

Handwritten signature and initials in blue ink.



Centro Logístico
do Algarve

RELATÓRIO DE
EXECUÇÃO
ORÇAMENTAL
4T2019



if
A



ÍNDICE

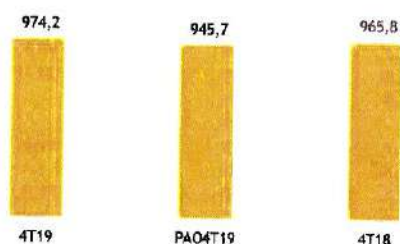
1. Resultados	2
2. Atividade Comercial	3
3. Análise Económica e Financeira	4
PERFORMANCE ECONÓMICA.....	4
PERFORMANCE FINANCEIRA.....	7
4. Cumprimento das Orientações Legais - Execução Orçamental	9

No presente relatório é efetuada uma análise aos resultados da MARF, SA acumulados ao quarto trimestre de 2019 (4T19), a comparação com o período homólogo do ano anterior (4T18) e a execução, face ao orçamento (PAO4T19)¹.

Os Resultados apresentados no presente relatório são ainda previsionais e apurados com referência a contas não auditadas.

1. RESULTADOS

EBITDA* (m€)



No 4T19, o **EBITDA**² ascendeu a 974,2 m€, situando-se acima do período homólogo e do PAO4T19, respetivamente, em 8,4 m€ (0,9%) e 28,5 m€ (+3,0%). O aumento do volume de negócios aliado à manutenção de uma política de contenção nos gastos operacionais permitiu à empresa apresentar desempenhos operacionais positivos. Salienta-se o aumento do volume de negócios em 29,6 m€ (+2,0%), face ao 4T18, impulsionado pelo aumento dos rendimentos core, as taxas de

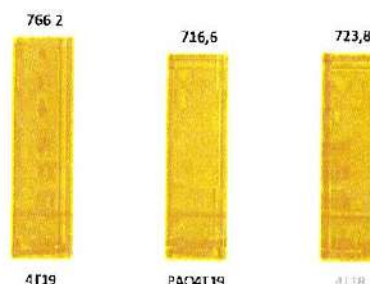
utilização, que crescem em 29,1 m€ (+2,1%).

No 4T19, o **EBIT** ascendeu a 774,1 m€, registando um desvio desfavorável, face ao 4T18, de 92,7 m€ (-10,7%) e um desvio favorável, face ao PAO4T19, no montante de 46,6 m€ (+6,4%). Importa salientar que os resultados apresentados foram influenciados por situação não recorrente, relativa à valorização de um terreno (propriedade de investimento) ao justo valor, cuja avaliação, realizada por entidade independente, determinou uma valorização com um impacto, em rendimentos de 2018, no montante de 100 milhares de euros. Expurgando este impacto o **EBIT**³ teria registado um aumento de 7,3 milhares de euros (+1%), face ao ano anterior.

A MARF, SA apresentou margens operacionais positivas⁴ de 65% e 48% ao nível do **EBITDA** e do **EBIT**, respetivamente.

Os resultados financeiros ascenderam a um valor negativo de 7,8 m€, registando desvios favoráveis, face ao 4T18 e ao PAO4T19, respetivamente, em 135,2 m€ (+94,5%) e 3,1 m€ (+28,1%). A evolução favorável, face ao ano anterior, resulta da operação de recapitalização da empresa, realizada em agosto de 2018, consubstanciada numa operação de aumento de capital social, por via da conversão de empréstimos acionistas, no montante de 13.291,1 m€, que se traduziu numa redução da dívida financeira e, consequentemente, dos encargos financeiros.

EBT (m€)



¹ Versão aprovada em Conselho de Administração de 7 de dezembro de 2018

² Excluindo integração de subsídios ao investimento

³ EBIT recorrente

⁴ Margem EBITDA = EBITDA / Rendimentos Operacionais; Margem EBIT = EBIT / (Rendimentos Operacionais + Subsídio investimento); Margem líquida = Resultados Líquidos / (Rendimentos Operacionais + Subsídio ao investimento).

O Resultado líquido do período em análise ascendeu a 635,1 m€, superior ao previsto no PAO4T19 e inferior ao 4T18, respetivamente em 74,9 m€ (+13,4%) e 16,3 m€ (-2,5%), de igual modo impactado por situação não recorrente, anteriormente referida. Expurgando este facto, o resultado líquido teria registado um aumento de 83,7 m€ (+15,2%), face ao ano anterior.

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

Síntese da Demonstração dos Resultados

Rubrica do lucro	4T18	4T19	2019/2018		PAO 4T19	4T18/PAO4T19	
			abs	%		abs	%
Volume de Negócios	1.465,5	1.495,1	29,6	2,0%	1.489,8	5,3	0,4%
Fornecimentos e serviços externos	(338,2)	(332,1)	(6,1)	-1,8%	(337,8)	(5,7)	-1,7%
Gastos com pessoal	(160,5)	(160,5)	(0,0)	0,0%	(161,2)	(0,7)	-0,4%
Outros Rendimentos e Ganhos	64,3	11,6	(52,7)	-82,0%	6,4	5,2	80,6%
Outros gastos e perdas operacionais	(65,9)	(39,8)	(26,1)	-39,6%	(51,5)	(11,4)	-22,6%
EBITDA*	965,8	974,2	8,4	0,9%	945,7	28,5	3,0%
(Depreciações)/Reversões	(288,8)	(290,0)	1,1	0,4%	(308,1)	(18,1)	-5,9%
Subsídio ao Investimento	89,8	89,8	-	0,0%	89,8	-	0,0%
Itens não recorrentes*	100,0	-	100,0	-100,0%	-	-	n.d.
Resultados operacionais (EBIT)	866,8	774,1	(92,7)	-10,7%	727,5	46,6	6,4%
Resultados Financeiros	(143,0)	(7,8)	135,2	94,5%	(10,9)	3,1	28,1%
Resultados antes de imposto (EBT)	723,8	766,2	42,5	5,9%	716,6	49,7	6,9%
Imposto sobre o rendimento	(72,4)	(131,2)	58,8	81,3%	(156,4)	(25,2)	-16,1%
Resultado líquido do exercício	651,4	635,1	(16,3)	-2,5%	560,2	74,9	13,4%
Margem EBITDA (%) ⁽¹⁾	63%	65%	+1,5 p.p.		63%		
Margem EBIT (%)	45%	48%	+3,3 p.p.		45%		
Margem Líquida	40%	40%	-0,4 p.p.		35%		

