

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

1.º SEMESTRE 2023



julho 2023

MPE - Madeira Parques Empresariais, Soc. Gestora, S.A.

ÍNDICE

1. INDICADORES ECONÓMICO-FINANCEIROS	3
2. ORGÃOS SOCIAIS.....	3
3. CARACTERIZAÇÃO DA MPE	4
4. ATIVIDADES.....	5
5. RESULTADOS	5
Resultado Líquido	13
Fornecimentos e serviços externos.....	14
Custos com o pessoal	15
Juros e gastos similares suportados.....	15
Prestações de Serviços	16
6. SITUAÇÃO PATRIMONIAL	17
Ativo Não Corrente	18
Capital próprio e passivo.....	19
7. INVESTIMENTO	19
8. FLUXOS DE CAIXA	20

1. INDICADORES ECONÓMICO-FINANCEIROS

Os principais indicadores de Resultados, referentes a 30.06.2023, apresentam-se como se segue:

(Euros)

Indicadores de Resultados	1º S 2023	6M	
		1º S 2022	Orç.2023
EBIT	8 097 475	2 856 479	110 728
EBITDA	7 621 396	3 339 426	594 089
Gastos Operacionais/EBITDA	106,25%	85,54%	18,64%

E, do ponto de vista financeiro, temos:

(Euros)

Indicadores da Posição Financeira	1º S 2023	12M	
		31-12 2022	Orç.2023
Autonomia Financeira	71,75%	57,53%	62,54%
Liquidez Geral	31,43%	33,85%	20,22%
Solvabilidade	545,55%	135,46%	166,94%
ROE - Rentabilidade do Capital Próprio	18,54%	10,53%	0,15%
ROA - Rentabilidade dos Ativos	13,30%	6,06%	0,10%
PMP - Prazo Médio de Pagamento	53	45	52

2. ORGÃOS SOCIAIS

Mesa da Assembleia-Geral

- Marco Alexandre Ribeiro Pereira Fernandes (Presidente)
- Micaela Ferreira Armas Gonçalves (Vice-Presidente)
- Rubina Filipa Cova Viríssimo (Secretária)

Conselho de Administração

- Gonçalo Nuno Pimenta Camacho (Presidente)
- Teresa Daniela dos Santos Pereira Figueira Neves (Vogal)
- Cláudia Patrícia Rodrigues Pereira (Vogal)

Fiscal Único

- Grant Thornton & Associados – SROC, Lda.- representada por Pedro Miguel Raposo Lisboa Nunes (Efetivo).

3. CARACTERIZAÇÃO DA MPE

Identificação da Empresa

A MPE – Madeira Parques Empresariais, Sociedade Gestora, S.A. foi criada a 28 de agosto de 2001, através do DLR 28/2001/M, alterado pelos Decretos Legislativos Regionais nºs 12/2002/M, 6/2015/M, 12/2018/M e 12/2020/M, de 17 de julho, 13, 6 e 10 de agosto, respetivamente. É uma empresa de capitais exclusivamente públicos, totalmente subscrito pela Região Autónoma da Madeira e pelo Instituto de Desenvolvimento Empresarial, IP- RAM, na proporção de 93,30% e 6,70%, respetivamente. Atualmente o seu capital social ascende a € 25.820.755 (vinte e cinco milhões, oitocentos e vinte mil euros setecentos e cinquenta e cinco euros).

Tem por objeto social a concessão do serviço público de criação, instalação, gestão, exploração, promoção e manutenção dos parques empresariais objeto da concessão, com vista ao desenvolvimento sustentável e harmonioso do complexo económico e tecnológico da RAM.

Missão

- Ser parte integrante do desenvolvimento sustentável da economia regional;
- Assegurar a competitividade empresarial, contribuindo para o correto ordenamento do território;
- Melhoria da competitividade das empresas através da criação de sinergias ou economias de escala na sua localização;
- Ser uma ferramenta eficaz no combate ao êxodo rural, contribuindo para a criação de mercados de trabalho locais cada vez mais atrativos.

Parques Empresariais

Os parques empresariais geridos pela MPE apresentam, a 30.06.2023, a seguinte ocupação:

P. Empresariais	N. Espaços Atribuídos			
	Nº Espaços	Livre	Ocup.	Tx. Ocupação
Calheta	60	15	45	75,00%
Santana	35	17	18	51,43%
P Moniz	16	11	5	31,25%
Ribeira Brava	35	3	32	91,43%
Zona Oeste	17	0	17	100,00%
Camacha	23	1	22	95,65%
P Santo	35	0	35	100,00%
S. Vicente	29	25	4	13,79%
Machico	42	17	25	59,52%
Cancela	74	0	74	100,00%
C. Lobos	61	11	50	81,97%
TOTAL	427	100	327	76,58%

Plano de Atividades e Orçamento para 2023

O Plano de Atividades, Investimento e Orçamento da Madeira Parques Empresariais, Sociedade Gestora, S.A., para o ano de 2023, foi aprovado por unanimidade, em Assembleia Geral, a 19 de dezembro de 2022.

4. ATIVIDADES

A MPE definiu como estratégia, a cooperação com diversas entidades, tais como as autarquias e a Direção Regional do Ordenamento do Território, fator crucial para a execução do seu Plano de Atividades, durante o ano de 2023.

A atividade da Madeira Parques Empresariais, S.A., desenvolvida entre 01 de janeiro a 30 de junho de 2023, passou pela execução de algumas das tarefas que constam do seu objeto social acima descrito.

Neste semestre, das atividades da MPE, destacam-se a promoção, divulgação e informação das diversas opções ao nível da oferta disponibilizada ao mercado, diversificada pela localização dos parques objeto da concessão.

