



Centro Logístico
do Algarve

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL **3T2023**



/ Bf

ÍNDICE

Nota Introdutória.....	2
Resultados.....	2
Atividade Comercial.....	4
Análise Económica e Financeira.....	5
Performance Económica.....	5
Performance Financeira.....	9
Cumprimento Orientações Legais – Execução Orçamental.....	11

ANEXOS:

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

7/ [assinatura]

Nota Introdutória

O presente relatório reporta-se à atividade desenvolvida pela MARF, S.A. até ao final do 3º trimestre de 2023 e visa monitorizar o Plano de Atividades e Orçamento de 2023 (PAO 2023), 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 10/2023, de 8 de fevereiro (DLEO2023) e das instruções para a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão para 2023, nos termos do Despacho n.º 252/2022-SET de 18 de agosto de 2022.

Neste contexto, o presente relatório apresenta a análise aos resultados acumulados ao terceiro trimestre de 2023 (3T23), ainda não auditados, a sua comparação com o período homólogo do ano anterior (3T22) e a execução face ao orçamento (PAO3T23¹).

Antes de avançarmos com a análise dos indicadores ao nível operacional e financeiro, importa referir o seguinte que num contexto de agravamento das taxas de juro do mercado com impacto na taxa de desconto dos *cash flows* e consequente diminuição materialmente relevante na quantia recuperável dos ativos, com referência a 31 de dezembro de 2022 foi realizado teste de imparidade aos ativos fixos da MARF, SA.

Não obstante a expectativa inicial quanto ao possível impacto da evolução da taxa de desconto na atualização dos *cash flows* previsionais, o resultado do teste determinou o apuramento de uma quantia recuperável superior à quantia escriturada e, consequentemente, o registo da reversão de perdas por imparidades dos ativos fixos da MARF, SA.

Efetivamente, a comercialização de novas áreas, nos últimos anos, incluindo o entreposto logístico contruído em 2019/2020 e a política de contenção de gastos preconizada, sustentam um cenário de melhoria dos resultados operacionais, não refletido na avaliação realizada em anos anteriores e que mitigou o impacto desfavorável do agravamento da taxa de desconto na atualização dos *cash flows*.

Por forma a não desvirtuar a comparabilidade evolutiva dos indicadores, a análise que se segue incide sobre os resultados antes da reversão das imparidades dos ativos fixos, expurgando assim o impacto da mesma, quer dos resultados económicos, quer da situação patrimonial da empresa.

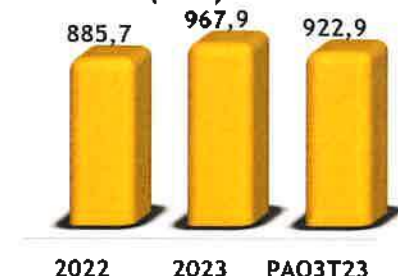
1. Resultados

A MARF, SA encerrou o 3.º trimestre de 2023 com um Resultado Líquido de 490 m€, acima do período homólogo do ano anterior e do PAO3T23, respetivamente, em 4,9 m€ (+1%), e 5,7 m€ (+1,2%). O Resultado Líquido apurado correspondente a uma margem líquida sobre os rendimentos operacionais de 33,5% e a uma rentabilidade do capital próprio anualizada de 6,3%.

O **EBITDA** ascendeu a 967,9 m€, situando-se acima do 3T22, em 82,1 m€ (+9,3%) e acima do PAO3T23, em 44,9 m€ (+4,9%).

O **EBIT** ascendeu a 656,6 m€, situando-se acima do 3T22, em 18,6 m€ (+2,9%) acima do PAO3T23, registando um aumento de 3,1 m€ (+0,5%).

EBITDA (m€)



¹ Despacho do SET de 29/07/2023; Despacho da SETCS de 17/08/2023 e Relatório de Análise 116/2023 da UTAM, de 22/05/2023

Comparativamente ao período homólogo do ano anterior, a evolução dos resultados líquidos é, maioritariamente, apurada pelo efeito conjugado de:

- i. Crescimento do volume de negócios, em 91,8 m€ (+7,2%), impactado pelo aumento nos rendimentos de taxas de utilização, em 92,6 m€ (+7,7%). Este desempenho resulta do efeito conjugado de: (i) aumento do preço unitário em 8,1%², a negociação de condições mais favoráveis na renovação de contratos e novas contratualizações, relativamente a espaços que ficam disponíveis por via de rescisões contratuais operadas com clientes, e o cenário de ocupação comercial que se apresentou se acima do período homólogo do ano anterior;
- ii. Evolução desfavorável dos gastos operacionais *cash*, em 27,9 m€ (+6%), impactado pelo aumento dos gastos em fornecimento de serviços externos em 22,1 m€ (+7,1%) e pelo aumento dos gastos com pessoal, em 5,9 m€ (+4,9%);
- iii. Aumento dos gastos com depreciações e amortizações, em 63,5 m€ (+25,6%), que decorre essencialmente da reversão parcial (na proporção da reversão de perda por imparidade) realizada a 31 de dezembro de 2022, o que determinou um aumento do valor depreciável dos bens do ativo fixo tangível.

Comparativamente ao previsto no PAO3T23, destaca-se a evolução favorável nos gastos operacionais (*cash*), em 36,5 m€ (-6,9%), maioritariamente apurado na rubrica de fornecimentos e serviços externos, que se apresenta abaixo do previsto em 38 m€ (-10,3%), e que mais do que compensa o desvio desfavorável no volume de negócios, que se situa abaixo do previsto, em 12,5 m€ (-0,9%), maioritariamente apurado nos rendimentos de taxas de utilização, que se apresentam abaixo do orçamento, em 17,1 m€ (-1,3%).

Ainda comparativamente ao PAO 3T23, destaca-se o aumento nos outros rendimentos e ganhos operacionais no que se refere à rubrica de subsídios ao investimento, e ao aumento das depreciações, decorrente, do registo da reversão da perda por imparidade nos ativos fixos, registado em 31/12/2022 e que impactou no aumento do valor depreciável dos bens do ativo fixo tangível e a respetiva integração do subsídio, conforme referido na análise comparativa ao período homólogo do ano anterior.

A empresa apresentou margens operacionais positivas de 66,3% e 44,9%, respetivamente, ao nível do *EBITDA* e do *EBIT*, refletindo a solidez operacional do negócio. O aumento do volume de negócios e a eficiência e disciplina de custos, permitiram à empresa proteger as margens operacionais, num contexto macroeconómico adverso, em razão da crise geopolítica gerada pela guerra na Ucrânia.

Os encargos financeiros apresentam um aumento, face ao 3T22, em 12,2 m€ (+101,4%) e situam-se abaixo do previsto no PAO3T23, em 11,6 m€ (-32,4%), traduzindo o efeito conjugado da redução da dívida financeira e o aumento das taxas de juro de referência (Euribor).

² IPC do continente, exceto habitação - média dos últimos 12 meses, publicado pelo INE.

Síntese da Demonstração dos Resultados

milhares de euros	2022	2023	2023/2022		PAO3T23	2023/PAO3T23	
			ABS	%		ABS	%
Volume de Negócios	1 279,5	1 371,3	91,8	7,2%	1 383,8	(12,5)	-0,9%
FSE's	(310,3)	(332,4)	22,1	7,1%	(370,4)	(38,0)	-10,3%
Gastos com Pessoal	(121,5)	(127,4)	5,9	4,9%	(126,8)	(0,7)	0,5%
Trabalhos própria entidade - AFT	2,4	0,0	(2,4)	-100,0%	0,0	0,0	n.d.
Outros Rendimentos e Ganhos	68,8	89,4	20,6	30,0%	68,5	20,9	30,5%
Outros Gastos e Perdas	(33,2)	(33,0)	(0,2)	-0,6%	(32,3)	0,8	2,5%
EBITDA	885,7	967,9	82,1	9,3%	922,9	44,9	4,9%
Depreciações/Reversões	(247,7)	(311,3)	63,5	25,6%	(269,4)	41,8	15,5%
Resultado Operacional (EBIT)	638,0	656,6	18,6	2,9%	653,5	3,1	0,5%
Encargos Financeiros	(12,1)	(24,3)	12,2	101,4%	(36,0)	(11,6)	-32,4%
Resultados Antes de Impostos (EBT)	625,9	632,3	6,3	1,0%	617,5	14,8	2,4%
Imposto s/rendimento	140,8	142,3	1,5	1,1%	133,2	9,1	6,8%
Imposto estimado para o exercício	125,7	134,7	9,0	7,1%	118,2	16,5	14,0%
Imposto diferido	15,1	7,6	(7,5)	-49,7%	15,1	(7,5)	-49,6%
Resultado Líquido	485,1	490,0	4,9	1,0%	484,3	5,7	1,2%
Margem EBITDA (%)	65,6%	66,3%	0,7 p.p.		63,5%	2,7 p.p.	
Margem EBIT (%)	47,2%	44,9%	-2,3 p.p.		45,0%	0 p.p.	
Margem Líquida (%)	35,9%	33,5%	-2,4 p.p.		33,3%	0,2 p.p.	

