	548,0	494,9	20,8	3,8%	73,9	14,9%	12,0	2,2%
(7) Volume de Negócios (VN)	1 587,1	1 723,6	1 492,9	1 495,1	94,2	6,3%	92,0	6,2%	-136,5	-7,9%
Subsídios à exploração										
Indemnizações compensatórias										
(8) Perda de receita decorrente da pandemia por COVID-19 (+)	147,4	0,0	63,0	0,0	84,4	n.a.	147,4	n.d.	147,4	n.a.
(9) Volume de Negócios para efeitos do apuramento da eficiência operacional (7+7.i)	1 734,4	1 723,6	1 555,9	1 495,1	178,5	11,5%	239,4	16,0%	10,9	0,6%
(10) Peso dos Gastos/VN (6)/(8)	32,8%	32,3%	35,2%	33,1%	-2,4 p.p.		-0,3 p.p.		0,5 p.p.	
(i) Gastos com Deslocações e Alojamento (FSE)	1,2	1,5	1,6	2,3	-0,3	-22%	-1,1	-47%	-0,2	-16%
(ii) Gastos com Ajudas de custo (G c/pessoal)	0,9	1,4	1,3	2,0	-0,4	-33%	-1,1	-55%	-0,5	-33%
(iii) Gastos associados à frota automóvel	14,3	8,6	7,8	9,5	6,5	82,7%	4,8	50,8%	5,7	66,8%
(11) Total = (i)+(ii)+(iii)	16,4	11,4	10,7	13,8	5,7	53,0%	2,6	18,9%	5,0	44,2%
(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, em 2021, quantificamos em 147,4 m€, 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, 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 2019**, o indicador que mede o peso dos Gastos Operacionais no Volume de Negócios e expurgando o impacto da pandemia COVID-19, no que se refere à perda de rendimentos (-147,4 m€), imputada ao contexto recessivo gerado pela pandemia, diminui em 0,3 pontos percentuais. Salienta-se o aumento do volume de negócios numa conjuntura recessiva, em 94,2 m€ (+6,3%),

A evolução desfavorável dos gastos operacionais, face ao 3T19, foi impactada, maioritariamente pelo aumento dos gastos com FSE's, em 70,3 m€ (+21%), essencialmente apurada na evolução da rubrica de limpeza, que aumenta, em 55,6 m€ (+51%). 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 PAO4T21, em 0,5 p.p., maioritariamente impactado pelo desvio desfavorável nos FSE's, que se situaram acima do estimado, em 9,7 m€ (+2,5%), desvio maioritariamente apurado na rubrica de manutenção e rendas e alugueres.

Conforme detalhado no ponto 3., a evolução do volume de negócios, face ao PAO4T21, 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 147,4 m€ (vd. Ponto 5).

▪ **Encargos com deslocações, alojamento e ajudas de custo e associados 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. O valor mais alto foi registado em 2019.

Neste enquadramento, relativamente à rubrica de **deslocações e alojamento**, apresenta-se abaixo de 2019, em 1,1 m€ (-47%), e abaixo do PAO4T21 em 0,2 m€ (-16%), 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 deslocações apurados para este efeito (apenas viagens e estadias) diferem do valor de deslocações e estadas da Demonstração dos Resultados, uma vez que não integra gastos com portagens, estacionamento que são incluídos nos gastos com a frota automóvel.

Os gastos com **ajudas de custo** registaram-se por um valor inferior ao 4T19 e ao PAO4T21, respetivamente em 1,1 m€ (-55%) e 0,5 m€ (-33%).

Os gastos associados à **frota automóvel** da MARF, S.A. ascenderam, no 4T21, a 14,3 m€ e apresentam-se acima do 4T19 e do PAO4T21, respetivamente em 4,8 m€ (+50,8%) e 5,7 m€ (+66,8%).

Para o aumento dos gastos associados à frota da MARF, S.A., comparativamente ao 4T19 e ao PAO4T21, contribuiu o valor de 6,4 m€ incorrido com a entrega de uma viatura e respetivos acertos de recondição e danos, em 2021. Expurgando este efeito, os gastos com a frota automóvel apresentavam uma redução, face a 2019, no montante de 1,6 m€ (-17%) e seriam inferiores face ao estimado em sede de PAO4T21, em 0,7 m€ (-8,2%).

