



Centro Logístico
do Algarve

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL **3T2019**

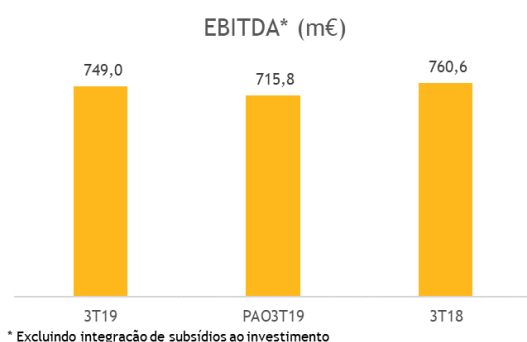


ÍNDICE

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 terceiro trimestre de 2019 (3T19), a sua execução face ao orçamento (PAO3T19)¹ e a comparação com o período homólogo do ano anterior (3T18).

1. RESULTADOS



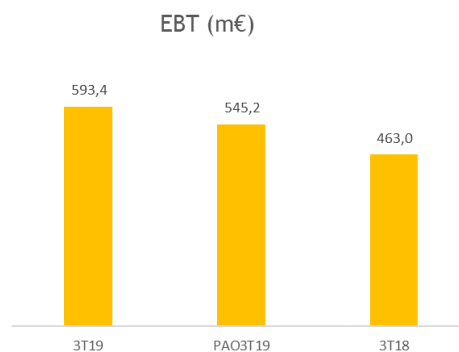
No 3T19, o **EBITDA**² ascendeu a 749 m€, situando-se acima do PAO3T19, em 33,2 m€ (+4,6%), e abaixo do 3T18, em 11,5 m€ (-1,5%). O aumento do volume de negócios aliado à manutenção de uma política de contenção nos gastos operacionais permitiu à empresa apresentar desempenhos operacionais positivos. Comparativamente ao 3T18, o desvio desfavorável é justificado por situação não recorrente, em 2018, relativa a rendimento decorrente de restituição de impostos referente a AIMI (43,6 m€), uma vez

que este imposto deixou de ser devido na sequência da atualização do património predial do MARF. Salienta-se o aumento do volume de negócios em 26 m€ (+2,4%), face ao 3T18, impulsionado pelo aumento dos rendimentos core, as taxas de utilização, que crescem em 25,3 m€ (+2,4%).

No 3T19, o **EBIT** ascendeu a 599,5 m€, registando um desvio favorável face ao PAO3T19, no montante de 46,1 m€ (+8,3%) e um desvio desfavorável, face ao 3T18, e de 4,9 m€ (-0,8%), impactado pelo fato não recorrente referido anteriormente.

A MARF, SA apresentou margens operacionais positivas³ de 66% e 49% ao nível do **EBITDA** e do **EBIT**, respetivamente.

Os resultados financeiros ascenderam a um valor negativo de 6,1 m€, registando desvios favoráveis, face ao PAO3T19 e ao 3T18, respetivamente, em 2,1 m€ (+25,4%) e 135,3 m€ (+95,7%). A evolução favorável, face ao período homólogo do ano anterior, resulta da operação de recapitalização da empresa, realizada em agosto de 2018, substanciada 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.



O **Resultado líquido** do período em análise ascendeu a 499,7 m€, superior ao previsto no PAO3T19 e ao 3T18, respetivamente em 73,5 m€ (+17,2%) e 73,2 m€ (+17,2%).

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

² Excluindo integração de subsídios ao investimento

³ Margem EBITDA = EBITDA / Rendimentos Operacionais; Margem EBIT = EBIT / (Rendimentos Operacionais + Subsídio investimento); Margem líquida = Resultados Líquidos / (Rendimentos Operacionais + Subsídio ao investimento).