Atividade Comercial

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

Taxas de Ocupação

Edifício / Espaço	Nº Espaços em 30/09/2023			Tx Ocupação		
	Existentes	Ocupados	Disponíveis	30/09/23	31/12/22	PAO3T23
Pavilhão Mercado						
Escritórios	16	16	0	100%	100%	100%
Boxes	34	34	0	100%	100%	100%
Lugares de Terrado	102	82	20	80%	86%	82%
Lojas	6	6	0	100%	67%	100%
Armazém	5	5	0	100%	80%	100%
Área Técnica	3	1	2	33%	33%	33%
Restaurante	1	1	0	100%	100%	100%
Entrepósito E2	12	12	0	100%	100%	100%
Entrepósito E3	12	12	0	100%	100%	100%
Armazéns	8	8	0	100%	100%	100%
Entrepósito E1C	1	1	0	100%	100%	100%
Outros Espaços						
Lotes	5	5	0	100%	80%	100%
Estacionamentos	3	3	0	100%	100%	100%
Vedados	4	4	0	100%	75%	100%

No **Pavilhão do Mercado (PM)** as **Boxes**, no 3T23, registou-se uma taxa de ocupação de 100%, em linha com a registada em 31 de dezembro de 2022 e prevista no PAO3T23. A taxa de ocupação total foi obtida com a ocupação da BX08 em agosto de 2023.

Os Lugares de Terrado apresentaram, um ligeiro decréscimo na taxa de ocupação, passando de 86% em 2022 para 80%. Esta área comercial do mercado hortofrutícola, continua a ser a componente do Mercado com menor crescimento estando praticamente estagnado o número operadores, compradores e rendimentos.

Ainda no Pavilhão do Mercado, as Lojas registaram uma taxa de ocupação de 100%, mais duas lojas registadas, (contratos registados nas lojas 001 e 004, com início em 01/08/2023), face à ocupação registada em 31/12/2022.

Nas denominadas Áreas Técnicas, manteve-se a taxa de ocupação de 33%, em linha com a ocupação registada em 31 de dezembro de 2022 e abaixo da ocupação prevista no PAO3T23.

Os Armazéns do Pavilhão do Mercado apresentam uma taxa de ocupação de 100%, acima da ocupação registada em 31 de dezembro de 2022, (contrato registado no espaço PM.SUL.AZ:002 a 03/04/2023).

Nos **Edifícios de Armazéns**, apresenta uma taxa de ocupação de 100%, em linha com a registada em 31 de dezembro de 2022 e prevista no PAO3T23.

Nos **Entrepósito E2 e E3**, registou-se uma taxa de ocupação de 100%, em linha com a registada em 31 de dezembro de 2022 e prevista no PAO3T23.

Relativamente aos **"outros espaços"**, os que se encontram disponíveis a esta data para comercialização "Lotes e espaços de estacionamento", destaca-se a ocupação acima do previsto no PAO3T23 e do registado no período homólogo do ano anterior, com a ocupação da área de lote afeta à prática de PADEL. Os "vedados" registam uma taxa de ocupação de 100%, mais um espaço vedado registado, (contrato registado no espaço VE.01A, com início em 03/07/23), face à ocupação registada em 31/12/2022.

Ainda relativamente a "outros espaços" destaca-se no 3T2023 o início da exploração da área afeta ao Heliporto.

3. Análise Económica e Financeira

Performance Económica

Os rendimentos operacionais ascenderam, no 3T23, ao montante de 1.460,7 m€, situando-se acima do 3T22, em 110 m€ (+8,1%) e apresentando um desvio favorável, comparativamente ao PAO3T23, no montante de 8,4 m€ (+0,6%).

Rendimentos Operacionais

milhares de euros	2022	2023	2023/2022		PAO3T23	2023/PAO3T23		Estrutura
			ABS	%		ABS	%	
Taxas de Utilização	1.194,4	1.287,0	92,6	7,7%	1.304,1	(17,1)	-1,3%	88,1%
Taxas de Utilização Sazonais	25,4	25,6	0,1	0,5%	21,3	4,3	20,2%	1,7%
Outras Prestações de Serviços	32,9	29,9	(3,0)	-9,2%	29,0	0,9	3,0%	2,0%
Taxas Cedência Posição	0,5	0,0	(0,5)	-100,0%	0,0	0,0	n.d.	0,0%
Outros Rendimentos Operacionais	68,8	69,4	20,6	30,0%	68,5	20,9	30,5%	6,1%
Sub-Total (Rend. Cash)	1.322,1	1.431,9	109,8	8,3%	1.422,9	9,0	0,6%	98,0%
Taxas de Acesso (Incorporação)	28,6	28,8	0,2	0,7%	29,4	(0,6)	-2,0%	2,0%
Total Rendimentos Operacionais	1.350,7	1.460,7	110,0	8,1%	1.452,3	8,4	0,6%	100,0%

A performance nos **rendimentos operacionais**, reflete maioritariamente o crescimento dos rendimentos core, as **taxas de utilização**, em 92,6 m€ (+7,7%), traduzindo, maioritariamente, o efeito conjugado da atualização do valor unitário das taxas de utilização, em 8,1%³, a negociação de condições mais favoráveis na renovação de contratos e novas contratualizações, relativamente a espaços que ficam disponíveis por via de rescisões contratuais operadas com clientes, e uma ocupação média superior, comparativamente ao cenário de ocupação registado no período homólogo do ano anterior. Destaca-se ainda no 3T23, o início de exploração de novas áreas, como a área do Heliporto, para além da área de PADEL cuja exploração iniciou no trimestre anterior.

Salienta-se a evolução das seguintes subrubricas:

- Taxas de utilização**, que registam uma evolução favorável na maioria das tipologias de espaço, destacando-se favoravelmente: (i) o desempenho positivo nos Armazéns do Pavilhão do Mercado (+24,5 m€) impactada pela ocupação de mais um armazém (AZ003), comparativamente ao período homólogo do ano anterior; (ii) o Entrepósito 2, que regista um aumento nas taxas de utilização, em 44,5 m€ (+12,6%), com mais 1 entreposto (ET2006) ocupado; (iii) na área de serviço regista-se um aumento de 22,3 m€, com o início da taxa variável de exploração no 2T23, conforme definido contratualmente. Na maioria dos espaços a melhoria desempenho é impactada pela melhoria de condições negociais por novas contratualizações, relativamente a espaços que ficam disponíveis por via de rescisões contratuais operadas com clientes.

Em sentido inverso, destaca-se o Pavilhão de Armazéns, que regista um desvio desfavorável em 9,9 m€, com a rescisão ocorrida no espaço agregado F003 e F004, com efeitos a partir de março de 2023.

³ Média dos 12 últimos meses do IPC total exceto habitação, do continente, publicado pelo INE

- i. "Outras prestações de serviços", integra, essencialmente: (i) fees de gestão relativos a contrato de gestão estabelecido entre a MARF, S.A., a MARE, S.A. e a SIMAB, S.A. que ascendem a 22,6 m€ (+1,4m€); (ii) rendimentos de aluguer de equipamento de frio, ascendem a 6,6 m€ (+0,4 m€) e aluguer de empilhador ascende a 0,6 m€ (-1,5 m€).

Comparativamente ao PAO3T23, o desvio desfavorável, reflete maioritariamente o desvio desfavorável nos rendimentos core, as taxas de utilização, no montante de 12,8 m€ (-1%). Para este resultado, contribuiu a atualização do valor unitário em 8,1%, acima do previsto em sede de orçamento, em 1,3 pontos percentuais e vários efeitos decorrentes da dinâmica na ocupação comercial, destacando-se, em termos absolutos: (i) desempenho favorável no montante de 16,6 m€, apurado na taxa de utilização variável, decorrente do contrato de exploração do posto de combustível; (ii) as taxas de utilização sazonais dos lugares de terrado, que se apresentam acima dos previsto em 4,3 m€; (iii) desvio favorável nos "outros espaços", apurado no espaço do heliporto (+6,1 m€). Em sentido inverso, destaca-se: (i) desvio desfavorável na ocupação do Armazém (-13,8 m€) e (ii) desvio desfavorável na ocupação do E3 (-21,1 m€).

