MARL- MERCADO ABASTECEDOR DA REGIÃO DE LISBOA, SA
Realizada no dia 22 de Julho de 2015, pelas 10h,
na sede Mercado Abastecedor da Região de Lisboa, Lugar do Quintanilho, 2660-421 São Julião do Tojal, Loures
Capital Social EUR 29.999.999,76

ASSEMBLEIA GERAL DE 30 DE MARÇO DE 2016

LISTA DE PRESENÇAS

(Elaborada nos termos do Artigo 382° do C.S.C.)

NOME E DOMICÍLIO DOS ACCIONISTAS	ACÇÕES NOMINATIVAS					REPRESENTANTE	RUBRICAS
	NÚMERO	CATEGORIA	VALOR NOMINAL (Euros)	Percentagem	VALOR NOMINAL TOTAL (Euros)		
SIMAB, S.A. MARL, NAC, Piso 2, Lugar do Quintanilho 2660-421 S. Julião do Tojal	5.282.836	Nominativas	**4,99**	87,87%	**26.361.351,64**	Dr. David da Piedade Ferreira	
Município de Lisboa Paços do Concelho - Praça do Município 110-365 Lisboa	595.245	Nominativas	**4,99**	9,9%	**2.970.272,55**	Dr. José Duarte Piteira Rica Silvestre Cordeiro	
Santa Casa da Misericórdia de Lisboa Largo da Trindade Coelho 1200-470 Lisboa	89.340	Nominativas	**4,99**	1,49%	**445.806,60**	Dr. Ricardo Alves Gomes	
Município de Loures Praça da Liberdade, 8 2674-501 Loures	44.603	Nominativas	**4,99**	0,74%	**222.568,97**	Dr. Bernardino José Torrão Soares	

Presidente da Mesa da Assembleia Geral:

Dr. Bernardino José Torrão Soares

Secretário da Mesa da Assembleia Geral:

Dr. José Pires de Lima

MARL
Mercado Abastecedor
da Região de Lisboa

LISTA DE PRESENÇAS

MARL

Mercado Abastecedor
da Região de Lisboa

RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS 2015

MARL
Mercado Abastecedor
da Região de Lisboa

RELATÓRIO DO
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

ÍNDICE

1. Mensagem do Presidente *2*

2. Nota introdutória *5*

3. Síntese de Indicadores *7*

4. Atividade da Empresa *8*

4.1. Área Comercial 8

4.2. Divulgação e Promoção 15

4.3. Área Técnica e Operacional 17

4.4. Sistemas de Informação e Telecomunicações 30

4.5 Responsabilidade Ambiental 31

4.6. Qualidade 36

4.7. Área Jurídica 37

4.8. Recursos Humanos 40

5. Responsabilidade Social *43*

6. Análise Económica e Financeira *45*

6.1 Performance Económica 46

6.2 Performance Financeira 57

6.3 Análise do impacto da reversão de perdas por imparidade em ativos fixos 64

7. Aplicação de Resultados *68*

8. Outras Informações *68*

9. Perspetivas Futuras *69*

10. Referências Finais *70*

Anexo ao Relatório de Gestão *71*

1. Mensagem do Presidente

Caros Acionistas,

Permitam-me, antes de mais, destacar o papel fundamental que o MARL tem desempenhado para o desenvolvimento das empresas de agricultura e pescas nacionais. Um apoio que não visa apenas o crescimento destas empresas no mercado nacional, mas que está sobretudo a olhar para a internacionalização.

É indiscutível o esforço que o MARL tem desenvolvido nos últimos anos na cooperação com as empresas do comércio por grosso de hortofrutícolas, designadamente nos médios grossistas, permitindo hoje apresentar ocupações de praticamente 100% nos Pavilhões deste segmento de mercado. Contribuindo positivamente o efeito de arrastamento em todo o sector agrícola.

Quanto ao setor do pescado, apesar do crescimento modesto em 2015, foi também possível constatar o esforço que estes empresários estão a desenvolver nas suas organizações. O sector ainda está a sofrer os efeitos da conjuntura económica dos últimos anos, e a lenta recuperação da economia ainda não permitiu que os médios e pequenos grossitas recuperassem do impacto de diversos fatores negativos.

Encetamos negociações ainda em 2015, para a concretização de 2 grandes investimentos que poderão atingir mais 16.000 m2, representando um potencial aumento de cerca de 8% da área edificada do nosso mercado.

A organização e a distribuição física dos pavilhões, por dimensão e tipologia, facilitaram uma maior e mais pormenorizada monitorização das atividades dos nossos clientes. Uma opção que permite uma monitorização quase em tempo real no sentido de avaliar carências e dificuldades, bem como demonstrar potencialidades aos nossos clientes.

Foi neste espírito de apoiar o crescimento e desenvolvimento dos nossos clientes que lançámos, em 2015, o projeto Loures INOVA - Centro Empresarial. Trata-se de uma iniciativa em parceria com a Câmara Municipal de Loures e como o MADAN Parque e que tem como principal missão criar um verdadeiro "*cluster*" de conhecimento, permitindo, desta forma, oferecer serviços de

apoio empresarial, apostando na inovação e na internacionalização como fator diferenciador nos mercados em que atuam.

Contudo, e tendo presente a localização privilegiada do MARL junto dos principais eixos rodoviários do país associada a uma qualidade e diversidade de espaços disponíveis, bem como a multiplicidade de empresas já instaladas, temos apostado na captação de novos investimentos. Exemplo disso mesmo foi a instalação da fábrica da Science4You, SA no MARL, numa área total de 8.900 m2. Este investimento demonstra que é possível diversificar áreas de negócios, uma aposta a que queremos dar continuidade.

Apesar da atual conjuntura económica do país com uma taxa de crescimento de 1,5% em 2015 e num contexto em que a atividade do sector imobiliário de retalho em Portugal é ainda afetada com o impacto da estagnação verificada nos últimos anos, foi possível aumentar as taxas de ocupação na generalidade das unidades de negócio do MARL.

A assinatura de 37 novos contratos e a ocorrência de 51 cedências de posição contratual evidenciam o dinamismo da atividade comercial e a realização de um conjunto de contactos, que deixam boas perspetivas para novos negócios num futuro próximo.

Em paralelo, realço o empenho do Conselho de Administração da SIMAB, S.A. bem como de todos os seus colaboradores, no sentido de uma maior eficiência e eficácia, tanto nas áreas de negócios como nas estruturas de apoio.

O segundo semestre de 2015 fica marcado pela procura da melhoria da eficiência operacional a todos os níveis. Por outro lado, realizaram-se investimentos considerados essenciais à sustentabilidade operacional dos Mercados. Só com este empenhamento - de todos - foi possível conquistar um reforço da solidez financeira da empresa com uma redução de 4,6 milhões de euros na sua dívida financeira líquida.

Se o *EBITDA* foi negativamente influenciado por itens não recorrentes, os resultados financeiros registaram uma forte melhoria, permitindo que o resultado líquido, excluindo impacto de reversão de imparidades dos ativos fixos, ascendesse a mais de 3,5 milhões de euros, representando um crescimento de 10% face a 2014 e alcançar os melhores resultados de sempre da empresa. Após o teste de imparidade aos ativos fixos da empresa realizado em 2013, assistimos à evidência de uma redução das taxas de juro de mercado e a uma diminuição do risco da dívida soberana. Tais variações implicam necessariamente a realização de um novo teste de imparidade desses ativos da empresa, apurando-se uma reversão de imparidades no

montante de 10.910,3 milhares de euros, com um impacto no resultado líquido de 7.547 milhares de euros. Em 2015, o resultado líquido ascendeu assim a 11.093 milhares de euros.

Assim, é meu desejo, e também meu voto de confiança, que o MARL continue a ser uma referência de excelência no sector em que opera, com a mobilização e o envolvimento de colaboradores, clientes e parceiros de negócios que nos permitam estabelecer e alcançar metas sempre mais exigentes.

2. NOTA INTRODUTÓRIA

Antes de avançarmos com a análise da atividade da empresa ao nível operacional e financeiro, importa fazer aqui um breve enquadramento de uma situação de impacto relevante na situação económica e patrimonial da empresa relacionada com a reversão de imparidades dos ativos fixos da MARL, S.A., na sequência de teste de imparidade realizado com referência à data de 31 de dezembro de 2015.

Perante a evidência de que as taxas de juro de mercado diminuíram, desde o teste de imparidade realizado em 31 de dezembro de 2013, e que essa evolução possa ter alterado a taxa de desconto usada para calcular o valor de uso dos ativos e aumentar materialmente a sua quantia recuperável, foi realizado novo teste de imparidade aos ativos fixos da empresa. Efetivamente, após o reconhecimento da perda por imparidade em 2013, verificaram-se alterações significativas no mercado com impacto na taxa de desconto utilizada, desde logo, no que respeita à diminuição do risco da dívida soberana.

Na sequência do teste de imparidade realizado foi apurada uma quantia recuperável dos ativos fixos da MARL, S.A., no montante de 101.980,9 milhares de euros. Sendo este valor superior ao valor escriturado (91.070,6 milhares de euros) e inferior à quantia escriturada que teria sido apurada caso não tivesse sido reconhecida a imparidade em 2013 (133,6 milhões de euros), é apurada uma reversão de imparidades (líquida de impostos diferidos) no montante de 8.455,5 milhares de euros.

É entendimento da Administração que as Demonstrações Financeiras refletem assim uma informação financeira mais real, relevante e fiável tornando-se, desta forma, mais útil e adequada às necessidades de decisão dos diferentes *stakeholders*.