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

No final de 2021, a frota automóvel da MARF, S.A. é composta por duas viaturas, uma das quais afeta ao cargo de direção comercial (contrato de locação operacional) e outra afeta à área operacional, que pertence ao ativo fixo da empresa há 21 anos.

milhares de euros	3T19	3T20	3T21	PAO21	4T21/4T20		4T21/PAO4T21		4T21/4T19	
	Execução	Execução	Execução	PAO	ABS	%	ABS	%	ABS	%
Gastos com a frota automóvel	9 463	7 809	14 268	8 554	6 460	83%	5 714	67%	4 805	51%
Nº veículos	2	2	2	2	0	0%	0	0%	0	0%

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

Em 2021, 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€).

Em 2020, não se registaram gastos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria.

O aumento face ao PAO4T21 resulta de ter sido previsto um valor inferior (4,2 m€) para o “Estudo de viabilidade da instalação de um Pórtico”.

▪ 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)	4T19	4T20	4T21	PAO4T21	4T21/4T20		4T21/4T19		4T21/PAO4T21	
					ABS	%	ABS	%	ABS	%
Rendimentos Operacionais	1 596,7	1 583,7	1 677,8	1 816,0	94,1	5,9%	81,1	5,1%	-138,2	-7,6%
Gastos Operacionais	-534,7	-594,9	-618,1	-604,9	23,2	3,9%	83,4	15,6%	13,2	2,2%
EBITDA	1 062,0	988,8	1 059,7	1 211,1	70,9	7,2%	-2,3	-0,2%	-151,4	-12,5%
Depreciações	-297,1	-304,1	-327,2	-353,4	23,1	7,6%	30,1	10,1%	-26,2	-7,4%
EBIT	764,9	684,7	732,5	857,7	47,8	7,0%	-32,4	-4,2%	-125,2	-14,6%

Em 2021, o **EBITDA** ascendeu a 1 059,7 m€, situando-se acima do ano anterior, em 70,9 m€ (+7,2%). O bom desempenho, traduz o aumento dos rendimentos operacionais em 94,1 m€ (+5,9%), associados à entrada em funcionamento do novo Entrepósito Logístico, em novembro de 2020, que superou o aumento dos gastos operacionais de 23,2 m€ (+3,9%).

Não obstante o aumento dos rendimentos operacionais, face ao 4T19, em 81,1 m€ (+5,1%), a evolução desfavorável do **EBITDA** é impactada pelo aumento dos gastos operacionais,

nomeadamente em FSE's, em 83,4 m€ (+15,6%), com maior expressão na subrubrica de limpeza, conforme já referido anteriormente.

O **EBIT** ascendeu a 732,5 m€, situando-se acima do 4T20, em 47,8 m€ (+7%) e abaixo do 4T19, em 32,4 m€ (-4,2%). A evolução, face ao 4T19, reflete o aumento dos FSE's, referido anteriormente e o aumento das depreciações, espelhando a entrada em funcionamento de novo edifício, em novembro de 2020, apesar do aumento bastante expressivo registado nos rendimentos operacionais, em contexto recessivo (+5,1%).

Comparativamente ao PAO4T21, o desvio ao nível do EBIT, desfavorável em 125,2 m€ (-14,6%), decorre do feito conjugado de: (i) desvio desfavorável nos rendimentos operacionais em 138,2 m€ (-7,6%), refletindo uma ocupação comercial inferior à prevista, nomeadamente, ao nível dos Entrepósitos e Armazéns; (ii) desvio desfavorável nos gastos operacionais *cash*, em 13,2 m€ (+2,2%) e (iii) desvio favorável nas depreciações, em 26,2 m€ (-7,4%), decorrente da estimativa de uma taxa de depreciação do novo edifício superior à realizada (2,5% estimada que compara com 2% contabilizada) e de um **investimento** realizado, em 2021, que ascendeu a 154,2 m€, inferior ao previsto (179 m€), correspondente a uma execução de 85,8%.