O quadro seguinte reflete variação de evolução dos rendimentos das taxas de utilização (incluindo sazonais), por tipologia de espaço, quando comparadas com o 3T22 e o PAO3T23:

Taxas de Utilização									
milhares de euros	2022	2023	2023/2022		PAO3T23	2023/PAO3T23		Estrutura	
			ABS	%		ABS	%		
Pavilhão Mercado	280,1	300,2	20,1	7,2%	299,8	0,4	0,1%	22,9%	
Boxes	98,3	104,1	5,8	5,9%	104,9	(0,8)	-0,8%	7,9%	
Lugares de Terrado	25,4	25,6	0,1	0,5%	21,3	4,3	20,2%	1,9%	
Escritórios	39,0	39,8	0,8	2,0%	39,7	0,1	0,2%	3,0%	
Lojas	11,6	11,8	0,1	1,3%	13,4	(1,6)	-12,2%	0,9%	
Armazéns	67,9	92,5	24,5	36,1%	93,6	(1,1)	-1,2%	7,0%	
Area técnica	3,9	3,1	(0,9)	-22,0%	5,1	(2,0)	-39,4%	0,2%	
Restaurante	13,7	9,7	(3,9)	-28,8%	9,6	0,1	1,2%	0,7%	
Outras Areas	20,2	13,8	(6,4)	-31,9%	12,3	1,4	11,5%	1,0%	
Armazéns	123,6	113,7	(9,9)	-8,0%	127,5	(13,8)	-10,8%	8,7%	
Entrepósito E2	353,4	398,0	44,5	12,6%	398,9	(0,9)	-0,2%	30,3%	
Entrepósito E3	289,3	292,4	3,1	1,1%	313,5	(21,1)	-6,7%	22,3%	
Entrepósito E1C	134,9	136,9	2,0	1,5%	136,9	0,0	0,0%	10,4%	
Area de serviço	4,3	26,6	22,3	519,6%	9,6	17,0	176,6%	2,0%	
Outros Espaços	34,3	44,5	10,2	29,8%	39,1	5,4	13,8%	3,4%	
Total	1.219,9	1.312,5	92,7	7,6%	1.325,3	(12,8)	-1,0%	100,0%	

A rubrica de "Outros rendimentos operacionais", ascendeu a 89,4 m€, representando um aumento face ao 3T22 e ao PAO3T23, no montante de 20,6 m€ (+30%) e 20,9 m€ (+30,5%), respetivamente. Esta rubrica integra, maioritariamente, rendimentos decorrentes da imputação de subsídios para investimento (85,8 m€), juros de mora (2,7 m€) e outros relativo a devolução de custas no âmbito de um processo judicial (1 m€). O aumento nesta rubrica é, maioritariamente, apurado pelo rendimento decorrente da integração de subsídios ao investimento, traduzindo o impacto no valor de integração do subsídio, na proporção decorrente da reversão da perda por imparidade em ativos fixos registada em 31/12/2022, em função do aumento do valor depreciável dos bens e a reafetação do subsídio aos respetivos bens subsidiados, impacto este que não foi previsto em sede de PAO2023.

Gastos Operacionais

Os gastos operacionais (cash), que representam 33,7% dos rendimentos operacionais, ascenderam, a 492,9 m€, situando-se acima do 3T22, em 27,9 m€ (+6%) e abaixo do PAO3T23, em 36,5 m€ (-6,9%).

Gastos Operacionais									
milhares de euros	2022	2023	2023/2022		PAO3T23	2023/PAO3T23		Estrutura	% RO
			ABS	%		ABS	%		
FSE	310,3	332,4	22,1	7,1%	370,4	(38,0)	-10,3%	41,3%	22,8%
Pessoal	121,5	127,4	5,9	4,0%	126,8	0,7	0,5%	15,0%	9,7%
Outros Gastos Operacionais	33,2	33,0	(0,2)	-0,6%	32,3	0,8	2,5%	4,1%	2,3%
SubTotal (Cash)	465,0	492,9	27,9	6,0%	529,4	(36,5)	-6,9%	61,3%	33,7%
Depreciações/Amortizações	247,7	311,3	63,5	25,6%	269,4	41,9	15,5%	38,7%	21,3%
Imparidade/rever. de dívidas a receber	0,0	0,0	0,0	n.d.	0,0	0,0	n.d.	0,0%	0,0%
Total Gastos Operacionais	712,7	804,1	91,4	12,8%	798,8	5,3	0,7%	100,0%	55,1%

Para o aumento dos gastos operacionais *cash*, comparativamente ao ano anterior, contribuiu essencialmente o aumento dos gastos com fornecimentos e serviços externos (FSE's), em 22,1 m€ (+7,1%) e o aumento dos gastos com pessoal, em 5,9 m€ (+4,9%).

Comparativamente ao PAO3T23, os gastos operacionais *cash* apresentam um desvio favorável, em 36,5 m€ (-6,9%), para o qual contribuiu essencialmente a evolução na rubrica de FSE, que se veio a verificar inferior ao previsto para o mesmo período em 38 m€ (-10,3%), impactada pelo efeito geopolítico referente ao impacto do mecanismo MIBEL nos custos energéticos, considerado no PAO2023, no montante de 29,9 m€, e que acabou por não se registar em 2023, em virtude da estabilização dos preços da eletricidade..

Com um peso de 38,7% na estrutura de **gastos operacionais**, as depreciações, imparidades e provisões, ascenderam a 311,3 m€, maioritariamente apurado em gastos de depreciações de edifícios e outras construções (304,8 m€), situando-se acima do 3T22, em 60,4 m€ (+25%) e acima do PAO3T23, em 33,6 m€ (+19%).

A variação ocorrida nos FSE é explicada pelas variações nas diversas rubricas que o integram, conforme se apresenta:

Estrutura dos Fornecimentos e Serviços Externos

milhares de euros	2022	2023	2023/2022		PAO3T23	2023/PAO3T23		Estrutura
			ABS	%		ABS	%	
Trabalhos Especializados	31,2	31,6	0,3	1,0%	31,7	(0,1)	-0,4%	9,5%
Publicidade	2,0	0,7	(1,2)	-61,8%	4,0	(3,2)	-81,1%	0,2%
Vigilância	61,2	70,6	9,4	15,4%	66,0	4,6	7,0%	21,3%
Honorários	0,0	0,0	0,0	n.d.	0,0	0,0	n.d.	0,0%
Manutenção	14,7	10,2	(4,5)	-30,6%	13,2	(3,0)	-22,7%	3,1%
Eletricidade	49,1	32,1	(17,0)	-34,6%	66,7	(34,6)	-51,9%	9,7%
Combustíveis	3,3	3,2	(0,0)	-0,3%	3,5	(0,2)	-6,2%	1,0%
Água	4,7	4,9	0,2	4,7%	5,8	(0,9)	-15,5%	1,5%
Deslocações e Estadas	1,3	2,0	0,7	51,3%	1,4	0,6	42,7%	0,6%
Rendas e Aluguéis	6,1	6,9	0,8	12,8%	8,1	(1,3)	-15,5%	2,1%
Comunicação	2,2	1,8	(0,4)	-18,9%	2,2	(0,5)	-20,3%	0,5%
Seguros	6,6	6,8	0,2	3,6%	6,7	0,1	2,1%	2,0%
Limpeza	126,4	159,5	33,1	26,2%	159,5	0,0	0,0%	48,0%
Outros FSE	1,5	2,0	0,5	35,2%	1,6	0,4	28,3%	0,6%
Total	310,3	332,4	22,1	7,1%	370,4	(38,0)	-10,3%	100,0%

Comparativamente ao 3T22, destacam-se as seguintes variações:

- **Eletricidade:** reduz em 17 m€ (-34,6%), refletindo o efeito conjugado de redução do preço unitário médio (-33,1%), e um aumento nas quantidades (kWh) consumidas (+13,6%);
- **Manutenção:** reduz no montante de 4,5 m€ (-30,6%), maioritariamente apurado em manutenção de instalações (-1,1 m€), e equipamento de frio (-3,3 m€);
- **Limpeza:** aumenta em 33,1 m€ (+26,2%), apurada nos serviços de limpeza exterior, em 29,9 m€ (+32,3%), decorrente do aumento do valor contratual, em 33,6%, a partir de fevereiro de 2023, resultante de concurso público lançado no início do ano e na limpeza interior que aumentou em 2,9 m€ (+9%);
- **Segurança:** regista um aumento em 9,4 m€ (+15,4%), refletindo o aumento do preço contratual em 27,5%, a partir de abril de 2023, resultante de concurso público lançado no primeiro trimestre do ano.

Comparativamente ao PAO3T23, o desvio favorável em FSE, em 38 m€ (-10,23%), traduz maioritariamente o efeito conjugado de:

- Eletricidade:** desvio favorável, em 34,6 m€ (-51,9%), maioritariamente correspondente ao efeito MIBEL, uma vez que não se registou qualquer impacto desfavorável do mecanismo nos gastos com energia, em 2023 (previsto em sede de orçamento pelo montante de 29,9 m€);
- Publicidade:** reduz no montante de 3,2 m€ (-81,1%), maioritariamente apurado em participação em eventos (-1,7 m€), e encargos com imagem (-1,5 m€) não realizados;
- Manutenção:** que se situa abaixo do orçamentado, em 3 m€ (-22,7%), maioritariamente apurado em manutenção de instalações (-1,8 m€) e manutenção de equipamento de frio e empilhador.

A execução inferior em algumas das subrubricas espelha, por um lado, intervenções adiadas para os trimestres subsequentes e, por outro lado, a reafectação de valores para outras subrubricas de gastos.

Gastos com Pessoal

Os gastos com pessoal, que representam cerca de 8,7% dos rendimentos operacionais e com um peso de 15,8% na estrutura de gastos do MARF, SA, ascenderam a 127,4 m€, situando-se acima do 3T22 e ao PAO3T23, respetivamente, em 5,9 m€ (+4,9%) e 0,7 m€ (+0,5%).