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

Síntese da Demonstração dos Resultados

milhares de euros	3T18	3T19	2019/2018		PAO 3T19	3T19/PAO3T19	
			ABS	%		ABS	%
Volume de Negócios	1.103,7	1.129,7	26,0	2,4%	1.125,6	4,0	0,4%
Fornecimentos e serviços externos	(254,9)	(237,6)	(17,3)	-6,8%	(254,4)	(16,9)	-6,6%
Gastos com pessoal	(119,3)	(120,5)	1,2	1,0%	(121,0)	(0,5)	-0,4%
Outros Rendimentos e Ganhos	58,4	8,1	(50,3)	-86,2%	4,8	3,2	66,4%
Outros gastos e perdas operacionais	(39,3)	(30,6)	(8,7)	-22,1%	(39,2)	(8,6)	-21,9%
EBITDA*	760,6	749,0	(11,5)	-1,5%	715,8	33,2	4,6%
(Depreciações)/Reversões	(223,6)	(216,9)	(6,7)	-3,0%	(229,8)	(12,9)	-5,6%
Subsídio ao Investimento	67,3	67,3	-	0,0%	67,3	-	0,0%
Resultados operacionais (EBIT)	604,3	599,5	(4,9)	-0,8%	553,3	46,1	8,3%
Resultados Financeiros	(141,3)	(6,1)	135,3	95,7%	(8,1)	2,1	25,4%
Resultados antes de imposto (EBT)	463,0	593,4	130,4	28,2%	545,2	48,2	8,8%
Imposto sobre o rendimento	(36,5)	(93,7)	57,2	156,6%	(119,0)	(25,3)	-21,3%
Resultado líquido do exercício	426,5	499,7	73,2	17,2%	426,2	73,5	17,2%
Margem EBITDA (%) ^(*)	65%	66%	+0,4 p.p.		63%	+2,5 p.p.	
Margem EBIT (%)	38%	49%	+11,6 p.p.		46%	+3,7 p.p.	
Margem Líquida	35%	41%	+6,8 p.p.		36%	+5,9 p.p.	

(*) 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 30/09/2019			Tx Ocupação		
	Existentes	Ocupados	Disponíveis	3T2019	4T2018	PAO3T19
Pavilhão Mercado						
Boxes	34	34	0	100%	100%	100%
Lugares de Terrado	199	101	98	51%	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	4	0	100%	75%	100%
Armazém	8	8	0	100%	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 o previsto para o 3T19 e com a ocupação a 31/12/2018. A ocupação dos **lugares de terrado** situa-se em 51%, inferior ao previsto no 3T19 (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 PAO3T19, 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 PAO3T19 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 100% no final do 3T2019, embora tenha registado uma taxa de ocupação inferior ao 3T2019.

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.

Na sequência da 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 operacionais**⁴ ascenderam, no 3T19, ao montante de 1.137,7 m€, apresentando-se acima do PAO3T19, em 7,2 m€ (+0,6%) e abaixo do 3T18 em 24,3 m€ (-2,1%), evolução impactada por situação não recorrente acima referida.

Rendimentos Operacionais

milhares de euros	3T18	3T19	PAO3T19	3T19/PAO3T19		2019/2018		Estrutura
				ABS	%	ABS	%	
Taxas de Utilização	1.001,4	1.028,3	1.021,2	7,1	0,7%	26,9	2,7%	90%
Taxas de Utilização Sazonais	33,0	31,4	33,0	-1,6	-4,9%	-1,6	-4,9%	3%
Outras Prestações de Serviços	39,1	39,9	38,2	1,7	4,5%	0,8	2,0%	4%
Outros Rendimentos Operacionais	58,4	8,1	4,9	3,1	63,4%	-50,3	-86,2%	1%
Sub-Total (Rend. Cash)	1.132,0	1.107,7	1.098,8	8,9	0,8%	-24,3	-2,1%	97%
Taxas de Acesso (incorporação)	30,1	30,0	31,7	-1,7	-5,4%	-0,1	-0,2%	3%
Total Rendimentos Operacionais ⁽¹⁾	1.162,0	1.137,7	1.130,5	7,2	0,6%	-24,3	-2,1%	100%

⁽¹⁾ Não inclui Sub Investimento

Em termos acumulados, o rendimento *core*, as taxas de utilização⁵ que representa 93% da estrutura de rendimentos, ascendeu 1.059,7 m€, registando um desvio favorável de 5,5 m€ (+0,5%), face ao PAO3T19 e uma evolução favorável de 25,3 m€ (+2,4%), face ao período homólogo de 2018.