⁽¹⁾ Excluindo integração de rendimentos relativos a subsídio ao investimento

2. ATIVIDADE COMERCIAL

Seguidamente, apresenta-se a evolução das taxas de ocupação dos edifícios que integram o MARF.

Taxas de Ocupação

Edifício/Espaço	Nº Espaços em 31/12/2019			Tx Ocupação		
	Existentes	Ocupados	Disponíveis	4T2019	4T2018	PAO4T19
Pavilhão Mercado						
Boxes	34	34	0	100%	100%	100%
Lugares de Terrado	199	110	89	55%	58%	58%
Escritórios	18	18	0	100%	100%	100%
Lojas	6	5	1	83%	83%	100%
Restaurante	1	1	0	100%	100%	100%
Área Técnica	3	2	1	67%	67%	67%
Armazéns	4	3	1	75%	75%	100%
Armazém	8	7	1	88%	100%	100%
Entrepósito E2	12	12	0	100%	100%	100%
Entrepósito E3	12	12	0	100%	100%	100%

No Pavilhão do Mercado (PM) a taxa de ocupação das boxes situa-se em 100%, em linha com a ocupação registada a 31/12/2018 e com o previsto em sede de orçamento. A ocupação dos lugares de terrado situa-se em 55%, inferior ao previsto no 4T19 (58%), mantendo-se um sector do mercado com pouca expressão em número de operadores, de compradores e de receitas.

Ainda no PM, a taxa de ocupação das Lojas é inferior ao PAO4T19, tendo ocorrido uma rescisão contratual da Loja 001, com efeito a partir de abril 2019.

Nas denominadas áreas técnicas, mantém-se a taxa de ocupação de 67%, em linha com o previsto no PAO4T19 e com a ocupação registada em 31 de dezembro de 2018. As restantes tipologias de espaços que integram o PM (escritórios e restaurante) mantêm a taxa de ocupação de 100%.

Nos Armazéns do PM destaca-se a adaptação do espaço para comercialização, passando a 4 armazéns, ocorrendo a comercialização de 1 novo espaço desta tipologia, a partir de março de 2019, espaço que tinha ficado vago em janeiro de 2019.

O edifício de Armazéns apresenta assim uma taxa de ocupação de 75% no final do 4T2019, ocupação inferior ao PAO4T2019, pelo facto do contrato temporário do Armazém 002 ter terminado a 30 de setembro de 2019.

Com enquadramento no eixo estratégico definido para as empresas do grupo SIMAB, nomeadamente no seu reposicionamento na logística e distribuição moderna, a MARF, SA, tem desenvolvido a sua atividade comercial procurando atrair operadores da área de logística e distribuição moderna.

Neste contexto, destaca-se a comercialização de uma nova área de 3.282 m², com um grande operador da área de logística, contratualizada em julho de 2019, com vista ao reforço da presença deste operador no Mercado, por via da expansão da área de ocupação, está prevista a construção de um novo edifício e entrada em funcionamento no 2º semestre de 2020, com tradução num rendimento anual de taxas de utilização de, aproximadamente 177 milhares de euros.

3. ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

PERFORMANCE ECONÓMICA

Os rendimentos operacionais⁵ ascenderam, no 4T19, ao montante de 1.506,6 m€, apresentando-se acima do PAO4T19, em 10,5 m€ (+0,7%) e abaixo do 4T18, em 23,1 m€ (-1,5%). Salienta-se que esta evolução é impactada por situação não recorrente, registada em 2018, relativa a rendimento decorrente de restituição de impostos referente a Adicional Imposto Municipal Imóveis (43,6 m€), uma vez que este imposto deixou de ser devido na sequência da atualização do património predial do MARF. Expurgando este impacto, os rendimentos operacionais teriam registado em aumento de 10,5 m€ (+0,7%), face a 2018.

Rendimentos Operacionais

milhares de euros	4T18	4T19	PAO4T19	4T19/PAO4T19		2019/2018		Estrutura
				ABS	%	ABS	%	
Taxas de Utilização	1 331,7	1 363,1	1 353,6	9,5	0,7%	31,4	2,4%	90%
Taxas de Utilização Sazonais	-2,9	40,7	42,3	-1,7	-3,9%	-2,3	-5,3%	3%
Outras Prestações de Serviços	50,2	51,1	50,0	1,1	2,3%	0,9	1,8%	3%
Outros Rendimentos Operacionais	64,3	11,6	6,6	5,0	75,7%	-52,7	-82,0%	1%
Sub-Total (Rend. Cash)	1 489,1	1 466,4	1 453,9	12,5	0,9%	-22,7	-1,5%	97%
Taxas de Acesso (Incorporação)	40,7	40,2	42,3	-2,1	-4,9%	-0,5	-1,1%	3%
Total Rendimentos Operacionais ⁽¹⁾	1 529,8	1 506,6	1 496,2	10,5	0,7%	-23,1	-1,5%	100%

⁽¹⁾ Não inclui Sub Investimento

Em termos acumulados, o rendimento *core*, as taxas de utilização⁶ que representa 93% da estrutura de rendimentos, ascendeu 1.403,7 m€, registando uma evolução favorável de 29,1 m€ (+2,1%), face ao período homólogo de 2018 e um desvio favorável de 7,8 m€ (+0,6%), face ao PAO4T19.