Foram efetuadas diligências no sentido de tornar a instalação nos Parques Empresariais objeto da concessão mais atrativa:

- Foi solicitado à AMRAM - Associação de Municípios da Região Autónoma da Madeira apoio no sentido de se obter, da parte de todos os municípios da Região Autónoma da Madeira, uma uniformização quanto à isenção ou redução do pagamento das taxas regulamentares devidas pelo licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação, bem como da utilização de edifícios, de projetos para os parques empresariais concessionados à MPE, S.A.;
- Foi feita uma nova insistência junto da Câmara da Ponta do Sol no sentido de aquela responder à proposta apresentada pela MPE, S.A, para compra dos imóveis de sua propriedade, tendo em vista a regularização do loteamento do respetivo Parque Empresarial (único parque construído pela MPE, S.A. que tem o loteamento por regularizar);
- Foi solicitado à Secretaria Regional dos Equipamentos e Infraestruturas que seja dada prioridade aos projetos previstos para melhorar as acessibilidades aos Parques Empresariais da Calheta e de Machico;
- Foi solicitada à ARM - Águas e Resíduos da Madeira, S.A. e EEM-Empresa de Electricidade da Madeira, S.A., que sejam criadas condições que permitam aos utentes dos Parques Empresariais beneficiarem de um tratamento diferenciado nos contratos que celebram com aquelas entidades, nomeadamente, através de isenção/ redução de taxas de instalação dos seus contadores, tendo as respostas sido negativas.

Foram celebrados Contratos/Protocolos:

- Escritura de compra e venda do Lote 3 do Loteamento II, com a sociedade por quotas “MOINHO – RENT A CAR, LDA.”, pelo valor de € 101.020,00 (cento e um mil e vinte euros);

- Contrato promessa de compra e venda do lote 42 do Parque Empresarial de Câmara de Lobos, a com a sociedade por quotas “SANTOS & ORNELAS, UNIPessoal, LDA.” pelo preço global de € 122.880,00 (cento e vinte e dois mil oitocentos e oitenta euros);
- Contrato promessa de compra e venda do lote nº 43 do Parque Empresarial de Câmara de Lobos, com a sociedade por quotas “TRAÇOS HISTÓRICOS – UNIPessoal, LDA.” pelo valor global de € 138.240,00 (cento e trinta e oito mil duzentos e quarenta euros);
- Contrato promessa de direito de superfície do lote nº 17 do Parque Empresarial de Santana, com a sociedade por quotas “MACIEL RODRIGUES, UNIPessoal, LDA.”;
- Contrato promessa de direito de superfície do lote nº 7 do Parque Empresarial de Câmara de Lobos, com a sociedade por quotas “SPITEX II, UNIPessoal, LDA.”;
- Contrato promessa de direito de superfície do lote nº 33 do Parque Empresarial de Câmara de Lobos, com a sociedade por quotas “J. FERNANDO AMORIM, LDA.”;
- Contrato promessa de constituição de direito de superfície referente ao lote 20 do Parque Empresarial da Camacha, com a sociedade por quotas “MARTINS & MARTINS, SOCIEDADE UNIPessoal, LDA.”;
- Contrato de direito de utilização do pavilhão nº 20 do Parque Empresarial de Santana com a sociedade por quotas “SEQUÊNCIA EXEMPLAR, LDA.”;
- Contrato de direito de utilização de uma parcela de terreno com a área de 1.000 m², localizada no Parque Empresarial da Cancela, com a sociedade por quotas “A. F. ANDRADE & FERREIRA - IMOBILIÁRIA, LDA.”;
- Protocolo com o “Serviço Regional de Proteção Civil, IP – RAM” para apoio aos utentes dos Parques empresariais no cumprimento da legislação em vigor sobre o Regime Jurídico de Segurança contra Incêndios em Edifícios;
- Protocolo com as sociedades “Ditado Dinâmico - Unipessoal, Lda.” e “The Tomorrow Company, Lda.” para utilização parcial, por esta última, do edifício construído sobre o lote 33 do Parque Empresarial de Machico;
- Contrato promessa de compra e venda do Lote nº 7 do Loteamento I do Parque Empresarial do Porto Santo, pelo valor de € 86.028,00, em conformidade com a avaliação feita pela Eng^a Maria Virgínia Ferreira dos Santos, datada de 21 de abril de 2023;
- Protocolo com as sociedades “TOMACAFÉ, S.A.” e “MORABEZA FRESH MADEIRA – COMÉRCIO GERAL, LDA.” para utilização, por esta última, de parte – 620 m², do edifício construído sobre o lote MI 3.3 do Parque Empresarial da Cancela;