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

Taxas de Utilização

milhares de euros	3T18	3T19	PAO3T19	3T19/PAO3T19		2019/2018		Estrutura
				ABS	%	ABS	%	
Pavilhão Mercado	263,0	288,2	279,3	8,9	3,2%	25,2	9,6%	27%
Boxes	92,4	97,6	96,9	0,8	0,8%	5,2	5,6%	9%
Lugares de Terrado	33,0	31,4	33,0	-1,6	-4,9%	-1,6	-4,9%	3%
Escritórios	37,8	38,2	38,3	0,0	0,0%	0,5	1,2%	4%
Lojas	14,3	13,2	14,9	-1,6	-11,0%	-1,1	-7,8%	1%
Armazens	58,7	75,9	69,3	6,6	9,6%	17,2	29,2%	7%
Area técnica	4,7	4,3	4,3	0,0	-0,2%	-0,4	-9,5%	0%
Restaurante	11,0	11,1	11,1	0,0	-0,2%	0,1	0,9%	1%
Outras Areas	10,9	16,4	11,6	4,8	41,4%	5,5	50,3%	2%
Armazéns	113,1	114,5	117,6	-3,1	-2,6%	1,4	1,2%	11%
Entrepósito E2	333,2	336,6	336,7	-0,1	0,0%	3,4	1,0%	32%
Entrepósito E3	295,6	290,2	290,7	-0,4	-0,2%	-5,3	-1,8%	27%
Outros Espaços - Lotes	29,6	30,2	30,0	0,2	0,7%	0,5	1,8%	3%
Total	1.034,5	1.059,7	1.054,2	5,5	0,5%	25,3	2,4%	100%

⁴ Excluindo Subsídio Investimento

⁵ Incluindo lugares sazonais

Destaca-se a boa performance no **Pavilhão do Mercado**, com taxas de utilização a crescerem, face ao PAO3T19 e ao 3T18, respetivamente em 8,9 m€ (+3,2%), e 25,2 m€ (+9,6%) apurado, nas seguintes tipologias: (i) “Armazéns”, em virtude de novas contratualizações (AZ 003), não prevista em sede de orçamento; (ii) novas contratações nas boxes (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 apenas em abril de 2019.

A evolução desfavorável no ET3, face ao período homólogo do ano anterior, ficou a dever-se a situação não recorrente relativa a desfecho favorável no âmbito de processo de reclamação de crédito, ocorrido em março de 2018, que obrigou o cliente a 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 PAO3T19 e ao 3T18, tendo vindo a verificar-se uma diminuição da procura desta tipologia de espaços.

A rubrica “**Outras prestações de serviços**” apresenta um desempenho favorável, face ao PAO3T19, em 1,7 m€ (+4,5%) e 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 8,1 m€, respeita na sua maioria a penalidades contratuais (4,2 m€) e juros de mora (2,9 m€), ambos cobrados a clientes.

Os **gastos operacionais cash** (excluindo depreciações, imparidades, provisões e reversões) ascenderam, no 3T19, a 388,7 m€, situando-se abaixo do PAO3T19 e do 3T18, respetivamente em 26 m€ (-6,3%) e 24,8 m€ (-6%). O desvio registado, face ao PAO3T19, é apurado essencialmente nas rubricas de FSE (-16,9 m€) e outros gastos operacionais (-8,6 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	3T18	3T19	PAO3T19	3T19/PAO3T19		2019/2018		Estrutura
				ABS	%	ABS	%	
FSE	254,9	237,6	254,4	-16,9	-6,6%	-17,3	-6,8%	39%
Pessoal	119,3	120,5	121,0	-0,5	-0,4%	1,2	1,0%	20%
Outros Gastos Operacionais	39,3	30,6	39,2	-8,6	-21,9%	-8,7	-22,1%	5%
SubTotal (Cash)	413,5	388,7	414,7	-26,0	-6,3%	-24,8	-6,0%	64%
Depreciações/Amortizações	223,6	216,9	229,8	-12,9	-5,6%	-6,7	-3,0%	36%
Imparidade/rever. de dividas a receber	-12,0	0,0	0,0	0,0	n.d.	12,0	-100,0%	0%
Total Gastos Operacionais	625,0	605,6	644,5	-38,9	-6,0%	-19,4	-3,1%	100%

