maré

Centro Logístico
do Alentejo

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

2T2020

ÍNDICE

1. Resultados 2

2. Atividade Comercial 3

3. Análise Económica e Financeira 4

PERFORMANCE ECONÓMICA 4

PERFORMANCE FINANCEIRA 7

FLUXOS DE CAIXA 7

4. Cumprimento Das Orientações Legais - Execução Orçamental 8

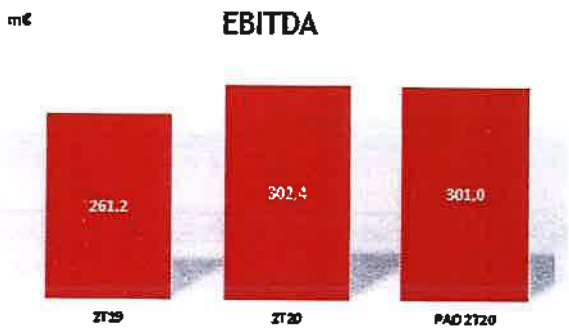
5. Acompanhamento de Investimento 10

6. Nota de Gestão - Contexto COVID-19 11

Neste relatório é efetuada a análise aos resultados da MARE, SA acumulados ao segundo trimestre de 2020 (2T20), a sua comparação com o período homólogo do ano anterior (2T19) e a execução face ao orçamento (PAO2T20)[1].

1. Resultados

No 2T20, o ***EBITDA*** ascendeu a 302,4 m€, acima do 2T19 e acima do PAO2T20, respetivamente em 41,2 m€ (+15,8%) e 1,4 m€ (+0,5%).



A evolução, face ao período homólogo do ano anterior, resulta do efeito conjugado de um aumento nos rendimentos operacionais, em 37 milhares de euros (+8,4%), impulsionado pelo crescimento dos rendimentos *core*, as taxas de utilização e da redução dos gastos operacionais cash, em 4 milhares de euros (-2,3%),

Comparativamente ao PAO2T20, o desvio favorável é apurado, maioritariamente, no desvio favorável ao nível dos gastos operacionais, em 7,7, m€ (-4,2%), verificando-se nos FSE´s uma execução inferior ao previsto em 4,5 m€ (-5%).

O ***EBIT*** totalizou 205,9 m€, situando-se acima do 2T19 e do PAO2T20, respetivamente em 41,4 m€ (+25,1%) e 10 m€ (+5,1%).

A empresa apresentou margens operacionais positivas e crescentes, fixando-se em 63% ao nível do *EBITDA*[2] e de 43% ao nível do ***EBIT***, um aumento de 4 p.p. e 5,8 p.p., acima do período homólogo de 2019.

Os resultados antes de impostos (***EBT***) ascenderam a 205,9 m€, situando-se acima do 2T19, em 41,5 m€ (+25,2%) e acima do PAO2T20, em 10 m€ (+5,1%).

O resultado líquido do exercício ascendeu a 159,4 m€, superior ao 2T19, em 33,9 m€ (+27%) e acima do PAO2T20, em 7,6 m€ (5%).

[1] Versão aprovada pelo Conselho de Administração de 21 de outubro de 2020
[2] Margem EBITDA = EBITDA / Rendimentos Operacionais; Margem EBIT = EBIT / (Rendimentos Operacionais; Margem liquida = Resultados Líquidos/Rendimentos Operacionais.

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

Síntese da Demonstração dos Resultados

milhares de euros	2T19	2T20	1T20/1T19		PAO 2T20	2T20/PAO2T20	
			ABS	%		ABS	%
Volume de Negócios	389,2	425,2	*36,0*	*9,2%*	429,7	*(4,5)*	*-1,0%*
Fornecimentos e serviços externos	(88,5)	(84,3)	*4,2*	*-4,7%*	(88,8)	*4,5*	*-5,0%*
Gastos com pessoal	(73,1)	(73,3)	*(0,2)*	*0,3%*	(76,7)	*3,4*	*-4,4%*
Outros Rendimentos e Ganhos	7,3	8,3	*1,0*	*13,6%*	10,1	*(1,8)*	*-18,3%*
Outros gastos e perdas operacionais	(19,1)	(18,9)	*0,2*	*-1,3%*	(18,8)	*(0,1)*	*0,6%*
Subsídios ao Investimento	45,5	45,5	-	*0,0%*	45,5	-	*0,0%*
EBITDA	261,2	302,4	*41,2*	*15,8%*	301,0	*1,4*	*0,5%*
(Depreciações)/Reversões	(96,6)	(96,5)	*0,1*	*-0,1%*	(105,1)	*8,6*	*-8,2%*
Resultados operacionais (*EBIT*)	164,5	205,9	*41,4*	*25,1%*	195,9	*10,0*	*5,1%*
Resultados Financeiros	(0,2)	(0,0)	*0,1*	*-78,0%*	-	*(0,0)*	*n.a.*
Resultados antes de imposto (*EBT*)	164,4	205,9	*41,5*	*25,2%*	195,9	*10,0*	*5,1%*
Imposto sobre o rendimento	(38,8)	(46,4)	*(7,6)*	*19,6%*	(44,1)	*(2,3)*	*5,3%*
Resultado líquido do exercício	125,6	159,4	*33,9*	*27,0%*	151,8	*7,6*	*5,0%*
Margem EBITDA (%)	59%	63%	4 p.p.		62%	1,1 p.p.	
Margem EBIT (%)	37%	43%	5,8 p.p.		40%	2,6 p.p.	
Margem Líquida	28%	33%	4,9 p.p.		31%	2 p.p.	