Os desvios apurados nos rendimentos das diversas edificações e tipologias de espaços são conforme se apresenta de seguida:

⁵ Excluindo Subsídio ao investimento

⁶ Incluindo lugares sazonais

Taxas de Utilização

milhares de euros	4T18	4T19	PAO4T18	4T19/PAO4T18		3Q19/PAO19		Cumulada
				ABS	%	ABS	%	
Pavilhão Mercado	346,1	378,2	360,0	18,2	5,1%	32,1	9,3%	27%
Boxes	124,1	129,9	129,1	0,8	0,6%	5,8	4,6%	9%
Lugares de Terrado	42,9	40,7	42,3	-1,7	-3,9%	-2,3	-5,3%	3%
Escritórios	50,5	51,1	51,1	0,0	0,0%	0,6	1,2%	4%
Lojas	18,7	17,2	20,0	-2,8	-13,8%	-1,4	-7,7%	1%
Armazéns	76,0	99,9	83,1	16,8	20,2%	23,9	31,5%	7%
Área técnica	6,1	5,7	5,7	0,0	-0,2%	-0,4	-7,1%	0%
Restaurante	14,6	14,8	14,8	0,0	-0,2%	0,1	0,9%	1%
Outras Áreas	13,1	18,9	13,8	5,1	36,8%	5,8	44,2%	1%
Armazéns	152,5	148,9	158,4	-9,4	-6,0%	-3,6	-2,4%	11%
Entrepósito E2	445,0	449,2	449,6	-0,4	-0,1%	4,2	0,9%	32%
Entrepósito E3	391,4	387,2	388,0	-0,8	-0,2%	-4,2	-1,1%	28%
Outros Espaços - Lotes	39,5	40,2	40,0	0,3	0,7%	0,7	1,8%	3%
Total	1 374,6	1 403,7	1 395,9	7,8	0,6%	29,1	2,1%	100%

Destaca-se a boa performance no **Pavilhão do Mercado**, com taxas de utilização a crescerem, face ao 4T18 e ao PAO4T19, respetivamente, em 32,1 m€ (+9,3%) e 18,2 m€ (+5,1%), apurado nas seguintes tipologias: (i) "Armazéns", em virtude de novas contratualizações (AZ 003), não prevista em sede de orçamento; (ii) novas contratações (BX 008) e (iii) novas áreas (Armazém com utilização temporária).

No edifício de **Armazéns**, o desvio desfavorável deve-se à saída de um operador, em janeiro de 2019, sendo novamente ocupado em abril de 2019.

A evolução desfavorável no ET3, face ao período homólogo do ano anterior, ficou a dever-se a situação não recorrente, ocorrida em março de 2018, relativa a desfecho favorável no âmbito de processo de reclamação de crédito, que determinou a obrigação do operador cumprir o contrato até à sua maturidade, determinando a faturação de 6,3 m€.

Saliente-se ainda que, em 2019, o valor unitário das taxas de utilização foi, na generalidade, aumentado em 0,935% (média do IPC do continente exceto habitação), tendo sido previsto, em sede de orçamento, uma atualização de 1,12%.

Os "Lugares de terrado", espaços sazonais, apresentam um desempenho desfavorável, face ao 4T18 e ao PAO4T19, tendo vindo a verificar-se uma diminuição da procura desta tipologia de espaços.

A rubrica "Outras prestações de serviços" integra, essencialmente: (i) *fees* de gestão, no âmbito dos contratos de gestão estabelecidos entre a MARF, SA e a MARE, SA e a SIMAB, SA (23,6 m€); (ii) rendimentos de aluguer de equipamento de frio (5,3 m€) e de empilhador (2,4 m€) e (iii) obras de adaptação de espaços (7,8 m€).

A rubrica de "Outros rendimentos operacionais", no montante de 11,6 m€, respeita na sua maioria, a penalidades contratuais (4,2 m€) e juros de mora (3,4 m€), ambos cobrados a clientes.

Os **gastos operacionais cash** (excluindo depreciações, imparidades, provisões e reversões) ascenderam, no 4T19, a 532,4 m€, situando-se abaixo do 4T18 e do PAO4T19, respetivamente em 32,2 m€ (-5,7%) e 18 m€ (-3,3%). O desvio registado, face ao PAO4T19, é apurado essencialmente nas rubricas de FSE (-5,7 m€) e outros gastos operacionais (-11,6 m€), este último, essencialmente apurado pela correção do excesso de estimativa do valor do IMI, decorrente da redução da taxa de IMI.

Estrutura dos Gastos Operacionais

milhares de euros	4T18	4T19	PAO4T19	4T19/PAO4T19		2019/2018		Estrutura
				abs	%	abs	%	
FSE	338,2	332,1	337,8	-5,7	-1,7%	-6,1	-1,8%	40%
Pessoal	140,5	160,5	161,2	-0,7	-0,4%	0,0	0,0%	20%
Outros Gastos Operacionais	55,9	39,8	51,4	-11,6	-22,6%	-26,1	-39,6%	5%
SubTotal (Cash)	564,6	532,4	550,4	-18,0	-3,3%	-32,2	-5,7%	65%
Depreciações / Amortizações	298,8	290,0	308,1	-18,1	-5,9%	1,1	0,4%	35%
Imparidade/rever. de dívidas a receber	-0,7	0,0	0,0	0,0	n.d.	0,7	-100,0%	0%
Total Gastos Operacionais	852,8	822,4	858,5	-36,1	-4,2%	-30,4	-3,6%	100%

Os FSE's apresentam um desvio favorável, face ao 4T18 e ao PAO4T19, respetivamente em 6,1 m€ (-1,8%) e 5,7 m€ (-1,7%).