Gastos com Pessoal

milhares de euros	2022	2023	2023/2022		PAO3T23	2023/PAO3T23	
			ABS	%		ABS	%
Remuneração Órgãos Sociais	13,2	13,2	0,0	0,0%	13,2	0,0	0,0%
Remuneração do Pessoal	86,2	90,1	3,9	4,5%	89,3	0,8	0,9%
Encargos sobre Remunerações	19,1	19,8	0,7	3,7%	19,7	0,1	0,6%
Seguros Acid. Trabalho	0,4	0,5	0,0	9,6%	0,5	0,0	-4,0%
Outros gastos com pessoal	2,6	3,8	1,3	49,7%	4,1	-0,2	-6,0%
Total	121,5	127,4	5,9	4,9%	126,8	0,7	0,5%

A variação desfavorável nos gastos com o pessoal, face ao 3T22, em 5,9 m€ (+4,9%) resulta do efeito conjugado de:

- Atualização salarial obrigatória (4,7 m€), decorrente de imposições legais, nomeadamente, Decreto-Lei n.º 84-F/2022, de 16 de dezembro e Decreto-Lei n.º 26-B/2023, de 18 de abril, que determinam a atualização do valor das remunerações da Administração Pública, preconizando uma estratégia de valorização dos recursos humanos;
- Aumento do subsídio de alimentação (+0,6 m€), num contexto de uniformização de política de recursos humanos do Grupo;
- Absentismo registado em 2022 (+0,6 m€);
- Apoio extraordinário a colaboradores para fazer face ao aumento do preço dos combustíveis (-1,4 m€);
- Ajudas de custo (+0,2 m€);
- Seguro de saúde (+0,7 m€), espelhando o agravamento do prémio, decorrente da sinistralidade histórica;
- Aumento de "outros gastos com pessoal", tais como formação, fardamento, higiene e saúde no trabalho, etc. (+0,4 m€).

Comparativamente ao PAO3T23, o aumento, em 0,7 m€ (+0,5%) traduz, maioritariamente:

- i. atualização salarial obrigatória (+0,9 m€)⁴;
- ii. formação (-0,5 m€);
- iii. "outros gastos com o pessoal, tais como, ajudas de custo, formação, seguros de saúde e acidentes de trabalho, fardamento, higiene e saúde no trabalho (+0,3 m€).

A rubrica de "**Outros Gastos Operacionais**" ascendeu a 33 m€, situando-se abaixo do 3T22, em 0,2 m€ (-0,6%), refletindo o efeito conjugado de: (i) redução de gastos com taxas, em 0,9 m€ e (ii) aumento do Imposto Municipal sobre Imóveis, que ascendeu a 30 m€ (+0,6 m€), decorrente da inclusão do Entrepósito E1C.

A rubrica de **Depreciações e Amortizações** ascendeu, no 3T23, a 311,3 m€ e apresenta-se acima do 3T22 e do PAO3T23, respetivamente, em 63,5 m€ (+25,6%), e 41,8 m€ (+15,5%). O aumento nesta rubrica deve-se essencialmente ao registo da reversão da perda por imparidade nos ativos fixos, que impactou no aumento do valor depreciável dos bens do ativo fixo tangível,

⁴ Decreto-Lei n.º 26-B/2023, de 18 de abril que aprova atualização extraordinária das remunerações da Administração Pública, no âmbito das medidas de valorização dos trabalhadores em funções públicas.

registo que foi efetuado no fecho de contas de 2022 e não foi sido previsto em sede de PAO 2023.

Os **encargos financeiros** ascenderam em 24,3 m€, situando-se acima do 3T22, em 12,2 m€ (+101,4%) e abaixo do PAO3T23, em 11,6 m€ (-32,4%). evolução, face ao período homólogo de 2022, deve-se integralmente ao agravamento das taxas de juro de referência, uma vez que se verificou uma redução da dívida financeira e a manutenção das condições de "pricing".

Os encargos financeiros apresentam-se abaixo do previsto no 3T2023, decorrente de um nível de endividamento inferior ao previsto para o mesmo período, em 98,4 m€.

A linha de **imposto** regista, no 3T23, o montante de 142,3 m€ e reflete: (i) imposto corrente, estimado para o período, no montante de 134,7 m€, acima do apurado no 3T22, em 9 m€ (+7,1%) e (ii) imposto diferido, no montante de 7,6 m€, inferior do apurado no 3T22, em 7,5 m€ (-49,7%), com origem em diferenças entre a base fiscal e contabilística.

Comparativamente ao 3T2023, o imposto corrente ascendeu a 118,2 m€, apresentando-se acima do previsto para o mesmo período, em 16,5 m€ (+14%) e o imposto diferido no valor de 15,1 m€, apresenta-se abaixo do previsto em 7,5 m€ (-49,6%). A variação nos impostos diferidos decorre essencialmente do impacto da reversão da perda por imparidade com referência a 31/12/2022, não prevista em sede de PAO 2023.

Performance Financeira

Balanço Sintético

milhares de euros	2022	2023	2023/2022		PAO3T23	2023/PAO3T23	
			ABS	%		ABS	%
Ativo Fixo Líquido	15.003,7	14.983,8	(20,0)	-0,1%	12.594,6	2.389,2	19,0%
Propriedades de Investimento	3.245,5	3.245,5	0,0	0,0%	3.017,5	228,0	7,6%
Capital Circulante Líquido	(350,4)	(384,2)	(33,8)	9,6%	(330,2)	(53,9)	16,3%
Outros	(874,9)	(860,7)	14,1	-1,6%	(311,2)	(549,5)	176,6%
Diferimentos	(514,4)	(492,6)	21,7	-4,2%	(484,2)	(8,6)	1,8%
Capital investido	16.509,6	16.491,8	(18,0)	-0,1%	14.466,5	2.005,1	13,8%
Dívida Financeira ¹	1.408,2	922,4	(485,9)	-34,5%	1.020,8	(98,4)	-9,6%
Caixa e Depósitos Bancários	53,3	8,8	(44,4)	-83,4%	9,4	(0,6)	-6,3%
Dívida Líquida	1.354,9	913,5	(441,4)	-32,6%	1.011,3	(97,8)	-9,7%
Capital Social (realizado)	7.042,3	7.042,3	0,0	0,0%	7.042,3	0,0	0,0%
Excedentes Revalorização	452,0	452,0	0,0	0,0%	452,0	0,0	0,0%
Reservas e Resultados Retidos	7.660,3	8.083,8	423,5	5,5%	5.980,8	2.102,9	35,2%
Fundos Acionistas	15.154,6	15.578,1	423,5	2,8%	13.475,1	2.102,9	15,6%

Da comparação da posição financeira da empresa, em 31 de dezembro de 2022 e 30 de setembro de 2023, destacam-se as variações nas seguintes rubricas:

Redução do **ativo fixo líquido**, em 20 m€ (-0,1%), decorrente maioritariamente do efeito conjugado das depreciações do exercício, que ascenderam a 311,3 m€ e do investimento total realizado, no período, no montante de 291,3 m€.

O **Capex** realizado nos primeiros 9 meses de 2023, correspondeu a uma taxa de execução de 45,3% do investimento total previsto para 2023 e uma execução de 85,3% face ao previsto para o acumulado ao 3T23 reporta-se, essencialmente, a: (i) reabilitação de coberturas (205,7 m€); (ii) telas e painéis publicitários (1,3 m€); (iii) equipamento administrativo impressora A3 (2,2 m€); (iv) beneficiação da infraestrutura elétrica (1,8 m€); (v) remodelação de espaços (17,7 m€); (vi) investimento de renovação do sistema de ar condicionado/monosplits (42,9 m€); (vii) sistema CCTV (6 m€) e (viii) renovação do estacionamento (11,9 m€).

No **capital circulante líquido**: redução na dívida de clientes conta corrente, em 4,8 m€ (-12,8%), correspondente a um PMR de 8 dias, em linha com o registado em 31/12/2022. As dívidas a fornecedores traduzem um prazo médio de pagamentos (PMP) de 19 dias (43 dias em 31/12/2022), calculado nos termos da RCM nº 34/2008 com a alteração introduzida pelo despacho nº 9870/2009, de 13 de abril;

- O **passivo** ascendeu, a 30 de setembro de 2023, a 3.330,8 m€, registando uma redução de 479 m€ (-12,6%), quando comparado com 31 de dezembro de 2022 e um desvio de 20,9 m€ (-0,6%), face ao PAO3T23. As variações mais relevantes, face a 31/12/2022, correspondem a:

- i. redução dos diferimentos, em 21,7 m€ (-4,2%), explicada, decorrente da integração de taxas de acesso, em rendimentos do exercício;
- ii. redução dos financiamentos obtidos, em 485,9 m€ (-34,5%);
- iii. aumento da rubrica do Estado e outros entes públicos, em 6,4 m€ (+7,2%).

A **dívida financeira** ascendeu a 922,4 m€, reduzindo em 485,9 m€ (-34,5%), face ao valor registado em 31 de dezembro de 2022, e regista uma evolução favorável face ao PAO3T23 em 98,4 m€ (-9,6%).