2. Atividade Comercial

Taxa de Ocupação em 30 de junho 2020

Tipo de Espaço	Nº Espaços			Taxa Ocupação (%)		
	Existentes	Ocupados	Disponíveis	2T20	PAO2T20	2019
Pavilhão Mercado						
Boxes	23	17	6	74%	70%	83%
Escritórios Boxes	32	26	6	81%	91%	91%
Escritórios NAC	13	11	2	85%	100%	100%
Lojas	3	3	0	100%	100%	100%
Restaurante	1	1	0	100%	100%	100%
Lugares de terrado	27	10	17	37%	44%	41%
Armazéns	3	2	1	67%	100%	100%
Armazém	5	5	0	100%	100%	60%
Cash & Carry	1	1	0	100%	100%	100%
Entrepostos	24	24	0	100%	100%	100%
Áreas Complementares	2	2	0	100%	100%	100%
Parqueamento	3	3	0	100%	100%	100%
Lotes	6	1	5	17%	17%	17%

Ao nível da ocupação comercial, o **Pavilhão do Mercado** apresenta um desempenho inferior ao estimado e ao ano anterior ao nível dos escritórios, quer das Boxes, quer do NAC, tendo-se verificado no 2T20, 2 rescisões ao nível dos escritórios (-1 escritório de Boxe; -1 escritório do NAC) e uma rescisão de um armazém, em fevereiro de 2020, cuja contratualização com novo perador foi prevista em sede de orçamento, mas não se verificou.

Nos lugares sazonais, registou-se um pequeno decréscimo no número de reservas.

A ocupação dos **Armazéns**, situa-se em 100%, salientando-se a expansão da área de ocupação da DPD, SA, que reforça a sua presença no Mercado, desde fevereiro de 2020, após a conclusão das obras de adaptação/remodelação dos Armazéns D4 e D5.

No **Pavilhão dos Entrepostos**, a ocupação manteve-se em 100%, em linha com o previsto no PAO20.

Salienta-se, ainda, a criação de mais uma zona de parqueamento (duas em dezembro de 2019), preconizando uma política de rentabilização de áreas não operacionais. Com efeitos a 30/6/2020, ocorreu a rescisão de um contrato de Parquemento.

3. Análise Económica e Financeira

Performance Económica

Os **rendimentos operacionais**[3] ascenderam, no 2T20, a 478,9 m€, situando-se acima do período homólogo de 2019, em 37 m€ (+8,4%) e abaixo do PAO2T20 em 6,3 m€ (-1,3%).

Rendimentos Operacionais

milhares de euros	2T19	2T20	PAO2T20	2T20/PAO2T20		2T20/2T19		Estrutura
				ABS	%	ABS	%	
Taxas de utilização	344,3	374,4	381,5	-7,1	-1,9%	30,1	8,7%	78%
Outras Prestações Serviços	19,3	22,3	22,6	-0,3	-1,3%	3,0	15,5%	5%
Outros rendimentos operacionais	52,7	53,7	55,6	-1,8	-3,3%	1,0	1,9%	11%
Subtotal (total rendimentos cash)	*416,3*	*450,4*	*459,6*	*-9,2*	*-2,0%*	*34,1*	*8,2%*	*94%*
Integração Taxas de Acesso (Recorrente)	25,6	25,5	25,6	-0,1	-0,3%	-0,1	-0,3%	5%
Integração Taxas de Acesso (Plena)	0,0	3,0	0,0	3,0	n.d.	3,0	n.a.	1%
Total Rendimentos Operacionais	442,0	478,9	485,3	-6,3	-1,3%	37,0	8,4%	100%

Os rendimentos representativos do "*core business*", as taxas de utilização, representam 78% dos rendimentos operacionais e ascenderam a 374,4 m€, registando um um acréscimo de 30,1 m€ (+8,7%), face ao 2T19 e um desvio desfavorável de 7,1 m€ (-1,9%), face ao PAO2T20.

A evolução das taxas de utilização por tipologia de espaço apresenta-se como segue:

Taxas de Utilização

milhares de euros	2T19	2T20	PAO2T20	2T20/PAO2T20		2T20/2T19	
				ABS	%	ABS	%
Pavilhão do Mercado	109,5	100,6	113,1	-12,5	-11,0%	-8,8	-8,1%
Boxes	53,5	50,8	54,4	-3,6	-6,5%	-2,7	-5,0%
Escritórios	14,2	12,5	14,5	-2,1	-14,3%	-1,7	-12,0%
Lojas	8,9	8,9	8,9	0,0	-0,3%	0,0	0,2%
Lugares de terrado	1,9	1,7	2,3	-0,5	-23,3%	-0,1	-7,2%
Armazens	31,0	26,7	33,0	-6,3	-19,1%	-4,3	-13,9%
Armazéns	44,4	48,4	45,6	2,8	6,2%	4,1	9,2%
Cash & Carry	50,8	50,9	51,0	-0,1	-0,3%	0,1	0,2%
Entrepostos	105,4	132,6	130,1	2,5	1,9%	27,2	25,8%
Area de Serviço	27,0	27,1	27,1	-0,1	-0,3%	0,1	0,2%
Áreas Complementares	7,3	14,8	14,5	0,3	1,8%	7,4	101,4%
Outras	5,1	12,6	12,7	0,0	-0,3%	7,6	148,9%
Parqueamento	1,5	1,4	1,1	0,3	27,8%	-0,1	-8,2%
Espaço PT	0,8	0,8	0,8	0,0	-0,3%	0,0	0,2%
Total	344,3	374,4	381,5	-7,1	-1,9%	30,1	8,7%

Na análise aos desvios destacam-se os seguintes desempenhos:

Comparativamente ao 2T19, destaca-se o desempenho favorável nos Entrepostos, decorrente da ocupação de um entreposto por operador logístico, a partir de abril de 2019 e o desempenho nas "outras áreas complementares", por via da atualização da taxa de utilização mensal de operador, de 0,4€/m2 para 2,1€/m², a partir de maio de 2019, conforme previsto contratualmente.

[3] Incluindo subsídios ao investimento

Na análise do desvio face ao PAO2T, salienta-se que o valor unitário das taxas de utilização foi, na generalidade, atualizado em 0,23% (média do IPC do continente exceto habitação), tendo sido previsto, em sede de orçamento, uma atualização de 0,51%.

No **Pavilhão do Mercado**, o desvio desfavorável, face ao PAO2T20, é apurado essencialmente: (i) nas boxes (-1Bx a partir de março) e (ii) nos armazéns deve-se à rescisão contratual com operador logístico, estando prevista a contratualização do espaço cmo novo operador, que ainda não ocorreu.