A evolução na rubrica de FSE's, resulta do efeito conjugado da variação das várias subrubricas:

Estrutura dos Fornecimentos e Serviços Externos

milhares de euros	4T18	4T19	PAO4T19	4T19/PAO4T19		2019/2018		Estrutura
				abs	%	abs	%	
Trabalhos Especializados	47,6	41,7	51,9	-10,1	-19,5%	-5,9	-12,4%	13%
Publicidade	26,5	4,0	8,2	-4,3	-51,9%	-16,5	-80,7%	1%
Vigilância	75,0	79,9	81,7	-1,8	-2,2%	4,9	6,6%	24%
Manutenção	14,0	17,5	14,1	3,3	23,4%	3,5	24,7%	5%
Electricidade	41,1	38,8	43,1	-4,3	-10,0%	-2,3	-5,6%	12%
Combustíveis	3,8	3,7	1,5	2,2	152,3%	-0,1	-2,2%	1%
Água	10,1	11,0	9,3	1,7	18,8%	0,9	9,0%	3%
Deslocações e Estadas	4,4	3,3	2,8	0,4	14,5%	-1,1	-25,6%	1%
Rendas e Alugueres	5,1	9,9	11,1	-1,2	-10,8%	0,8	9,0%	3%
Comunicação	4,0	3,8	3,7	0,1	1,6%	-0,2	-4,8%	1%
Seguros	7,2	7,6	7,2	0,4	4,9%	0,4	4,9%	2%
Limpeza	96,5	108,1	97,2	10,9	11,2%	11,6	12,0%	33%
Outros FSE	3,0	2,9	4,3	-1,4	-32,0%	-0,1	-1,9%	1%
Total	338,2	332,1	337,8	-5,7	-1,7%	-6,1	-1,8%	100%

A destacar, comparativamente ao PAO4T19 e ao 4T18, a evolução das rubricas de:

- **Trabalhos Especializados** - situam-se abaixo do PAO4T19, pelo adiamento de prestações de serviços (arquitetura e informática), para o ultimo trimestre do ano;
- **Publicidade** - apresenta-se abaixo do 4T18 em 16,5 m€ (-80,7%) e abaixo do PAO4T19 em 4,3 m€ (-51,9%), refletindo uma redução das ações de promoção e divulgação do Mercado;
- **Manutenção** - apresenta-se acima do 4T18 e do PAO4T19, respetivamente em 3,5 m€ (+24,7%) e 3,3 m€ (+23,4%), decorrente de intervenções pontuais e extraordinárias, nomeadamente a reparação da câmara frigorífica, equipamento GTC e anomalias em posto de transformação que determinaram um aumento desta rubrica;
- **Vigilância** - representa 24% da estrutura de gastos com FSE's e apresenta-se abaixo do PAO4T19 em 1,8 m€ (-2,2%) e acima do 4T18 em 4,9 m€ (+6,6%), pelo facto de ter iniciado um novo contrato por um valor superior, em julho de 2018;
- **Água** - apresenta-se acima do 4T18 e do PAO4T18, respetivamente em 0,9 m€ (+9%) e 1,7 m€ (+18,8%), em resultado, essencialmente do aumento do preço unitário em 4,5%. No orçamento foi considerado um aumento do preço unitário (€/m³) de 1,4%;
- **Deslocações e Estadas** - apresenta-se abaixo do período homólogo em 1,1 m€ (-25,6%) e acima do PAO4T19, em 0,4 m€ (+14,5%), variação associada a deslocações em serviço do diretor comercial, que centraliza a zona sul, acumulando funções de direção comercial da MARE, SA e deslocações em serviço de colaborador a outros Mercados;
- **Rendas e alugueres** - apresenta-se abaixo do PAO4T19 em 1,2 m€ (-10,8%) e acima do 4T19 em 0,8 m€ (+9%), evolução que resulta, maioritariamente do aluguer de equipamento no âmbito de projeto de renovação tecnológica, ao nível do Grupo SIMAB, realizado no final de 2018.

- Outros FSE's integra, essencialmente gastos com comissões, serviços bancários, ferramentas e utensílios e outros materiais, contencioso e notariado.

Os gastos com o pessoal ascenderam a 160,5 m€ e representam 11% dos rendimentos operacionais, apresentando-se em linha com o ano anterior e abaixo do PAO4T19 em 0,7 m€ (-0,4%).

Estrutura dos Gastos com Pessoal

milhares de euros	4T18	4T19	PAO4T19	PAO19/4T18		2019/2018	
				ABS	%	ABS	%
Remuneração O.S	17,6	17,6	17,6	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Remuneração do Pessoal	113,39	113,45	113,44	0,0	0,0%	0,1	0,1%
Encargos sobre Remunerações	25,0	25,0	25,1	-0,1	-0,5%	0,0	-0,2%
Seg.acid.trabalho	0,7	0,6	0,6	0,0	3,1%	-0,1	-19,2%
Outros gastos c pessoal	3,8	3,9	4,5	-0,6	-13,0%	0,1	2,8%
Total	160,5	160,5	161,2	-0,7	-0,4%	0,0	0,0%

O desvio nos outros gastos operacionais, face ao 4T18 e ao PAO4T19 e, é apurado, essencialmente pela redução do valor de IML, devido ao ajustamento da estimativa do referido imposto, decorrente da redução da respetiva taxa.