Os pressupostos e os métodos utilizados no cálculo da imparidade e respetivos impactos nas demonstrações Financeiras encontram-se explicitados e divulgados de forma mais pormenorizada no ponto 6.3. deste relatório e na nota 8 das "Notas às Demonstrações Financeiras".

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

Os resultados de 2015 revelaram-se positivos e superaram os objetivos traçados: (i) rentabilização do uso dos recursos e melhoria da eficiência operacional a todos os níveis, mantendo o grau de flexibilidade necessário para responder aos desafios que representam as

condições de mercado em constante mudança; (ii) controlo de gastos; (iii) investimentos destinados à manutenção da sustentabilidade operacional do Mercado ou instalação de novos operadores.

Ao nível dos gastos operacionais, concretizando um elevado esforço para assegurar o equilíbrio das atividades operacionais, foi mantido o processo sistemático de revisão dos contratos com fornecedores, seja pela renegociação dos mesmos, seja pela implementação de medidas que aumentaram a eficiência dos serviços prestados. Deste esforço resultou uma redução de gastos com fornecimentos e serviços externos de 112, 8 milhares de euros (-4%).

A MARL, S.A. registou, em 2015, margens operacionais positivas de 67% ao nível do *EBITDA* e de 44% ao nível do *EBIT*. Saliente-se, no entanto, que este indicador é desfavoravelmente influenciado, em 2015, por itens não recorrentes atendendo à sua natureza e materialidade. Os resultados financeiros registaram uma melhoria de 674,9 milhares de euros (+43%), refletindo maioritariamente a redução do *pricing* do financiamento, para além da redução do passivo financeiro e dos níveis historicamente baixos da euribor.

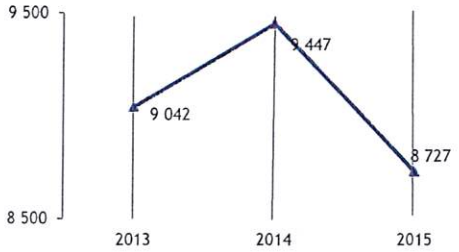
O Resultado líquido ascendeu a 3.546,5 milhares de euros, representando uma melhoria de 324,4 milhares de euros (+10%), face a 2014.

Para além do reforço da capacidade operacional, o ano que agora termina foi também caracterizado pelo reforço da solidez financeira da empresa, que reduziu a sua dívida financeira líquida em 4.595 milhares de euros (-8%), permitindo à MARL, S.A. enfrentar com confiança os desafios de desenvolvimento e crescimento, que se lhe deparam no futuro.

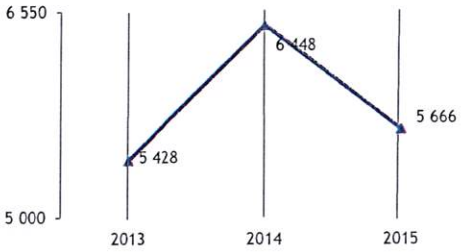
O CAPEX ascendeu a cerca de 647 milhares de euros, refletindo a necessidade de proceder a determinadas intervenções, inadiáveis, na área das benfeitorias em edifícios e equipamentos de grande porte (*chillers*), essenciais para que tenha continuidade a elevada qualidade das infraestruturas.

3. SÍNTESE DE INDICADORES

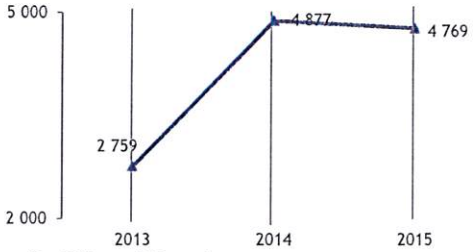
EBITDA (milhares de euros)



EBIT (milhares de euros)

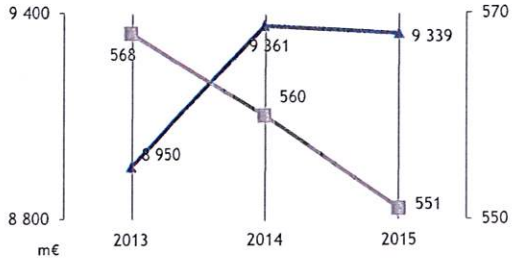


RAI (milhares de euros)*



*Em 2013 - exclui itens não recorrentes

TAXAS UTILIZAÇÃO/Nº OPERADORES



Dados Económicos e Financeiros

milhares de euros	2013	2014	2015	Var (2015/2014)	
				ABS	%
Rendimentos Operacionais	13 249	13 507	13 022	-484	-4%
EBITDA[1]	9 042	9 447	8 727	-720	-8%
Resultado Operacional[2]	5 428	6 448	5 666	-783	-12%
Resultados Financeiros	-2 669	-1 571	-896	675	43%
Resultado Antes de Imposto	-20 103	4 877	4 769	-108	-2%
Resultado Líquido do Período	-15 351	3 222	3 547	324	10%
Margem EBITDA	68%	70%	67%	-3 pp	-
Margem EBIT	41%	48%	44%	-4 pp	-

[1] Exclui subsídios ao investimento e itens não recorrentes

[2] Resultados antes de juros e impostos excluindo itens não recorrentes

Dados Económicos e Financeiros

milhares de euros	2013	2014	2015	Var (2015/2014)	
				ABS	%
Ativo Fixo (líquido)	115 247	112 266	109 371	-2 895,5	-3%
Dívida de clientes	1 267	1 412	1 029	-383	-27%
Dívida Líquida[3]	64 763	60 596	56 001	-4 595	-8%
Subsídios	9 269	9 254	9 004	-251	-3%
Capital Próprio	19 478	22 883	23 133	251	1%

[3] Inclui Prestações Acessórias de Capital

4. ATIVIDADE DA EMPRESA

4.1. ÁREA COMERCIAL

Preconizando uma política de promoção do desenvolvimento e crescimento dos seus clientes e no âmbito da Investigação & Desenvolvimento e Inovação, a MARL, S.A. esteve envolvido em diversas ações, designadamente:

- Em março de 2015 foi realizada sessão de lançamento do *Loures INOVA - Centro Empresarial*, no MARL, no âmbito do protocolo de Cooperação para a implementação de um Polo de Inovação em Loures, celebrado em setembro de 2014, com a Câmara Municipal de Loures e com o MADAN Parque. O MARL, enquanto parque empresarial, com caraterísticas de "*cluster*", disponibiliza um espaço físico no edifício do NAC, no qual a equipa do INOVA desenvolve as suas atividades, cujo objetivo é fomentar o aumento da competitividade das empresas, através da oferta de serviços de apoio empresarial, apostando na inovação como fator diferenciador nos mercados em que atua. Ao longo do ano foram desenvolvidas diversas atividades, das quais se destacam o ciclo de conferências empresariais, em abril uma sessão destinada a discussão do tema "Comércio, Distribuição e Internacionalização" e, em maio, uma sessão centrada no tema "Agroalimentar". Para além das ações de lançamento e disseminação do *Loures INOVA - Centro Empresarial* foram desenvolvidos contactos diretos e realizadas reuniões com empresas instaladas no MARL e no Concelho de Loures, com o objetivo de avaliar as necessidades das PME's, assim como parcerias com outras instituições, designadamente como o Instituto Superior das Ciências do Trabalho e da Empresa (ISCTE).
- A MARL, S.A. manteve protocolo de colaboração com a Portugal Fresh, associação que tem como finalidade promover as frutas, legumes e flores de Portugal, nacional e internacionalmente. Esta parceria pretende facilitar o acesso, dos clientes da MARL, S.A. (Operadores), a plataformas setoriais e detentoras do *know-how* necessário para o crescimento e expansão das empresas. A convite da Portugal Fresh, a MARL, S.A. participou na "*Fruit Attraction 2015 - Feria Internacional del Sector de Frutas y Hortalizas*" que decorreu entre os dias 28 a 30 de Outubro, em Madrid. A *Fruit Attraction*, cuja organização é da responsabilidade de IFEMA - Feria de Madrid e da Federação Espanhola de Produtores Exportadores de Frutas e Legumes, é considerada uma das maiores feiras do setor hortofrutícola a nível europeu, que este contou com a participação de cerca de 1.000 empresas, das quais 37 portuguesas. A MARL, S.A.

também marcou presença, em conjunto com a Portugal Fresh na edição de 2015 da Portugal Agro, que teve lugar na Feira de Exposições de Lisboa, nos dias 21 a 23 de novembro;

- Em janeiro de 2015, foi formalmente constituída a Associação para o Desenvolvimento Sustentável da Região Saloia (Loures, Mafra e Sintra) da qual a MARL, S.A. é associada desde início. A criação desta Associação regional sem fins lucrativos, visa a gestão local dos fundos comunitários atribuídos ao território da zona norte da Área Metropolitana de Lisboa, assim como atrair e impulsionar novos investimentos, promover novas oportunidades de negócio, estimular a inovação social, entre outros;

- Por forma a facilitar o acesso dos seus clientes (Operadores) às Associações que os representam, a MARL, S.A. disponibiliza espaços (salas) para que estas desenvolvam o seu propósito de defesa e harmonização dos interesses dos seus associados. No Mercado estão presentes Associações de vários setores, designadamente ASSOMARL - Associação dos Operadores de Frutas do Mercado Abastecedor da Região de Lisboa, ANAEF - Associação Portuguesa dos Grossistas de Hortofrutícolas e ACOPE - Associação dos Comerciantes de Pescado, com as quais a MARL, S.A. comunica e consulta com objetivo da suas ações estarem alinhadas com os interesses e preocupações dos seus clientes;