- Contrato de cessão da Posição contratual de parte do Pavilhão P.I. 1.2 Inferior do Parque Empresarial da Cancela, com a área de 300 m², da sociedade “CC MARCO OFICINA DE PINTURA AUTOMÓVEL, LDA.”, para a sociedade “JESUS AVILAN - UNIPessoal, LDA.”;
- Contrato de direito de superfície referente ao lote 4/5 do Parque Empresarial de Câmara de Lobos com a sociedade “LUCRATIVÁRIUS - UNIPessoal, LDA.”;
- Escritura de compra e venda do lote nº 35 do Parque Empresarial da Ribeira Brava pelo valor de € 34.656,00, conforme avaliação da Perita da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, Eng.ª Maria Virgínia Ferreira dos Santos, datada de 11/05/2023;
- Assinatura de Protocolo com a “Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L.” no sentido de proporcionar à MPE, S.A. e às empresas instaladas ou que se venham a instalar nos parques empresariais que lhe estão concessionados, o acesso a condições preferenciais na aquisição e subscrição de produtos e serviços bancários e de seguros disponibilizados pelo GRUPO CRÉDITO AGRÍCOLA, nomeadamente: *i)* desconto sobre os spreads das grelhas de enquadramento das operações de Crédito Empresas no GRUPO CRÉDITO AGRÍCOLA, até 20% (de acordo com a política de derrogações disponibilizadas pelo GRUPO CRÉDITO AGRÍCOLA na data da contratação) e mais as bonificações pela posse de produtos e serviços; *ii)* desconto, até 20%, sobre as comissões de Abertura (operações de Crédito), com exceção das que resultam de avaliações patrimoniais e de outra natureza, onde prevalecerá o preçário vigente à data do GRUPO CRÉDITO AGRÍCOLA; *iii)* descontos na oferta de Proteção (CA Vida e CA Seguros);
- contrato de direito de utilização referente ao pavilhão nº 14 do Parque Empresarial de Câmara de Lobos com a sociedade “NEPTUNEPirate – ASSISTÊNCIA Náutica e Atividades Turísticas, UNIPessoal LDA.”;
- Escritura de compra e venda do Lote 42 do Parque Empresarial de Câmara de Lobos com a sociedade “SANTOS & ORNELAS, UNIPessoal, LDA.” pelo valor de € 122.880,00, em conformidade com a avaliação feita em 06/01/2023, pela perita avaliadora da lista oficial de peritos do Tribunal da Relação de Lisboa, Maria Virgínia Ferreira dos Santos;
- Acordo de Regularização de Dívida com a sociedade “Paulo Berenguer Unipessoal, Lda.” resultante do direito de utilização da benfeitoria construída sobre o Lote 39 e do contrato constituição de direito de superfície do Lote 1, ambos do Parque Empresarial de Machico;
- Acordo de Regularização de Dívida referente ao pavilhão nº 2 do Parque Empresarial do Porto Moniz, celebrado entre a MPE – Madeira Parques Empresariais, Sociedade Gestora, S.A. (MPE, S.A.) e a Sarb - Sociedade Agrícola da Ribeira Brava, Lda.,

- Escritura de compra e venda do Lote 7 do Loteamento I do Parque Empresarial do Porto Santo, com a sociedade por quotas “LUBRIMADE – COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES DA MADEIRA, LDA.”, pelo valor de € 86.028,00 (oitenta e seis mil e vinte e oito euros) em conformidade com a avaliação feita, em 21/04/2023, pela perita avaliadora da lista oficial de peritos do Tribunal da Relação de Lisboa, Maria Virgínia Ferreira dos Santos;
- Protocolo de Compromissos Recíprocos entre a MPE, S.A. e a sociedade anónima “JUSTINO'S, MADEIRA WINES, S.A.”, para a reserva, pelo prazo de 9 meses, de uma parcela de terreno com a área de 11.280 m2, localizada na zona de extensão do Parque Empresarial da Cancela;

Os Procedimentos de contratação realizados foram:

- Concurso Público por Lotes nº 1/2023 para a “Aquisição de Serviços de Vigilância Humana para os Parques Empresariais de Câmara de Lobos e da Ribeira Brava”;
- Concurso Público por lotes n.º 2/2023 para a “Contratação de Seguros Multirriscos, Responsabilidade Civil de Exploração dos Parques Empresariais, Recheios, Acidentes de Trabalho e Ramo Automóvel”;
- Consulta Prévia n.º 1/2023, para a “Aquisição de Serviços de Topografia”;
- Consulta Prévia n.º 2/2023, para a “Realização de Análises às Águas Residuais dos Parques Empresariais da Zona Oeste, da Cancela e da Camacha”;
- Consulta Preliminar nº 1/2023 para a determinação do preço base da “Prestação de serviços de Vigilância Humana para os Parques Empresariais de Câmara de Lobos e da Ribeira Brava”;
- Consulta Preliminar nº 2/2023 para a determinação do preço base da “Prestação de Serviços de Limpeza das Instalações da MPE, S.A. no Funchal”;
- Consulta Preliminar nº 3/2023 para a determinação do preço base da “Contratação de Seguros Multirriscos, Responsabilidade Civil de Exploração dos Parques Empresariais, Recheios, Acidentes de Trabalho e Ramo Automóvel”;
- Consulta Preliminar nº 4/2023, para a determinação do preço de um ajuste direto regime simplificado de 1 licença SQL Server Standard 2022.

Foram realizadas alterações ao loteamento do Parque Empresarial de Câmara de Lobos, tendo em vista:

- A anexação de lotes por forma a viabilizar a implantação de um projeto que necessita de área superior à dos lotes existentes;

- Novas alterações dos polígonos de implantação de alguns lotes e altura das construções neles passíveis de serem edificadas, por forma a permitir a implantação de armazéns industriais.

Foram apresentadas as seguintes alterações do loteamento III do Parque Empresarial do Porto Santo, também por necessidades de compatibilização de áreas dos lotes com projetos de instalação de empresas:

- Alteração dos polígonos de implantação;
- Alteração do Regulamento do Loteamento.
- Foi apresentada, igualmente, uma alteração ao loteamento do Parque Empresarial de S. Vicente, para adaptação dos requisitos exigidos no loteamento aos definidos do Plano Diretor Municipal de S. Vicente, permitindo que a altura das edificações, dentro da área afeta ao Parque Empresarial de S. Vicente, seja de 9m;

Está em preparação, na fase final, a regularização do loteamento da parte do Parque Empresarial da Zona Oeste que se encontra implantada no Concelho do Funchal, tendo já sido publicado no JORAM o Aviso de que está aberta a Discussão Pública nos termos e para os efeitos do disposto no nº 5 do artigo 7.º do Decreto Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de dezembro.