O 4T18, inclui reversões de perda por imparidades de dívidas a receber no valor de 7 m€, decorrente de decisão favorável à MARF, SA, no âmbito de um processo de reclamação de dívida de cliente.

A rubrica de depreciações apresenta-se abaixo do previsto e em linha com o ano anterior, em virtude do fim da vida útil de alguns bens.

PERFORMANCE FINANCEIRA

Balanco Sintético

milhares de euros	4T18	4T19	PAO4T19	4T19/PAO4T19		2019/2018	
				%	ABS	ABS	%
Ativo Fixo Líquido	11 836,8	11 584,4	12 109,7	-525,3	-4,3%	-252,4	-2%
Propriedades de Investimento	3 054,5	3 054,5	2 954,5	100,0	3,4%	0,0	0%
Capital Circulante Líquido	-285,9	-360,5	-455,8	-95,3	-20,9%	74,6	26%
Outros	-115,3	-100,3	-131,6	-31,3	-23,8%	-15,0	-13%
Diferimentos	-639,2	-608,3	-609,1	-0,8	-0,1%	-30,9	-5%
Capital investido	13 850,9	13 569,8	13 867,7	-297,9	-2,1%	-281,1	-2%
Dívida Financeira ¹	2 850,0	1 930,0	2 375,0	-445,0	-18,7%	-920,0	-32%
Caixa e Depósitos Bancários	97,0	23,7	17,4	6,3	36,1%	-73,3	-76%
Dívida Líquida	2 753,0	1 906,3	2 357,6	-451,3	-19,1%	-846,7	-31%
Capital Social (realizado)	7 042,3	7 042,3	7 042,3	0,0	0,0%	0,0	0%
Excedentes Revalorização	480,6	480,6	480,6	0,0	0,0%	0,0	0%
Reservas e Resultados Retidos	3 574,9	4 140,4	3 987,2	153,3	3,8%	565,5	16%
Fundos Acionistas	11 097,9	11 663,4	11 510,1	153,3	1,3%	565,5	5%

¹ Inclui Prestações Acessórias de Capital

Da comparação da posição financeira da empresa, em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2019, destacam-se as variações nas seguintes rubricas:

- O ativo fixo líquido (tangível e intangível) diminui em 252,4 m€, em resultado, do efeito conjugado das depreciações do exercício, no montante de 290,0 m€, e do investimento realizado no período, no montante de 37,5 m€, maioritariamente referente a instalação de sistema de ventilação e desenfumagem (32,4 m€) e obras de adaptação de espaços para comercialização (2,7 m€), representando uma execução de 6%, face ao valor anual previsto de 591 m€. Em 31 de dezembro de 2018, foi registada a revalorização de propriedade de investimento, no montante de 100 m€, em resultado de avaliação realizada por entidade independente, não prevista em sede de orçamento.

- ii. No capital circulante líquido: (i) a dívida de clientes corresponde a um PMR médio de 14 dias, que compara com 10 dias, em 31/12/2018 e um PMR previsto no PAO19 de 8 dias; (ii) as dívidas a fornecedores, traduzem um prazo médio de pagamentos (PMP) de 61 dias, calculado nos termos da RCM nº 34/2008 com a alteração introduzida pelo despacho nº 9870/2009, de 13 de abril, que compara com 45 dias, a 31/12/2018 e com 35 dias previsto no PAO19. O aumento do PMP decorre de valores em dívida de fornecedor de serviços de limpeza não validados para pagamento;
- iii. A dívida financeira líquida ascendeu, em 31 de dezembro de 2019, a 1.906,3 m€, situando-se 846,7 m€ (-31%) abaixo do valor registado em 31 de dezembro de 2018 e abaixo do previsto em sede de orçamento em 451,3 m€ (-19,1%). A variação, face ao PAO4T19, no que respeita a financiamento de médio/longo prazo (-500 m€) decorre no adiamento do inerente investimento para 2020.

O detalhe da dívida financeira poderá ser analisado conforme se apresenta no quadro seguinte:

Posição da Dívida Financeira

milhares de euros	4T18	4T19	PAO4T19
Linhas de curto prazo	0,0	0,0	0,0
Apoio à Tesouraria	0,0	0,0	0,0
Financiamento MLPraxa	2 850,0	1 930,0	2 375,0
BEI	2 500,0	1 500,0	1 500,0
Financ. Investimento	0,0	0,0	500,0
Prest. Acessórias	350,0	430,0	375,0
Total	2 850,0	1 930,0	2 375,0

FLUXOS DE CAIXA

A atividade operacional da empresa gerou no 4T2019, um fluxo líquido positivo de 903,0 m€. As atividades de investimento mobilizaram fluxos monetários no montante de 48,2 m€.

O cash flow disponível não foi suficiente para fazer face ao serviço da dívida do período, o qual inclui amortização de capital junto do BEI (1.000 m€), tendo a empresa recorrido a prestações acessórias de capital da empresa mãe no valor líquido de 80 m€.