Posição da Dívida Financeira

milhares de euros	31/12/22	Utilização/ Amortização	30/09/23	PAO3T23
Linhas de curto prazo	0,2	0,3	0,5	0,0
Apoio à Tesouraria	0,2	0,3	0,5	0,0
Empréstimo CP	0,0	0,0	0,0	0,0
Financiamento MLPrazo	1 408,1	(486,2)	921,9	1 020,8
BEI	0,0	0,0	0,0	0,0
Financ. Investimento	892,5	(205,2)	687,4	683,3
Prest. Acessórias	515,5	(281,0)	234,5	337,5
Total	1 408,2	(485,9)	922,4	1 020,8

Os **capitais próprios** ascenderam, no 3T23, a 15.578,1 m€, registando um aumento de 423,5 m€ (+2,8%), face a 31/12/2022 e correspondem a 94% do capital investido na empresa.

O rácio dívida financeira líquida/capitais próprios (incluindo subsídios) situou-se em 0,06 abaixo do valor registado em 31/12/2022 (0,09).

Fluxos de Caixa

A atividade operacional da empresa gerou, no 3T23, um fluxo líquido positivo de 737 m€, acima do ano anterior, em 16,9 m€ e abaixo do previsto no PAO3T23, em 79,5 m€.

O *cash flow* operacional gerado foi suficiente para fazer face às atividades de investimento, que mobilizaram fluxos monetários no montante de 271,6 m€, acima do valor registado no ano anterior (+234,4 m€) e abaixo do previsto no PAO3T23 (-68,5 m€).

O *cash flow* disponível para o serviço da dívida, no montante de 465,5 m€, foi suficiente para fazer face às obrigações decorrentes do serviço da dívida, designadamente, amortizações no âmbito de empréstimo de médio/longo prazo (208,8 m€) e juros e outros encargos financeiros (24 m€).

Nos primeiros três trimestres do ano, a MARF, SA amortizou empréstimos acionistas no montante de 281 m€.

Demonstração sintética dos Fluxos de Caixa

milhares de euros	2022	2023	PAO3T23	2023/2022		2023/PAO3T23	
				ABS	%	ABS	%
Caixa início período	9,4	53,3	13,0	43,9	467,8%	40,2	308,9%
Cash Flow Atividades Operacionais	720,2	737,0	816,5	16,9	2,3%	(79,5)	-9,7%
Recebimentos Clientes	1 581,8	1 580,7	1 664,1	98,9	6,3%	18,6	1,0%
Pagamentos Fomecedores	(395,4)	(416,9)	(444,5)	21,5	5,4%	27,6	-6,2%
Pagamentos Pessoal	(96,9)	(108,9)	(97,6)	12,0	12,4%	(11,3)	11,5%
Outros pagamentos/recebimentos operacionais	(369,3)	(417,9)	(305,5)	48,6	13,2%	(112,4)	36,8%
Cash Flow Atividades Investimento (AF)	(37,2)	(271,6)	(340,1)	234,4	829,8%	68,5	-20,2%
Cash Flow disponível para serviço da dívida	682,9	465,5	476,4	(217,5)	-31,8%	(10,9)	-2,3%
Serviço da Dívida							
Juros e outros encargos	(6,8)	(14,9)	(24,1)	8,2	120,7%	9,2	-38,0%
Amortização empréstimos MLP	(207,9)	(208,8)	(209,0)	0,9	0,4%	0,3	-0,1%
Free Cash Flow	468,3	241,8	(243,3)	(226,5)	-48,4%	485,1	-199,4%
Fluxo Financiamento							
Capital Acionista	(443,0)	(281,0)	235,0	162,0	-36,6%	(516,0)	-219,6%
Juros de Prestações Acessórias	(6,5)	(9,1)	(11,9)	(2,7)	41,2%	2,8	-23,2%
Variação de caixa no período	18,9	(44,4)	(3,6)	(63,3)	-335,5%	(40,8)	1139,3%
Caixa no final do período	28,2	8,8	9,4	(19,4)	-68,7%	(0,6)	-6,3%

4. Cumprimento Orientações Legais – Execução Orçamental

Neste ponto é apresentada a execução do Plano de Atividades e Orçamento para o 3T2023 e a comparação com o período homólogo do ano anterior, quanto aos princípios apresentados no Despacho n.º 252/2022-SET de 18 de agosto de 2022, relativo à elaboração dos instrumentos previsionais de gestão para 2023.

PRC - Plano de Redução de Custos

milhares de euros	2023 Execução	2023 PAO	2022 Execução	2023/2022		2023/PAO3T23	
				ABS	%	ABS	%
(0) EBITDA	987,9	922,9	885,7	82,1	9,3%	44,9	4,9%
(1) CMVMC	0,0	0,0	0,0	0,0	n.d.	0,0	n.d.
(2) FSE	332,4	370,4	310,3	22,1	7,1%	(38,0)	-10,3%
(3) Gastos com o Pessoal	127,4	126,8	121,5	5,9	4,9%	0,7	0,5%
(i) Relativos aos órgãos sociais ¹⁾	13,2	13,2	13,2	0,0	0,0%	0,0	0,0%
(ii) Indemnizações pagas por rescisão	0,0	0,0	0,0	0,0	n.d.	0,0	n.d.
(iii) Valorizações remuneratórias que sejam obrigatórias	0,0	0,0	0,0	0,0	n.d.	0,0	n.d.
(iv) Efeito do absentismo e do cumprimento de disposições legais*	4,7	3,8	(0,6)	n.d.	-880,5%	0,9	23,8%
(4) Gastos com pessoal sem os impactos i., ii., iii. e iv.	109,5	109,8	108,9	0,6	0,6%	(0,2)	-0,2%
(5) Impactos nos gastos decorrentes de fatores excecionais	0,0	29,9	0,0	0,0	n.d.	(29,9)	-100,0%
(6) Gastos Operacionais para efeitos do apuramento da eficiência operacional = (1)+(2)+(3)-(5)	469,8	467,2	431,6	28,1	6,5%	(7,4)	-1,6%
(7) Volume de Negócios (VN)	1 371,3	1 383,8	1 279,5	91,8	7,2%	(12,5)	-0,9%
Subsídios à exploração	0,0	0,0	0,0	0,0	n.d.	0,0	n.d.
Indemnizações compensatórias	0,0	0,0	0,0	0,0	n.d.	0,0	n.d.
(8) Perda de receita decorrente de fatores excecionais	0,0	0,0	0,0	0,0	n.d.	0,0	n.d.
(9) Volume de Negócios para efeitos do apuramento da eficiência operacional (7+8)	1371,3	1383,8	1279,5	91,8	7,2%	(12,5)	-0,9%
(10) Peso dos Gastos/VN (6)/(9)	33,53%	33,76%	33,74%	-0,21 p.p.		-0,23 p.p.	
(i) Gastos com Deslocações e Alojamento (FSE)	1,4	0,9	0,9	0,5	62,4%	0,5	59,7%
(ii) Gastos com Ajudas de custo (G c/pessoal)	1,0	0,6	0,7	0,2	31,0%	0,1	15,6%
(iii) Gastos associados à frota automóvel	6,6	5,4	8,5	0,1	1,1%	0,1	1,9%
(iv) Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	0,0	0,0	0,0	0,0	n.d.	0,0	n.d.
(11) Total = (i)+(ii)+(iii)+(iv)	8,9	6,2	8,1	0,8	10,6%	0,8	9,8%
Número Total de RH (OS+CD+Trabalhadores)	6	6	6	0	0,0%	0	0,0%
N.º Órgãos Sociais (OS) ¹⁾	3	3	3	0	0,0%	0	0,0%
N.º Cargos Direção (CD)	1	1	1	0	0,0%	0	0,0%
N.º Trabalhadores (sem OS e sem CD)	4	4	4	0	0,0%	0	0,0%
N.º Trabalhadores / N.º CD	4	4	4	0	0,0%	0	0,0%
N.º Viaturas	2	2	2	0	0,0%	0	0,0%

¹⁾ Inclui 2 órgãos sociais - DCS SMAR

* Conforme disposto na alínea a) do n.º 4 do artigo 133.º do DLEO 2023. Relativamente aos valores a registar na alínea v., os valores do absentismo deverão ser sinal negativo.

** Se aplicáveis, os impactos excecionais (destinadamente da crise geopolítica) e os impactos por imposições legais deverão ser devidamente justificados, nos termos do artigo 133.º do DLEO 2023, bem como quantificados e discriminados relativamente às diferentes rubricas de gastos/custos, vendas e serviços prestados. Se outros rendimentos concorrem para o VN, para além das vendas e Serviços Prestados, os mesmos deverão ser claramente identificados e justificados.

*** Os gastos com as viaturas deverão incluir: rendas/arrendamentos, injeções, seguros, portagens, combustíveis e/ou eletricidade, manutenção, reparação, pneus, taxas e impostos.

(2) Decreto-Lei n.º 84-F/2022 de 16 de dezembro e Decreto-Lei n.º 26-B/2023, de 19 de abril

✓

[Handwritten signature]

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

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

EBITDA

milhares de euros	2022	2023	2023/2022		PAO3T23	2023/PAO3T23	
			ABS	%		ABS	%
Rendimentos Operacionais	1 350,7	1 460,7	110,0	8,1%	1 452,3	8,4	0,6%
Gastos Operacionais	(465,0)	(492,9)	27,9	6,0%	(529,4)	(36,5)	-6,9%
EBITDA	885,7	967,9	82,1	9,3%	922,9	44,9	4,9%

No 3T23, o **EBITDA**⁵ ascendeu a 967,9 m€, situando-se acima do 3T22, em 82,1 m€ (+9,3%) e acima do previsto no PAO3T23, em 44,9 m€ (+4,9%).