Os **FSE's** apresentam um desvio favorável, face ao PAO3T19 e ao 3T18, respetivamente em 16,9 m€ (-6,6%) e em 17,3 m€ (-6,8%).

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	3T18	3T19	PAO3T19	3T19/PAO3T19		2019/2018		Estrutura
				ABS	%	ABS	%	
Trabalhos Especializados	37,1	31,0	38,6	-7,7	-19,8%	-6,1	-16,5%	13%
Publicidade	18,0	3,5	7,8	-4,3	-55,6%	-14,5	-80,7%	1%
Vigilância	55,8	59,8	61,3	-1,4	-2,4%	4,0	7,1%	25%
Manutenção	9,2	11,9	10,2	1,7	16,8%	2,7	28,7%	5%
Eletricidade	32,6	26,6	32,5	-6,0	-18,4%	-6,1	-18,6%	11%
Combustíveis	2,8	2,8	1,1	1,7	151,2%	-0,1	-2,4%	1%
Água	7,3	8,1	6,7	1,4	21,0%	0,7	10,0%	3%
Deslocações e Estadas	2,3	2,6	2,3	0,3	12,7%	0,3	12,7%	1%
Rendas e Alugueres	5,5	8,2	8,2	0,0	0,0%	2,7	48,0%	3%
Comunicação	3,1	2,9	2,8	0,1	3,4%	-0,2	-6,4%	1%
Seguros	5,4	5,7	5,4	0,3	4,7%	0,3	4,7%	2%
Limpeza	71,9	72,4	73,0	-0,6	-0,8%	0,4	0,6%	30%
Outros FSE	2,1	2,3	3,3	-1,1	-31,7%	0,2	10,7%	1%
Total	254,9	237,6	254,4	-16,9	-6,6%	-17,3	-6,8%	100%

A destacar, comparativamente ao PAO3T19 e ao 3T18, a evolução das rubricas de:

- **Trabalhos Especializados**, situam-se abaixo do PAO3T19, pelo adiamento de prestações de serviços (arquitetura e informática) para o ultimo trimestre do ano;
- **Publicidade** - apresenta-se abaixo do 3T18 em 14,5 m€ (-80,7%) e abaixo do PAO3T19 em 4,3 m€ (-55,6%), refletindo uma redução das ações de promoção e divulgação do Mercado;
- **Manutenção** - apresenta-se acima do PAO3T19 e do 3T18, respetivamente em 1,7 m€ (+16,8%) e 2,7 m€ (+28,7%) e decorre 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 25% da estrutura de gastos com FSE's e apresenta-se abaixo do PAO3T19 em 1,4 m€ (-2,4%) e acima do 3T18 em 4 m€ (+7,1%), pelo facto de ter iniciado um novo contrato por um valor superior, em julho de 2018;
- **Água** - apresenta-se acima do PAO3T18 e do 3T18, respetivamente em 1,4 m€ (+21%) e em 0,7 m€ (+10%) 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 acima do PAO3T19 e do 3T18, respetivamente em 0,3 m€ (+12,7%) e 0,3 m€ (+12,7%), 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 em linha com o PAO3T19 e acima do 3T19 em 2,7 m€ (+48%), 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 120,5 m€ e representam 11% dos rendimentos operacionais, apresentando-se abaixo do PAO3T19 em 0,5 m€ (-0,4%) e acima do 3T18, em 1,2 m€ (+1%), desvio apurado, maioritariamente em gastos com formação e ajudas de custo.