Demonstração sintética dos Fluxos de Caixa

milhares de euros	4T18	4T19	PAO4T19
Cash Flow Atividades Operacionais	909,2	903,0	860,5
Recebimentos Clientes	1.787,6	1.803,9	1.798,8
Pagamentos Fornecedores	-432,9	-408,0	-448,5
Pagamentos Pessoal	-128,1	-134,7	-141,9
Outros recebimentos/(pagamentos) operacionais	-317,3	-358,2	-347,9
Cash Flow Atividades Investimento (Ativos Fixos)	-12,0	-48,2	-407,8
Cash Flow disponível para serviço da dívida	897,2	854,8	452,7
Serviço da Dívida			
Juros e outros encargos	-3,5	-5,6	-8,0
Amortização capital (BEI)	-1.000,0	-1.000,0	-500,0
Free Cash Flow	-106,3	-150,8	-55,3
Capital Acionista	350,0	80,0	65,0
Pagamento Juros Prestações Acessórias	-168,9	-2,4	-2,8
Variação de caixa no período	74,7	-73,3	6,9
Caixa início período	22,3	97,0	10,5
Caixa no final do período	97,0	23,7	17,4

4. CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS - EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

A MARF, SA procedeu ao acompanhamento trimestral do grau de cumprimento dos objetivos impostos pela Lei do Orçamento de Estado (LOE), aprovado pela Lei 71/2018 de 31 de dezembro, e pelo Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de junho (DLEO2019).

O ofício n.º 5487 de 21 de novembro de 2018, relativo à elaboração dos instrumentos previsionais de gestão para 2019, conjugado com o art. 158.º do DL 84/2019, determina a observância de princípios financeiros relacionados com a evolução do EBITDA, com os gastos operacionais e com os gastos com deslocações, ajudas de custo, com alojamento e associados à frota automóvel, bem como gastos com estudos, pareceres e consultorias.

Neste ponto é apresentada a execução do Plano de Atividades e Orçamento para 2019 e a comparação com o ano anterior, designadamente quanto aos princípios financeiros de referência, quadro de pessoal e nível de endividamento.

MARF - Orientações Legais

(milhares de euros)	4T18	4T19	PAO4T19	4T19/PAO4T19		4T19/4T18	
				ABS	%	ABS	%
(1) Volume de Negócios [VN]	1.465,5	1.495,1	1.489,8	5,3	0,4%	29,6	2,0%
(2) Gastos Operacionais [GO]	498,7	492,6	499,0	-6,4	-1,3%	-6,1	-1,2%
FSE's	338,2	332,1	337,8	-5,7	-1,7%	-6,1	-1,8%
Deslocações/Alojamento	3,2	2,2	2,0	0,3	12,9%	-1,0	-30,7%
Deslocações	1,0	0,4	0,1	0,3	233,8%	-0,6	-58,5%
Alojamento	2,2	1,8	1,8	0,0	-2,1%	-0,4	-17,9%
Frota automóvel	9,1	9,5	8,3	1,1	13,3%	0,3	3,5%
consult.	6,5	0,5	0,8	-0,4	-43,8%	-6,1	-93,1%
Gastos c/ Pessoal	160,5	160,5	161,2	-0,7	-0,4%	0,0	0,0%
Ajudas de custo	2,2	2,0	1,7	0,3	15,4%	-0,2	-8,0%
(2)/(1) Artigo 158º DL n.º 84/2019 (Gastos Operacionais/VN)	34,0%	32,9%	33,5%	-0,5 p.p.		-1,1 p.p.	

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

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

MARF - Orientações Legais

(milhares de euros)	4T18	4T19	PAO4T19	4T19/PAO4T19		4T19/4T18	
				ABS	%	ABS	%
Rendimentos Operacionais	1.719,6	1.596,4	1.586,0	10,5	0,7%	-123,1	-7,2%
Gastos Operacionais	-564,0	-532,4	-550,4	18,0	-3,3%	31,6	-5,6%
EBITDA	1.155,6	1.064,0	1.035,5	28,5	2,8%	-91,6	-7,9%
Revalorização de propriedade de investimento	100,0	0,0	0,0	0,0	n.d.	-100,0	-100,0%
EBITDA Ajustado*	1.055,6	1.064,0	1.035,5	28,5	2,8%	8,4	0,8%

* Expurgando itens não recorrentes

No 4T19, o **EBITDA**⁷ ascendeu a 1.064,0 m€, situando-se abaixo do 4T18, em 91,6 m€ (-7,9%) e acima do previsto no PAO4T19, em 28,5 m€ (+2,8%). Conforme já referido, a evolução, face a 2018, é impactada por situação não recorrente, relativa valorização de propriedade de investimentos, no montante de 100 m€, registada em 31/12/2018 na sequência de avaliação realizada por entidade independente. Expurgando este facto, o EBITDA teria registado um aumento de 8,4 m€ (+0,8%), face ao 4T18.

⁷ Apurado de acordo com SNC

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

[n.º 1, artigo 158.º do Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de junho]

O peso dos Gastos Operacionais no Volume de Negócios diminuiu 1,1 p.p., comparativamente ao 4T18, em resultado do efeito conjugado de um aumento no volume de negócios, em 29,6 m€ (+2,0%) e de uma redução nos gastos operacionais em 6,1 m€ (-1,2%).

Relativamente ao PAO4T19, o mesmo indicador diminuiu 0,5 p.p. A evolução favorável no volume de negócios em 5,3 m€ (+0,4%), conjugada com o desvio favorável nos gastos operacionais, em 6,4 m€ (-1,3%) determinou o bom desempenho neste indicador.

▪ **Gastos com o Pessoal**

[n.º3, al. a), artigo 158.º, do Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de junho]

Os gastos com o pessoal, apresentam-se em linha com o 4T18 e abaixo do PAO4T19 em 0,7 m€ (-0,4%). O desvio apurado, face ao 4T18, é maioritariamente apurado em gastos com formação, gastos com ajudas de custo e a situação de caixa médica ocorrida em 2018.

