

MA
VF



Centro Logístico
do Minho

RELATÓRIO DE
EXECUÇÃO
ORÇAMENTAL
4T2019



ÍNDICE

1. Resultados	2
2. Atividade Comercial	3
3. Análise Económica e Financeira	4
PERFORMANCE ECONÓMICA	4
PERFORMANCE FINANCEIRA	7
FLUXOS DE CAIXA	8
4. Cumprimento das Orientações Legais - Execução orçamental	9

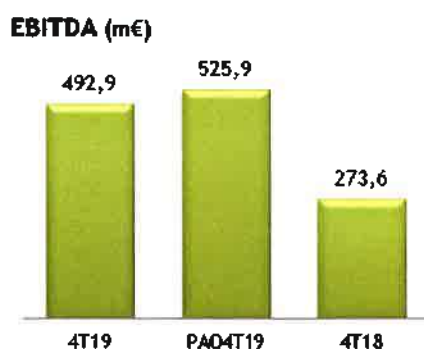
MA
VF

Neste relatório é efetuada uma análise aos resultados da MARB, SA acumulados ao quarto trimestre de 2019 (4T19), a sua execução face ao orçamento (PAO4T19)¹ e a comparação com o período homólogo do ano anterior (4T18).

Para a análise comparativa com o exercício de 2018 importa referir que foi registada em 31 de dezembro de 2018 a reversão de perdas por imparidades dos ativos fixos da MARB, SA, situação com grande impacto na situação económica e patrimonial da empresa. Por forma a não desvirtuar a comparabilidade evolutiva dos dados, a análise que se segue incide sobre os resultados de 2018 antes do registo da reversão de imparidades em ativos fixos, expurgando assim o impacto da mesma, quer dos resultados económicos, quer da situação patrimonial da empresa, quando comparada com 31 de dezembro de 2018.

Os Resultados relativos ao 4T19 apresentados no presente relatório são ainda previsionais, e apurados com referência a contas não auditadas.

1. RESULTADOS

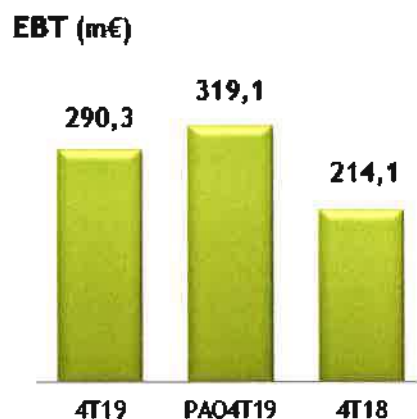


No 4T19, o **EBITDA**² ascendeu a 492,9 m€, situando-se acima do 4T18, em 219,3 m€ (+80,2%) e abaixo do PAO4T19, em 33 m€ (-6,3%). O desvio, face ao período homólogo, é maioritariamente impactado pela evolução favorável nos rendimentos operacionais, que crescem 260,3 m€ (+42%), refletindo o início da atividade do novo Entrepósito logístico, em abril de 2019. O desvio, face ao PAO4T19, é impactado pelo registo de gasto não recorrente relativo a comissão de intermediação imobiliária no valor de 51 milhares de euros, no âmbito da contratualização do novo Entrepósito logístico.

O **EBIT** ascendeu a 350 m€, situando-se acima do ano anterior em 129,8 m€ (+58,9%) e abaixo do PAO4T19 em 42 m€ (-10,7%), impactado pela situação não recorrente anteriormente referida. Salienta-se que a evolução das depreciações do exercício reflete o efeito conjugado da reversão de perdas por imparidade dos ativos fixos da MARB, SA (+25,2 m€), realizado com referência a 31 de dezembro de 2018, e não previsto em sede de orçamento, bem como a conclusão da obra e entrada em funcionamento do novo Entrepósito logístico (+72,7 m€).

A empresa apresenta margens operacionais³ positivas de 56% e 33%, respetivamente ao nível do **EBITDA** e do **EBIT**, que compara com 44% e 34% no ano anterior. Expurgando o impacto da comissão de intermediação referida, as margens do **EBITDA** e **EBIT**, teriam registado aumentos de 18 p.p. e 4 p.p., respetivamente, face a 2018.

Os encargos financeiros ascenderam a 59,7 m€, acima do ano anterior em 53,6 m€ (+870,3%), e abaixo do PAO4T19 em 13,1 m€ (-18,0%), este último em virtude de não ter sido contemplado, em sede de orçamento, a capitalização de juros de financiamento para fazer face ao investimento na construção de novo edifício, durante o período de construção. O desvio, face ao 4T18, decorre do financiamento do investimento na construção do novo edifício, por via da realização de prestações acessórias de capital.



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

² Excluindo integração de subsídio ao investimento

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

Os resultados antes de impostos (*EBT*) ascenderam a 290,3 m€, registando um aumento, face ao 4T18, no montante de 76,2 m€ (+35,6%) e situando-se abaixo do PAO4T19 em 28,9 m€ (-9%). Expurgando situação não recorrente, o *EBT* teria registado um aumento face ao 4T18 e ao PAO4T19, respetivamente em 127,1 m€ (+59,4%) e 22,1 m€ (+6,9%).

O resultado líquido ascendeu a 225,4 m€, situando-se acima do ano anterior em 42,1 m€ (+23%) e abaixo do 4T18, em 24,5 m€ (-9,8%).