A rubrica de "Outras prestações de serviços" corresponde, maioritariamente, a *fees* de gestão (19,4 m€), no âmbito contrato de gestão realizado entre a MARÉ, SA e a SIMAB, SA, serviços secundários de limpeza (2,8 m€) e taxa variável do restaurante (2,1 m€). Esta rubrica apresenta-se praticamente em linha com o PAO2T20 e o crescimento, face ao 2T19, deve-se a novo contrato realizado com a SIMAB, SA, relativo à afetação de recursos humanos na área técnica, a partir de fevereiro de 2019.

A rubrica de **"Outros rendimentos operacionais"** integra, maioritariamente (84%) o reconhecimento em rendimentos do exercício de subsídios ao investimento. Esta rubrica integra ainda subrubricas de menor expressão, como sejam juros obtidos de empréstimos concedidos à empresa mãe (6 m€).

No 2T20 foram reconhecidos rendimentos de integração plena de taxa de acesso no valor de 3 m€, decorrente da rescisão contratual do espaço Boxe.

Os **gastos operacionais *cash*** (excluindo depreciações) ascenderam, no 2T20, a 176,5 m€, situando-se abaixo do 2T19 e do PAO2T20, respetivamente em 4,2 m€ (-2,3%) e 7,7 m€ (-4,2%). Os gastos operacionais (FSE's + Gastos c/ pessoal) representam 33% dos rendimentos operacionais[4].

Gastos Operacionais

milhares de euros	2T19	2T20	PAO2T20	2T20/PAO2T20		2T20/2T19	
				ABS	%	ABS	%
FSE	88,5	84,3	88,8	-4,5	-5,0%	-4,2	-4,7%
Pessoal	73,1	73,3	76,7	-3,4	-4,4%	0,2	0,3%
Outros Gastos Operacionais	19,1	18,9	18,8	0,1	0,6%	-0,2	-1,3%
SubTotal (Cash)	***180,8***	***176,5***	***184,3***	**-7,7**	**-4,2%**	**-4,2**	**-2,3%**
Depreciações/Amortizações	96,6	96,5	105,1	-8,6	-8,2%	-0,1	-0,1%
Total Gastos Operacionais	**277,4**	**273,0**	**289,4**	**-16,3**	**-5,6%**	**-4,4**	**-1,6%**

Os **FSE's**, que representam 15,3% dos rendimentos operacionais, apresentam desvios favoráveis, face ao 2T19 e face ao PAO2T20, apurados na generalidade das rubricas, conforme se apresenta:

Fornecimentos e Serviços Externos

milhares de euros	2T19	2T20	PAO2T20	2T20/PAO2T20		2T20/2T19	
				ABS	%	ABS	%
Trabalhos Especializados	32,5	33,3	35,1	-1,8	-5%	0,8	2,6%
Publicidade	6,7	3,1	2,6	0,5	20%	-3,6	-53,0%
Segurança	20,2	20,9	21,1	-0,2	-1%	0,7	3,6%
Manutenção	4,0	3,4	6,7	-3,3	-50%	-0,7	-16,4%
Eletricidade	7,6	7,3	7,8	-0,5	-7%	-0,3	-3,8%
Combustíveis	0,1	0,1	0,2	-0,2	-69%	-0,1	-45,1%
Água	3,0	3,9	3,1	0,8	26%	0,9	28,1%
Rendas e Alugueres	3,9	1,9	1,9	0,0	0%	-2,0	-52,1%
Comunicações	1,5	1,5	1,5	0,0	0%	0,0	1,0%
Seguros	2,2	2,6	2,2	0,3	14%	0,3	14,6%
Limpeza	4,6	4,8	4,4	0,4	8%	0,1	2,5%
Outros FSE	2,1	1,6	2,1	-0,5	-23%	-0,5	-22,2%
Total	**88,5**	**84,3**	**88,8**	**-4,5**	**-5%**	**-4,2**	**-4,7%**

[4] Excluindo integração de subsídios ao investimento

Para o desvio favorável apurado na globalidade da rubrica contribuiu, essencialmente, o desvio na rubrica de manutenção, que apresenta uma execução inferior ao previsto, maioritariamente relativo ao adiamento de intervenções e gastos com a manutenção de instalações e equipamento previstas para o primeiro semestre e ainda não realizadas.

A rubrica de **trabalhos especializados**, representa o maior peso na estrutura dos FSE's (40%) e refere-se, maioritariamente (28,6 m€) ao contrato de gestão realizado com a SIMAB, SA; serviços especializados de estudo de viabilidade no valor de 1,7 m€, relativo à eventual instalação de um pórtico no MARÉ e com projeto de medidas de auto-proteção no valor de 0,7 m€.

A rubrica de **segurança** apresenta-se acima do período homólogo em 0,7 m€ (+3,6%), decorrente de aumento do valor do contrato (+14%), a partir de março de 2019.

A rubrica de **limpeza** apresenta-se acima do 2T19, em 0,4 m€ (+8%) e acima do PAO2T20, em 0,1 m€ (+2,5%), traduzido num aumento dos gastos com consumíveis, nomeadamente decorrente da necessidade de controlar os efeitos da pandemia COVID-19.

A rubrica de **água** apresenta um desvio desfavorável face ao 2T19 e face ao previsto no orçamento, respetivamente em 0,9 m€ (+28,1%) e 0,8 m€ (+26%). Em maio de 2020 foi reparada uma fuga de àgua o que terá originado este desempenho desfavoravel no 1S2020 e não obstante as medidas de otimização de eficiência levadas a cabos nos últimos anos.

Os **gastos com pessoal** representam 15% dos rendimentos operacionais[5] e ascenderam, no 2T20, a 73,3 m€, encontrando-se praticamente em linha com o 2T19 e abaixo do PAO2T20 em 3,4 m€ (-4,4%).