(ii) Recursos Humanos

Os Gastos com o Pessoal, corrigidos dos encargos decorrentes de indemnizações por rescisão, da aplicação do disposto no art.º 21.º da Lei n.º 42/2016 de 28/12 e das valorizações remuneratórias nos termos do disposto na LOE, ascendem em 2021 a 123,4 m€ e apresentam um aumento, face ao 4T20 e ao PAO4T21, respetivamente em 2,6 m€ (+2,2%) e 1,3 m€ (+1,1%).

A evolução face ao 4T2020, resulta do efeito conjugado nas seguintes rubricas:

- (i) atualização salarial⁶ (+0,2 m€);
- (ii) baixa médica (-0,5 m€);
- (iii) gastos incorridos em contexto COVID-19, em 2020, com subsídio de acumulação de funções e medidas de caráter social de apoio a colaboradores (-0,9 m€);
- (iv) ajudas de custo (-0,4 m€);
- (v) formação (+ 2,6 m€);
- (vi) fardamento (+0,6 m€) e
- (vii) outros, tais como, medicina no trabalho, seguros , etc. (+0,1 m€).

Comparativamente ao PAO4T21, o aumento dos gastos com o pessoal é apurado essencialmente nas seguintes rubricas:

- (i) atualização salarial⁷ (+0,2 m€);
- (ii) baixa médica (-0,4 m€);
- (iii) ajudas de custo (-0,5 m€);
- (iv) formação (1,1 m€);
- (v) fardamento (+0,6 m€) e
- (vi) outros, tais como, medicina no trabalho, seguros, ofertas/jantar de Natal (+1,2 m€).

⁶ DL n.º 10/2021, de 1 de fevereiro, que atualiza ao valor das remunerações base mensais da AP para 2021

⁷ DL n.º 10/2021, de 1 de fevereiro, que atualiza ao valor das remunerações base mensais da AP para 2021

Número de trabalhadores, efetivos e de cargos dirigentes

A MARF, S.A. apresenta, em 31/12/2021, o número de 8 trabalhadores, mantendo o número registado em 31 de dezembro de 2021. O total de trabalhadores, inclui 3 órgãos sociais, sendo de referir que dois vogais do Conselho de Administração não auferem diretamente qualquer remuneração, uma vez que, de acordo com o Estatuto de Gestor Público, apenas podem ser remunerados pela empresa participante que representam, sendo o desempenho de cargos sociais debitado mensalmente pela SIMAB, S.A. à MARF, S.A. e o vogal do Conselho de Administração nomeado pelo Município de Faro que também não é remunerado.

(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. Em 2021, não se realizaram investimentos com enquadramento no conceito “novo investimento com expressão material”.

No 4T21 e em 2020 não ocorreram aumentos de capital.

A taxa de variação do endividamento remunerado é calculada como se segue:

Variação do Endividamento (execução)	4T21	4T20	Variação 4T21/2020	
	Valores €		Valor	%
Financiamento Remunerado (Corrente e Não Corrente) ⁽¹⁾	2 255 316	2 876 501	-621 186	-21,6%
- 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	-6,3%			

⁽¹⁾ inclui Prestações acessórias de capital

$$\begin{aligned}
 & \frac{(\text{Financiamento Remunerado}_{2021} - \text{Financiamento Remunerado}_{2020}) + (\text{Capital}_{2021} - \text{Capital}_{2020}) - \text{Novos Investimentos}_{2021}}{(\text{Financiamento Remunerado}_{2020}) + \text{Capital}_{2020}} \\
 & \frac{(2.255.316 - 2.876.501) + (7.042.312 - 7.042.312) - 0}{(2.876.501 + 7.042.312)} = -6,3\%
 \end{aligned}$$

A MARF, S.A. cumpre assim os limites de endividamento definidos, tendo o passivo remunerado em 2021, diminuído em 6,3% face a 2020.

(iv) Investimentos

O investimento total realizado, no 4T21, ascendeu a 154,2 m€ e corresponde a uma execução de 86,1%, face ao total anual previsto e refere-se 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) 3,7 m€ na emissão de alvará do novo Entrepósito E1C.

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 ano 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.

Conforme já referido no presente documento, no que concerne 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.