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

Síntese da Demonstração dos Resultados

milhares de euros	4T18	4T19	2019/2018		PAO 4T19	4T19/PAO4T19	
			ABS	%		ABS	%
Volume de Negócios	622,6	881,9	259,3	41,7%	879,9	2,0	0,2%
Fornecimentos e serviços externos	(217,8)	(255,2)	37,5	17,2%	(221,6)	33,6	15,2%
Gastos com pessoal	(121,0)	(119,6)	(1,4)	-1,1%	(116,3)	3,3	2,8%
Outros Rendimentos e Ganhos	3,2	4,2	1,0	30,5%	2,8	1,3	47,9%
Outros gastos e perdas operacionais	(12,8)	(17,9)	5,1	39,8%	(18,9)	(1,1)	-5,6%
EBITDA	273,6	492,9	219,3	80,2%	525,9	(33,0)	-6,3%
(Depreciações)/Reversões	(89,2)	(187,0)	97,8	109,6%	(168,8)	18,2	10,8%
Subsídio ao Investimento	35,9	44,1	8,2	22,9%	34,9	1,0	26,4%
Resultados operacionais (EBIT)	220,2	350,0	129,8	58,9%	392,0	(42,0)	-10,7%
Resultados Financeiros	(6,2)	(59,7)	53,6	870,3%	(72,8)	(13,1)	-18,0%
Resultados antes de imposto (EBT)	214,1	290,3	76,2	35,6%	319,1	(28,9)	-9,0%
Imposto sobre o rendimento	(30,7)	(64,9)	34,1	111,1%	(69,2)	(4,4)	-6,3%
<i>Imposto estimado para o exercício</i>	(7,0)	(43,5)	36,4	518,2%	(41,6)	1,9	4,6%
<i>Imposto diferido</i>	(23,7)	(21,4)	(2,3)	-9,7%	(27,7)	(6,3)	-22,7%
Resultado líquido do exercício	183,3	225,4	42,1	23,0%	249,9	(24,5)	-9,8%
Margem EBITDA (%) ⁽¹⁾	44%	56%	+12 p.p.		60%		
Margem EBIT (%)	34%	33%	-1 p.p.		36%		
Margem Líquida	29%	25%	-4 p.p.		28%		

2. ATIVIDADE COMERCIAL

Na análise da atividade de 2019, destaca-se a entrada em funcionamento do novo Entrepósito logístico, em abril de 2019, com um impacto significativamente positivo quer no volume de negócios quer na dinâmica do Mercado. Nas restantes edificações, a taxa de ocupação manteve-se em linha com a registada no final de 2018, mencionando apenas uma ocupação superior no Pavilhão Misto ao nível dos “espaços vedados”.

Comparativamente ao PAO4T19, situa-se em linha na generalidade dos espaços.

Taxas Ocupação

Pavilhão	N° Espaços			Taxa de Ocupação (%)		
	Existentes	Ocupados	Disponíveis	4T19	PAO4T19	31/12/2018
Pavilhão G.M.G.	55	52	3	95%	95%	95%
Boxes	36	36	0	100%	100%	100%
Escritórios	12	9	3	75%	75%	75%
Lojas	4	4	0	100%	100%	100%
Zona Técnica	2	2	0	100%	100%	100%
Restaurante	1	1	0	100%	100%	100%
Pavilhão Misto	36	19	17	53%	53%	53%
Espaços vedados	28	11	17	39%	29%	29%
Restaurante	1	1	0	100%	100%	100%
Entrepósitos	7	7	0	100%	100%	100%
Pavilhão de Entrepósitos	15	15	0	100%	100%	100%
Entrepósitos	15	15	0	100%	100%	100%
Pavilhão Industrial (Entrepósito logístico)	1	1	0	100%	100%	0%

3. ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

PERFORMANCE ECONÓMICA

Os rendimentos operacionais⁴ ascenderam, no 4T19, a 886,1 m€, situando-se acima do 4T18 e do PAO4T19, respetivamente em 260,3 m€ (+41,6%) e 3,4 m€ (+0,4%), na sequência do início da atividade do novo Entrepósito logístico.

Rendimentos Operacionais

milhares de euros	4T18	4T19	PAO4T19	4T19/4T18		4T19/PAO4T19		Estrutura
				ABS	%	ABS	%	
Taxas de utilização	541,9	800,2	801,2	258,3	47,7%	-1,0	0%	90%
Outras Prestações de Serviços	8,543	11,8	8,5	3,3	38,3%	3,3	39%	1%
Outros Rendimentos Operacionais	3,2	4,2	2,8	1,0	30,5%	1,3	48%	0%
Sub total (Total rendimentos cash)	553,6	816,2	812,5	262,6	47,4%	3,7	0%	92%
Integração de Taxas de Acesso (recorrente)	68,2	69,9	70,2	1,7	2,4%	-0,3	0%	8%
Integração de Taxas de Acesso (plena)	3,9	0,0	0,0	-3,9	-100,0%	0,0	n.d.	0%
Total Rendimentos Operacionais ⁽¹⁾	625,7	886,1	882,7	260,3	41,6%	3,4	0,4%	100%

⁽¹⁾ Não inclui Subsídio ao Investimento

Os rendimentos representativos do “core business”, as taxas de utilização, com um peso relativo na estrutura dos rendimentos operacionais de 90%, ascenderam a 800,2 m€, situando-se acima do 4T18, em 258,3 m€ (+47,7%) e, praticamente em linha com o PAO4T19, sendo o desvio, face ao ano anterior, justificado essencialmente pela ocupação do Entrepósito logístico, a partir de abril de 2019 (+252,6 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%.