Decorre o processo de alteração ao Loteamento do Parque Empresarial de S. Vicente, para efeitos de compatibilização dos parâmetros urbanísticos dos lotes com projetos a desenvolver para o Parque, que corresponderam:

- Adaptação dos requisitos exigidos no loteamento aos definidos do Plano Diretor Municipal de S. Vicente, permitindo que, em conformidade com a alínea d) do n.º 2 do artigo 47º desse documento, a altura permitida das edificações, dentro da área afeta ao Parque Empresarial de S. Vicente, em vez de 7m seja de 9m, excluindo situações devidamente justificadas pela atividade a desenvolver.
- Alteração do Artigo 5º e eliminação do Artigo 7º do Regulamento do loteamento,

Conclusão do processo de alterações ao Parque Empresarial de Santana, para efeitos de compatibilização dos parâmetros urbanísticos dos lotes com projetos a desenvolver para o Parque, que corresponderam:

Concluído o processo de Alterações ao loteamento do Parque Empresarial de Santana, o qual incidiu nos seguintes pontos:

- Anexação dos lotes 7 a 11, com formação de um novo lote – Lote 7/11, cuja área é igual ao somatório das áreas dos lotes originários, com aumento das áreas de implantação e de construção e com a

criação de 2 pisos acima da cota de soleira e um piso abaixo, alterando, igualmente, a altura máxima prevista;

- Alteração da capacidade construtiva dos lotes de 1 a 6 e de 11 a 16.

Outras Ações:

- Ação de sensibilização sobre o Regime Jurídico de Segurança Contra Incêndios em Edifícios;
- Visitas a várias empresas dos parques empresariais com membros do Governo Regional;
- Foi elaborado um inquérito sobre a satisfação dos utentes dos parques empresariais;
- Está em Elaboração o Plano de Dinamização dos Parques Empresariais para o período de 2023 a 2031;
- Está em preparação uma revisão ao Regulamento de Utilização e Frequência dos Parques Empresariais;
- No âmbito da Auditoria de Resultados à MPE - Madeira Parques Empresariais, Sociedade Gestora, S.A. (MPE, S.A.), foi elaborado Relatório sobre as diligências efetuadas para dar acolhimento às Recomendações da Secção Regional da Madeira do Tribunal de Contas, bem como a compilação de cópias da documentação que as evidencia;
- Foram solicitados às corporações de bombeiros respetivas, ensaios à rede de combate a incêndio existente nos Parques Empresariais e consequente reporte, em caso de se aplicar, das anomalias detetadas, por forma a garantir o bom funcionamento dos equipamentos existentes;
- Foi solicitada à Direção Regional do Ordenamento do Território a reabertura e resolução dos PRAS pendentes, tendo em vista a criação de prédios rústicos com as áreas sobrantes das expropriações para o Parque Empresarial de Câmara de Lobos;
- Foi solicitado à Câmara Municipal do Porto Santo que, nos termos do artigo 15º da Lei 73/2013, de 3 de setembro, reconheça o Parque Empresarial do Porto Santo como "prédio de interesse municipal" e, em consequência, isente do pagamento do IMT as aquisições de imóveis situados no referido parque, efetuadas pelas empresas que nele se venham a instalar, e ainda, de IMI, pelo prazo máximo de 5 anos, aos prédios situados no mesmo, que venham a ser adquiridos ou construídos por essas empresas;
- Foi solicitado à Câmara Municipal de Machico que tome deliberação no sentido de que, sempre que esteja em causa o licenciamento ou autorização de construção e utilização de edifícios destinados a unidades empresariais a instalar no referido Parque Empresarial, seja concedida uma isenção em 100% das taxas previstas no Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas;

- Foi reiterada, junto da Câmara Municipal da Ponta do Sol, a disponibilidade do Conselho de Administração da MPE, S.A. para reunir com a mesma para, em conjunto, procedermos à regularização do referido Parque Empresarial, bem como a disponibilidade da MPE, S.A. para adquirir os imóveis do Município que estão a ser ocupados pelo parque, em conformidade com o relatório de avaliação feito aos mesmos, na posse da Autarquia;
- Foi solicitada à Secretaria Regional das Finanças a extensão do Parque Empresarial da Cancela, em simultâneo com o aumento de capital em espécie através de 4 prédios da RAM, por forma a que a área indicada fique afeta à concessão, sem necessidade de quaisquer outras formalidades, e nessa medida, alterado o contrato de concessão;
- Foi solicitado ao IDE, IP-RAM - Instituto de Desenvolvimento Empresarial da RAM, com o conhecimento dos Secretários Regionais das Finanças e da Economia que, no âmbito do Quadro Financeiro Plurianual 2021-2027 e do Programa Regional Madeira 2030 definido para o novo ciclo de programação da Política de Coesão, tenha em consideração algumas propostas que visam a criação e a comparticipação de incentivos específicos e mais vantajosos para as empresas instaladas, ou que se venham a instalar nos parques empresariais concessionados à MPE, S.A.

5. RESULTADOS

DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

jun/23

(Euros)

RUBRICAS	PERÍODOS			% Var. face	
	30/06/2023		30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
	Previsão	Realizado	Realizado	Previsão	Realizado
RENDIMENTOS E GASTOS					
Vendas e serviços prestados.....	1 202 809	1 150 994	1 068 759	-4,31%	7,69%
Fornecimentos e serviços externos.....	(762 697)	(174 016)	(174 162)	-77,18%	-0,08%
Gastos com o pessoal.....	(207 797)	(191 124)	(173 903)	-8,02%	9,90%
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões).....					
Provisões (aumentos/reduções).....		91 912	83 278		10,37%
Aumentos/reduções de justo valor.....	500 000	37 246	2 250 680	-92,55%	98,35%
Outros rendimentos	173 166	7 263 940	363 457	4094,78%	1898,57%
Outros gastos	(311 392)	(81 477)	(78 683)	-73,83%	3,55%
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	594 089	8 097 475	3 339 426	1263,01%	142,48%
Gastos/reversões de depreciação e de amortização.....	(483 361)	(476 078)	(482 948)	-1,51%	-1,42%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	110 728	7 621 396	2 856 479	6782,99%	166,81%
Juros e rendimentos similares obtidos.....			4 950	100,00%	100,00%
Juros e gastos similares suportados.....	(417 805)	(344 627)	(360 316)	-17,51%	-4,35%
Resultado antes de impostos	(307 077)	7 276 769	2 501 113	-2469,69%	190,94%
Impostos diferidos	310 874	(6 608)	(336 050)	-102,13%	-98,03%
Imposto sobre o rendimento do período.....	(4 469)	(709 043)	(13 899)	15764,98%	5001,54%
Resultado líquido do período	(672)	6 561 118	2 151 164	-976882,22%	-205,00%
Resultado por acção básico.....	(,00)	1,36	,45	-976882,22%	-205,00%