Neste contexto, atribuímos parte da perda de rendimentos à situação de pandemia que atravessámos nos últimos dois anos e que, em 2021, quantificamos em 147,4 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, 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, 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 (-147,4 milhares de euros), imputada ao contexto recessivo gerado pela pandemia, o rácio diminui em 2,4 pontos percentuais, face ao registado no ano anterior.

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	-60 236
Edifício E3 - ET007	Espaço libertado por operador logístico (mai/20) - previsão de comercialização em mar/21	-21 036
Edifício E3 - ET005A	Espaço libertado por operador logístico (março/20) - previsão de comercialização em mar/21	-8 466
PM (Sul) - AZ003	Saída de operador logístico (fev/21) - não previsto	-28 415
A1 Ala SUL AZ Armazém 002	Nova contratualização	-18 951
A1 AZ Armazém A2	Nova contratualização	-10 248
Perda total		-147 352

Eficiência Operacional (ajustada impacto Covid-19)

(EUR)

Rubrica	2021	Ajustamento	Ajustado	PAO4T21	4T19	4T20 (Ajustado)
Volume Negócios	1 587 092	147 352	1 734 443	1 723 574	1 495 072	1 555 903
GO (FSE+RH)	568 769	0	568 769	556 791	494 888	547 997
GO/VN	35,8%		32,8%	32,3%	33,1%	35,2%
2021 Ajustado(variação)				0,5 p.p.	-0,3 p.p.	-2,4 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 janeiro de 2022.



BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Un: euro

RUBRICAS	EXERCÍCIOS			Variação (2021/2020)	
	31/12/2021	31/12/2020	PAO4T2021	ABS	%
Ativo					
Ativo não corrente					
Ativos fixos tangíveis	12 767 661,10	12 943 215,06	12 738 990,7	(175 554,0)	-1,4%
Propriedades de investimento	3 017 500,00	3 017 500,00	3 054 500,0		
Ativos por impostos diferidos	1 195 973,69	1 225 618,90	1 198 544,6	(29 645,2)	-2,4%
Ativo corrente					
Clientes	46 835,65	43 511,31	47 033,7	3 324,3	7,6%
Outros créditos a receber	2 170,02	227,39	582,9	1 942,6	854,3%
Diferimentos	3 214,50	3 722,52	5 867,8	(508,0)	-13,6%
Caixa e depósitos bancários	9 380,97	31 124,58	12 846,4	(21 743,6)	-69,9%
Total do Ativo	17 042 735,93	17 264 919,76	17 058 366,2	(222 183,8)	-1,3%
Capital Próprio					
Capital próprio					
Capital subscrito	7 042 312,15	7 042 312,15	7 042 312,2	0,0	0,0%
Reservas Legais	180 378,86	128 594,50	128 594,5	51 784,4	40,3%
Resultados transitados	1 502 100,88	1 036 041,67	1 556 061,4	466 059,2	45,0%
Excedentes de revalorização	451 961,84	451 961,84	480 636,8	0,0	0,0%
Ajustamentos/Outras variações no capital	2 739 032,22	2 808 036,42	2 739 032,3	(69 004,2)	-2,5%
Resultado líquido do período	552 709,19	517 843,57	636 290,0	34 865,6	6,7%
Total Capital Próprio	12 468 495,14	11 984 790,15	12 582 927,1	483 705,0	4,0%
Passivo					
Passivo não corrente					
Financiamentos obtidos	1 977 442,06	2 146 315,60	1 871 218,4	(168 873,5)	-7,9%
Diferimentos	510 591,13	541 055,09	511 733,8	(30 464,0)	-5,6%
Passivos por impostos diferidos	530 586,53	540 056,57	538 911,5	(9 470,0)	-1,8%
Outras dívidas a pagar	929 132,80	929 638,04	886 652,5	(505,2)	-0,1%
Passivo corrente					
Fornecedores	122 211,75	124 582,86	129 642,0	(2 371,1)	-1,9%
Adiantamentos de clientes	0,00	67,83	0,0	(67,8)	n.d.
Estado e outros entes públicos	77 873,12	89 190,32	137 068,0	(11 317,2)	-12,7%
Financiamentos obtidos	277 873,54	730 185,88	279 999,8	(452 312,3)	-61,9%
Outras dívidas a pagar	116 695,98	147 171,21	87 990,2	(30 475,2)	-20,7%
Diferimentos	31 833,88	31 866,21	32 222,8	(32,3)	-0,1%
Total do Passivo	4 574 240,79	5 280 129,61	4 475 439,0	(705 888,8)	-13,4%
Total do Capital Próprio e do Passivo	17 042 735,93	17 264 919,76	17 058 366,2	(222 183,8)	-1,3%