O MARL assume cada vez mais um papel relevante no panorama internacional dos Mercados Abastecedores, e a qualidade das suas infraestruturas revela-se um fator de sucesso na sua visibilidade, na medida em que é procurado como um Mercado de referência nacional e internacional, um bom exemplo a conhecer e a seguir. Neste âmbito foram promovidos, em 2015, os seguintes eventos:

- Receção e acompanhamento, nas instalações do MARL, de uma delegação chinesa, composta por 16 membros, da *Association of Agricultural Products of Vegetable* da Província de Jiangsu, cujo objetivo era conhecer as infraestruturas do Mercado Abastecedor da Região e Lisboa, no âmbito da reestruturação que estão a equacionar efetuar nos Mercados Abastecedores na Província Jiangsu;

- Disponibilidade de espaço e acompanhamento de reunião de trabalho promovida por responsáveis da República do Panamá, da Casa da América Latina. Este evento reuniu empresas do setor agroalimentar e os responsáveis da *Asociación Panameña de Seguridad de Alimentos* (AUPSA). Desde 2014 que a MARL, S.A. e a Casa da América Latina têm vindo a desenvolver diversos eventos que visam estreitar as relações comerciais entre Portugal e os países latino americanos;

- Organização, em conjunto com a Embaixada de França, de um encontro sob o tema "Tomate em Portugal" e com principal objetivo de conhecer a fileira do tomate no nosso país, desde a produção à sua distribuição, assim como o seu papel no mercado nacional das frutas e hortícolas. Este encontro teve a participação de seis empresas produtoras nacionais de tomate e dez representantes da Associação de Organizações de Produtores de Tomate e Pepino francesa.

Grandes Clientes - Outras Áreas

A localização privilegiada do Mercado Abastecedor da Região de Lisboa, junto dos principais eixos rodoviários do país (A1/A08/CREL/CRIL/Ponte Vasco da Gama), a qualidade e diversidade de espaços disponíveis, a variedade dos produtos transacionados, assim como a multiplicidade de empresas já instaladas, têm-se revelado como os principais fatores diferenciadores, nas negociações que estão a decorrer com duas empresas nacionais da moderna distribuição.

Em 2015, destaque para a ocupação de uma área total de 8.900 m^2, no Edifício CC, na Plataforma do Rouco. A localização e a qualidade das instalações foram fatores preponderantes na decisão que levou, em maio de 2015, esta empresa, 100% portuguesa, que se dedica ao desenvolvimento, produção e comercialização de brinquedos educativos, a transferir a sua fábrica para o Mercado Abastecedor da Região de Lisboa.

A desocupação parcial do Edifício CC, no final do primeiro semestre, desencadeou a comercialização atrás referida e a comercialização de um espaço, com uma área de 1.054 m^2, a uma empresa de logística e transportes que já ocupa outros espaços no MARL.

No Edifício do NAC, no piso 2, ala nascente, regista-se a ocupação de dois escritórios, por uma empresa prestadora de serviços na área do apoio às empresas, ambos em outubro. No piso zero deste edifício registou-se, em fevereiro, a ocupação de um espaço, com uma área de 94,8 m^2 e a rescisão de um outro com área de 303,1 m^2.

Relativamente às outras áreas de suporte ao Mercado, destaca-se a contratualização, em junho de 2015, de uma unidade de restauração que se encontrava disponível para comercialização desde o outubro de 2014, o que representou uma mais-valia nos serviços prestados aos operadores e utentes que diariamente se deslocam ao Mercado.

Ao longo de 2015, foram realizadas exposições por empresas do ramo automóvel e de equipamentos de logística no MARL, com mostra de veículos de mercadorias de diferentes marcas e de equipamentos de logística, nomeadamente empilhadores, plataformas elevatórias

e porta-paletes. Estas iniciativas para além de aumentarem a atratividade e animação do MARL, pelas atividades de marketing e *merchandising* que lhe estão associadas, permitiram sobretudo dar a conhecer aos operadores e compradores do MARL os novos produtos e soluções operacionais e tecnológicas existentes para o setor dos transportes e da logística alimentar.

Setor Hortofrutícola - Plataforma dos Álamos

No setor hortofrutícola, manteve-se a tendência de crescimento dos operadores já instalados, que têm vindo a absorver os espaços libertados por rescisões contratuais ou por cedência de posição contratual. Nesse sentido, verificou-se uma diminuição do número de empresas no Mercado, mas um aumento da dimensão média dos operadores instalados.

Neste setor registaram-se 14 novos contratos, ao longo do ano 2015, incluindo as renovações de ocupações com atualização de preços, e 45 cedências de posição contratual. De salientar ainda a contratualização de um espaço, no pavilhão A10, pelo prazo de 25 anos, na modalidade que contempla taxa de acesso.

Pavilhão A01	2015
Contratos Novos	0
Renovações	1
Cedências	5
Rescisões Unilaterais	0
Acordos Rescisão	1
Transferência Posição	2

Pavilhão A04	2015
Contratos Novos	5
Renovações	0
Cedências	4
Rescisões Unilaterais	1
Acordos Rescisão	5
Transferência Posição	0

Pavilhão A06	2015
Contratos Novos	0
Renovações	0
Cedências	9
Rescisões Unilaterais	0
Acordos Rescisão	0
Transferência Posição	2

Pavilhão A08	2015
Contratos Novos	1
Renovações	2
Cedências	3
Rescisões Unilaterais	1
Acordos Rescisão	2
Transferência Posição	0

O MARL assume um papel fundamental no desenvolvimento do comércio por grosso de hortofrutícolas, designadamente nos médios grossistas, apresentando ocupações de praticamente 100% nos Pavilhões deste segmento de mercado (A01/A04/A06/A08), nos quais apenas tem disponível para comercialização um espaço de 80 m^2, dos 143 existentes.

A organização e a distribuição física dos pavilhões, por dimensão e tipologia (Entrepostos, Grossistas, Médios Grossistas e Produtores), facilitam uma maior e mais pormenorizada monitorização das atividades dos nossos clientes, o que evidencia as carências e dificuldades de cada um dos grupos, independentemente da sua dimensão ou especificidade. São notórias as sinergias nas trocas comerciais entre operadores de diferentes dimensões, existindo inclusive grossistas, a operar no mercado internacional, que se especializaram na importação de produtos hortofrutícolas mais

específicos e que os vendem aos médios grossistas sediados no MARL, que posteriormente os escoam para o retalho.

O setor das hortofrutícolas não deixou de sentir os efeitos da lenta recuperação da economia nacional, com reflexo em 13 rescisões contratuais. De referir que 5 destas converteram-se em renovações, o que significa que os espaços se mantiveram ocupados, formalizados com novos contratos, com preços atualizados. Das restantes, apenas 2 rescisões ocorreram de forma unilateral, de salientar, no entanto, que foi possível recuperar a dívida referente ao incumprimento de um dos contratos. Quando comparado com 2014 o número de rescisões diminuiu em 32% (menos 6 rescisões).

Pavilhão A05	2015
Contratos Novos	0
Renovações	0
Cedências	13
Rescisões Unilaterais	0
Acordos Rescisão	0
Transferência Posição	0

O pavilhão A05, dos Grandes Grossistas, sofreu grandes alterações, não de ocupação efetiva mas de titularidade contratual, com um total de 13 cedências de posição, todas assumidas por empresas já instaladas no Mercado que apostaram no aumento da sua área de venda, o que revela a estabilidade das empresas do setor hortofrutícola. A empresa que assumiu a posição de 5 boxes, de 121 m^2/cada, ocupa mais 2 boxes no mesmo pavilhão e, no pavilhão A07, um entreposto comercial com 2.858 m^2.

Pavilhão A07	2015
Contratos Novos	0
Renovações	2
Cedências	0
Rescisões Unilaterais	0
Acordos Rescisão	2
Transferência Posição	0

O pavilhão A07 funciona, essencialmente, como entreposto e a maior parte das empresas nele instaladas são centrais de compra e de transformação de produtos agroalimentares, produtos de 4ª gama. A ocupação de uma área de 328,15 m^2 (representa área de 2 boxes + área de corredor), decorrente da expansão de operador que já estava instalado, em dezembro de 2014, contribuiu para a consolidação desta unidade de negócio em 2015.

Neste setor (Hortofrutícola), salienta-se ainda a ocupação de três entrepostos (A11, A09 e A12) por empresas importadoras e exportadoras de produtos hortofrutícolas.

Pavilhão A10	2015
Contratos Novos	3
Renovações	0
Cedências	11
Rescisões Unilaterais	0
Acordos Rescisão	1
Transferência Posição	3

O pavilhão A10, que oferece espaços de 17 m^2, é caraterizado pela ocupação de pequenas e microempresas, ou mesmo empresários em nome individual, sendo alguns deles produtores agrícolas.

A taxa de ocupação deste pavilhão no final de dezembro é de 99% (+1% face a Dez/14). Ocorreram 3 novos contratos, sendo um deles, conforme referido, com pagamento de taxa de

acesso e apenas 1 rescisão contratual por acordo. O número de cedências de posição contratual foi de 11, que compara com 10 registadas no ano anterior.