Resultado Líquido

O resultado líquido do período é de € 6.561.118, para o qual contribuiu em termos materialmente relevantes a transferência para a Região Autónoma da Madeira dos empréstimos celebrados pela MPE, S.A. com o Deutsche Bank em 2005 e com o Depfa Bank em 2006, cujos valores em dívida, à data da transferência, eram de € 4.000.000 e € 3.000.000, respetivamente em 09 de março de 2023.

Também o valor de mercado do *Swap* contratado ao Santander TOTTA que ao contrario do que tem vindo a acontecer nos últimos períodos, originou um decréscimo por justo valor no montante de € 232.368.

Fornecimentos e serviços externos

No quadro seguinte discriminamos as diversas rubricas que compõem esta classe:

FSE	Orçamento 30.06.2023	30.06.2023	30.06.2022	% Variação face ao previsto	% Variação face a 30.06.2022
Conservação e Reparações	407 761	58 236	65 812	-85,72%	-11,51%
Vigilância e Segurança	28 898	26 688	26 550	-7,65%	0,52%
Seguros	19 148	17 128	16 619	-10,55%	3,06%
Rendas e Alugueres	0	12 059	12 186	0,00%	-1,05%
Honorários	84 000	14 350	13 466	-82,92%	6,56%
Trabalhos Especializados	165 048	23 539	12 432	-85,74%	89,34%
Contencioso e notariado	8 450	1 705	2 383	-79,82%	-28,45%
Comunicação	5 065	3 953	4 580	-21,94%	-13,68%
Electricidade	10 890	7 075	6 980	-35,03%	1,36%
Limpeza, Higiene e conforto	2 898	2 490	2 415	-14,07%	3,11%
Combustíveis	3 000	2 163	2 192	-27,90%	-1,32%
Material de escritório	1 800	1 236	1 688	-31,33%	-26,78%
Publicidade e Propaganda	4 620	328	1 439	-92,89%	---
Água	750,00	146	223	-80,54%	-34,56%
Deslocações e Estadas	0	1 248	878	0,00%	42,18%
Despesas de Representação	0	24	53	0,00%	-53,84%
Serviços Bancários	0	467	1 138	0,00%	-58,97%
Ferramentas e Utensílios	0	461	170	0,00%	171,80%
Outros	20 371	720	2 959	-96,46%	-75,66%
Total	762 697	174 016	174 162	-77,18%	-0,08%

Na conta de Fornecimentos e Serviços Externos, podemos observar, a 30.06.2023, uma execução de cerca de 77% abaixo do valor previsto em sede de orçamento. Tal deve-se ao facto de alguns desses custos terem sido diluídos pelos 12 meses, aquando da elaboração do orçamento, sendo que só são registados, quando ocorrem efetivamente. E também pelo esforço de contenção de despesas.

Sem prejuízo do referido, as maiores variações observam-se nas rubricas de Honorários e Trabalhos especializados

Relativamente à rubrica de Conservação e Reparação, que representa cerca de 33 % do total dos Fornecimentos e Serviços Externos, houve um decréscimo de cerca de 12%, relativamente ao período homólogo de 2022, e ficou cerca de 86% abaixo do previsto em sede de orçamento, não só pelo esforço de contenção de despesa, em que as intervenções têm sido reduzidas, sem prejuízo da operacionalidade dos parques empresariais e outras que foram previstas e ainda não concretizadas.

Na conta de Honorários verificámos um decréscimo de cerca de 7% face a 30.06.2022 relacionado com o facto de terem sido realizadas menos avaliações específicas de lotes. E relativamente ao previsto o decréscimo registado tem a ver com o facto de, no orçamento ter sido adotado um exercício de

mensualização dos valores anuais, nomeadamente com os honorários com advogados o que origina um aparente desvio favorável, não sendo o mesmo expectável a 31.12.2023.

O acréscimo que se verificou na rubrica Trabalhos Especializados face a 30.06.2022 está relacionado com serviços adjudicados de topografia, serviços de contabilidade, avaliações de prédios da MPE, S.A., entre outros.

À semelhança do que se verifica na rubrica de Honorários, o decréscimo relativamente ao previsto, tem a ver com o facto de, no orçamento ter sido adotado um exercício de mensualização dos valores anuais, o que origina um aparente desvio favorável, não sendo o mesmo expectável a 31.12.2023.

O decréscimo ocorrido na conta de Contencioso e Notariado deveu-se à diminuição de registos de prédios ocorridos de um ano para outro.

Custos com o pessoal

Quanto aos recursos humanos, o efetivo total para o 1º semestre de 2023, é de 8 funcionários, uma vez que foi admitido um colaborador em março de 2023.