O desvio desfavorável (+0,4 m€), comparativamente ao 3T18, na rubrica de remunerações resulta da situação de baixa médica de uma colaboradora, em 2018.

Estrutura dos Gastos com Pessoal

milhares de euros	3T18	3T19	PAO3T19	PAO19/3T19		2019/2018	
				ABS	%	ABS	%
Remuneração O.S	13,2	13,2	13,2	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Remuneração do Pessoal	84,7	85,0	85,1	0,0	0,0%	0,4	0,4%
Encargos sobre Remunerações	18,8	18,7	18,8	-0,1	-0,6%	0,0	-0,2%
Seg.acid.trabalho	0,6	0,4	0,4	0,0	4,1%	-0,1	-22,7%
Outros gastos c pessoal	2,1	3,1	3,5	-0,4	-11,9%	1,0	49,4%
Total	119,3	120,5	121,0	-0,5	-0,4%	1,2	1,0%

O desvio nos **outros gastos operacionais**, face ao PAO3T19 e ao 3T18, é apurado, essencialmente pela redução do valor de IMI, devido ao ajustamento da estimativa do referido imposto, decorrente da redução da respetiva taxa.

O 3T18, inclui **reversões de perda por imparidades** de dívidas a receber no valor de 12 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 do período homólogo do ano anterior, em virtude do fim da vida útil de alguns bens.

O investimento realizado no exercício de 2019, acumulado ao 3T2019, ascendeu a 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 11% face ao previsto no 3T2019 e de 6%, face ao valor anual previsto de 591 m€.

PERFORMANCE FINANCEIRA

Balanco Sintético

milhares de euros	4T18	3T19	PAO3T19	3T19/PAO3T19		2019/2018	
				%	ABS	ABS	%
Ativo Fixo Líquido	11.836,8	11.657,4	11.663,8	-6,4	-0,1%	-179,4	-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	-348,0	-248,9	99,0	39,8%	62,0	22%
Outros	-115,3	-108,8	-133,0	-24,2	-18,2%	-6,5	-6%
Diferimentos	-639,2	-617,7	-618,1	-0,3	-0,1%	-21,4	-3%
Capital investido	13.850,9	13.637,4	13.618,2	19,2	0,1%	-213,5	-2%
Dívida Financeira ¹	2.850,0	2.130,0	2.240,0	-110,0	-4,9%	-720,0	-25%
Caixa e Depósitos Bancários	97,0	38,1	15,3	22,7	148,3%	-58,9	-61%
Dívida Líquida	2.753,0	2.091,9	2.224,7	-132,7	-6,0%	-661,1	-24%
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	4.022,5	3.870,6	151,9	3,9%	447,5	13%
Fundos Acionistas	11.097,9	11.545,4	11.393,5	151,9	1,3%	447,5	4%

¹ Inclui Prestações Acessórias de Capital

Da comparação da posição financeira da empresa, em 31 de dezembro de 2018 e 30 de setembro de 2019, destacam-se as variações nas seguintes rubricas:

- O **ativo fixo líquido (tangível e intangível)** diminui em 179,4 m€, em resultado, do efeito conjugado das depreciações do exercício, no montante de 216,9 m€, e do investimento realizado no período, no montante de 37,5 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;
- No **capital circulante líquido**: (i) a dívida de clientes apresenta-se superior ao PAO3T19, em cerca de 2,6 m€, correspondendo a um PMR médio de 9 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 57 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 dezembro de 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 30 de setembro de 2019, a 2.091,9 m€, situando-se 661,1 m€ (-24%) abaixo do valor registado em 31 de dezembro de 2018 e abaixo do previsto em sede de orçamento em 132,7 € (-6%).