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 janeiro de 2022



Centro Logístico
do Algarve

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA DO PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

un: EUR

RENDIMENTOS E GASTOS	PERÍODOS			Variação (2021/2020)	
	31/12/2021	31/12/2020	PAO4T2021	ABS	%
Vendas e serviços prestados	1 587 091,63	1 492 907,68	1 723 574,34	94 183,95	6,3%
Fornecimentos e serviços externos	(404 396,94)	(385 328,33)	(394 708,88)	19 068,61	4,9%
Gastos com o pessoal	(164 372,34)	(162 668,99)	(162 082,10)	1 703,35	1,0%
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	0,00	(5 756,37)	0,00	0,00	n.d.
Outros Rendimentos	90 700,44	90 789,96	92 408,02	(89,52)	-0,1%
Outros Gastos	(49 311,22)	(41 110,86)	(48 078,13)	8 200,36	19,9%
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	1 059 711,57	988 833,09	1 211 113,25	70 878,5	7,2%
Gastos/reversões depreciação e amortização	(327 223,83)	(304 141,80)	(353 377,16)	23 082,03	7,6%
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)	0,00	0,00			
Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	732 487,74	684 691,29	857 736,08	47 796,5	7,0%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	0,00	0,00	0,00	0,00	n.d.
Juros e gastos similares suportados	(18 906,36)	(12 761,99)	(26 330,24)	6 144,37	48,1%
Resultados antes de impostos	713 581,38	671 929,30	831 405,84	41 652,1	6,2%
Imposto sobre o rendimento do exercício	(160 872,19)	(154 085,73)	(195 115,88)	6 786,46	4,4%
Resultado líquido do período	552 709,19	517 843,57	636 289,96	34 865,6	6,7%

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 janeiro de 2022



Centro Logístico
do Alentejo

MAPA DE VARIAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 (MÉTODO DIRETO)

un: EUR

FLUXOS	31/12/2021	31/12/2020	PAO4T2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais:			
Recebimentos de clientes	1 937 795,93	1 889 137,34	2 082 383,4
Pagamentos a fornecedores	(534 392,84)	(529 517,08)	(531 499,0)
Pagamentos ao pessoal	(136 360,42)	(131 770,49)	(141 652,4)
caixa gerada pelas operações	1 267 042,67	1 227 849,77	1 409 231,9
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	(150 390,66)	(176 839,82)	(154 461,7)
Outros recebimentos/pagamentos	(333 413,91)	(315 467,68)	(335 957,1)
Fluxos de caixa das atividades operacionais 1	783 238,10	735 542,27	918 813,2
Fluxos de caixa das atividades de investimento:			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis	(166 720,08)	(1 648 718,86)	(183 886,7)
Recebimentos provenientes de:			
Investimentos financeiros			
Fluxos de caixa das atividades de investimento 2	(166 720,08)	(1 648 718,86)	(183 886,7)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento:			
Recebimentos provenientes de:			
Empréstimos obtidos	500 000,00	2 894 826,16	550 000,0
Pagamentos respeitantes a:			
Empréstimos obtidos	(1 121 185,88)	(1 948 324,68)	(1 250 000,0)
Juros e gastos similares	(17 075,75)	(25 932,28)	(26 371,9)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento 3	(638 261,63)	920 569,20	(726 371,9)
Variação de Caixa e Seus equivalentes 4=1+2+3	(21 743,61)	7 392,61	8 554,6
Caixa e seus Equivalentes no início do período	31 124,58	23 731,97	4 291,8
Caixa e seus Equivalentes no fim do período	9 380,97	31 124,58	12 846,4

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 janeiro de 2022