Comparativamente ao período homólogo do ano anterior, a evolução decorre do aumento nos rendimentos operacionais, em 110 m€ (+8,1%) que mais do que compensou o aumento nos gastos operacionais, em 27,9 m€ (+6%).

A performance nos **rendimentos operacionais** é apurada, maioritariamente, nos rendimentos de taxas de utilização, que crescem em 92,6 m€ (+7,7%), traduzindo o efeito conjugado de: (i) atualização do preço unitário, em 8,1%; (ii) taxa de ocupação média ligeiramente inferior, nomeadamente no Pavilhão do Mercado, no edifício de Armazéns e no edifício E3 e (iii) da negociação de condições mais favoráveis na renovação de contratos e novas contratualizações, relativamente a espaços que ficam disponíveis por via de rescisões contratuais operadas com clientes.

Os **gastos operacionais**, situaram-se no montante de 27,9 m€ (+6%), traduzindo o efeito conjugado de:

- Aumento nos FSE's, em 22,1 m€ (+7,1%), evolução maioritariamente impactada pela evolução na rubrica de limpeza, que regista um aumento de 33,1 m€ (+26,2%) e na rubrica de segurança, que regista um aumento em 9,4 m€ (15,4%), em ambas as situações por força da atualização dos preços contratuais, na sequência de novos concursos públicos lançados;
- Aumento nos gastos com pessoal, em 5,9 m€ (+4,9%), conforme detalhe apresentado no ponto 3.;
- Aumento nas **depreciações**, em 63,5 m€ (+25,6%), decorrente do investimento realizado e do registo da reversão da perda por imparidade nos ativos fixos, registado em 31/12/2022 que impactou no aumento do valor depreciável dos bens do ativo fixo tangível.

Face ao previsto em sede de PAO 2023, o desvio favorável do **EBITDA**, em 44,9 m€ (+4,9%), traduz maioritariamente o desvio favorável dos gastos operacionais, em 36,5 m€ (-6,9%), evolução que reflete o desvio favorável nos FSE's, em 38 m€ (-10,3%), maioritariamente apurado na rubrica de eletricidade (-34,6 m€), uma vez que em sede de orçamento se considerou um impacto desfavorável do mecanismo nos gastos com energia, correspondente ao efeito MIBEL (previsto pelo montante de 29,9 m€), efeito que não se verificou.

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

Na prossecução do objetivo de redução de gastos operacionais (FSE + Gastos com o Pessoal), determina o artigo 133.º do Decreto-Lei n.º 10/2023, de 8 de fevereiro (DLEO2023) que as empresas públicas devem assegurar a redução do peso dos gastos operacionais no volume de negócios, face a 2022, uma vez que este ano apresenta um volume de negócios superior a 2019.

No que respeita ao cumprimento das medidas de redução dos gastos operacionais, fornecimentos e serviços externos e gastos com o pessoal, a empresa continua a implementar uma política de melhoria

⁵ Apurado de acordo com SNC

de eficiência da atividade desenvolvida através da racionalização de recursos e contenção de custos correntes, mantendo, no entanto, a salvaguarda da qualidade dos serviços prestados.

Nos termos do disposto no DLEO2023⁶, o peso dos gastos operacionais no volume de negócios, situou-se em 33,53%, situando-se abaixo do registado em 2022, em 21 pontos base, em resultado do efeito conjugado de:

- Aumento do **volume de negócios**, em 91,8 m€ (+7,2%), maioritariamente, apurado no crescimento dos rendimentos *core*, as taxas de utilização, em 92,7 m€ (+7,6%), conforme detalhe apresentado anteriormente;
- Aumento dos **gastos operacionais (FSE's e RH)**: em 28,1 m€ (+6,5%), traduzindo os seguintes impactos:
 - i. aumento nos FSE's, em 22,1 m€ (+7,1%), evolução maioritariamente impactada pelas rubricas de limpeza, segurança e eletricidade, conforme análise apresentada no ponto 3. do presente relatório;
 - ii. Aumento dos gastos com pessoal, em 5.9 m€ (+4,9%), maioritariamente impactado pela atualização remuneratória decorrente de disposições legais (4,7 m€), conforme detalhe igualmente apresentado no ponto 3.

▪ **Gastos com o Pessoal**

Os gastos com o pessoal, excluindo os relativos aos órgãos sociais, corrigidos dos impactos do cumprimento de disposições legais, das valorizações remuneratórias obrigatórias, bem como do efeito do absentismo, apresentam-se acima de 2022, em 0,6 milhares de euros (+0,6%), valor residual que acolhe justificação no aumento do subsídio de alimentação (+0,6 m€), no âmbito de uma política de uniformização das condições praticadas dentro do Grupo.

Quando comparado com o PAO2023, os gastos com pessoal, corrigidos dos referidos impactos, registam um valor inferior, em 0,2 m€ (-0,2%).

Em 30 de setembro de 2023, o MARF, SA apresenta um quadro de 5 colaboradores e 3 órgãos sociais, mantendo o número face a 31 de dezembro de 2022.

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

Os encargos com deslocações, ajudas de custo e alojamento, e os associados à frota automóvel, apresentam desvios desfavoráveis, face ao 3T22 e face ao PAO3T23, respetivamente em 0,8 m€ (+10,5%) e 0,8 m€ (+9,6%).

Os gastos associados à frota da MARF, SA são incorridos com 2 viaturas, uma no âmbito das deslocações em serviço efetuadas pelo diretor do Mercado e outra afeta à área operacional do mercado.

No 3T23, os **gastos com a frota** do MARF, SA apresentam desvios imateriais em termos absolutos, em relação aos gastos incorridos no 3T22 e no PAO3T23, respetivamente, em 0,1 m€ (+1,1%) e 0,1 m€ (+1,9%), variações apuradas nas subrubricas de combustíveis e portagens, .

Esta natureza de gastos e a sua evolução estão associados a deslocações do diretor do Mercado ao Mercado Abastecedor da Região de Évora (MARÉ), inerentes à acumulação de funções de direção da zona sul (MARF e MARÉ) e que determina a realização de deslocações, estadas e gastos com ajudas de custo do Diretor Comercial. De salientar ainda que estes gastos têm contrapartida no âmbito do Contrato de Gestão realizado entre a MARF, SA e a MARÉ, SA, com tradução num aumento de rendimentos, em 1,4 milhares de euros, face ao 2T22.

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

⁶ Artigo 133.º, n.º 2

Gastos com a frota automóvel

valores em euros	2022	2023	2023/2022		PAO3T23	2023/PAO3T23	
			ABS	%		ABS	%
Combustível	2 781,1	2 755,8	-25,3	-0,9%	2 952,2	-196,4	-6,7%
Conservação / Reparação	285,6	255,4	-30,2	-10,6%	0,0	255,4	n.d.
Seguro	160,6	160,6	0,0	0,0%	160,6	0,0	0,0%
Aluguer	2 815,1	2 815,1	0,0	0,0%	2 815,1	0,0	0,0%
Portagem / Estacionamento	439,2	586,5	127,2	29,0%	504,5	62,0	12,3%
Nº veículos	2	2	0,0	0,0%	2	0,0	0,0%
Total	6 481,5	6 553,3	71,8	1,1%	6 432,3	121,0	1,9%

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

No terceiro trimestre de 2023, e no período homólogo de 2022 não foram realizados encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria.

▪ **Limites de crescimento do endividamento**

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 35.º da Lei n.º 24-D/2022, de 31 de dezembro (Lei do Orçamento de Estado para 2023 – LOE2023), apurado de acordo com a fórmula definida no n.º 1 do artigo 134.º do DLEO 2023 e tendo em conta os novos investimentos, o crescimento do endividamento, em 2023, face a 2022, é limitado a 2%.

Nos anos de 2023 e 2022 não ocorreram aumentos de capital.

Em 2023, não se realizaram investimentos com enquadramento no conceito “novo investimento com expressão material”, definido nos termos do n.º 1 do artigo 134.º do DLEO 2023.

A taxa de variação do endividamento remunerado, calculada nos termos do n.º 1 do artigo 134.º do DLEO2023, na definição conferida pelo Despacho 252/2022-SET de 18 de Agosto de 2022, é de -5,7%, apresentando-se como segue:

Variação do Endividamento (execução)

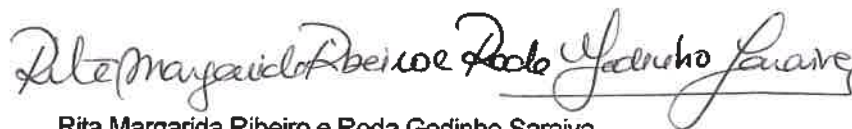
valores em euros	2023	2022	2023/2022	
			ABS	%
Financiamento Remunerado (Corrente e Não Corrente)*	922 359	1 408 050	-485 692	-34,5%
Capital Social	7 042 312	7 042 312	0,0	0,0%
Aumentos de capital por conversão de créditos	0,0	n.a.	n.a.	0,0
Novos Investimentos no ano (com expressão material)	0,0	n.a.	n.a.	0,0
VARIAÇÃO DO ENDIVIDAMENTO	-5,7%			

(*) inclui Prestações acessórias de capital

O Conselho de Administração da MARF, SA.