Gastos com Pessoal

milhares de euros	1T19	1T20	PAO2T20	2T20/PAO2T20		2T20/2T19	
				ABS	%	ABS	%
Remuneração O.S	4,9	4,9	5,2	-0,3	-6%	0,0	0%
Remuneração do Pessoal	54,3	54,3	57,0	-2,7	-4,8%	0,0	0%
Encargos s/remun.	11,4	11,4	12,0	-0,5	-4,5%	0,0	0%
Seguro acid.trabalho	0,4	0,2	0,3	0,0	-12,5%	-0,2	-42%
Outros Gastos com Pessoal	2,1	2,5	2,2	0,2	10,9%	0,4	17%
Total	73,1	73,3	76,7	-3,4	-4,4%	0,2	0%

Os **gastos com pessoal** apresentam-se em linha com 2T19 e abaixo do valor previsto em sede de orçamento, em virtude do efeito conjugado dos seguintes efeitos: (i) no PAO2T20, foi considerada a manutenção da bolsa de estágio de integração, no âmbito de protocolo com a Associação Portuguesa de pais e amigos do cidadão com deficiência mental de Évora, que entretanto terminou em novembro de 2019, tendo sido realizado novo contrato com inicio em maio de 2020; (ii) atualização do salário mínimo nacional e outros gastos com o pessoal relativo a materiais para proteção individual dos funcionários decorrente da pandemia COVID-19 (desinfetante, máscaras e viseiras).

Os **outros gastos operacionais** encontram-se abaixo do 2T19, em 0,2 m€ (-1,3%) e acima do PAO2T20 em 0,1 m€ (+1%), e integram, maioritariamente, gastos com imposto municipal sobre imóveis e desconto de pronto pagamento concedidos aos clientes.

As **depreciações/amortizações** ascenderam, no 2T20, a 96,5 m€, e apresentam-se abaixo do previsto em sede de orçamento 8,6 m€ (-8%), em vitude do adiamento da empreitada de remodelação do espaço para ocupação de novo operador (DPD, SA), que se estimava ter início em setembro de 2019 e conclusão e entrada em funcioanamento do espaço ainda no final do 2T2020, o que não se verificou.

O investimento realizado, no final do 2T20, ascendeu ao montante de 138,2 m€, correspondendo a uma execução de 98%, face ao valor previsto para o semestre e uma execução anual de 91,5% face

[5] Excluindo integração de subsídios ao investimento

ao previsto (150,9 m€), maioritariamente correspondente à empreitada referida anteriormente (86,8 m€) e a outras obras de remodelação de espaços/instalação elétrica (47,6 m€).

PERFORMANCE FINANCEIRA

Balanço Sintético

milhares de euros	2019	2T20	2T20/2019		PAO2T20	2T20/PAO2T20	
			ABS	%		ABS	%
Ativo Fixo Líquido	5.279,3	5.321,6	42,3	0,8%	5.387,0	-65,5	-1,2%
Capital Circulante Líquido	-52,0	-94,2	-42,2	81,2%	-32,0	-62,1	193,9%
Outros	190,6	387,2	196,5	103,1%	243,9	143,3	58,7%
Diferimentos	-620,8	-596,5	24,2	-3,9%	-599,9	3,4	-0,6%
Capital investido	**4.797,2**	**5.018,0**	**220,8**	**4,6%**	**4.999,0**	**19,1**	**0,4%**
Dívida Financeira	0,0	0,0	0,0	n.a.	0,0	0,0	n.a.
Caixa e Depósitos Bancários	121,3	24,7	-96,6	-79,7%	16,0	8,7	54,0%
Dívida Líquida	**-121,3**	**-24,7**	**96,6**	**-79,7%**	**-16,0**	**-8,7**	**54,0%**
Capital Social (realizado)	1.746,5	1.746,5	0,0	0,0%	1.746,5	0,0	0,0%
Reservas e Resultados Retidos	3.172,0	3.296,2	124,2	3,9%	3.268,5	27,7	0,8%
Fundos Acionistas	**4.918,5**	**5.042,7**	**124,2**	**2,5%**	**5.015,0**	**27,7**	**0,6%**

Da comparação da posição financeira da empresa, em 31 de dezembro de 2019, 30 de junho de 2020 e face ao PAO2T20, destacam-se as variações nas seguintes rubricas:

- O **ativo fixo líquido (tangível e intangível)** aumentou em 42,3 m€ (+0,8%), situando-se em 5.321,6 m€, resultante do efeito conjugado das depreciações do exercício, que ascenderam a 96,5 m€ e do investimento realizado no exercício que ascendeu, no primeiro semestre de 2020, ao montante de 138,2 m€, dos quais: (i) equipamento informático (1,9 m€), (ii) instalação elétrica (0,5 m€); (iii) sinalética de emergência (0,5 m€) (iii) remodelação de espaços para comercialização (86,8 m€).
- No **capital circulante líquido**: (i) a dívida de clientes apresenta-se acima do verificado em 31 de dezembro de 2019, em 33,1 m€ (+95,4%), traduzindo um PMR de 25 dias, superior ao PMR em 31 de dezembro de 2019 (6 dias) e ao previsto no PAO2T20 (8 dias), agravamento que reflete os efeitos do atual contexto económico; (ii) as dívidas a fornecedores traduzem um PMP de 57 dias (63 dias no 1T20), calculado nos termos da RCM nº 34/2008 com a alteração introduzida pelo despacho n.º 9870/2009, de 13 de abril. O PMP encontra-se impactado de dívidas a empresas do grupo no valor de 7 m€;
- A MARÉ, SA apresenta um empréstimo remunerado à empresa-mãe, no montante de 1.010 m€, que regista como empréstimos concedidos, em resultado dos excedentes de tesouraria gerados pela atividade da empresa, dos quais 175 milhares realizados no primeiro semestre de 2020;
- À data de 30 de junho de 2020, a MARÉ, SA não apresenta qualquer valor em dívida financeira.

Os **capitais próprios** ascenderam, em 30/06/2020, ao valor de 5.042,7 m€, traduzindo uma autonomia financeira de 78%.