O desvio favorável relativamente ao previsto, deve-se essencialmente a gastos com formação que ainda não foram realizados. Já o desvio desfavorável face a 30.06.2022, resulta da admissão de um colaborador devidamente autorizado no PAO 2023-2025, pelos aumentos salariais em conformidade com os aumentos da função pública e pelos valores do reposicionamento salarial dos funcionários da empresa de acordo com o anexo 1 do Regulamento de Organização, Funcionamento e Carreiras Profissionais da MPE, S.A.

Juros e gastos similares suportados

Relativamente à conta de Juros e Gastos Similares Suportados, apesar do aumento das taxas de juro, os desvios face a 30.06.2022 e face ao previsto foram favoráveis em 4% e 18% respetivamente, pelo facto dos juros dos empréstimos referidos anteriormente terem sido assumidos pela Região Autónoma da Madeira a partir do dia 09 de março de 2023, situação não prevista em sede de orçamento, e em 2022 estarem registados todos os custos financeiros associados aos empréstimos transferidos até 30.06.2023.

Prestações de Serviços

O aumento de cerca de 8% ocorrido, relativamente ao período homólogo de 2022, deve-se à faturação de lotes ocupados por contratos celebrados em regime de direito de superfície.

Relativamente à redução de 4% face ao previsto justifica-se pela alienação de lotes anteriormente faturados pela sua ocupação em regime de direito de superfície

6. SITUAÇÃO PATRIMONIAL

BALANÇO INDIVIDUAL
jun/23

(Euros)

RUBRICAS	PERÍODOS				Variação	
	30/06/2023	Estrutura	31/12/2022	Estrutura	valor	%
ACTIVO						
Activo não corrente:						
Activos fixos tangíveis.....	46 711 782	94,72%	47 392 682	93,89%	(680 900)	-1,44%
Participações financeiras - outros métodos.....	1 000	0,00%	1 000	0,00%		
Activos por impostos diferidos.....	563 397	1,14%	570 006	1,13%	(6 608)	-1,16%
	47 276 180	95,87%	47 963 688	95,02%	(687 508)	-1,43%
Activo corrente:						
Clientes.....	270 324	0,55%	262 490	0,52%	7 834	2,98%
Estado e outros entes públicos.....	229 707	0,47%	678 844	1,34%	(449 137)	-66,16%
Outros créditos a receber.....	201 164	0,41%	254 599	0,50%	(53 435)	-20,99%
Diferimentos.....	33 293	0,07%	15 610	0,03%	17 684	113,29%
Caixa e depósitos bancários.....	1 303 849	2,64%	1 302 069	2,58%	1 780	0,14%
	2 038 338	4,13%	2 513 612	4,98%	(475 274)	-18,91%
Total do Activo	49 314 518	100,00%	50 477 300	100,00%	(1 162 783)	-2,30%
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO						
Capital próprio:						
Capital subscrito.....	25 820 755	52,36%	25 820 755	51,15%		0,00%
Outros instrumentos de capital próprio.....	1 998 666	4,05%	1 998 666	3,96%		
Reservas legais.....	272 425	0,55%	119 590	0,24%	152 836	127,80%
Resultados transitados.....	(11 173 085)	-22,66%	(14 076 961)	-27,89%	2 903 876	-20,63%
Outras variações no capital próprio.....	11 903 512	24,14%	12 120 939	24,01%	(217 427)	-1,79%
	28 822 273	58,45%	25 982 988	51,47%	2 839 285	10,93%
Resultado líquido do período.....	6 561 118	13,30%	3 056 711	6,06%	3 504 406	114,65%
	35 383 391	71,75%	29 039 700	57,53%	6 343 691	21,84%
Total do capital próprio	35 383 391	71,75%	29 039 700	57,53%	6 343 691	21,84%
Passivo						
Passivo não corrente:						
Provisões.....			30 132	0,06%	(30 132)	-100,00%
Financiamentos obtidos.....	5 666 667	11,49%	12 166 667	24,10%	(6 500 000)	-53,42%
Passivos por impostos diferidos.....	1 778 690	3,61%	1 816 160	3,60%	(37 470)	-2,06%
	7 445 357	15,10%	14 012 959	27,76%	(6 567 602)	
Passivo corrente:						
Fornecedores.....	51 078	0,10%	61 820	0,12%	(10 742)	-17,38%
Adiantamentos de clientes.....			1 691	0,00%	(1 691)	-100,00%
Estado e outros entes públicos.....	99 665	0,20%	108 831	0,22%	(9 166)	-8,42%
Financiamentos obtidos.....	666 667	1,35%	1 500 000	2,97%	(833 333)	-55,56%
Outras contas a pagar.....	2 092 175	4,24%	2 138 869	4,24%	(46 694)	-2,18%
Diferimentos.....						-100,00%
Passivos financeiros detidos para negociação.....	3 576 186	7,25%	3 613 431	7,16%	(37 246)	-1,03%
	6 485 770	13,15%	7 424 642	14,71%	(938 872)	-12,65%
Total do passivo	13 931 127	28,25%	21 437 601	42,47%	(7 506 474)	-35,02%
Total do Capital Próprio e do Passivo	49 314 518	100,00%	50 477 300	100,00%	(1 162 783)	-2,30%

Ativo Não Corrente

Na estrutura de balanço e, comparativamente ao ano anterior, verificou-se uma diminuição do ativo fixo tangível, decorrente, não só da normal amortização destes bens, como da alienação de dois lotes, no Parque Empresarial de Câmara de Lobos e um lote no Parque Empresarial do Porto.

O valor dos ativos por impostos diferidos reduziu devido ao decréscimo do valor de mercado do *swap*, que implicou um aumento por justo valor.