⁴ Excluindo o Subsídio ao Investimento

ma
NA

Taxas de Utilização

milhares de euros	4T18	4T19	PAO4T19	4T19/4T18		4T19/PAO4T19		Estrutura
				ABS	%	ABS	%	
Pavilhão Grandes/Médios Grossistas	310,5	312,2	312,6	1,7	0,6%	-0,4	-0,1%	39%
Boxes	281,1	282,0	282,5	1,0	0,3%	-0,5	-0,2%	35%
Escritórios	12,9	13,7	13,4	0,8	6,2%	0,3	2,4%	2%
Lojas	8,6	8,6	8,7	0,1	0,6%	0,0	-0,5%	1%
Snack-bar	2,8	2,7	2,9	-0,1	-5,0%	-0,2	-6,0%	0%
Zona técnica	5,0	5,1	5,1	0,0	0,9%	0,0	-0,2%	1%
Pavilhão Misto	102,3	104,0	104,5	1,7	1,6%	-0,5	-0,5%	13%
Espaços Sazonais	13,6	14,4	14,9	0,8	5,7%	-0,5	-3,2%	2%
Restaurante	6,5	6,6	6,6	0,1	0,9%	0,0	-0,2%	1%
Entrepósitos / Módulos	82,2	83,0	83,1	0,8	1,0%	0,0	0,0%	10%
Pavilhão Entrepósitos	127,0	128,0	128,4	1,0	0,7%	-0,4	-0,3%	16%
Entrepósito Industrial	0,0	252,6	252,6	252,6	n.d.	0,0	0,0%	32%
Áreas Complementares	2,1	3,5	3,1	1,4	n.d.	0,4	12,8%	0%
Total	541,9	800,2	801,2	258,3	47,7%	-1,0	-0,1%	100%

A rubrica de “outras prestações de serviços”, respeita a taxas de cedência de exploração (7,8 m€) e taxas de cedência de posição contratual/alterações contratuais (3,9 m€).

Os “outros rendimentos operacionais” são apurados na venda de resíduos (2 m€), juros de mora cobrados a clientes (1,2 m€) e subsídios à exploração (0,7 m€).

Os gastos operacionais *cash* (excluindo depreciações) ascenderam, no 4T19, a 392,7 m€, situando-se acima do ano anterior e do PAO4T19, respetivamente em 41,2 m€ (+11,7%) e 35,9 m€ (+10%). De salientar que esta evolução reflete a situação não recorrente relativa a comissão de intermediação imobiliária. Expurgando este impacto, os gastos operacionais teriam registado valores baixo do 4T18 e do PAO4T19, respetivamente em 9,7 m€ (-2,8%) e 15 m€ (-4,2%), num contexto de aumento significativo dos rendimentos operacionais (+41,6%).

Os gastos com fornecimentos e serviços externos e gastos com pessoal correspondem a 42% dos rendimentos operacionais⁵, abaixo do 4T18 em 12 pontos percentuais.

Gastos Operacionais

milhares de euros	4T18	4T19	PAO4T19	4T19/4T18		4T19/PAO4T19		Estrutura
				ABS	%	ABS	%	
FSE's	217,8	255,2	221,6	37,5	17,2%	33,6	15,2%	44%
Gastos com Pessoal	121,0	119,6	116,3	-1,4	-1,1%	3,3	2,8%	21%
Outros Gastos Operacionais	12,8	17,9	18,9	5,1	39,8%	-1,1	-5,6%	3%
SubTotal (Gastos cash)	351,5	392,7	356,8	41,2	11,7%	35,9	10,0%	68%
Depreciações/Amortizações	89,2	187,0	168,8	97,8	109,6%	18,2	10,8%	32%
Total	441,4	580,1	525,6	138,7	31,4%	54,5	10,4%	100%

Os FSE's, expurgando situação não recorrente⁶, situaram-se abaixo do 4T18 e do PAO4T19, respetivamente em 13,4 m€ (-6,2%) e 17,3 m€ (-7,8%).

A evolução na rubrica de FSE's, com um peso total de 44% nos gastos operacionais, resulta do efeito conjugado da variação das várias subrubricas que integra:

⁵ Excluindo integração de subsídio ao investimento

⁶ Referente a comissões por intermediação imobiliária

MA
VF

Fornecimentos e Serviços Externos

milhares de euros	4T18	4T19	PAO4T19	4T19/4T18		4T19/PAO4T19		Estrutura
				ABS	%	ABS	%	
Trabalhos Especializados	59,4	54,6	56,3	-4,8	-8,0%	-1,7	-2,9%	21%
Publicidade	24,2	8,6	11,9	-15,6	-64,6%	-3,4	-28,2%	3%
Vigilância	23,5	22,3	25,8	-1,2	-5,0%	-3,5	-13,5%	9%
Comissões	0,0	50,9 ^P	0,0	50,9	0,0%	50,9	n.d.	20%
Limpeza	45,4	54,4	49,0	9,0	19,8%	5,4	11,1%	21%
Manutenção	13,9	12,4	24,0	-1,4	-10,4%	-11,5	-48,2%	5%
Eletricidade	17,3	18,7	18,4	1,3	7,7%	0,3	1,4%	7%
Água	8,0	7,2	7,6	-0,8	-9,6%	-0,4	-5,7%	3%
Rendas e Alugueres	7,1	7,6 ^P	9,3	0,5	7,4%	-1,7	-17,9%	3%
Comunicações	3,0	3,0	2,9	0,0	0,0%	0,1	3,8%	1%
Seguros	4,1	5,4	5,1	1,3	31,9%	0,3	6,7%	2%
Combustíveis	2,6	2,9 ^P	2,5	0,2	8,3%	0,4	15,2%	1%
Deslocações e Estadas	1,6	1,1	0,4	-0,4	-27,3%	0,8	208,0%	0%
Outros FSE	7,7	6,1	8,5	-1,6	-20,4%	-2,4	-28,5%	2%
Total	217,8	255,2	221,6	37,5	17,2%	33,6	15,2%	100%

A rubrica de **trabalhos especializados**, representa o maior peso na estrutura dos FSE's (21%) e refere-se, maioritariamente (47,3 m€) ao contrato de gestão realizado com a SIMAB, SA. A redução desta rubrica, face ao 4T18, deve-se a prestações de serviços relativas a inquérito de satisfação aos operadores e clientes do mercado e inventariação de imobilizado, realizadas em 2018.

A rubrica de **publicidade** apresenta-se abaixo do 4T18 em 15,6 m€ (-64,6%) e abaixo do PAO4T19 em 3,4 m€ (-28,2%), refletindo uma redução das ações de promoção e divulgação do Mercado.

A rubrica de **limpeza** apresenta-se acima do 4T18, em 9 m€ (+19,8%) e acima do PAO4T19, em 5,4 m€ (+11,1%), apurado nas rubricas de remoção de resíduos e limpeza de espaços exteriores, refletindo o aumento da atividade do mercado.

Conforme já referido anteriormente, a rubrica de **comissões** apresenta um gasto não recorrente, em 2019, relativo a comissões de intermediação imobiliária, decorrente da contratualização do Entrepósito logístico, não previsto em sede de orçamento.

A rubrica de **manutenção** registou um valor inferior ao previsto, maioritariamente relativo a gastos com a manutenção de *sprinklers* do novo Entrepósito logístico (-9,2 m€), não suportados e previstos em sede de orçamento.

A rubrica de **outros FSE's** inclui gastos com despesas de representação, serviços bancários, materiais, ferramentas e utensílios de desgaste rápido e contencioso e notariado.

Os **gastos com o pessoal**, que representam 13,5% dos rendimentos operacionais, ascenderam a 119,6 m€, situando-se abaixo do ano anterior em 1,4 m€ (-1,1%) e acima do PAO4T19 em 3,3 m€ (+2,8%). O desvio favorável, face ao 4T18, deve-se à saída de um colaborador, em maio de 2018.

Gastos com Pessoal

milhares de euros	4T18	4T19	PAO4T19	4T19/4T18		4T19/PAO4T19	
				ABS	%	ABS	%
Remuneração dos órgãos sociais	9,8	9,8	9,8	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Remuneração do pessoal	86,8	84,4	83,4	-2,4	-2,7%	1,0	1,2%
Enc. s/remunerações	17,9	17,4	16,8	-0,4	-2,4%	0,7	4,0%
Seg. acid.trab.	0,4	0,4	0,4	0,0	-8,8%	0,0	0,2%
Outros gastos c pessoal	6,1	7,5	5,9	1,5	24,4%	1,6	28,0%
Total	121,0	119,6	116,3	-1,4	-1,1%	3,3	2,8%

As depreciações/amortizações ascendem a 187,0 m€, no 4T19, montante superior ao 4T18, em 97,8 m€ (+109,6%) e ao previsto em sede de orçamento, em 18,2 m€ (+10,8%), decorrente da reversão de perdas por imparidade dos ativos fixos realizado com referência a 31/12/2018, não previsto em sede de orçamento e ao início da depreciação do novo Entrepósito logístico, com a conclusão da obra e entrada em funcionamento, no segundo trimestre de 2019.

PERFORMANCE FINANCEIRA

Balanço Sintético

milhares de euros	4T18	4T19	PAO4T19	4T19/4T18		4T19/PAO4T19	
				ABS	%	ABS	%
Ativo Tangível e Intangível (líquido)	8.235,5	9.041,8	8.318,2	806,2	10%	723,6	9%
Capital Circulante Líquido	-57,8	-132,8	-82,3	-75,0	-130%	-50,4	-61%
Outros	-210,4	891,8	1.126,2	1.102,2	524%	-234,4	-21%
Diferimentos	-974,2	-904,3	-907,7	69,9	7%	3,4	0%
Capital investido	6.993,2	8.896,5	8.454,3	1.903,3	27%	442,2	5%
Dívida Financeira ⁽¹⁾	3.618,7	5.323,0	5.391,0	1.704,3	47%	-68,0	-1%
Caixa e Depósitos Bancários	36,3	28,5	7,9	-7,8	-21%	20,6	261%
Dívida Líquida	3.582,4	5.294,5	5.383,1	1.712,1	48%	-88,6	-1,6%
Capital Social (realizado)	4.447,0	4.447,0	4.447,0	0,0	0%	0,0	0%
Fundos Acionistas	3.410,8	3.602,0	3.071,2	191,3	6%	530,8	17%