FLUXOS DE CAIXA

A atividade operacional da empresa gerou, no 2T20, um fluxo líquido positivo de 237,3 m€.

O *cash flow* disponível foi suficiente para fazer face aos pagamentos de investimento que mobilizaram fundos no montante de 158 m€.

O excedente de tesouraria gerado aliado aos fundos disponíveis foram aplicados em empréstimo à SIMAB, SA, no montante total de 175 m€, remunerado à taxa de remuneração de prestações acessórias realizadas pela SIMAB, SA.

Demonstração Sintética Fluxos de Caixa

milhares de euros	2T19	2T20	PAO2T20
Cash Flow Atividades Operacionais	219,8	237,3	237,7
Recebimento de clientes	475,7	474,4	499,4
Pagamento Fornecedores	-123,2	-130,8	-111,5
Pagamentos Pessoal	-60,7	-57,2	-66,3
Outros recebimentos/(pagamentos) operacionais	-72,0	-49,1	-83,9
Cash Flow Atividades de investimento (Ativos Fixos)	-23,4	-158,0	-233,0
***Cash Flow* disponível para serviço da dívida**	**196,5**	**79,3**	**4,8**
Serviço da Dívida			
Juros e outros encargos	-0,1	0,0	0,0
Amortização out.financ. (aval operadores)	-1,4	0,0	0,0
Free Cash Flow	**194,9**	**79,3**	**4,8**
Receb./(Amortiz.) de emprestimos cp	-29,9	0,0	0,0
Aplicações financeiras (empréstimo empresa-mãe)	0,0	-175,9	-40,0
Variação de caixa no período	**165,0**	**-96,6**	**-35,2**
Caixa no início do período	9,0	121,3	51,2
Caixa no final do período	**174,1**	**24,7**	**16,0**

4. Cumprimento Das Orientações Legais - Execução Orçamental

O ofício n.º 3653 de 26 de setembro de 2019, relativo à elaboração dos instrumentos previsionais de gestão para 2020, 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 consultadorias.

Neste ponto é apresentada a execução do Plano de Atividades e Orçamento para o 2020 e a comparação com o ano anterior, designadamente quanto aos princípios financeiros de referência, quadro de pessoal e nível de endividamento.

MARE - Orientações Legais

milhares de euros	2T19	2T20	PAO2T20	2T20/PAO2T20		2T20/2T19	
				ABS	%	ABS	%
(1) Volume de Negócios (VN)	389,2	425,2	429,7	-4,5	-1,0%	36,0	9,2%
(2) Gastos Operacionais (GO)	161,6	157,6	165,5	-7,8	-4,7%	-4,0	-2,5%
FSE's	88,5	84,3	88,8	-4,5	-5%	-4,2	-4,7%
Deslocações/Alojamento	0,1	0,1	0,1	0,0	n.d.	0,0	n.d.
Deslocações	0,1	0,1	0,1	0,0	n.d.	0,0	n.d.
Estadias	0,0	0,0	0,0	0,0	n.d.	0,0	n.d.
Frota automóvel	2,2	0,0	3,5	-3,5	-100%	-2,2	-100,0%
Estudos, pareceres, projetos e consultoria	0,0	1,7	0,0	1,7	nd	1,7	n.d.
Gastos c/ Pessoal [1]	73,1	73,3	76,7	-3,4	-4,4%	0,2	0,3%
Ajudas de custo	0,1	0,1	0,1	0,0	40,0%	0,0	40,0%
(2)/(1) (Gastos Operacionais/VN)	41,5%	37,1%	38,5%	-1,4 p.p.		-4,5 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]

MARE - Orientações Legais

milhares de euros	2T19	2T20	PAO2T20	2T20/PAO2T20		2T20/2T19	
				ABS	%	ABS	%
Rendimentos Operacionais	442,0	478,9	485,3	-6,3	-1,3%	37,0	8,4%
Gastos Operacionais	-180,8	-176,5	-184,3	-7,7	-4,2%	-4,2	-2,3%
EBITDA	261,2	302,4	301,0	1,4	0,5%	41,2	15,8%

No 2T20, o ***EBITDA***[6] ascendeu a 302,4 m€, situando-se acima do 2T19 e do PAO2T20, em 41,2 m€ (+15,8%) e 1,4 m€ (+0,5%), respetivamente. A evolução, face ao período homólogo de 2019, resulta do efeito conjugado do aumento dos rendimentos operacionais, em 37 m€ (+8,4%), impulsionado pelo aumento dos rendimentos *core*, as taxas de utilização que crescem 30,1 m€ (+8,7%) e pela diminuição dos gastos operacionais em 4,2 m€ (-2,3%).

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

O peso dos Gastos Operacionais no Volume de Negócios diminui, face ao 2T19, em 4,5 p.p., em resultado do efeito conjugado do aumento do volume de negócios, em 36 m€ (+9,2%), maioritariamente registado nas taxas de utilização, conforme referido no ponto anterior, e da redução dos gastos operacionais, em 4,2 m€ (-2,3%), redução maioritariamente apurada na rubrica de FSE's..

Relativamente ao PAO2T20, a evolução favorável do indicador, que se situou 1,4 pontos percentuais abaixo do valor previsto deve-se, maioritariamente, ao desvio favorável apurado nos gastos operacionais, que se situaram abaixo do PAO2T20, em 7,8 m€ (-4,7%), que superam a evolução desfavorável do volume de negócios, em 4,5 m€ (-1%).

- **Gastos com o Pessoal**

Os gastos com o pessoal, apresentam-se praticamente em linha com os valores registados em 2T19 e abaixo do PAO2T20 em 3,4 m€ (-4,4%). O desvio favorável face ao PAO2T20, deve-se ao facto dos gastos com a bolsa de estágio se terem verificado por um valor inferior ao previsto uma vez que foi previsto gasto com 6 meses e na realidade o novo contrato de estagio iniciou apenas em maio de 2020.

Em 30 de junho de 2020, a MARÉ, SA apresenta um quadro de 7 colaboradores e 1 estagiário, mantendo o número de colaboradores, face a 31 de dezembro de 2019.