Importa referir que o aumento registado em ajudas de custo respeita a deslocações em serviço do diretor do Mercado, no âmbito das funções de diretor do Mercado Abastecedor da Região de Évora (MARÉ, SA) e deslocações internacionais no âmbito das atividades desenvolvidas ao nível da *holding*. Estas despesas têm contrapartida ao nível do Contratos de Gestão celebrados entre as sociedades.

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

[n.º3, al. b), artigo 158.º, do Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de junho]

De acordo com esta disposição legal, os gastos com deslocações, alojamento e com ajudas de custo, e associadas à frota automóvel devem ser iguais ou inferiores aos registados em 2018.

Relativamente à rubrica de deslocações e alojamento, apresenta-se em linha com o PAO4T19 e com o 4T18 e respeita a deslocações em serviço do diretor e de um colaborador ao MARÉ.

Os desvios apurados com a frota automóvel, face ao 4T18 e ao PAO4T19, respetivamente em 316,7 m€ (+3,5%) e 1.112,4 m€ (+13,3%).

O desvio, face a 2018, é apurado nas rubricas de (i) conservação (+694,5€), relativamente a reparação de viatura com mais de 20 anos de existência e (ii) combustíveis e portagens (+1.427 €), em virtude da acumulação de funções do diretor da zona sul (MARF e MARE) e das inerentes necessidades de deslocações entre os Mercados, sendo que estas despesas têm contrapartida ao nível do Contratos de Gestão celebrados entre as sociedades e.

milhões de euros	4T18	4T19	2019	2019/2018		2019/PAO19	
	Execução	Execução	PAO4T	ABS	%	ABS	%
Gastos com a frota automóvel	9.144,0	9.460,7	8.348,3	316,7	3,5%	1.112,4	13,3%
Nº veículos	2	2	2	0,0	0,0%	0,0	0,0%

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

[n.º3, al. c), artigo 158.º, do Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de junho]

Os encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria no 4T19 ascendem a 0,5 m€ e respeitam a avaliação imobiliária de terreno do MARF para efeitos de apuramento de justo valor, no âmbito dos trabalhos de fecho de contas de 2018.

▪ **Endividamento**

Nos termos definidos no n.º 1 do artigo 58.º da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro (Lei do Orçamento de Estado para 2019), conjugado com o artigo 158.º do Decreto-Lei 84/2019 de 28 de junho, o crescimento do endividamento, em 2019, face a 2018, é limitado a 2%.

Em agosto de 2018 foi deliberado em Assembleia Geral a realização de uma operação de aumento de capital, integralmente realizado em espécie por via da conversão de empréstimos acionistas, no montante de Euro 13.291.149

Não tendo ocorrido aumentos de capital em 2019 e não havendo “Novos investimentos”, na definição conferida pelo ofício 5487 da DGTF de 21 de novembro de 2018, a taxa de variação do endividamento remunerado, calculada nos termos do n.º 4 do artigo 159.º do DL 89/2019 de 28 de junho, tem como variáveis exclusivamente os montantes do passivo remunerado nos anos de 2019 (acumulado a 30/09/2019) e 2018 (31/12/2018), sendo apurada uma redução do endividamento bancário de 29,1%.

Passivo Remunerado

Euro	2T19	2T18	Variação 19/18	
			Valor	%
Financiamento Remunerado (Corrente e Não Corrente) ⁽¹⁾	2.130.000	3.005.002	-875.002	-29,1%
- do qual concedido pela DGTF	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Aumentos de capital por dotação	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Aumentos de capital por conversão de créditos	0	13.291.149	13.291.149	-100,0%

Novos Investimentos 0 0

⁽¹⁾ inclui Prestações acessórias de capital

O Conselho de Administração da MARF, SA,

Rui Paulo da Silva Soeiro Figueiredo

Rui Paulo da Silva Soeiro Figueiredo

Gonçalo Matos Correia de Almeida Velho

Gonçalo Matos Correia de Almeida Velho

Adriano João Leal Cardoso Guerra

Adriano João Leal Cardoso Guerra

Em anexo apresentam-se as Demonstrações Financeiras referentes ao 4T19:

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

12

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



RUBRICAS	EXERCÍCIOS		
	31/12/2019	31/12/2018	PA04T2019
Ativo			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	11.584.386,7	11.836.802,0	12.109.707,9
Propriedades de investimento	3.054.500,0	3.054.500,0	2.954.500,0
Ativos por impostos diferidos	1.258.214,3	1.289.492,8	1.259.594,4
Ativo corrente			
Clientes	62.921,8	47.426,8	38.611,4
Estado e outros entes públicos	0,0	0,0	13.652,8
Outros créditos a receber	1.183,2	4.326,8	269,7
Diferimentos	4.542,2	16.415,2	12.625,1
Caixa e depósitos bancários	23.732,0	97.001,1	17.436,9
Total do Ativo	15.989.480,1	16.345.964,7	16.406.398,2
Capital Próprio			
Capital próprio			
Capital subscrito	7.042.312,2	7.042.312,2	7.042.312,2
Reservas Legais	65.143,1	0,0	0,0
Resultados transitados	586.287,6	0,0	573.047,4
Excedentes de revalorização	480.636,8	480.636,8	480.636,8
Ajustamentos/Outras variações no capital próprio	2.853.925,3	2.923.513,3	2.853.925,3
Resultado líquido do período	635.087,0	651.430,7	560.216,0
Total Capital Próprio	11.663.391,9	11.097.892,9	11.510.137,7
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	0,0	0,0	0,0
Financiamentos obtidos	930.000,0	1.850.000,0	1.375.000,0
Diferimentos	571.693,4	602.331,7	573.347,4
Passivos por impostos diferidos	484.499,5	506.902,5	461.999,5
Outras dívidas a pagar	879.722,2	918.629,7	933.356,9
Passivo corrente			
Fornecedores	168.071,1	139.199,5	101.594,0
Adiantamentos de clientes	108,0	1,3	8.748,4
Estado e outros entes públicos	135.715,5	58.051,3	119.581,5
Financiamentos obtidos	1.000.000,0	1.000.000,0	1.000.000,0
Outras dívidas a pagar	119.675,8	136.118,8	286.886,6
Diferimentos	36.602,8	36.836,9	35.746,3
Total do Passivo	4.326.088,2	5.248.071,7	4.896.260,5
Total do Capital Próprio e do Passivo	15.989.480,1	16.345.964,7	16.406.398,2

O Conselho de Administração da MARF, SA.