Clientes

A conta de clientes apresenta a seguinte decomposição de saldos:

(Euros)

Clientes	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
	2 281 787	2 459 431	2 355 694
Clientes C/C	270 324	262 490	368 994
M.M. MOTORES, LDA.	0	5 465	0
DRULOFER - SOC. DE EQUIP. DA MADEIRA	8 212	9 000	32 355
EMPRESA DE CERVEJAS DA MADEIRA, LDA.	11 397	26 420	3 774
ALCADO DIREITO, LDA	9 999	6 162	2 465
CRITÉRIO DE ESCOLHA, LDA.	22 828	0	63 199
OUTROS	217 888	215 443	267 201
Clientes Cobrança Duvidosa	1 005 725	1 097 625	991 653
CAMARA MUNICIPAL CAMARA DE LOBOS	135 898	135 898	135 898
ANA M. R. P. PALHAS, SOC. UNIP., L	133 852	133 852	134 320
LUBRIPIZO, LDA	99 163	103 771	104 026
CONSTRUÇOES MKM LDA	63 576	92 029	92 029
TERRA LOKA-EVENTOS MOTORIZADOS, LDA	39 487	42 530	49 068
FERRO IDEIA - TRANSFORMADORA DE FE	55 541	55 541	55 541
BRASILITE IND. TRANSF. DE RESINAS PL	38 355	42 438	46 522
JOSE FERNANDO GOMES BAPTISTA	43 310	43 310	43 310
AUTO FERRAZ-AUTOMOVEIS, LDA	34 246	39 551	44 570
PORTINTEL-INSTALACOES ELECTRICAS,	22 646	22 646	22 646
AUTO ABRAAO-COM.REP. DE AUTOMOVEIS	32 695	32 695	32 695
MOMENTO DE AFIRMAÇÃO, LDA.	31 288	34 788	27 890
PNEUZARCO-SOC.INDUST.REC.PNEUS LDA	30 894	30 894	30 894
ZONA VISIONÁRIA, LDA.	26 923	33 159	23 468
NSN MOTORES, S.A.	15 480	16 200	17 280
C.C.MARCO-OFICINA PINTURA AUTO LDA	2 743	2 743	6 179
AQUARISCONCEPT, LDA	16 460	16 460	16 460
CLAUDIO ROBERTO GONCALVES CAMARA	13 644	13 644	13 680
SO PLACA MADEIRA, LDA	10 236	10 236	10 236
JOAO TEIXEIRA G.MENDONCA-CANIMADEI	10 002	10 002	10 002
OUTROS	149 289	185 240	74 940
PERDAS POR IMPARIDADE ACUMULADAS	1 005 725	1 097 625	991 653
ADIANTAMENTOS DE CLIENTES	13	1 691	3 394
SIBAFIL	13	1 691	3 394

Podemos verificar um aumento no saldo da conta de clientes de cerca € 7 500 a 30.06.2023, relativamente ao final do ano anterior, que apesar de exígua não podemos deixar de referir que a guerra da Rússia contra a Ucrânia, que persiste e a crise inflacionista tem gerado um elevado grau de exigência na cobrança dos valores a receber e também na captação de investimentos para os parques.

Dos acordos de pagamento celebrados e dos montantes recebidos através dos processos de execução fiscal, até 30 de junho de 2023, já foram recuperados cerca de € 91.912, conforme se pode verificar na conta de reversões de dívidas a receber.

Capital próprio e passivo

A MPE, S.A celebrou, em 09 de março de 2023, um contrato de transferência dos empréstimos celebrados com o Deutsche Bank em 2005 e com o Depfa Bank em 2006, cujos valores em dívida, à data da transferência, eram de € 4.000.000 e € 3.000.000, respetivamente, o que permitiu uma redução do seu passivo em € 7.000.000,00, refletindo-se igualmente em Rendimentos e Ganhos.

7. INVESTIMENTO

Foram contemplados, em sede de orçamento para 2023, cerca € 469.620 para expropriações, com vista a regularização dos loteamentos do PEZO e da Cancela, ainda não concretizados.

Neste 1º semestre continuaram a decorrer os trabalhos para a reabilitação, valorização e resiliência do espaço florestal, localizado no Parque Empresarial de Câmara de Lobos.

8. FLUXOS DE CAIXA

DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DE FLUXOS DE CAIXA

jun/23

(Método Directo)

(Euros)

	PERÍODOS		
	Orçamento 2023	30/06/2023	% execução
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Recebimentos de Clientes	1 354 955	1 230 569	-9,18%
Pagamentos a Fornecedores	(930 491)	(442 389)	-52,46%
Pagamentos ao Pessoal	(246 601)	(187 394)	-24,01%
Caixa gerada pelas operações	177 863	600 787	237,78%
Pagamento/Recebimento de imposto sobre o rendimento	(28 054)		
Outros recebimentos/pagamentos	93 101	(109 054)	-217,14%
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)	242 909	491 733	102,43%
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a :			
Ativos fixos tangíveis	(215 019)	(72 509)	-66,28%
Investimentos financeiros		(1 000)	-100,00%
Recebimentos provenientes de :			
Ativos fixos tangíveis	255 472	283 206	100,00%
Fluxos de caixa das atividades de investimento (2)	40 453	209 697	100,00%
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Pagamentos respeitantes a :			
Financiamentos obtidos	(750 000)	(333 333)	-55,56%
Juros e gastos similares	(417 805)	(366 316)	-12,32%
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (3)	(1 167 805)	(699 649)	-40,09%
Varição de Caixa e seus equivalentes (1)+(2)+(3)	(884 442)	1 780	-100,20%
Caixa e seus equivalentes no início do período	1 441 747	1 302 069	-9,69%
Caixa e seus equivalentes no fim do período	557 305	1 303 849	133,96%

Da análise efetuada ao quadro acima, há a destacar o seguinte:

- Em outros Recebimentos e Pagamentos, destaca-se o pagamento do IVA no valor de cerca de € 260.000;
- Em pagamentos de ativos fixos tangíveis os mais relevantes foram pagos no 1º semestre cerca de € 72.509 referentes ao projeto de recuperação de área florestal do parque empresarial de Câmara de Lobos;
- O valor inscrito em recebimentos de ativos tangíveis é referente à alienação de 4 lotes dos Parques Empresariais e ao sinal de um contrato de promessa compra e venda que foi inferior o valor estimado em sede de orçamento, porque as alienações previstas ainda não se concretizaram e que se perspetiva que se realizem ainda no decorrer do ano 2023.
- O decréscimo verificado nos pagamentos das prestações de financiamentos obtidos (capital e juros) em cerca de 40% deve-se ao facto da Região Autónoma da Madeira ter assumido a partir do dia 09 de

março de 2023 dos empréstimos celebrados pela MPE, S.A. com o Deutsche Bank em 2005 e com o Depfa Bank em 2006.