- **Encargos com deslocações, ajudas de custo, alojamento e associados à frota automóvel**

De acordo com esta disposição legal, os encargos com deslocações, alojamento, ajudas de custo e os associados à frota automóvel, devem ser iguais ou inferiores aos registados no ano anterior.

[6] Apurado de acordo com SNC

Relativamente à rubrica de deslocações e alojamento e ajudas de custo apresenta um valor absolutamente imaterial de 168,8 euros e em linha com o 2T19 e com o PAO2T20;

A MARÉ não tem frota automóvel.

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

No 2T2020, foram registados encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria no valor de 1,7 m€ , relativo a estudo de viabilidade relativo à eventual instalação de um pórtico no MARÉ.

- **Endividamento**

A MARÉ, SA não apresenta dívida financeira em 30 de junho de 2020.

Em 2020 e 2019 não ocorreram aumentos de capital.

Passivo Remunerado

Euro	30/06/2020	31/12/2019	Variação 2020/19	
			Valor	%
Financiamento Remunerado (Corrente e Não Correr	0	0	0	n.d.
- 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	0	0

5. Acompanhamento de Investimentos

Na sequência do pedido de autorização da MARE, SA[7], realizado nos termos da alínea c), do n.º5 do art.º 25.º, do Decreto-Lei n.º 13372013, para a realização de investimento, foi obtido parecer favorável da Parpublica[8] à realização de Projeto de investimento na remodelação/adaptação de espaços num edifício do MARÉ, em resultado da celebração de um contrato de utilização de espaço com a DPD, SA.

Nos termos da autorização concedida pela Parpublica, praticamente concluído que se encontra o Projeto de investimento, apresentamos neste ponto a informação atualizada e detalhada sobre as diversas fases do investimento.

O Contrato com Chronopost, SA, atual DPD, SA, foi assinado em 26 de julho de 2019, nas condições apresentadas no referido pedido de autorização, que consubstanciam uma taxa de utilização de 4,38€/m2 e um prazo de 10 anos. O início da atividade da DPD, SA ocorreu em fevereiro de 2020.

No final do primeiro semestre de 2020, o projeto apresenta uma execução financeira de 91%, conforme seguidamente se apresenta:

[7] Carta da MARE, SA, Ref.ª ADM/190062 de 8 de julho de 2019
[8] Carta ref.ª PP-S00681-201907, de 24 de julho de 2019.

Projeto Remodelação Espaços DPD, SA					
Empreitada					
Nº Fatura	**Nº Auto**	**Data**	**Valor Ilíquido**	**Adiantamento**	**Valor Líquido**
FT 2019/34	Adiantamento	21/11/2020		14.921,09 €	14.921,09 €
FT 2020/2	Auto de Medição 1	28/01/2020	54.414,22 €	-8.162,13 €	46.252,09 €
FT2020/10	Auto de Medição 2	20/03/2020	46.772,34 €	-6.758,96 €	40.013,38 €
Total			**101.186,56 €**	**0,00 €**	**101.186,56 €**
Outras Despesas de Investimento					
Nº Fatura	**Nº Auto**	**Data**	**Valor Ilíquido**		**Valor Líquido**
191/415	Elaboração Telas Arquitetura	09/12/2019	2.880,00 €		2.880,00 €
17/255	Sinalética Emergência e Blocos Autónomos Edifício D - DPD	30/04/2020	528,40 €		528,40 €
Total			**3.408,40 €**		**3.408,40 €**
Por executar					
	Trabalhos diversoso de serralharia				9.995,82 €

Empreitada de adaptação espaços MARE

Euro	2019		*A passar em curso*	2020	Total
PAO 2019*	116.000	*100,0%*	*0*	0	116.000
Execução	14.921	*13,0%*	*99.670*	99.670	114.591
Desvio	*-101.079*		*99.670*	*99.670*	*-1.409*

* Versão aprovada em 26 de agosto de 2019

6. Nota de Gestão - Contexto COVID-19

Tal como temos vindo a referir, nas anteriores notas de gestão, a pandemia da COVID-19, está a ter hoje, e terá no futuro, um impacto profundo na atividade económica.

No entanto, pese embora esse impacto, toda a fileira agroalimentar tem contribuído para o imperativo da continuidade, sem interrupções, da cadeia de abastecimento às populações. Os Mercados Abastecedores, enquanto plataformas logísticas de base agroalimentar, de comércio grossista de bens essenciais à população, têm feito a sua parte. Mantiveram-se abertos e a cumprir o serviço público de proporcionar a continuidade da cadeia de abastecimento ao comércio retalhista em atividade.

À data, ainda é demasiado cedo para identificar, analisar e sobretudo prever as consequências exatas que esta pandemia à escala mundial e sem precedentes, trará para a economia global e, muito especificamente, para a vida das empresas presentes nos Mercados Abastecedores.

Os dados a 30 de junho, embora apresentem já alguns impactos, em especial no domínio da despesa em limpeza, segurança e comunicação da gestão de crise são claramente insuficientes para aferir a exatidão dessas consequências. E, no MARÉ, o desempenho está em linha, e até melhor, que o esperado.

No entanto, numa primeira análise, como temos reportado ao acionista bem como à tutela setorial, parece perspetivar-se que as empresas grossistas de hortofrutícolas, sejam aquelas que apresentarão, na generalidade, maior resiliência, tendo, em alguns casos, havido mesmo um aumento de procura, pelo facto de os seus compradores, designadamente os formatos tradicionais de comércio, isto é, operadores de mercados municipais, mercearias, frutarias e minimercados, mas também os hipermercados e supermercados, terem visto a procura aumentar e, igualmente, em virtude do aumento do comércio *on line* e da entrega ao domicílio, para o qual muitas reorientaram a sua atividade. Excetuam-se dentro destas, as empresas grossistas de hortofrutícolas cujos clientes

são consumidores coletivos, tais como, cantinas de escolas e lares ou o canal HORECA e outras que operam em nichos de mercado como a aviação. Embora, muitas delas tenham, também, conseguido diversificar, com sucesso, a sua atividade e os seus clientes.