Rui Paulo da Silva Soeiro Figueiredo

Rui Paulo da Silva Soeiro Figueiredo

Gonçalo Matos Correia de Almeida Velho

Gonçalo Matos Correia de Almeida Velho

Adriano João Leal Cardoso Guerra

Adriano João Leal Cardoso Guerra

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA DO PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

un: EUR

RENDIMENTOS E GASTOS	PERÍODOS			Variação (2019/2018)	
	31/12/2019	31/12/2018	PADET2019	ABS	%
Vendas e serviços prestados	1.495.072,3	1.465.487,4	1.489.761,3	29.584,90	2%
Trabalhos para a própria entidade	0,0	2.828,8	0,0	(2.828,80)	-100%
Fornecimentos e serviços externos	(332.107,4)	(338.234,3)	(337.812,9)	(6.126,94)	-2%
Gastos com o pessoal	(160.484,4)	(160.502,8)	(161.181,7)	(18,48)	0%
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	0,0	650,7	0,0	(650,70)	-100%
Aumentos Reduções Justo Valor	0,0	100.000,0	0,0	(100.000,00)	-100%
Outros Rendimentos	101.361,9	151.259,5	96.196,6	(49.897,61)	-33%
Outros Gastos	(39.813,1)	(65.876,9)	(51.454,9)	(26.063,78)	-40%
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	1.064.029,4	1.155.612,4	1.035.508,5	(91.583,01)	-8%
Gastos/reversões depreciação e amortização	(289.961,6)	(288.848,1)	(308.053,3)	(1.113,48)	0%
Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	774.067,8	866.764,3	727.455,2	(92.696,49)	-11%
Juros e gastos similares suportados	(7.820,5)	(142.973,4)	(10.878,5)	(135.152,99)	-95%
Resultados antes de impostos	766.247,4	723.790,9	716.576,7	42.456,50	6%
Imposto sobre o rendimento do exercício	131.160,4	72.360,2	156.360,7	58.800,20	81%
Resultado líquido do período	635.087,0	651.430,7	560.216,0	(16.343,70)	-3%

O Conselho de Administração da MARF, SA.

Rui Paulo da Silva Soares Figueiredo

Rui Paulo da Silva Soares Figueiredo

Gonçalo Matos Correia de Almeida Velho

Gonçalo Matos Correia de Almeida Velho

Adriano João Leal Cardoso Guerra

Adriano João Leal Cardoso Guerra

MAPA DE VARIAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 (MÉTODO DIRETO)

un: EUR

FLUXOS	31/12/2019	31/12/2018	PAGATIV
Fluxos de caixa das atividades operacionais:			
Recebimentos de clientes	1.803.858,8	1.787.586,8	1.798.765,1
Pagamentos a fornecedores	(407.988,5)	(432.912,2)	(448.493,4)
Pagamentos ao pessoal	(134.695,3)	(128.128,7)	(141.860,5)
caixa gerada pelas operações	1.261.175,0	1.226.545,9	1.208.411,2
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	(50.197,6)	(45.347,5)	(50.857,0)
Outros recebimentos/pagamentos	(308.001,6)	(271.978,3)	(297.042,8)
Fluxos de caixa das atividades operacionais 1	902.975,8	909.220,0	860.511,4
Fluxos de caixa das atividades de investimento:			
Pagamentos respeitantes a:			
Investimentos financeiros	0,0	0,0	0,0
Ativos fixos tangíveis	(48.218,3)	(11.995,5)	(407.762,3)
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	(48.218,3)	(11.995,5)	(407.762,3)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento:			
Recebimentos provenientes de:			
Empréstimos obtidos	850.000,0	480.000,0	1.375.000,0
Prest Acessórias	0,0		875.000,0
Outros empréstimos	0,0	0,0	500.000,0
Pagamentos respeitantes a:			
Empréstimos obtidos	(1.770.000,0)	(1.130.001,7)	(1.810.000,0)
Prest Acessórias			
Outros empréstimos			
Amortizações de contratos de locação financeira	0,0	0,0	0,0
Juros e gastos similares	(8.026,6)	(172.474,0)	(10.858,5)
Reduções de Capital e de outros instrumentos de CP			
Fluxos de caixa das atividades de financiamento 3	(928.026,6)	(822.475,7)	(445.858,5)
Variação de Caixa e Seus equivalentes 4=1+2+3	(73.269,1)	74.748,9	6.890,5
Caixa e seus Equivalentes no início do período	97.001,1	22.252,3	10.546,3
Caixa e seus Equivalentes no fim do período	23.732,0	97.001,1	17.436,9

O Conselho de Administração da MARF, SA.

Rui Paulo da Silva Soeiro Figueiredo

Rui Paulo da Silva Soeiro Figueiredo

Gonçalo Matos Correia de Almeida Velho

Gonçalo Matos Correia de Almeida Velho

Adriano João Leal Cardoso Guerra

Adriano João Leal Cardoso Guerra