No que diz respeito ao pavilhão dos produtores (A03) registaram-se 361 inscrições de produtores, até dezembro de 2015, mais 3 inscrições, relativamente a 2014. Este é um pavilhão muito visitado pelos utentes do mercado, onde os produtores escoam os seus produtos, reservando espaços de 3 m^2, tendo disponível diferentes modalidades para o fazer: reservas mensais; reservas de alguns dias ao mês e reservas diárias.

Setor do Pescado e Polivalente - Plataforma do Rouco

O sector do pescado registou um aumento na taxa de ocupação em cerca de 1%. A atividade deste pavilhão foi fortemente afetada pela conjuntura macroeconómica dos últimos anos, e a lenta recuperação da economia ainda não permitiu que os médios e pequenos grossitas, com menor capacidade de liquidez financeira, recuperassem do impacto de diversos fatores negativos, como a retração no consumo e o aumento do número de incobráveis, verificado nos últimos anos.

Em 2015 foram celebrados 11 novos contratos, incluindo renovações com atualizações de preços, na sua maior parte celebrados com empresas com atividade no pavilhão R07. No que diz respeito às rescisões contratuais verificaram-se um total de 10, 4 decorrentes de rescisões unilaterais por incumprimento, cujo valor em dívida foi possível recuperar e as restantes 6 rescisões ocorreram por acordo.

Pavilhão R07	2015
Contratos Novos	6
Renovações	5
Cedências	5
Rescisões Unilaterais	4
Acordos Rescisão	6
Transferência Posição	4

De realçar ainda que, apesar das dificuldades económicas, os operadores já instalados no pavilhão R07 estão a assumir a posição contratual de outras empresas e dessa forma a aumentar a sua área de comercialização disponível. Em 2015, foram registadas 5 cedências de posição contratual, das quais 4 foram assumidas por Operadores já instalados.

O pavilhão R07 é a única infraestrutura do país com número de controlo veterinário e licença sanitária. Inseridas no pavilhão do pescado estão ainda disponíveis serviços de apoio às transações dos grossistas de pescado, nomeadamente câmaras de frio, fábrica de água salgada e fábrica de gelo laminado, o que representa uma mais-valia para empresas tendo em conta que as regras higio-sanitárias são cada vez mais importantes e exigentes na comercialização de pescado fresco.

Algumas empresas de maior dimensão estão presentes no pavilhão polivalente, instaladas em boxes de 121 m^2, atualmente, a quantidade de pescado fresco que entra no Mercado e que se destina à

Grande Distribuição é bastante significativa, contudo, este canal é cada vez mais seletivo na escolha que faz dos seus fornecedores. Os grossistas deste setor, pela sua dimensão, desenvolveram uma dinâmica de transações em grande quantidade e qualidade que lhes possibilita apostar em clientes de maior dimensão (grandes superfícies, exportações e outros grupos de grande e média dimensão).

Pavilhão R04	2015
Contratos Novos	3
Renovações	0
Cedências	0
Rescisões Unilaterais	0
Acordos Rescisão	3
Transferência Posição	0

No pavilhão R04, a taxa de ocupação no final do ano manteve-se igual (85%), quando comparada com dezembro de 2014. Registaram-se 3 contratos, dois deles para utilização temporária de um mês por parte de empresas já instaladas no Mercado [um contrato para ocupação de 605 m^2 e outro com área de 242 m^2], e o terceiro, na forma de aditamento, formalizou, em abril, a expansão em mais 121 m^2, de um organismo do Estado que já ocupava uma área de 2.541 m^2, o que revela a vantagem na disponibilização de áreas mais extensas, com condições de armazenagem de bens e equipamentos. Das 3 rescisões ocorridas, 2 dizem respeito aos contratos temporários já referidos e a terceira, por mútuo acordo, resultou da necessidade de redução de área de atividade por parte de uma empresa do setor do Pescado.

Setor das Flores e Plantas Ornamentais

O mercado das flores e plantas ornamentais está concentrado no pavilhão R02 e está dividido em espaços de 17 m^2 e boxes de 39 m^2.

Pavilhão R02	2015
Contratos Novos	1
Renovações	0
Cedências	3
Rescisões Unilaterais	1
Acordos Rescisão	1
Transferência Posição	2

Apesar de alguma recuperação ao nível do consumo, a atividade dos grossistas do setor, no comércio por grosso de flor de corte e plantas ornamentais, ainda reflete os efeitos da diminuição do poder de compra dos últimos anos. Não obstante estas dificuldades para o setor recuperar, a 31 de dezembro de 2015, a taxa de ocupação era de 86%.

Registaram-se 3 cedências de posição contratual, por empresas que ainda não estavam instaladas no Mercado. Das duas rescisões ocorridas uma foi por mútuo acordo, e outra por incumprimento contratual, cujo valor em dívida foi possível recuperar.

O quadro seguinte apresenta as taxas de ocupação dos pavilhões principais, a 31 de dezembro:

Ocupação dos Pavilhões em 31 de dezembro de 2015

Pavilhões Principais	Nº Espaços Comercializaveis			Tx de Ocup	Tx de Ocup
	Total	Ocupados	Vagos	DEZ15	DEZ14
Plataforma dos Álamos					
A01	72	72	0	100%	100%
A04	71	69	2	97%	99%
A05	36	36	0	100%	100%
A06	72	72	0	100%	100%
A07	36	35	1	97%	97%
A08	72	72	0	100%	100%
A09	36	36	0	100%	100%
A10	188	186	2	99%	98%
A11	4	4	0	100%	100%
Plataforma do Rouco					
R02	91	78	13	86%	88%
R04	60	51	9	85%	85%
R07	120	99	21	83%	82%

O MARL manteve, em 2015, uma taxa de ocupação próxima dos 100%, nos pavilhões principais, que traduz a importância do Mercado Abastecedor da Região de Lisboa no panorama agroalimentar nacional, a consolidação da ocupação e a solidez desta infraestrutura.

Em alguns setores de atividade verificou-se um decréscimo pontual na taxa de ocupação, designadamente no setor das Flores, reflexo do processo contínuo de ajustamento dos desequilíbrios macroeconómicos, a que os agentes económicos estiveram sujeitos nos últimos anos, que tende a recuperar, apesar de lentamente.

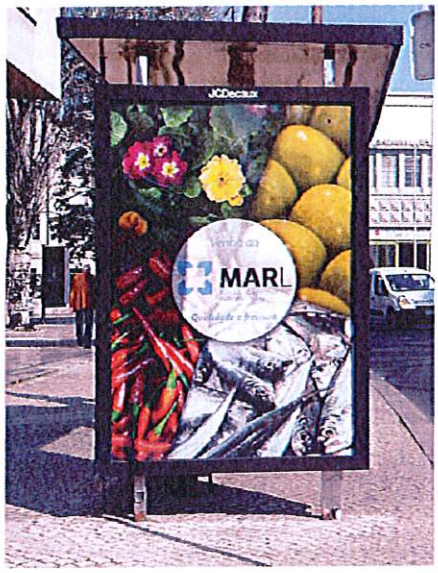
Por forma a mitigar estes efeitos e procurando ajustar-se ao mercado, a MARL, S.A recorreu a políticas de comercialização mais flexíveis, renegociação de contratos com vista à permanência dos clientes no MARL e procurou potenciais clientes em áreas diversas e complementares à sua atividade principal, o que tem viabilizado a instalação de novos operadores no Mercado, mitigando o impacto das rescisões que se verificaram ao longo do ano.

4.2. Divulgação e Promoção

As ações de divulgação do Mercado Abastecedor da Região de Lisboa visam a sua proximidade junto de potenciais clientes e do público em geral para reforço da atividade comercial e expansão da sua imagem, enquanto pólo de referência de logística e agroalimentar.

Campanha publicitária "Venha ao MARL"

A campanha "Venha ao MARL" foi desenvolvida no distrito de Lisboa, através da distribuição de 100 mupis publicitários, espalhados pelos Concelhos de Lisboa, Loures, Sintra, Cascais, Mafra, Amadora, Odivelas, Torres Vedras e Vila Franca de Xira. Esta campanha ocorreu de 8 a 14 de março. O objetivo passou por dar visibilidade a esta ação promocional no raio de influência dos nossos clientes. Pretendeu-se com esta iniciativa a divulgação da imagem do MARL, enquanto plataforma grossista agroalimentar dos setores hortofrutícolas, pescado e flores.



Participação no evento "PORTUGAL AGRO"

O MARL esteve presente na "PORTUGAL AGRO", um evento organizado pela Portugal Fresh com o Alto Patrocínio do Ministério da Agricultura e do Mar, que decorreu na FIL, em Lisboa, de 21 a 23 de novembro de 2015, e que contou com a presença de muitas empresas e instituições do setor agrícola e agroalimentar. Os Mercados Abastecedores do Grupo SIMAB, onde o MARL se inclui, integraram o *stand* da Portugal Fresh, num lugar destinado à promoção de produtos e empresas do setor agroalimentar.

Participação na "Fruit Attraction"

Os Mercados Abastecedores do Grupo SIMAB, estiveram representados e integraram o stand da PORTUGAL FRESH na "Fruit Attraction", a Feira Internacional do Sector das Frutas e Legumes que decorreu em Madrid, entre 28 e 30 de outubro de 2015. Este evento é considerado como um dos maiores encontros comerciais entre a produção e a distribuição da Europa.

Continuou-se a apostar na comunicação por via das redes sociais, designadamente a página de *Facebook*, que é acompanhada e atualizada frequentemente para manter a imagem do Mercado presente no dia-a-dia dos clientes. Esta iniciativa pretendeu ser um complemento ao *site* institucional da empresa www.marl.pt.