Quanto às principais empresas de transporte e logística, aquelas que trabalham quase exclusivamente para o mercado nacional, realizando uma distribuição capilar, de proximidade, com encomendas de pequeno porte, estão a ver os eventuais impactos dos constrangimentos para a sua atividade ser mitigados pelo crescimento da componente de entregas de mercadorias compradas em comércio eletrónico, esperando-se que consigam rapidamente adaptar-se e manter a trajetória da sua atividade no "pós-pandemia".

Quanto às empresas de transporte e logística internacional, algumas grandes empresas e/ou multinacionais, estão a ter constrangimentos na sua atividade e poderão apresentar um reinício de atividade mais demorado e difícil, sobretudo porque dependerá da evolução epidemiológica e socioeconómica não apenas de Portugal, mas também dos países para onde normalmente operam.

Face ao exposto, ainda que seja um segundo diagnóstico trimestral ao nível do impacto na pandemia no volume de negócios dos operadores do Mercado, e em consequência temos sido alvo de diversas abordagens por parte dos nossos clientes que, enfrentando dificuldades de tesouraria, solicitam isenções e/ou flexibilizações de pagamento das suas taxas de utilização.

A subsistência das empresas que apresentam problemas de liquidez e o impacto económico e financeiro que a pandemia COVID-19 terá nas mesmas, dependerá naturalmente do tempo de duração da pandemia, perspetivando-se que, em caso de prolongamento excessivo da situação e/ou recuperação lenta do sector HORECA e do turismo no "pós-pandemia", possa gerar impactos desfavoráveis no seu futuro. Ambas as situações, com possíveis impactos ainda não são materializáveis a 30 de junho, com algumas exceções, identificadas ao longo do REO.

Neste contexto, estas situações têm sido avaliadas criteriosamente, caso a caso, pelos nossos serviços comerciais, sempre numa perspetiva complementar às medidas de apoio anunciadas pelo Governo, e objeto de diálogo com as empresas e com as suas Associações representativas.

Do mesmo modo, reforçaram-se as ações diárias de acompanhamento dos pagamentos feitos pelos clientes bem como do controlo de créditos. A esse nível, as situações de pagamento em tempo ou de regularização imediata de pagamentos atrasados têm resultado. Similarmente, logo desde os incumprimentos de níveis 1 e 2, começámos a abordar as empresas para procurar aferir da necessidade de concretização de planos de pagamentos bem como respondemos com essa abordagem aos pedidos de isenção. Iniciativas em vigor desde março e a que daremos continuidade.

No que concerne à despesa operacional, é também nosso dever manter o Mercado Abastecedor aberto e em plena operação face à situação que vivemos e cuja exigência dos desafios que temos enfrentado, com aumento da procura por parte dos clientes bem como com necessidades acrescidas de controlo, faseamento de entradas, limpeza, desinfeção e gestão da comunicação, tem também sido diariamente reportada ao acionista e à tutela. Nesse *report* diário temos detalhado a implementação de um vasto conjunto de medidas, nestes domínios, com vista à proteção da saúde dos trabalhadores e utilizadores do Mercado, em que algumas delas têm impacto na despesa operacional, com incid-encia reforçada, neste trimestre, no reforço da segurança e em medidas especiais e acrescidas do controlo nas empreitadas em curso.

Até 30 de junho esses impactos na despesa operacional não são significativos a não ser ao nível da limpeza. Não só porque temos procurado aumentar em algumas rubricas e diminuir em outras, no que concerne aos FSE's mas também porque o acréscimo de horas e de funções de parte dos RH tem sido compensado por baixas e outro tipo de poupanças na rubrica. No entanto, o controlo em limpeza, resíduos, segurança em articulação com outras rubricas terá de ser exigente.

Naturalmente, que desde o início de março, considerando o contexto de incerteza que a atual situação traduz, foram adotadas diversas iniciativas para controlar e reduzir custos, incluindo o corte de despesas acessórias e condicionando, nesta fase, a realização de investimentos àqueles que se revelam críticos e essenciais à manutenção de infraestruturas ou ao desenvolvimento do negócio, o

que deverá, também, ser objeto de reforço no MARÉ. Embora, neste momento, o desempenho seja positivo.

Deste modo, o resultado líquido da empresa, a 30 de junho, não está muito afastado do previsto.

Importa, no entanto, assegurar a continuidade das operações, que requerem a manutenção de uma despesa operacional elevada que está a ser reforçada para fazer face aos impactos da crise, assim como os compromissos financeiros assumidos, o que requer já um esforço reforçado da nossa gestão e, ao mesmo tempo, fazer face a um possível agravamento da situação nos próximos meses, garantindo a sustentabilidade do mercado a curto prazo sem comprometer a sua viabilidade de médio/longo prazo. Ao mesmo tempo que se procura apoiar as empresas nossas clientes em linha com o requerido pela tutela setorial.

Assim sendo, a gestão tem seguido o rumo de se criarem as adequadas condições tendentes a manutenção da sustentabilidade financeira do Mercado bem como dos seus clientes.

Acreditamos que, em conjunto, com estas ações, poderemos manter sem alterações a atual atividade dos Mercados, que é crucial na garantia de funcionamento da cadeia de abastecimento às cidades, bem como apoiar melhor as empresas nossas clientes.