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

Posição da Dívida Financeira

milhares de euros	4T18	Utiliz./ (Amortiz) 2019	3T19	PAO3T19
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	2.850,0	-720,0	2.130,0	2.430,0
BEI	2.500,0	-500,0	2.000,0	2.000,0
Financ. Investimento	0,0	0,0	0,0	0,0
Prest. Acessórias	350,0	-220,0	130,0	430,0
Total	2.850,0	-720,0	2.130,0	2.430,0

FLUXOS DE CAIXA

A atividade operacional da empresa gerou no 3T2019, um fluxo líquido positivo de 693,4 m€. As atividades de investimento mobilizaram fluxos monetários no montante de 25,5 m€.

O *cash flow* disponível foi suficiente para fazer face ao serviço da dívida do período, o qual inclui amortização de capital junto do BEI (500 m€), tendo a empresa amortizado a dívida de prestações acessórias de capital da empresa mãe no valor líquido de 220 m€.

Demonstração sintética dos Fluxos de Caixa

milhares de euros	3T18	3T19	PAO3T19
Cash Flow Atividades Operacionais	727,8	693,4	656,1
Recebimentos Clientes	1.379,7	1.394,4	1.358,7
Pagamentos Fornecedores	-333,4	-338,7	-344,2
Pagamentos Pessoal	-89,9	-97,0	-100,9
Outros recebimentos/(pagamentos) operacionais	-228,5	-265,3	-257,5
Cash Flow disponível para serviço da dívida	715,8	667,9	581,2
Serviço da Dívida			
Juros e outros encargos	-3,5	-5,6	-3,9
Amortização capital (BEI)	-500,0	-500,0	-500,0
Free Cash Flow	212,3	162,4	77,3
Capital Acionista	5,0	-220,0	-70,0
Pagamento Juros Prestações Acessórias	-168,9	-1,3	-2,5
Variação de caixa no período	48,4	-58,9	4,8
Caixa início período	22,3	97,0	10,5
Caixa no final do período	70,7	38,1	15,3

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)	3T18	3T19	PAO3T19	3T19/PAO3T19		3T19/3T18	
				ABS	%	ABS	%
(1) Volume de Negócios [VN]	1.103,7	1.129,7	1.125,6	4,0	0,4%	26,0	2,4%
(2) Gastos Operacionais [GO]	374,2	358,1	375,4	-17,4	-4,6%	-16,1	-4,3%
FSE's	254,9	237,6	254,4	-16,9	-6,6%	-17,3	-6,8%
Deslocações/Alojamento	1,5	1,8	1,5	0,3	20,7%	0,3	20,7%
Deslocações	0,1	0,4	0,1	0,3	215,8%	0,3	215,8%
Alojamento	1,4	1,4	1,4	0,0	2,9%	0,0	2,9%
Frota automóvel	6,7	7,5	6,5	1,0	15,2%	0,8	11,5%
consult.	6,5	0,5	0,8	-0,4	-43,8%	-6,1	-93,1%
Gastos c/ Pessoal	119,3	120,5	121,0	-0,5	-0,4%	1,2	1,0%
Ajudas de custo	1,3	1,6	1,3	0,3	21,2%	0,3	20,0%
(2)/(1) Artigo 158º DL n.º 84/2019 (Gastos Operacionais/VN)	33,9%	31,7%	33,4%	-1,7 p.p.		-2,2 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]

(milhares de euros)	3T18	3T19	PAO3T19	3T19/PAO3T19		3T19/3T18	
				ABS	%	ABS	%
Rendimentos Operacionais	1.229,4	1.205,0	1.197,8	7,2	0,6%	-24,3	-2,0%
Gastos Operacionais	-401,5	-388,7	-414,6	26,0	-6,3%	12,8	-3,2%
EBITDA	827,9	816,4	783,2	33,2	4,2%	-11,5	-1,4%

No 3T19, o **EBITDA**⁶ ascendeu a 816,4 m€, situando-se abaixo do 3T18, em 11,5 m€ (-1,4%) e acima do previsto no PAO3T19, em 33,2 m€ (+4,2%). Conforme já referido, a evolução, face ao período homólogo de 2018, é impactada por situação não recorrente, relativa a rendimento decorrente de restituição de impostos referente a AIMI (43,6 m€), em 2018. Expurgando este facto, o EBITDA teria registado um aumento de 32 m€ (+4,1%), face ao 3T18.