Procedeu-se à emissão de peças promocionais, designadamente elaboração de imagem promocional do Mercado, alusiva aos Arraiais Populares e aos produtos frescos e de qualidade que pode encontrar no MARL, colocada no *site* institucional, na época festiva dos Santos Populares.

Em novembro de 2015 foi implementado o desenvolvimento do *site* da MARL, S.A., inserido no projeto ao "Desenvolvimento e Alojamento dos *sites* do grupo SIMAB", onde está prevista a reestruturação a nível dos conteúdos, de imagem e implementação de novas funcionalidades. Para além do objetivo de renovar a imagem dos Mercados este projeto pretende adaptá-la às novas formas tecnológicas e de comunicação, tornando o *site* mais *user-friendly* e com um *responsive webdesign*, o que permitirá que o site se ajuste automaticamente ao tamanho do ecrã de qualquer equipamento de onde é feita a pesquisa/consulta.

4.3. Área Técnica e Operacional

A MARL, S.A. tendo a responsabilidade da gestão do Mercado, da plataforma logística e de todas as suas infraestruturas, com vista à satisfação do cliente e de todos os agentes económicos utilizadores do Mercado, o que exige um bom funcionamento de áreas fundamentais, que vão desde a manutenção de edifícios e equipamentos, à limpeza e recolha de resíduos sólidos, à vigilância e segurança, à cobertura do risco da atividade operacional e todas as outras prestações de serviços complementares às atividades do Mercado.

Manutenção

Serviços de Manutenção de Equipamentos e Instalações

Atendendo a que o contrato para prestação de serviços de manutenção de equipamentos e instalações no MARL terminou em fevereiro de 2015, procedeu-se ao lançamento de concurso

público para estes serviços, por um período de 1 (um) ano com uma redução de 1,7% na prestação mensal.

Registou-se um elevado número de avarias, nomeadamente nos materiais de casa de banho, portões, portas rápidas e equipamentos de refrigeração instalados nas boxes, justificado pelo desgaste dos equipamentos e pelo tipo de utilização a que estão expostos. A utilização de equipamentos de transporte de maior capacidade no interior dos pavilhões por parte dos operadores tem provocado também a degradação do pavimento e juntas. Por forma a garantir a operacionalidade de equipamentos e edifícios foram efetuados trabalhos de manutenção preventiva e corretiva.

No sentido de assegurarmos a reposição do *stock* de lâmpadas e assim respondermos às necessidades internas e pedidos de operadores procedeu-se à aquisição de material deste tipo.

Atendendo ao uso constante, pelos operadores, das portas seccionais interiores e exteriores das suas boxes, alguns dos seus componentes desgastam ou partem, sendo necessária a sua substituição, pelo que foi reforçado o *stock* deste tipo de equipamento.

A reparação dos *chillers* é uma ação fundamental para a reposição do correto funcionamento das centrais térmicas e da climatização de boxes e pavilhões, mas não o único. A substituição de válvulas e termóstatos em frigodifusores e unidades de tratamento de ar, a correção de troços de isolamento e a substituição de troços de tubagem danificados são passos necessários ao restabelecimento do correto funcionamento da climatização dos pavilhões do MARL e prolongam o tempo de vida útil destes equipamentos.

Tendo em conta o número de horas de funcionamento dos *chillers*, foi necessário intervir neste tipo de equipamentos e substituir componentes com evidentes sinais de desgaste, para reposição das condições normais de funcionamento.

As intervenções, lavadas a cabo em 2015, abrangem os equipamentos dos pavilhões A05, A06 e A08, e consistem em ações várias, como sejam, recuperação de fluido, deteção e reparação de fugas, substituição de componentes elétricos e eletrónicos, substituição de filtros de secador, de válvulas expansoras, de manómetros de óleo, de pressostatos, testes de resistência, carga de fluido, substituição de válvulas e molas de compressão e aspiração, substituição chumaceiras, fornecimento resistência de cárter, entre outros. De salientar que no A05 foram adquiridos e montados 2 compressores remanufaturados.

O objetivo final dos trabalhos desenvolvidos é garantir a completa operacionalidade de, pelo menos, um *chiller* nos pavilhões considerados. Desta forma garantir-se-á a operacionalidade da climatização dos pavilhões na maior parte do tempo, ficando, porém a redundância

inicialmente preconizada em sede de projeto comprometida tendo em consideração que em vários pavilhões a unidade de *standby* encontra-se mecanicamente inoperacional.

Foram ainda substituídos contadores volumétricos afetos ao sistema de faturação de consumos de "frio" uma vez que grande parte deste equipamento estava em anomalia.

Fornecimento e montagem de duas unidades de produção de água arrefecida no MARL

Na sequência de procedimento de concurso público para celebração de contrato para fornecimento e montagem de unidades de produção de água arrefecida no MARL, foram adquiridas e montadas duas unidades, respetivamente, nos pavilhões A01 e A07, pavilhões deficitários em equipamento para refrigeração uma vez que, cada um destes edifícios, apenas tinha um compressor a trabalhar dos quatro possíveis no limite da sua capacidade.

Durante a montagem destes "*chillers*" detetou-se a inexistência de filtros protetores antes dos permutadores dos referidos equipamentos, pelo que se procedeu à aquisição e montagem destes filtros a colocar antes dos permutadores, para se evitar qualquer problema de garantia com a instalação dos novos equipamentos. A colocação dos filtros de proteção aos permutadores beneficia as condições de operacionalidade dos referidos *chillers*.

Foram detetadas anomalias nas bombas circuladoras associadas ao funcionamento dos novos *chillers* adquiridos e montados no A07 e no A01, pelo que, foi necessário proceder à revisão das quatro bombas que fazem a circulação da água arrefecida por estes novos equipamentos. Este grupo de eletrobombas de circulação de água fria tem como objetivo manter o circuito de água fria, produzido pelo *chillers*, com um caudal constante, por forma a ser utilizado por todos os Operadores que usam este sistema de arrefecimento para o exercício da sua atividade.

Montagem de ar condicionado no edifício administrativo

Foram adquiridos e instalados, nos escritórios nascente do piso 2 do edifício administrativo NAC, 12 equipamentos de ar condicionado, o que se traduz em maior conforto para os utilizadores desses espaços, bem como redução de custos energéticos, uma vez que essa solução é mais eficiente que a existente, pelo que se procedeu à desativação do *chiller* instalado no edifício.

Exploração de Rede Elétrica

De acordo com o Anexo IV do Dec. Regulamentar n.° 31/83, de 18 de abril, é obrigatória a existência de um técnico que assuma a responsabilidade pela exploração das instalações

elétricas e respetivos postos de transformação, situados no MARL. Estes serviços mantêm-se assegurados por um técnico pertencente aos quadros da empresa, devidamente credenciado para esse efeito.

Manutenção de 2 ascensores no NAC

Os ascensores elétricos existentes no NAC foram inspecionados em 2015[1], tendo sido passado certificado de inspeção periódica, válido por 2 anos. No final do ano procedeu-se a consulta a empresas da especialidade para manutenção completa a este equipamento, tendo sido adjudicado a uma nova entidade, por um período de 3 (três) anos, com uma redução de 49% face ao existente.

Manutenção de Geradores de Emergência

Foi dada continuidade a este contrato e aos serviços aí previstos. Nas visitas de rotina efetuadas não foram registadas anomalias que necessitassem de intervenções não abrangidas no contrato.

Gás - Fornecimento de gás no mercado livre

Foi iniciado um novo contrato para fornecimento de gás natural[2], com efeitos a 1 de janeiro de 2015 e por 12 meses, contemplando uma redução de 3,22% no Termo de Energia, componente esta definida pelo fornecedor. Importa referir que todo o gás faturado à MARL, S.A. é repassado aos clientes utilizadores deste recurso, na exata medida do seu consumo.

A rede de gás do MARL foi inspecionada, por entidade devidamente credenciada para o efeito, em 2015, tendo sido emitido o respetivo certificado de inspeção periódica[3], com validade de 2 anos.

Reparações Várias

A existência de infiltrações nas coberturas dos edifícios resultantes do desgaste acentuado das telas de xisto, obrigaram a intervenções em praticamente todos os edifícios, recorrendo a

[1] dando cumprimento ao disposto no Decreto-Lei n.º 320/2002, de 28 de dezembro
[2] nos termos do Decreto-Lei n.º 66/2010, de 11 de junho
[3] de acordo com a Portaria n.º 362/2000 de 20 de Junho, pelo seu artigo 3.º

aplicações pontuais de novo material e/ou execução de trabalhos de reparação do existente, através de selagem de juntas ou colagem de telas.

A degradação do pavimento, no interior dos pavilhões, face à sua utilização constante através de meios mecânicos (empilhadores e porta paletes), originou a necessidade de execução de reparações com aplicação de massa asfáltica, betão e geoargamassas minerais.

Foram adquiridas tintas para se proceder à reparação e pintura exterior do pavilhão A11, do edifício do pórtico e restaurante B03.

Foi adquirido e montado um motor de arranque recondicionado no Grupo Gerador de Emergência (GGE), localizado no pavilhão A09, equipamento que garante o fornecimento de energia elétrica à Plataforma dos Álamos, em caso de corte de energia por parte da EDP.

Intervenções em Edifícios e Infraestruturas

Empreitada de reparação do pavimento do pescado no MARL

Face às anomalias verificadas no pavimento do pavilhão do pescado foi necessário intervir neste pavimento nos espaços privados dos Operadores, recorrendo a um produto novo (Monille) e com garantia de resistência, tendo em atenção a utilização agressiva a que este piso é sujeito diariamente.