O Conselho de Administração da MARE, SA

Rui Paulo da Silva Soeiro Figueiredo

Gonçalo Matos Correia de Almeida Velho

Adelino João Pires da Fonseca

Évora, 28 de julho de 2020

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

maré

BALANÇO INDIVIDUAL EM 30 DE JUNHO DE 2020

Un: EUR

RUBRICAS	EXERCÍCIOS		
	30/06/2020	31/12/2019	PAQ2T2020
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	5.321.578,5	5.279.314,4	5.387.029,0
Outros Ativos Financeiros	1.360,1	1.159,7	1.321,3
Créditos a receber	1.010.000,0	835.000,0	875.000,0
Ativos por impostos diferidos	305,8	305,8	47,9
Ativo corrente			
Clientes	67.814,1	34.710,9	21.124,6
Estado e outros entes Públicos	1.797,0	0,0	14.376,0
Acionistas/Sócios			
Outros créditos a receber	9.934,3	6.891,2	11.339,7
Diferimentos	6.786,0	3.198,6	6.520,4
Caixa e depósitos bancários	24.675,7	121.275,6	16.024,8
Total do Ativo	6.444.251,4	6.281.856,1	6.332.783,6
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital subscrito	1.746.500,0	1.746.500,0	1.746.500,0
Reservas legais	88.031,6	59.440,8	87.731,0
Resultados transitados	1.314.961,7	1.057.644,9	1.312.256,4
Ajustamentos/outras variações no capital próprio	1.733.765,7	1.769.008,2	1.716.712,9
Resultado líquido do período	159.431,1	285.907,6	151.786,6
Total Capital Próprio	5.042.690,1	4.918.501,5	5.014.986,9
PASSIVO			
Passivo não corrente			
Diferimentos	546.300,6	569.523,3	548.687,0
Passivos por impostos diferidos	21,3	21,3	12,7
Outras dívidas a pagar	568.869,2	565.614,7	578.464,1
Passivo corrente			
Fornecedores	18.348,7	24.414,0	22.118,6
Adiantamentos de clientes	139,4	212,8	95,2
Estado e outros entes públicos	145.306,8	62.057,5	45.335,5
Financiamentos obtidos	0,0	0,0	0,0
Outras dívidas a pagar	72.339,6	90.277,9	71.850,5
Diferimentos	50.235,6	51.233,2	51.233,2
Total do Passivo	1.401.561,2	1.363.354,6	1.317.796,8
Total do Capital Próprio e do Passivo	6.444.251,4	6.281.856,1	6.332.783,6

O Conselho de Administração da MARE, SA

Rui Paulo da Silva Soeiro Figueiredo

Gonçalo Matos Correia de Almeida Velho

Adelino João Pires Fonseca

Evora, 28 de julho de 2020

maré

Centro Logístico de Azeitão

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA DO PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO

un: EUR

RENDIMENTOS E GASTOS	PERÍODOS		
	30/06/2020	30/06/2019	PAO2T2020
Vendas e serviços prestados	425.207,9	389.222,8	429.686,9
Subsísios à exploração	828,3	1.713,9	3.427,7
Fornecimentos e serviços externos	(84.325,7)	(88.511,2)	(88.809,2)
Gastos com o pessoal	(73.314,8)	(73.124,9)	(76.670,5)
Outros rendimentos	52.897,3	51.022,7	52.140,5
Outros gastos	(18.904,7)	(19.147,8)	(18.785,4)
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	**302.388,4**	**261.175,4**	**300.990,0**
Gastos/reversões depreciação e amortização	(96.495,6)	(96.639,0)	(105.115,1)
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	**205.892,9**	**164.536,4**	**195.875,0**
Juros e rendimentos similares obtidos	0,0	0,0	0,0
Juros e gastos similares suportados	(34,7)	(158,0)	0,0
Resultados antes de impostos	**205.858,2**	**164.378,4**	**195.875,0**
Imposto sobre o rendimento do exercício	(46.427,1)	(38.827,7)	(44.088,4)
Resultado líquido do período	**159.431,1**	**125.550,7**	**151.786,6**

O Conselho de Administração da MARE, SA

Rui Paulo da Silva Soeiro Figueiredo

Gonçalo Matos Correia de Almeida Velho

Adelino João Pires Fonseca

Évora, 28 de julho de 2020

maré

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA DO PERIODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020

un: EUR

		30/06/2020	30/06/2019	PAO2T2020
Fluxos de caixa das atividades operacionais:				
Recebimentos de clientes		474.412,4	475.711,1	499.374,2
Pagamentos a fornecedores		(130.764,0)	(123.150,3)	(111.488,9)
Pagamentos ao pessoal		(57.231,0)	(60.744,8)	(66.263,7)
Fluxos gerados pelas operações		286.417,4	291.816,0	321.621,6
Pagamentos/recebimentos do imposto sobre o rendimento		0,0	(10.897,8)	(42.882,3)
Outros recebimentos/pagamentos		(49.100,1)	(63.131,2)	(41.008,0)
Fluxos de caixa das atividades operacionais	1	237.317,3	217.787,0	237.731,3
Fluxos de caixa das atividades de investimento:				
Pagamentos respeitantes a:				
Investimentos financeiros		(175.875,0)	0,0	(40.000,0)
Ativos fixos tangíveis		(158.007,5)	(23.359,9)	(239.194,0)
Ativos Fixos Intagíveis		0,0	0,0	
Recebimentos provenientes de:				
Investimentos financeiros				0,0
Ativos fixos tangíveis		0,0	0,0	0,0
Ativos Fixos Intagíveis		0,0	0,0	0,0
Juros e proveitos similares		0,0	0,0	6.240,2
Fluxos de caixa das atividades de investimento	2	(333.882,5)	(23.359,9)	(272.953,8)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento:				
Recebimentos provenientes de:				
Financiamentos obtidos		0,0	0,0	0,0
Pagamentos respeitantes a:				
Financiamentos obtidos		0,0	(31.309,2)	0,0
Juros e gastos similares		(34,7)	(129,0)	0,0
Reduções de Capital e outros instrum. Cap.Próprio				
Fluxos de caixa das Atividades de Financiamento	3	(34,7)	(31.438,2)	0,0
Variação de Caixa e Seus equivalentes	4=1+2+3	(96.599,9)	162.989,0	(35.222,4)
Caixa e seus Equivalentes no início do período		121.275,6	9.024,5	51.247,2
Caixa e seus Equivalentes no fim do período		24.675,7	172.013,5	16.024,8

O Conselho de Administração da MARE, SA

Rui Paulo da Silva Soeiro Figueiredo

Gonçalo Matos Correia de Almeida Velho

Adelino João Rires Fonseca

Évora, 28 de julho de 2020