⁽¹⁾ Inclui prestações acessórias

Da comparação da posição financeira da empresa, em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2019, destaca-se:

- O Ativo fixo líquido regista um aumento em 806,2 m€ (+9,8%), resultante do efeito conjugado de: (i) do investimento realizado em 2019, no montante de 993,3 m€, maioritariamente (99%), referente à empreitada de construção do novo edifício e (ii) depreciações do exercício, que ascenderam a 187,0 m€.

Quando comparado com o PAO4T19, o desvio traduz, maioritariamente a reversão parcial de perdas por imparidade dos ativos fixos, contabilizada em dezembro de 2018 e não prevista em sede de orçamento;

- No capital circulante líquido: (i) a dívida de clientes traduz um PMR de 7 dias, inferior ao previsto no PAO4T19 (8 dias) e inferior ao verificado em 31 de dezembro de 2018 (9 dias); (ii) as dívidas a fornecedores traduzem um prazo médio de pagamentos de 29 dias, calculado nos termos da RCM n.º 34/2008 com a alteração introduzida pelo despacho n.º 9870/2009, de 13 de abril, que compara com 44 dias, a dezembro de 2018 e com 41 dias previsto no orçamento;
- A dívida financeira líquida ascende, em 31 de dezembro de 2019, a 5.294,5 m€, registando um aumento face ao valor registado em 31 de dezembro de 2018, em 1.712,1 m€ (+48%), e situando-se abaixo do PAO4T19 em 88,6 m€ (-1,6%). A evolução, face a 31/12/2018, decorre do financiamento ao investimento na construção de novo edifício, por via de prestações acessórias de capital.

O detalhe da evolução da dívida financeira é apresentado no quadro seguinte:

MF

Posição do Financiamento

milhares de euros	31/12/2018	Financiam/ (Amortiz)	31/12/2019	PAO4T19
Linhas curto prazo				
Apoio à Tesouraria	0,0	0,0	0,0	0,0
Outros (Locações)	0,0	0,0	0,0	0,0
Linhas médio/longo prazo				
Financ. Invest. (BEI)	833,3	-333,3	500,0	500,0
Prest. Acessórias	2 785,4	2 037,6	4 823,0	4 891,0
Total	3 618,7	1 704,3	5 323,0	5 391,0

- Os capitais próprios, em 31 de dezembro de 2019, apresentam um valor positivo de 3.602 m€, traduzindo uma autonomia financeira de 32,8%.

FLUXOS DE CAIXA

A atividade operacional da empresa gerou um fluxo líquido positivo de 467,5 m€, acima do registado no 4T18 e do previsto no PAO4T19, respetivamente em 234,9 m€ e 7,1 m€. O *cash flow* operacional gerado no exercício não foi suficiente para fazer face às atividades de investimento, que mobilizou fluxos monetários no montante de 2.120,3 m€, maioritariamente referente à empreitada de construção do novo edifício e ao serviço da dívida. Para fazer face às necessidades de tesouraria, a sociedade recorreu a empréstimos acionistas, no montante de 2.037,6 milhares de euros.

Demonstração Sintética Fluxos de Caixa

milhares de euros	4T18	4T19	PAO4T19
Cash Flow Atividades Operacionais	232,6	467,5	474,6
Recebimentos Clientes	750,3	1.061,9	998,5
Pagamentos Fornecedores	-329,5	-364,6	-280,7
Pagamentos Pessoal	-105,6	-101,8	-100,4
Outros recebimentos/(pagamentos) operacionais	-82,5	-128,1	-142,9
Cash Flow Atividades de Investimento	-2.487,6	-2.120,3	-2.080,5
Cash Flow disponível para serviço da dívida	-2.255,0	-1.652,8	-1.605,9
Serviço da Dívida			
Juros e outros encargos	-11,1	-59,9	-72,8
Free Cash Flow	-2.599,4	-2.046,1	-2.012,0
Receb./ (Amortiz.) de empréstimos cp e outros (subsídios)	0,0	0,7	0,0
Empréstimos acionistas/ (amortização)	2.625,4	2.037,6	2.015,0
Caixa no início do período	10,3	36,3	4,9
Caixa no final do período	36,3	28,5	7,9

MA
NF

4. CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS - EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

A MARB, 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 o Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de junho.

O ofício n.º 5487 de 21 de novembro de 2018, relativo à elaboração dos instrumentos previsionais de gestão para 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.