Jorge Proença dos Reis



Rita Margarida Ribeiro e Roda Godinho Saraiva

Adriano João Leal Cardoso Guerra

Faro, 15 de fevereiro de 2024



BALANÇO EM 30 DE SETEMBRO					
RUBRICAS	EXERCÍCIOS			Variação (2023/2022)	
	30/09/2023	31/12/2022	PAO 3T23	ABS	%
un: EUR					
Ativo					
Ativo não corrente					
Ativos fixos tangíveis	14 993 752,26	15 003 745,50	12 593 764,4	(19 993,2)	-0,1%
Propriedades de investimento	3 245 500,00	3 245 500,00	3 017 500,0	0,0	0,0%
Cientes M/L Prazo	11 590,88	11 590,88	0,0	0,0	0,0%
Ativos por impostos diferidos	596 957,82	607 372,87	1 144 215,7	(10 415,1)	-1,7%
Ativo corrente					
Cientes	32 822,86	37 649,92	49 889,3	(4 826,1)	-12,8%
Outros créditos a receber	17 169,42	2 280,79	1 908,0	14 888,6	652,8%
Diferimentos	12 219,37	3 052,15	9 324,3	9 167,2	300,4%
Caixa e depósitos bancários	8 844,29	53 262,10	9 441,3	(44 417,8)	-83,4%
Total do Ativo	18 906 856,90	18 964 453,21	16 826 843,9	(55 596,3)	-0,3%
Capital Próprio					
Capital próprio					
Capital subscrito	7 042 312,15	7 042 312,15	7 042 312,2	0,0	0,0%
Reservas Legais	438 238,20	235 649,78	235 649,8	202 588,4	86,0%
Resultados transitados	3 822 834,97	1 999 539,15	2 642 660,8	1 823 295,8	91,2%
Excedentes de revalorização	451 961,84	451 961,84	451 961,8	0,0	0,0%
Ajustamentos/Outras variações no capital próprio	3 332 759,38	3 399 265,87	2 618 274,9	(66 506,5)	-2,0%
Resultado líquido do período	489 959,75	2 025 684,24	484 258,1	(1 535 924,5)	-75,8%
Total Capital Próprio	15 578 066,28	15 154 813,03	13 475 117,5	423 453,3	2,8%
Passivo					
Passivo não corrente					
Financiamentos obtidos	644 018,25	1 130 176,85	742 916,7	(486 158,6)	-43,0%
Diferimentos	456 974,14	479 952,85	452 259,1	(22 978,7)	-4,8%
Passivos por impostos diferidos	379 544,70	382 363,95	514 014,0	(2 819,3)	-0,7%
Outras dívidas a pagar	1 119 112,80	1 116 800,26	952 629,5	2 312,5	0,2%
Passivo corrente					
Fornecedores	118 905,78	105 459,00	136 824,7	13 446,8	12,8%
Estado e outros entes públicos	95 160,86	88 781,76	52 250,9	6 379,1	7,2%
Financiamentos obtidos	278 340,47	278 033,54	277 873,5	306,9	0,1%
Outras dívidas a pagar	202 926,19	193 775,77	191 033,8	9 150,4	4,7%
Diferimentos	35 807,42	34 496,18	31 924,3	1 311,2	3,8%
Total do Passivo	3 330 790,61	3 809 640,18	3 351 726,4	(479 049,6)	-12,6%
Total do Capital Próprio e do Passivo	18 906 856,90	18 964 453,21	16 826 843,9	(55 596,3)	-0,3%

/ B

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA DO PERÍODO EM 30 DE SETEMBRO					
RENDIMENTOS E GASTOS	PERÍODOS			Variação (2023/2022)	
	30/09/2023	30/09/2022	PAO 3T23	ABS	%
Vendas e serviços prestados	1 371 269,75	1 279 465,32	1 383 773,24	91 804,43	7,2%
Fornecimentos e serviços externos	(332 391,80)	(310 255,34)	(370 371,06)	(22 136,46)	7,1%
Gastos com o pessoal	(127 416,87)	(121 500,17)	(126 760,19)	(5 916,50)	4,9%
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	0,00	0,00	0,00	0,00	n.d.
Aumentos/Reduções Justo Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	n.d.
Outros Rendimentos	69 437,59	68 821,63	66 513,36	20 615,96	30,0%
Outros Gastos	(33 048,29)	(33 232,25)	(32 254,07)	183,96	-0,6%
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	967 860,68	885 747,79	922 901,28	82 102,8	9,3%
Gastos/reversões depreciação e amortização	(311 264,37)	(247 740,30)	(269 440,42)	(63 524,07)	25,6%
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis	0,00	0,00		0,00	n.d.
Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	656 596,21	638 007,49	653 460,86	18 578,7	2,9%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	0,00	0,00	0,00	0,00	n.d.
Juros e gastos similares suportados	(24 314,51)	(12 073,93)	(35 962,54)	(12 240,58)	101,4%
Resultados antes de impostos	632 271,70	625 933,56	617 498,33	6 338,1	1,0%
Imposto sobre o rendimento do exercício	(142 311,95)	(140 831,14)	(133 240,27)	(1 480,81)	1,1%
Resultado líquido do período	489 959,75	485 102,42	484 258,05	4 857,3	1,0%

✓
PB

MAPA DE VARIAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA EM 30 DE SETEMBRO

un: EUR

FLUXOS	30/09/2023	30/09/2022	PAO 3T23
Fluxos de caixa das atividades operacionais:			
Recebimentos de clientes	1 680 741,96	1 581 822,38	1 664 103,8
Pagamentos a fornecedores	(416 908,94)	(395 431,77)	(444 466,1)
Pagamentos ao pessoal	(108 895,79)	(96 915,97)	(97 632,2)
Caixa gerada pelas operações	1 154 937,23	1 089 474,64	1 122 005,5
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	(145 385,97)	(107 309,02)	(87 182,7)
Outros recebimentos/pagamentos	(272 503,23)	(262 006,51)	(218 320,9)
Fluxos de caixa das atividades operacionais 1	737 047,03	720 159,11	816 501,9
Fluxos de caixa das atividades de investimento:			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis	(271 565,06)	(37 213,03)	(340 096,8)
Subsídios de investimento	0,00	0,00	
Recebimentos provenientes de:			
Investimentos financeiros			
Ativos Fixos Tangíveis	0,00	0,00	0,0
Ativos Fixos Intangíveis	0,00	0,00	0,0
Fluxos de caixa das atividades de investimento 2	(271 565,06)	(37 213,03)	(340 096,8)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento:			
Recebimentos provenientes de:			
Empréstimos obtidos	3 918,18	0,00	20 000,0
Pagamentos respeitantes a:			
Empréstimos obtidos	(489 789,85)	(650 861,19)	(464 026,4)
Juros e gastos similares	(24 048,11)	(13 222,97)	(35 962,5)
Juros Swap	0,00	0,00	0,00
Fluxos de caixa das atividades de financiamento 3	(509 899,78)	(664 084,16)	(479 989,0)
Variação de Caixa e Seus equivalentes 4=1+2+3	(44 417,81)	18 861,92	(3 584,0)
Caixa e seus Equivalentes no início do período	53 262,10	9 380,97	13 025,2
Caixa e seus Equivalentes no fim do período	8 844,29	28 242,89	9 441,3



PARECER DO FISCAL ÚNICO SOBRE O

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL DO 3.º TRIMESTRE DE 2023

INTRODUÇÃO

1. Para os efeitos do cumprimento do disposto na alínea i) do nº1 do artigo 44º do Decreto-Lei nº133/2013 de 3 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 75-A/2014 de 30 de setembro, apresentamos o nosso parecer sobre o relatório de execução orçamental do 3º trimestre do ano de 2023 da **MARF – Mercado Abastecedor da Região de Faro, SA**, que engloba os seguintes valores: Ativo de 18.908.857 euros, Capital Próprio de 15.578.066 euros (incluindo um resultado líquido de 489.960 euros), Gastos de 970.748 euros e rendimentos de 1.460.708 euros.
2. As quantias do relatório de execução orçamental são as que constam dos registos contabilísticos.

RESPONSABILIDADES

3. É da responsabilidade do Conselho de Administração:
 - a) o acompanhamento da execução do orçamento, aplicando as medidas destinadas a corrigir os desvios em relação às previsões realizadas;
 - b) a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados;
 - c) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado;
 - d) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a atividade, posição financeira ou resultados da entidade.
4. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida no documento acima referido, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso trabalho.

ÂMBITO

5. O trabalho a que procedemos teve como objetivo obter uma segurança moderada quanto a se o relatório de execução orçamental anteriormente referido está isento de distorções materialmente relevantes.
6. A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. O nosso trabalho foi planeado de acordo com aquele objetivo, e consistiu principalmente, em indagações e procedimentos analíticos destinados a rever:
 - a) a fiabilidade das asserções constantes da informação financeira;
 - b) a adequação das políticas contabilísticas adotadas, tendo em conta as circunstâncias e a consistência da sua aplicação;
 - c) a aplicação, ou não, do princípio da continuidade;

d) a apresentação da informação financeira.