⁶ 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 2,2 p.p., comparativamente ao 3T18, em resultado do efeito conjugado de um aumento no volume de negócios, em 26 m€ (+2,4%) e de uma redução nos gastos operacionais em 16,1 m€ (-4,3%).

Relativamente ao PAO3T19, o mesmo indicador diminuiu 1,7 p.p. A evolução favorável no volume de negócios em 4 m€ (+0,4%), conjugada com o desvio favorável nos gastos operacionais, em 17,4 m€ (-4,6%) 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 acima do 3T18 em 1,2 m€ (+1%), e abaixo do PAO3T19 em 0,5 m€ (-0,4%). O desvio apurado, face ao 3T18 é maioritariamente apurado em gastos com formação, gastos com ajudas de custo e a situação de baixa 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 PAO3T19 e com o 3T18 e respeita a deslocações em serviço do diretor e de um colaborador ao MARÉ.

Os desvios apurados com a frota automóvel, face ao PAO3T19 e ao 3T18, respetivamente em 989 m€ (+15,2%) e 770,1 m€ (+11,5%).

O desvio, face ao período homólogo, é apurado, essencialmente na rubrica de rendas e alugueres (+616,6 €), pelo registo do acerto de Km's adicionais previstos com a entrega da viatura a 27/5/2019 (final do contrato) e na rubrica de conservação (+252,7€), relativamente a reparação de viatura com mais de 20 anos de existência.

milhares de euros	3T18	3T19	2019	2019/2018		2019/PAO19	
	Execução	Execução	PAO3T	ABS	%	ABS	%
Gastos com a frota automóvel	6.704,8	7.474,9	6.485,9	770,1	11,5%	989,0	15,2%
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 3T19 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

Gonçalo Matos Correia de Almeida Velho

Adriano João Leal Cardoso Guerra

Em anexo apresentam-se as Demonstrações Financeiras referentes ao 3T19:

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

Faro, 31 de outubro de 2019

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



BALANÇO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019

Un: euro

RUBRICAS	EXERCÍCIOS		
	30/09/2019	31/12/2018	PAO3T2019
Ativo			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	11.657.421,1	11.836.802,0	11.663.778,5
Propriedades de investimento	3.054.500,0	3.054.500,0	2.954.500,0
Ativos por impostos diferidos	1.266.025,3	1.289.492,8	1.266.401,0
Ativo corrente			
Clientes	42.828,3	47.426,8	40.247,9
Estado e outros entes públicos	0,0	0,0	36.361,0
Outros créditos a receber	1.297,2	4.326,8	269,7
Diferimentos	9.210,7	16.415,2	15.874,4
Caixa e depósitos bancários	38.054,1	97.001,1	15.325,5
Total do Ativo	16.069.336,6	16.345.964,7	15.992.757,9
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	2.871.322,3	2.923.513,3	2.871.322,3
Resultado líquido do período	499.723,8	651.430,7	426.215,8
Total Capital Próprio	11.545.425,8	11.097.892,9	11.393.534,5
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	0,0	0,0	0,0
Financiamentos obtidos	1.130.000,0	1.850.000,0	1.240.000,0
Diferimentos	579.352,9	602.331,7	579.516,8
Passivos por impostos diferidos	490.100,2	506.902,5	467.600,2
Outras dívidas a pagar	895.260,2	918.629,7	939.228,5
Passivo corrente			
Fornecedores	124.289,4	139.199,5	101.561,5
Adiantamentos de clientes	0,0	1,3	8.748,4
Estado e outros entes públicos	114.969,8	58.051,3	119.523,6
Financiamentos obtidos	1.000.000,0	1.000.000,0	1.000.000,0
Outras dívidas a pagar	151.551,1	136.118,8	104.472,8
Diferimentos	38.387,3	36.836,9	38.571,8
Total do Passivo	4.523.910,9	5.248.071,7	4.599.223,4
Total do Capital Próprio e do Passivo	16.069.336,6	16.345.964,7	15.992.758,0

O Conselho de Administração da MARF, SA.