MARB - Orientações Legais

milhares de euros	4T18	4T19	PAO4T19	4T19/4T18		4T19/PAO4T19	
				ABS	%	ABS	%
(1) Volume de Negócios [VN]	622,6	881,9	881,3	259,3	41,7%	0,6	0,1%
(2) Gastos Operacionais [GO]	338,7	374,8	337,9	36,1	10,7%	36,9	10,9%
FSE's	217,8	255,2	221,6	37,5	17,2%	33,6	15,2%
Deslocações, Estadas e Alojamos	0,4	0,2	0,4	-0,3	-63,7%	-0,2	-58,9%
Deslocações	0,2	0,1	0,2	-0,1	-62,8%	-0,1	-62,8%
Estadas	0,2	0,0	0,2	-0,2	-100,0%	-0,2	-100,0%
Frota automóvel	6,7	6,6	6,2	-0,1	-1,4%	0,4	6,4%
Estudos, pareceres, projetos e consultoria	6,8	1,1	0,0	-5,8	-84,4%	1,1	n.d.
Gastos c/ Pessoal ⁽¹⁾	121,0	119,6	116,3	-1,4	-1,1%	3,3	2,8%
Ajudas de Custo	0,0	0,0	0,0	0,0	n.d.	0,0	n.d.
(2)/(1) Artigo 158º DL 84/2019 (Gastos Operacionais/VN)	54,4%	42,5%	38,3%	-11,9 p.p.		+4,2 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]

MARB - Orientações Legais

milhares de euros	4T18	4T19	PAO4T19	4T19/4T18		4T19/PAO4T19	
				ABS	%	ABS	%
Rendimentos Operacionais	730,5	930,1	917,5	199,7	27,3%	12,6	1,4%
Gastos Operacionais	-943,1	-393,1	-356,8	-549,9	-58,3%	36,3	10,2%
EBITDA	-212,6	537,0	560,7	749,6	352,6%	-23,7	-4%
Impacto reversão perdas por imparidade de ativos fixos	-522,0	0	0	522,04	-100,0%	0	n.d.
EBITDA recorrente*	309,5	537,0	560,7	227,5	73,5%	-23,7	-4%

* Exclui impacto de reversão de perdas por imparidade de ativos fixos

No 4T19, o **EBITDA**⁷ ascendeu a 537 m€, situando-se acima do 4T18, em 749,6 m€ (+352,6%) e abaixo do PAO4T19 em 23,7 m€ (-4%).

⁷ Apurado de acordo com SNC

ML
NF

Importa referir que o *EBITDA* de 2018 se encontra impactado pelo registo de perdas por imparidade de ativos fixos, na sequência de teste de imparidade realizado com referência à data de 31/12/2018.

Expurgando o impacto do registo de perdas por imparidade de ativos fixos, o *EBITDA* do 4T19 situa-se acima do registado no ano anterior em 227,5 m€ (+73,5%), evolução que traduz maioritariamente o aumento dos rendimentos operacionais em 268,5 m€ (+40,6%), essencialmente justificados com a entrada em funcionamento do novo Entrepósito logístico, a partir de abril de 2019 (252,6 m€).

A evolução, face ao PAO4T19, deve-se a gastos com comissões de intermediação imobiliária no valor de 51 milhares de euros, relativamente a contratualização do Entrepósito logístico. Expurgando este gasto não recorrente, o *EBITDA* teria registado um aumento de 27,2 m€ (+5%), face ao previsto.

▪ **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 diminui em 11,9 p.p., face ao 4T18, em resultado do efeito conjugado do aumento no volume de negócios, em 259,3 m€ (+41,7%), e do aumento dos gastos operacionais em 36,1 m€ (+10,7%).

Tal como referido anteriormente, este indicador encontra-se desfavoravelmente impactado por gasto não recorrente. Expurgando este impacto, o indicador teria registado uma redução de 17,7 p.p., face ao 4T18.

▪ **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 abaixo do ano anterior em 1,4 m€ (-1,1%) e acima do PAO4T19, em 3,3 m€ (2,8%), variação apurada nos gastos com a realização do encontro do Grupo e horas extra superiores ao previsto.

Em 31 de dezembro de 2019, MARB, SA apresenta um quadro de 7 colaboradores, mantendo o número registado em 31 de dezembro de 2018.

▪ **Encargos com deslocações, ajudas de custo e alojamento e associados 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 encargos com deslocações, alojamento e com ajudas de custo, e os associados à frota automóvel, devem ser iguais ou inferiores aos registados no ano anterior.

- ✓ Relativamente à rubrica de deslocações e alojamento, apresenta-se abaixo do estimado no PAO4T19 e no 4T18;
- ✓ Não se verificaram encargos com ajudas de custo;
- ✓ Os gastos associados à frota da MARB, SA são incorridos no âmbito das deslocações em serviço efetuadas pelo diretor do Mercado e apresentam-se em termos globais, abaixo do 4T18 e acima do PAO4T19.

ma
NF

Euro	4T18	4T19	4T19	4T19/4T18		4T19/PAO4T19	
	Execução	Execução	PAO	ABS	%	ABS	%
Combustível	1.250	1.346	1.045	96	8%	301	29%
ALD	4.255	4.227	4.255	-28	-1%	-28	-1%
Portagens e Estacionamento	1.159	996	876	-163	-14%	120	14%
Nº veículos	1	1	1	0	0%	0	0%
Total	6.664	6.569	6.176	-95	-1%	393	6%

▪ **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 apresentam um desvio desfavorável, face ao PAO4T19, em 1,1 m€, correspondente a *success fee* relativo a prestação de serviço de levantamento e otimização de impostos e taxas que incidem sobre o património do MARB, na sequência da revisão do valor da poupança anual de IML. Note-se que, no âmbito do trabalho desenvolvido, foi estimada uma poupança anual de 1,6 m€, já refletida no exercício de 2018, pelo que, de acordo com o princípio da especialização dos exercícios, foi registado o correspondente *success fee* (0,8 m€). Já no primeiro trimestre de 2019, na sequência de reclamação de avaliação efetuada junto da Administração Fiscal, foi apurada uma poupança superior à inicialmente estimada, decorrente da revisão em baixa do valor patrimonial tributário. Pela sua natureza e imprevisibilidade, este gasto não foi previsto em sede de orçamento, assim como não foi prevista a poupança de IML, que se refletirá numa redução da rubrica de outros gastos operacionais (impostos).