7. O nosso trabalho abrangeu ainda a verificação das previsões constantes dos documentos em análise, com o objetivo de obter uma segurança moderada sobre os seus pressupostos, critérios e coerência.

8. Entendemos que o trabalho efetuado proporciona uma base aceitável para a emissão do presente parecer sobre o relatório de execução orçamental.

PARECER

9. Com base no trabalho efetuado, o qual foi executado tendo em vista a obtenção de uma segurança moderada, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que o relatório de execução orçamental do 3º trimestre de 2023, não esteja isento de distorções materialmente relevantes que afetem a sua conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites.

ÊNFASES

10. Nos termos do Decreto-Lei n.º 10/2023, de 8 de fevereiro e sem afetar o parecer expresso no parágrafo anterior, chamamos a atenção para as situações seguintes:

10.1.0 n.º 1 do artigo 133.º, do referido Decreto-Lei, estabelece que o rácio dos gastos operacionais sobre o volume de negócios, excluídos os impactos decorrentes do cumprimento de imposições legais, devidamente fundamentados, deve ser igual ou inferior ao verificado em 2022. Neste sentido, apresenta-se um quadro com a evolução do rácio:

	3º Trimestre			Variação	
	2023	2022	Orçamento	2023/22	2023/Orç.
FSE	332 392 €	310 256 €	370 089 €	22 136 €	- 37 696 €
GCP	127 417 €	121 500 €	126 760 €	5 916 €	656 €
(i) Relativos aos órgãos sociais	13 177 €	13 177 €	13 177 €	- €	- €
(ii) Indemnizações pagas por rescisão	- €	- €	- €	- €	- €
(iii) Valorizações remuneratórias que sejam obrigatórias	- €	- €	- €	- €	- €
(iv) Efeito do absentismo e cumprimento de disposições legais	4 711 €	603 €	3 806 €	5 314 €	905 €
Gastos com o Pessoal sem os impactos i., ii., iii. e iv)	109 529 €	108 926 €	109 777 €	603 €	- 248 €
Total Gastos Operacionais	459 809 €	431 756 €	496 849 €	28 053 €	- 37 040 €
Impactos nos Gastos Operacionais decorrentes de fatores excecionais	- €	- €	29 910 €	- €	- 29 910 €
Gastos Operacionais para efeitos do apuramento da eficiência operacional	459 809 €	431 756 €	466 939 €	28 053 €	- 7 130 €
VN	1 371 270 €	1 279 465 €	1 383 773 €	91 804 €	- 12 503 €
Peso Gastos Operacionais/VN	33,53%	33,75%	33,74%	- 0,21 p.p.	- 0,21 p.p.

Deste modo, verifica-se, no final do 3º trimestre, um decréscimo do rácio em 0,21 pontos percentuais.

10.2. As alíneas a), b) e c) do n.º 4 do art.º 133.º do mesmo Decreto-Lei, determinam que devem ser iguais ou inferiores aos montantes registados em 2022 os seguintes gastos operacionais:

10.2.1. Alínea a) Com pessoal, excluído os relativos aos órgãos sociais, corrigidos dos impactos do cumprimento de disposições legais, de orientações expressas do acionista Estado, em matéria de concretização do acordo de médio prazo para a melhoria dos rendimentos, dos salários e da competitividade, celebrado a 9 de outubro de 2022, das valorizações remuneratórias que sejam obrigatórias, nos termos do disposto na Lei do Orçamento do Estado, bem como do efeito do

absentismo e de indemnizações por rescisão contratual, salvo quando se tratar de rescisões por mútuo acordo;

10.2.2. Alínea b) Com fornecimentos e serviços externos, corrigido do impacto do aumento dos produtos energéticos, incluindo os impactos deste nos gastos com transportes, designadamente os decorrentes da crise geopolítica;

10.2.3. Alínea c) Conjunto dos encargos com deslocações, ajudas de custo e alojamento, os associados à frota automóvel e com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria, corrigido do impacto do aumento dos produtos energéticos, incluindo os impactos deste nos gastos com transporte.

Para aferir a evolução destes gastos apresenta-se de seguida um quadro com os gastos contabilizados:

	3º Trimestre			Variação	
	2023	2022	Orçamento	2023/22	2023/Orç.
Gastos com pessoal ⁽¹⁾	109 529 €	108 926 €	109 777 €	603 €	- 248 €
Deslocações, ajudas de custo e frota automóvel ⁽²⁾	8 944 €	8 094 €	8 157 €	850 €	787 €
Estudos, pareceres, projetos e consultoria ⁽³⁾	- €	- €	- €	- €	- €

⁽¹⁾ Alínea a) do n.º 4 do art.º 133.º

⁽²⁾ Alínea b) do n.º 4 do art.º 133.º

⁽³⁾ Alínea c) do n.º 4 do art.º 133.º

Os desvios supra identificados são justificados no ponto 4. do relatório de execução orçamental emitido pelo Conselho de Administração.

10.3. Nos termos do n.º 8 do artigo 133.º do referido Decreto-Lei n.º 10/2023, de 8 de fevereiro, compete-nos referir que os gastos operacionais (gastos com pessoal (GcP) e fornecimentos e serviços externos (FSE)) ascendem, no final do 3º trimestre a 459.809 euros, representando um desvio desfavorável de 28.053 euros, face ao período homólogo do exercício anterior, decorrente do aumento dos FSE em 22.136 euros e do aumento dos GcP em 5.916 euros. Apresenta-se de seguida um quadro com o detalhe dos gastos com pessoal:

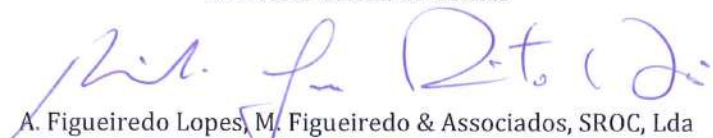
	3º Trimestre			Variação	
	2023	2022	Orçamento	2023/22	2023/Orç.
CUSTOS COM O PESSOAL	127 417 €	121 500 €	126 760 €	5 917 €	656 €
Remunerações dos órgãos sociais	13 177 €	13 177 €	13 177 €	0 €	0 €
ES G GCP ROS V DCS	13 177 €	13 177 €	13 177 €	0 €	0 €
Remunerações do pessoal	90 142 €	86 245 €	89 340 €	3 897 €	802 €
ES G GCP RP Vencimento	62 943 €	59 599 €	62 406 €	3 344 €	537 €
ES G GCP RP Subsídio acumulado de funções	4 554 €	4 554 €	4 645 €	0 €	-91 €
ES G GCP RP Subsídio de alimentação	5 992 €	5 429 €	6 053 €	563 €	-61 €
ES G GCP RP Abono para Falhas	1 385 €	1 321 €	1 371 €	64 €	14 €
ES G GCP RP Subsídio de Ferias	5 924 €	5 590 €	5 799 €	334 €	125 €
ES G GCP RP Subsídio de Natal	5 803 €	5 544 €	5 758 €	259 €	45 €
ES G GCP RP Trabalho Nocturno	445 €	411 €	441 €	34 €	5 €
ES G GCP RP Ajudas de custo	954 €	728 €	825 €	226 €	129 €
ES G GCP RP Isenção de horário de tra	2 141 €	1 951 €	2 042 €	190 €	98 €
ES G GCP RP Suplem.Exc.Desp.Transp.	0 €	1 117 €	0 €	-1 117 €	0 €
Enc. s/rem.-pessoal	19 773 €	19 072 €	19 655 €	701 €	118 €
ES G GCP Seg. acid.Trab. Pessoal	481 €	439 €	501 €	42 €	-20 €
Outros gastos com o pessoal	3 843 €	2 567 €	4 086 €	1 276 €	-243 €
ES G GCP OGCP Medicina no trabalho	163 €	60 €	138 €	103 €	25 €
ES G GCP OGCP Segurança e higiene no trabalho	200 €	35 €	120 €	165 €	80 €
ES G GCP OGCP Formação	150 €	0 €	675 €	150 €	-525 €
ES G GCP OGCP Fardamento	174 €	26 €	0 €	149 €	174 €
ES G GCP OGCP Seguro de Saude	3 154 €	2 426 €	3 153 €	728 €	0 €
GO AM G GCP OGCP Artigos de farmác	2 €	21 €	0 €	-19 €	2 €



10.4.No final do 3º trimestre de 2023, apura-se um prazo médio de pagamentos (PMP) de 19 dias (<40 dias), cumprindo com o estabelecido na Resolução do Conselho de Ministros n.º 34/2008, com as alterações decorrentes do Despacho n.º 9870/2009, que compara com os mesmos 43 dias, a dezembro de 2022 e com 40 dias previstos em sede de orçamento para 2023.

Viseu, 13 de março de 2024

O Revisor Oficial de Contas



A. Figueiredo Lopes, M. Figueiredo & Associados, SROC, Lda

Representada por Ricardo Jorge Pinto Dias, ROC n.º 1819

Registado na CMVM com o n.º 20170008