Esta empreitada teve acompanhamento de equipa especializada de coordenação e fiscalização.

Foi ainda necessário recorrer ao aluguer de contentores frigoríficos para garantir condições de funcionamento aos operadores de pescado congelado, durante o período em que decorreu a obra e que tiveram de abandonar as suas instalações privadas.

Reabilitação de Coberturas dos Pavilhões

O estado de degradação ao nível da impermeabilização das coberturas dos pavilhões, ainda originais, tornou imperiosa a sua reabilitação, pelo que, em 2015, dando sequência aos trabalhos iniciados em 2014, foram reabilitadas as coberturas do pavilhão A11 e do edifício dos CTTExpresso.

A solução adotada teve como pressuposto a utilização de uma membrana betuminosa polimérica com 5kg/m^2, armadura em poliéster com revestimento superior a ardósia e flexibilidade a baixas temperaturas nunca inferior a -15ºC, garantindo a proteção necessária (tela auto protegida com xisto). A tela adotada para além de contar com autoproteção e ser

assim, visitável, tem uma característica muito importante que é a de contar com uma mistura betuminosa de APP até -15°C, o que melhora substancialmente o seu comportamento e tempo de vida útil, resistindo melhor às amplitudes térmicas a que estão sujeitas, sendo responsáveis pela liquefação e/ou endurecimento dos betumes, tornando-os mais ou menos quebradiços. Além disso, a sua maior massa vem permitir a melhor ligação ao sistema existente.

Obras de adaptação do edifício CC

Atendendo à entrada de um novo operador para este edifício e à especificidade da sua atividade, procedeu-se a adaptações na zona técnica e de balneários e foram executados dois cais de acostagem com as respetivas cantoneiras de proteção. Foram ainda executados trabalhos de instalação de um quadro elétrico no exterior deste edifício.

Procedeu-se, igualmente, à aquisição com fornecimento, montagem e colocação em serviço de uma bateria de condensadores, com o objetivo de reduzir o valor da faturação energética, relacionado com o consumo de energia reativa consumida fora e no período de vazio, bem como a otimização da potência do transformador e o aligeiramento dos cabos de transporte de energia.

Reabilitação e pintura da cobertura e pilares do pórtico de acesso ao MARL

Trata-se de uma estrutura de acesso ao MARL, local por onde passam todos os utilizadores deste mercado e que, por consequentes adiamentos, não tem sido sujeita a intervenções profundas. A integridade e segurança, dos referidos utilizadores, exigiram a reabilitação e tratamento de toda a estrutura metálica e pintura da mesma, incluindo o desmonte e verificação de toda a cobertura e substituição de chapas que apresentavam elevado estado de corrosão e degradação. Com início em 2014 esta intervenção estendeu-se até ao primeiro semestre de 2015.

Monitorização do Talude Sul

Procedeu-se à campanha anual de monitorização ao nível das leituras inclinométricas do talude sul certificando-nos da sua estabilidade.

INTERVENÇÕES RECURSOS HÍDRICOS E ENERGÉTICOS

Aquisição e montagem de contadores volumétricos no MARL (A08 e R04)

De forma a substituir os contadores volumétricos existentes nos espaços privados dos operadores do A08 e R04, bem como a substituição dos contadores gerais de entrada de cada um dos referidos pavilhões, uma vez que estão no seu limite de vida útil foi lançado procedimento de ajuste direto para aquisição e montagem de contadores volumétricos e ultrassónicos nos pavilhões A08 e R04.

Instalação de novos ramais de abastecimento de águas em 4 pavilhões no MARL

Por forma a dotar os espaços centrais dos pavilhões medio grossistas do Mercado (A01, A04, A06 e A08) de mecanismos de controlo e medição de consumo de água, foi lançada empreitada para instalação de novos ramais de abastecimento de águas, tendo o A08 sido pioneiro e tendo a natureza de um projeto-piloto. Com esta medida iremos proceder à desativação das torneiras comuns existentes nestes pavilhões, diminuindo os consumos abusivos de água potável.

Aquisição de sistema de telecontagem no MARL

Por forma a controlar eficientemente os consumos elétricos nos edifícios do Mercado foram adquiridos, no final de 2015, equipamentos por forma a dotar as instalações elétricas do MARL (Quadros Gerais de Baixa Tensão), com um sistema de monitorização inteligente (telecontagem), que constitui o suporte para a recolha e processamento/tratamento dos dados associados aos fluxos de energia nas treze (13) instalações que se pretendem monitorizar, com início previsto nos primeiros meses de 2016.

Reservatório de água

Durante a manutenção preventiva, ao reservatório de água e seu equipamento, foram detetadas anomalias no funcionamento das duas válvulas de descarga de água e respetivos componentes, não permitindo manobrar as mesmas, pelo que se procedeu à sua substituição integral.

Estação elevatória

No decurso da manutenção preventiva aos 3 grupos de motobombas da estação elevatória e após emissão do relatório de vibrometria, foi detetada a necessidade de se proceder a um reaperto dos fixes das bombas, assim como o respetivo alinhamento, nos grupos de bombas n.°s 2 e 3, ação concluída com sucesso.

Igualmente foi necessário proceder, neste edifício, à substituição de duas válvulas de borboleta motorizadas, uma com DN150 e outra com DN200, as quais permitem abastecer os depósitos de água aí existentes e que apresentavam fuga. A água destes depósitos é, posteriormente, bombada para o reservatório, referido no ponto anterior.

Aquisição de canhões tubulares

Foram adquiridos canhões tubulares para colocar nas portas das instalações sanitárias dos pavilhões, repondo o *stock*. Estes canhões de fechaduras são muitas vezes vandalizados pelos utentes pelo que se procede, frequentemente, à sua substituição.

LIMPEZA

Limpeza Interior, Exterior e Remoção de Resíduos Sólidos

Foi dada continuidade ao contrato para a prestação de serviços de limpeza interior, exterior e remoção de resíduos sólidos no mercado, que teve início em 2014.

Tendo em vista a correta separação dos resíduos sólidos, procedeu-se ao aumento do parque de contentores para RSU (Resíduos Sólidos Urbanos), através da aquisição de 50 contentores de 1000 litros e à identificação dos mesmos, através de cores adotadas pela sociedade PONTO VERDE e autocolantes alusivos ao tipo de resíduos a colocar, facilitando a operação de despejo, por parte dos utentes do Mercado.

Manutenção de Espaços Verdes

Finalização antecipada do contrato de prestação de serviços, por motivos alheios ao MARL, tendo sido assegurados os trabalhos de manutenção de espaços verdes, através de procedimento de ajuste direto a empresa da especialidade, com um aumento de 10% face ao contrato anterior.

Serviços de Desratização e Desbaratização

Dando cumprimento ao estabelecido no Regulamento Interno do Mercado, garantindo o controlo de pragas nas zonas comuns do Mercado e promovendo um ambiente de higiene e salubridade, teve início em janeiro de 2015 novo contrato para prestação de serviços de

desinfestação no MARL, através de empresa especializada, com visitas periódicas e com uma redução do seu custo de 10% face ao anterior.

Manutenção de contentores asséticos

Em novembro de 2015 foi celebrado contrato, por 2 (dois) anos, com uma nova empresa para a manutenção dos contentores asséticos instalados nas unidades sanitárias do MARL. Com esta nova contratação foi possível reduzir em 2,7% o valor da prestação mensal, face ao valor anterior. Registe-se que por se tratar de matéria de natureza sensível, foi-nos enviada a informação referente à quantidade de resíduos recolhidos e sujeitos a inativação biológica, de acordo com legislação em vigor, sendo o destino final ficou a cargo de empresa especializada e credenciada, cuja atividade é receção de resíduos industriais não perigosos e a sua deposição e eliminação em aterro.

VIGILÂNCIA E SEGURANÇA

Atendendo a que o contrato para prestação de serviços de vigilância e segurança no MARL terminou em janeiro de 2015, procedeu-se ao lançamento de concurso público para estes serviços, por um período de 1 (um) ano com uma redução de 4,2%.

Como ação preventiva e por forma a aumentar as medidas de segurança no MARL e em sequência a satisfação dos nossos clientes, foi mantido o reforço das rondas policiais existentes e levadas a cabo pela GNR do Zambujal, com horários mais alargados e ajustados ao período de maior movimento de transação de valores no mercado.

No sentido da prevenção e combate à criminalidade no interior do MARL, nomeadamente, no que diz respeito a furtos, foram realizadas diariamente várias rondas ao perímetro, em viatura e/ou a pé, efetuando as respetivas picagens em pontos obrigatórios. De destacar, igualmente, a identificação pormenorizada no controlo de acesso ao mercado, durante os fins de semana, através do registo de veículos e pessoas bem como o objetivo da visita.

A MARL, S.A. continuou a apostar na melhoria dos serviços prestados ao nível da vigilância, destacando-se, durante o ano 2015, as seguintes ações:

- Manutenção do sistema de videovigilância com alteração da localização de algumas câmaras e substituição de equipamento danificado, de modo a prestar um melhor serviço de visualização de eventos, bem como o fornecimento e captação de imagens aos pedidos solicitados pelas entidades competentes;

- Aquisição de material de segurança para a atividade de vigilância e segurança, nomeadamente, barreiras, correntes de plástico, placas e fitas refletoras, sinalização vertical e horizontal, cones de sinalização e sinalética de emergência.