▪ **Endividamento**

Tendo em consideração os “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 84/2019 de 28 de junho, apresenta-se como segue:

Passivo Remunerado

Euro	2019	2018	Variação 2019/18	
			Valor	%
Financiamento Remunerado (Corrente e Não Corrente) ⁽¹⁾	5.323.004	3.618.713	1.704.292	47,1%
- 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	0	0	0,0%
Novos Investimentos	2.145.625	2.371.380		

⁽¹⁾ inclui Prestações acessórias de capital

$$\frac{(\text{Financiamento Remunerado}_{2019} - \text{Financiamento Remunerado}_{2018}) - \text{Novos Investimentos}_{2019}}{(\text{Financiamento Remunerado}_{2018})} = -12,2\%$$

Novos Investimentos

O valor de “Novos Investimentos” respeita ao montante do financiamento da construção do novo edifício da MARB, SA, assegurado por via de prestações acessórias de capital realizadas pela SIMAB, SA. A empreitada de construção terminou em março de 2019, tendo o edifício sido entregue ao operador em abril de 2019, no cumprimento das condições contratuais acordadas.

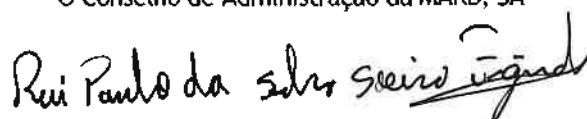
O montante total do investimento na construção do edifício ascendeu a Euro 4.653.258, dos quais Euro 25.184 respeitam a capitalização de juros de financiamento.

No quadro seguinte é apresentada a conta de exploração (margem direta) do novo Entrepósito logístico, referente a 9 meses de exploração, em 2019:

Conta Exploração Entrepósito Logístico (9 meses)

milhares de euros	2019	PA019	Desvio	
			ABS	%
Rendimentos Operacionais	252,6	252,6	0,0	0,0%
Taxa de Utilização	252,6	252,6	0,0	0,0%
Gastos operacionais (diretos)	-81,0	-103,9	-23,0	-22,1%
GO AL G FSE SD LHC Serviços de Limpeza Exterior	-2,7	-2,7	0,0	0,0%
ES G FSE SD S Multiriscos	-1,3	-1,0	0,4	36,2%
IMI	-4,3	-4,5	-0,3	-6,0%
Gastos manutenção (<i>sprinklers</i>)	0,0	-9,2	-9,2	-100,0%
Depreciações	-72,7	-86,5	-13,8	-16,0%
Margem operacional direta	171,6	148,6	23,0	15,4%

O Conselho de Administração da MARB, SA



Rui Paulo da Silva Soeiro Figueiredo



Manuel Magalhães Mexia Monteiro da Rocha

Braga, 31 de janeiro de 2020

Em anexo apresentam-se as Demonstrações Financeiras:

- Demonstração dos Resultados (de gestão e por natureza);
- Balanço;
- Demonstração dos Fluxos de Caixa.

101
NF



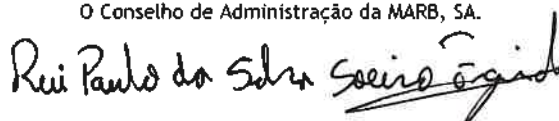
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

un: EURO

RUBRICAS	EXERCÍCIOS		
	31/12/2019	31/12/2018	PAO4T/19
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	9.041.791,1	8.235.544,8	8.318.127,2
Ativos intangíveis	0,0	0,0	31,8
Ativos por impostos diferidos	1.878.103,3	1.915.729,7	2.045.960,4
Ativo corrente			
Clientes	18.913,7	18.206,4	15.312,6
Estado e outros entes públicos	8.421,1	4.566,8	0,0
Outras créditos a receber	1.397,1	109.531,7	2.584,8
Diferimentos	5.970,0	11.015,8	4.752,2
Caixa e depósitos bancários	28.542,3	36.318,0	7.904,1
Total do Ativo	10.983.138,6	10.330.913,1	10.394.673,2
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital subscrito	4.447.038,1	4.447.038,1	4.447.038,1
Resultados transitados	-2.367.622,0	-2.853.068,9	(2.608.312,90)
Outras variações no capital próprio	1.297.203,1	1.331.353,0	982.577,7
Resultado líquido do período	225.425,5	485.447,0	249.896,0
Total Capital Próprio	3.602.044,8	3.410.769,1	3.071.199,0
PASSIVO			
Passivo não corrente			
Financiamentos obtidos	4.989.671,1	3.285.379,6	5.057.666,8
Diferimentos	834.418,1	904.307,0	839.891,5
Passivos por impostos diferidos	508.958,0	525.181,4	600.782,7
Outras dívidas a pagar	397.380,3	397.436,7	294.496,7
PASSIVO CORRENTE			
Passivo corrente			
Fornecedores	73.184,0	66.279,9	27.135,5
Adiantamentos de clientes	31,8	1.136,3	1.230,2
Estado e outros entes públicos	86.914,9	14.283,8	70.499,0
Financiamentos obtidos	333.333,3	333.333,3	333.333,3
Outras dívidas a pagar	87.313,3	1.322.917,0	30.620,4
Diferimentos	69.889,0	69.889,0	67.818,0
Total do Passivo	7.381.093,8	6.920.144,0	7.323.474,2
Total do Capital Próprio e do Passivo	10.983.138,6	10.330.913,1	10.394.673,2