Rui Paulo da Silva Soeiro Figueiredo

Gonçalo Matos Correia de Almeida Velho

Adriano João Leal Cardoso Guerra

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA DO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019

RENDIMENTOS E GASTOS	PERÍODOS		
	30/09/2019	30/09/2018	PAO3T2019
Vendas e serviços prestados	1.129.650,2	1.103.654,0	1.125.630,1
Fornecimentos e serviços externos	(237.570,1)	(254.895,4)	(254.439,1)
Gastos com o pessoal	(120.488,7)	(119.265,9)	(120.985,5)
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	0,0	11.999,3	0,0
Outros Rendimentos	75.395,8	125.723,0	72.182,2
Outros Gastos	(30.609,2)	(39.291,4)	(39.212,7)
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	816.378,0	827.923,5	783.174,9
Gastos/reversões depreciação e amortização	(216.927,1)	(223.579,8)	(229.832,7)
Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	599.450,9	604.343,7	553.342,2
Juros e gastos similares suportados	(6.050,6)	(141.327,3)	(8.112,2)
Resultados antes de impostos	593.400,3	463.016,4	545.230,0
Imposto sobre o rendimento do exercício	93.676,5	36.513,8	119.014,2
Resultado líquido do período	499.723,8	426.502,6	426.215,8

O Conselho de Administração da MARF, SA.

Rui Paulo da Silva Soeiro Figueiredo

Gonçalo Matos Correia de Almeida Velho

Adriano João Leal Cardoso Guerra

Faro, 30 de outubro de 2019

MAPA DE VARIAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 (MÉTODO DIRETO)

un: EUR

FLUXOS	30/09/2019	31/12/2018	PAO3T19
Fluxos de caixa das atividades operacionais:			
Recebimentos de clientes	1.394.400,8	1.379.669,2	1.358.744,2
Pagamentos a fornecedores	(338.707,1)	(333.449,8)	(344.219,8)
Pagamentos ao pessoal	(97.013,8)	(89.872,6)	(100.896,7)
caixa gerada pelas operações	958.679,8	956.346,8	913.627,7
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	(38.954,6)	(36.142,5)	(39.502,9)
Outros recebimentos/pagamentos	(226.319,5)	(192.381,9)	(218.025,6)
Fluxos de caixa das atividades operacionais 1	693.405,7	727.822,4	656.099,2
Fluxos de caixa das atividades de investimento:			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis	(25.474,4)	(11.995,5)	(74.904,6)
Recebimentos provenientes de:			
Investimentos financeiros			
Ativos Fixos Tangíveis	0,0	0,0	0,0
Fluxos de caixa das atividades de investimento 2	(25.474,4)	(11.995,5)	(74.904,6)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento:			
Recebimentos provenientes de:			
Empréstimos obtidos	400.000,0	130.000,0	425.000,0
Pagamentos respeitantes a:			
Empréstimos obtidos	(1.120.000,0)	(625.000,0)	(995.000,0)
Juros e gastos similares	(6.878,3)	(172.390,7)	(6.415,5)
Reduções de Capital e de outros instrumentos de CP			
Fluxos de caixa das atividades de financiamento 3	(726.878,3)	(667.390,7)	(576.415,5)
Variação de Caixa e Seus equivalentes 4=1+2+3	(58.947,1)	48.436,3	4.779,1
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	38.054,1	70.688,5	15.325,5

O Conselho de Administração da MARF, SA.

Rui Paulo da Silva Soeiro Figueiredo

Gonçalo Matos Correia de Almeida Velho

Adriano João Leal Cardoso Guerra

Faro, 30 de outubro de 2019