Relativamente ao equipamento de combate a incêndio e a nível preventivo, foram desenvolvidas diversas vistorias a estes equipamentos (bocas de incêndio, extintores e carretéis), conforme legislação em vigor. Foi detetada a existência de extintores com corrosão, bem como de caixas de carreteis danificadas, pelo que se procedeu à sua substituição[4].

Cobertura do Risco Operacional - Seguros

No final do primeiro semestre de 2015, a MARL, S.A. lançou procedimento de Ajuste Direto para aquisição de seguros contra danos patrimoniais (multirriscos), responsabilidade civil, acidentes de trabalho e frota, para a anuidade julho de 2015 a junho de 2016, com vista à obtenção de melhores cotações e condições das apólices dos seguros.

Contudo, e fruto de reduções significativas ocorridas nas anuidades anteriores, não foi possível manter a mesma trajetória de descida. Os prémios das apólices de frota e multiriscos mantiveram-se iguais e os prémios relativos a acidentes de trabalho e responsabilidade civil registaram aumentos.

As oscilações verificadas no prémio de acidentes de trabalho devem-se sobretudo à taxa de sinistralidade, decorrente de apenas um incidente com colaborador em 2014 e aos acertos da massa salarial prevista para esta anuidade.

No ramo de responsabilidade civil e atendendo à elevada taxa de sinistralidade ocorrida durante a vigência da apólice, verificámos um aumento do prémio na ordem dos 42,5%.

Relativamente à apólice de seguro de saúde, cuja anuidade iniciou a 1 de janeiro de 2015, o procedimento de ajuste direto implementado, resultou num aumento de 5% no prémio anual, face a 2014, originado pelo aumento da taxa de sinistralidade verificada no decurso de 2014, dado englobar as mesmas coberturas/garantias.

Ações de Acompanhamento

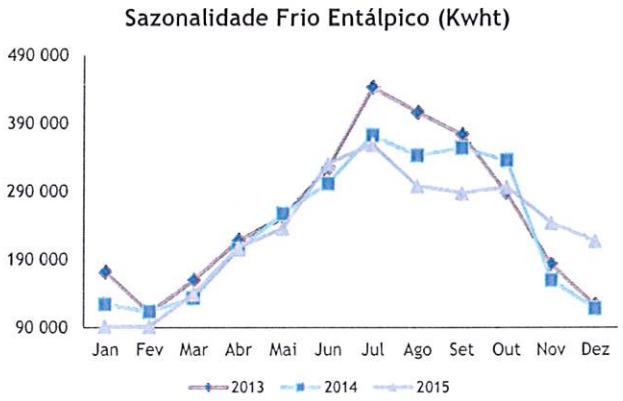
Sempre que necessário, foi articulada estreita colaboração entre a MARL, S.A. e as várias entidades públicas fiscalizadoras de qualidade e segurança alimentar e ambiente, que

[4] de acordo com o referido na NP 4413

intervieram na atividade do Mercado, nomeadamente Delegação de Saúde de Loures, Inspeção Geral das Pescas, Direção Geral de Veterinária, Autoridade de Segurança Alimentar e Económica e Inspeção Sanitária de Loures.

Com o objetivo de licenciar as diversas atividades dos operadores instalados no Mercado, o MARL acompanhou as vistorias realizadas pelas entidades oficiais.

Prestação de Serviços Técnicos a Terceiros

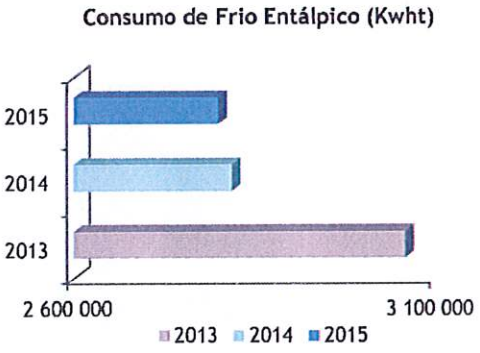


Consumo de Frio

A MARL, S.A. continua a garantir o arrefecimento de água que permite a refrigeração das boxes dos operadores. Em consequência, é faturado o consumo entálpico a cada cliente utilizador do serviço.

As variações no consumo de frio entálpico resultam diretamente da temperatura média do ar no exterior, da atividade dos Operadores designadamente do volume de *stocks* de produtos que determina a necessidade de mais ou menos horas de refrigeração e da forma de utilização, ou seja, os cuidados aquando da utilização de frio no interior dos espaços, por exemplo a redução de tempos de portas exteriores fechadas e outros, para evitar desperdícios energéticos.

A quantidade de kWht (KWh térmico) consumidos, pelos clientes da MARL, S.A., regista uma variação negativa de 1%, face a 2014.



A partir do terceiro trimestre de 2015, a MARL, S.A. deu início a reuniões semanais, com a Direção Técnica, Administração e prestador de serviços da manutenção, com vista à monitorização dos consumos, acompanhamento das horas de funcionamento, por boxe e averiguação de situações registadas como em anomalia, para que sejam verificadas e reparadas as consideradas prioritárias.

Prestação de serviços Manutenção

Sempre que solicitado e recorrendo ao prestador de serviços de manutenção geral, são orçamentados e realizados alguns trabalhos nos espaços concessionados, bem como reparação de anomalias registadas em processo de rescisão e vistorias técnicas a espaços a comercializar. Relativamente a 2014 verificou-se, por um lado, uma diminuição nos pedidos de intervenção por parte dos Operadores e, por outro lado, diminuiu a complexidade das intervenções decorrentes do *terminus* dos contratos e da sua obrigatoriedade de entregarem o espaço em condições de nova ocupação.

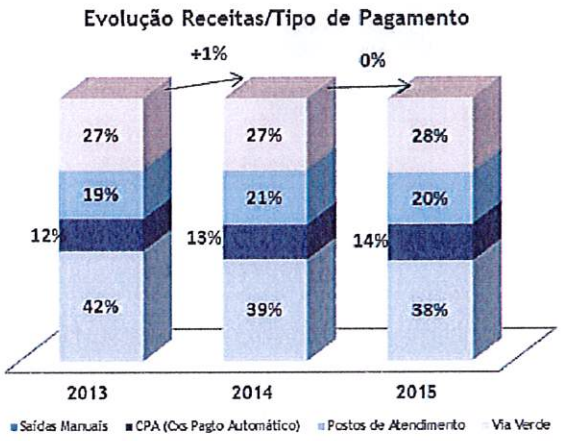
Disponibilidade de Água Salgada

O pavilhão do pescado possui uma fábrica de água salgada, necessária para a atividade da venda do pescado fresco. Aos Operadores é disponibilizada o serviço de, mediante pedido de ativação, usufruírem de água salgada no seu espaço com contador próprio, ou adquirirem por unidades de palotes, diretamente na fábrica. O fornecimento desta valência está em avaliação interna.

PÓRTICO

Em 2015, o número global de saídas de viaturas no Pórtico, traduzidas em visitas ao mercado, ascendeu a 1.416.754, registando uma diminuição de cerca de 9.266 mil viaturas, face a 2014. A média mensal é de cerca de 118.063 mil viaturas o que, traduz uma média de entradas de 5.622 viaturas por dia útil.

A análise das receitas do Pórtico por tipo de pagamento, em 2015, evidencia um aumento da adesão de utentes a alternativas de pagamento mais económicas, designadamente, à via verde e à aquisição antecipada dos meios de saída, nas caixas de pagamento automático (CPA's).



Em 2015, não se verificaram alterações aos preços das diversas modalidades de pagamento da saída no Pórtico. Manteve-se, em 2015, a campanha dirigida aos operadores do Mercado, que contemplava desconto de 50% na aquisição de passes

anuais, bem como os descontos na aquisição de bilhetes em grandes quantidades, com objetivo de fidelização dos seus clientes e aumentar o número de visitas ao Mercado.

Receitas Pórtico

milhares de euros	2013	2014	2015	Var (2015/2014)	
				ABS	%
Postos Atendimento	134,7	150,9	143,3	-7,6	-5%
CPA (Cxs Pagto Automatico)	86,3	95,1	101,5	6,4	7%
Saídas Manuais	303,2	283,2	279,3	-3,8	-1%
Via Verde	195,9	198,7	206,5	7,8	4%
Total Receitas Pórtico	**720,2**	**727,8**	**730,6**	**2,8**	***0%***

As saídas pagas a dinheiro na portagem (saídas manuais) registaram uma descida de 1%, face a 2014, que poderá ser parcialmente explicada pela opção dos visitantes do mercado por outras modalidades de pagamento cujo preço da saída é mais barato, nomeadamente, as caixas de pagamento automático (CPA), que regista um aumento de 7% na receita gerada, pela aquisição antecipada de bilhetes ou carregamento de cartões (pré-carregados).

A redução nos postos de atendimento resulta essencialmente da receita proveniente da renovação do suporte físico dos cartões do Pórtico atribuídos aos nossos clientes, cuja validade é de dois anos, tendo a renovação ocorrido, em grande parte, em 2014 (cerca de 5,7 milhares de euros). O decréscimo nas receitas dos passes anuais decorre da saída do MARL de empresa da área de logística, uma vez que as anuidades simples e os dirigidos aos operadores apresentam um aumento de 7%. A aquisição de bilhetes em lotes, para oferta aos seus clientes, aumentou 6%.

Relativamente à Via Verde, o seu peso no total de receitas do Pórtico aumentou 1%, face a 2014, e o acréscimo de 4% é totalmente explicado pelo aumento no número de saídas por esta via, uma vez que o preço unitário não sofreu alterações.