O Conselho de Administração da MARB, SA.



Rui Paulo da Silva Soeiro Figueiredo



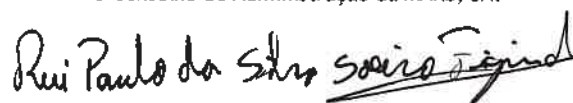
Manuel Magalhães Mexia Monteiro da Rocha

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

un: EURO

RENDIMENTOS E GASTOS	PERÍODOS		PAO4T/2019
	31/12/2019	31/12/2018	
Vendas e serviços prestados	881.909,67	622.561,78	881.300,9
Subsídios à Exploração	720,00	0,00	0,0
Fornecimentos e serviços externos	(255.230,13)	(217.751,65)	(221.592,0)
Gastos com o pessoal	(119.590,09)	(120.957,73)	(116.312,5)
Imparidade de dívidas a receber perdas/(reversões)	(452,21)	(664,04)	0,0
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/re	0,00	0,00	0,0
Outros Rendimentos	47.503,71	39.043,47	36.247,8
Outros Gastos	(17.856,37)	(12.776,33)	(18.915,0)
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	537.004,58	309.455,50	560.729,2
Gastos/Reversões depreciação e amortização	(186.997,40)	(89.237,19)	(168.782,0)
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	0,00	0,00	0,0
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	350.007,18	220.218,31	391.947,2
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	0,00	0,00	0,00
Juros e gastos similares suportados	(59.711,53)	(6.153,73)	(72.823,8)
Resultados antes de impostos	290.295,65	214.064,58	319.123,4
Imposto sobre o rendimento do período	(64.870,12)	(30.731,53)	(69.227,4)
Resultado líquido do período	225.425,53	183.333,05	249.896,0

O Conselho de Administração da MARB, SA.



Rui Paulo da Silva Soeiro Figueiredo



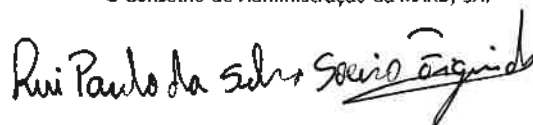
Manuel Magalhães Mexia Monteiro da Rocha

DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DE FLUXOS DE CAIXA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019


un: EURO

FLUXOS	31/12/2019	31/12/2018	PAO4T19
Fluxos de caixa das atividades operacionais:			
Recebimentos de clientes	1.061.914,38	750.269,09	998.454,6
Pagamentos a fornecedores	(364.585,85)	(329.527,14)	(280.655,0)
Pagamentos ao pessoal	(101.756,07)	(105.592,53)	(100.350,7)
Fluxos gerados pelas operações	595.572,46	315.149,42	617.448,85
Pagamentos/recebimentos do imposto sobre o rendimento	(7.287,63)	837,92	(12.114,0)
outros recebimentos/pagamentos	(120.782,95)	(83.382,22)	(130.747,1)
Fluxos de caixa das atividades operacionais 1	467.501,88	232.605,12	474.587,80
Fluxos de caixa das atividades de investimento:			
Pagamentos respeitantes a:			
Investimentos financeiros			
Ativos fixos tangíveis	(2.170.535,81)	(2.487.568,11)	(2.080.450,5)
Activos Fixos Intangíveis	0,00	0,00	0,0
Recebimentos provenientes de:			
Ativos fixos tangíveis	0,00	0,00	0,0
Fluxos de caixa das atividades de investimento 2	(2.120.327,81)	(2.487.568,11)	(2.080.450,53)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento:			
Recebimentos provenientes de:			
Empréstimos obtidos	2.375.624,84	2.756.379,58	2.190.000,0
Subsídios e Doações	700,00	0,00	
Pagamentos respeitantes a:			
Empréstimos obtidos	(671.333,32)	(464.335,59)	(508.333,2)
Juros e gastos similares	(59.941,29)	(11.073,96)	(72.817,1)
Juros Swap	0,00	0,00	
Fluxos de caixa das atividades de financiamento 3	1.645.050,23	2.280.970,03	1.608.849,64
Variação de caixa e seus equivalentes 4=1+2+3	(7.775,70)	26.007,04	2.986,91
Caixa e seus equivalentes no início do período	36.318,01	10.310,97	4.917,2
Caixa e seus equivalentes no fim do período	28.542,31	36.318,01	7.904,12

O Conselho de Administração da MARB, SA.



Rui Paulo da Silva Soeiro Figueiredo



Manuel Magalhães Mexia Monteiro da Rocha