Durante o ano 2015 foram desenvolvidas ações de melhoria funcional e operacional no Pórtico, das quais se destacam:

- Realização de trabalhos semanais de verificação dos *pins* da zona de acesso da Via Verde;
- Manutenção e reparação do equipamento do sistema de controlo de acessos do pórtico;
- Aquisição de barreiras e hastes a colocar nas vias de passagem;
- Sensibilização, junto das empresas transportadoras, para aquisição de passes ou outros títulos pré-pagos;

- Acompanhamento de prevaricações dos visitantes do Mercado quer por danos no equipamento instalado no Pórtico, quer por circulação com títulos inválidos, para posterior diligência junto das autoridades;
- Limpeza das caleiras de drenagem das vias de acesso;
- Limpeza do equipamento;
- Foi adquirida e instalada uma UPS (*Uninterruptible power supply*) nova, garantindo em caso de falha de energia elétrica todo o sistema de gestão e controlo de acesso ao Mercado, incluindo Via Verde.

A MARL, S.A. manteve a prestação de serviços existente com a Via Verde/Brisa, para manutenção ao equipamento necessário ao funcionamento do serviço Via Verde/Access, mantendo o valor anual, sem alteração.

De igual forma, mantendo o valor anual de 2014, a MARL, S.A. manteve a prestação de serviços relativa à manutenção do sistema do Pórtico, necessário para o bom funcionamento do equipamento e controlo de acessos ao Mercado.

4.4. Sistemas de Informação e Telecomunicações

Em 2015, a área de Sistemas de Informação deu continuidade ao desenvolvimento de atividades que visam alcançar uma gestão eficiente ao nível dos equipamentos e serviços dos sistemas de informação, numa perspetiva de grupo e com enquadramento na prestação de serviços da MARL, S.A. à SIMAB, SA e, por inerência, a todas as empresas do Grupo.

Do conjunto de iniciativas e atividades realizadas, destacam-se:

- Manutenção/inserção de informação interna na *intranet*;
- Gestão e renovação do domínio MARL.PT;
- Gestão dos serviços DNS (*Domain Name Services*) do domínio MARL.PT;
- Gestão e manutenção de *Back Up's* diários;
- *Help Desk* aos sistemas de informação;
- Apoio aos utilizadores da Plataforma Eletrónica de Contratação;
- *Upgrade* tecnológico com aquisição/instalação de 3 computadores;
- *Updates* e *upgrade* do ERP Primavera;
- *Updates* e *upgrade* do Sistema de Gestão de Contratos;
- *Upgrade* tecnológico do *Firewall*, com instalação e configuração de um novo equipamento, com maior *throughput*, permitindo desta forma um volume de tráfego

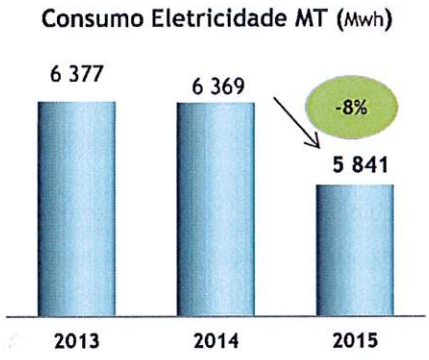
superior;

- Instalação de novo equipamento para gestão centralizada dos *firewalls* do grupo, também com gestão de eventos dos mesmos;
- *Upgrade* do *software* antivírus;
- Licenciamento *Microsoft* - abrange o licenciamento das componentes de servidor, de servidor de mail, de servidor de base de dados e de gestão de rede. No que diz respeito a *desktop's*, abrange o sistema operativo, a *suite* de aplicativos para escritório e a ligação aos servidores;
- Manutenção da sala polivalente, com a reparação da mesa de mistura e a aquisição e instalação de um novo projetor;
- Gestão do contrato de manutenção da central telefónica que serve a SIMAB, S.A. e a MARL, S.A.;
- Atualização tecnológica dos servidores Cisco, que servem de base à plataforma de virtualização.

4.5 Responsabilidade Ambiental

Energia - Otimização da eficiência energética

No âmbito de redução de consumo de energia foi dada continuidade à adoção de algumas medidas internas para a sua racionalização, como seja, a instalação de equipamentos redutores de consumo, reparações nos *chillers* para melhorar o seu desempenho e minimizar tempos de paragem e arranque dos compressores, diminuindo a energia consumida no seu funcionamento e monitorização da iluminação pública.



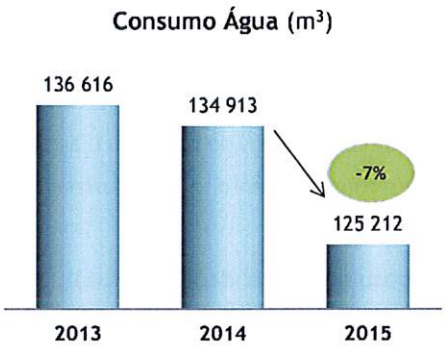
A MARL, S.A. manteve a utilização do sistema inovador, redutor de consumo, em quase todos os seus pavilhões principais [A01, A03, A06, A07, A08, A10, R02 e R07]. Esta tecnologia, visa elevar a eficiência energética de instalações de iluminação, essencialmente, iluminação fluorescente e lâmpadas de vapor de sódio [torres iluminação exterior]. Tecnicamente, este sistema carateriza-se como sendo um regulador de tensão patenteado, que permitirá, assim, obter o mesmo fluxo luminoso com um menor consumo de energia.

Conforme já referido, a partir do terceiro trimestre de 2015, a MARL, S.A. intensificou os esforços de monitorização dos consumos de frio e eventuais anomalias no equipamento que permite ao fornecimento e contagem de frio entálpico (frigodifusores, contadores, sondas, e outros), por forma a corrigir as mesmas com maior rapidez.

Apesar de necessidades decorrentes da atividade operacional, que obrigaram ao maior consumo de energia de algumas unidades de produção de frio (*chillers*) para responder à necessidade de consumo de frio entálpico por parte dos clientes e pelo facto da temperatura média anual em Lisboa ter subido de 17,6°C para 18,1°C[5], foi possível, através das medidas de eficiência energética expostas, um decréscimo de 8% no consumo anual de energia em Média Tensão (consumo inferior em 528 MWh).

O perfil de consumo de energia do MARL assenta na sua maioria em Média tensão (MT), sendo 42% consumido em horários de "cheia". O MARL registou um consumo, em MT, de 5.841 MWh (Megawatt-hora), durante o ano 2015.

- ***Recursos Hídricos***



A MARL, S.A. reforçou e implementou novas medidas para redução do consumo de água, controlo da sua utilização e sensibilização de todos os intervenientes para a necessidade otimizar o consumo deste recurso natural essencial, resultando numa redução na quantidade de água consumida de 7%, comparativamente com o ano 2014.

Principais medidas:

- colocação de torneiras temporizadas - a mesma consultadoria concluía também existirem perdas de água significativas nos equipamentos terminais, nomeadamente, nas torneiras e autoclismos das instalações sanitárias, devido, sobretudo a uma má utilização destes equipamentos por parte dos seus utilizadores do Mercado. Com objetivo de colmatar as referidas perdas de água foram adquiridas torneiras temporizadas, válvulas de descarga, fluxómetros, entre outros componentes, que estão

[5] Fontes/Entidades: IPMA/MAM, PORDATA

a ser colocados nas instalações sanitárias nos pavilhões, à medida que ocorrem avarias e necessitam de substituições;

- instalação de contadores nos espaços centrais - no final de 2015 e com o objetivo de alargar a já implementada política do utilizador/pagador a diferentes tipos de espaço e de reduzir desperdícios e consumos abusivos de água, a MARL, S.A. iniciou os procedimentos de um projeto-piloto, num pavilhão, que contempla a instalação de contadores nos espaços centrais e a desativação das torneiras de uso comum. Caso o projeto-piloto seja bem sucedido, espera-se que em 2016, este projeto seja expandido para mais 3 pavilhões de igual estrutura e tipologia de espaços.

Para além destas medidas foi dada continuidade a outras ações, como seja a sensibilização junto do prestador de serviços relativamente à água utilizada para limpeza de pavilhões e recinto (indicação expressa para utilização do furo existente no Mercado), sensibilização junto dos Operadores para a não utilização indevida da água, evitando desperdícios e monitorização da água utilizada na rega dos espaços verdes.

Em 2015, 38% do total de água consumida decorre do uso direto dos operadores nos seus espaços, consumo debitado aos mesmos através de registos em contadores individualizados, que compara com 35%, em 2014. O total de água repassada apresenta um acréscimo de 2%.

Controlo de qualidade da Água de Abastecimento

Por forma a garantir o controlo de qualidade da água que abastece o MARL e dando cumprimento ao estipulado na lei[6], foram efetuadas análises físico químicas e microbiológicas à água de consumo, através de Laboratório devidamente acreditado para o efeito. Para cumprimento do estabelecido no Regulamento de Descarga de Águas Residuais Industriais, nas Redes de Coletores Municipais de Loures, foram realizadas, trimestralmente, análises de amostra composta de 24h do efluente do Mercado. Procedeu-se ao envio dos resultados das análises à água de abastecimento para a Autoridade de Saúde de Loures, cumprindo o estipulado por esta entidade, no âmbito da vigilância sanitária da qualidade da água para consumo humano.

[6] Quadro B do Anexo II do DL n.º 306/2007, de 27 de Agosto