O Conselho de Administração

Gonçalo Nuno Pimenta Camacho

Teresa Daniela dos Santos Pereira Figueira Neves

Cláudia Patrícia Rodrigues Pereira

DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DE FLUXOS DE CAIXA

30-06-2023
(Método Directo)

Montantes expressos em EURO

	NOTAS	PERÍODOS		
		30-06-2023	31-12-2022	30-06-2022
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Recebimentos de Clientes		1 230 568,92	2 128 067,07	1 040 021,84
Pagamentos a Fornecedores		(442 388,67)	(431 557,24)	(217 592,51)
Pagamentos ao Pessoal		(187 393,50)	(371 039,74)	(174 879,76)
Caixa gerada pelas operações		600 786,75		647 549,57
Pagamento/Recebimento de imposto sobre o rendimento			475 703,41	
Outros recebimentos/pagamentos		(109 053,78)	(550 517,02)	(278 146,66)
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)		491 732,97	1 250 656,48	369 402,91
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Pagamentos respeitantes a :				
Ativos fixos tangíveis		(72 509,03)	(57 761,19)	(32 949,31)
Investimentos financeiros		(1 000,00)		
Recebimentos provenientes de :				
Ativos fixos tangíveis		283 205,60	1 076 686,02	743 064,42
Juros e rendimentos similares			104,26	
Fluxos de caixa das atividades de investimento (2)		209 696,57	1 019 029,09	710 115,11
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Pagamentos respeitantes a :				
Financiamentos obtidos		(333 333,34)	(2 508 717,70)	(1 758 717,70)
Juros e gastos similares		(366 315,99)	(732 556,73)	(383 103,90)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (3)		(699 649,33)	(3 241 274,43)	(2 141 821,60)
Variação de Caixa e seus equivalentes (1)+(2)+(3)		1 780,21	(971 588,86)	(1 062 303,58)
Efeito das diferenças de câmbio				
Caixa e seus equivalentes no início do período		1 302 069,18	2 273 658,04	2 273 658,04
Caixa e seus equivalentes no fim do período		1 303 849,39	1 302 069,18	1 211 354,46

Licenciado a Zacarias da Silva-Gab.Contab, Lda/Software Sage Portugal

Página 1 de 1

O Contabilista Certificado

A Administrador

(Maria Filomena Silva)

(Gonçalo Pimenta Camacho)

(Teresa Pereira Neves)

(Cláudia Pereira)

DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DOS RESULTADOS POR NATUREZAS
30-06-2023

Montantes expressos em EURO

RUBRICAS	NOTAS	PERÍODOS	
		30-06-2023	30-06-2022
RENDIMENTOS E GASTOS			
Vendas e serviços prestados.....		1 150 993,55	1 068 758,61
Fornecimentos e serviços externos.....		(174 016,23)	(174 161,64)
Gastos com o pessoal.....		(191 124,28)	(173 902,90)
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões).....		91 912,24	83 278,07
Aumentos/reduções de justo valor.....		37 245,54	2 250 680,00
Outros rendimentos.....		7 263 940,20	363 456,92
Outros gastos		(81 476,52)	(78 682,57)
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		8 097 474,50	3 339 426,49
Gastos/reversões de depreciação e de amortização.....		(476 078,49)	(482 947,56)
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		7 621 396,01	2 856 478,93
Juros e rendimentos similares obtidos.....			4 949,69
Juros e gastos similares suportados.....		(344 626,79)	(360 316,01)
Resultado antes de impostos		7 276 769,22	2 501 112,61
Impostos Diferidos do período.....		(6 608,40)	(336 050,19)
Imposto sobre o rendimento do período.....		(709 043,13)	(13 898,62)
Resultado líquido do período		6 561 117,69	2 151 163,80
Resultado por acção básico.....		1,36	,45

Licenciado a Zacarias da Silva-Gab.Contab, Lda/Software Sage Portugal

O Contabilista Certificado

(Maria Filomena Silva)

O Conselho de Administração

(Gonçalo Pimenta Capucho)

(Teresa Pereira Neves)

(Cláudia Pereira)

BALANÇO INDIVIDUAL
30-06-2023

RUBRICAS	NOTAS	Montantes expressos em EURO	
		PERÍODOS	
		30-06-2023	31-12-2022
ATIVO			
Ativo não corrente:			
Ativos fixos tangíveis		46 711 782,25	47 392 682,28
Participações financeiras		1 000,00	1 000,00
Ativos por impostos diferidos		563 397,41	570 005,81
		47 276 179,66	47 963 688,09
Ativo corrente:			
Clientes		270 324,02	262 490,14
Estado e outros entes públicos		229 706,87	678 844,14
Outros créditos a receber		201 164,25	254 599,17
Diferimentos		33 293,32	15 609,88
Caixa e depósitos bancários		1 303 849,39	1 302 069,18
		2 038 337,65	2 513 612,31
Total do Ativo		49 314 517,51	50 477 300,40
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio:			
Capital subscrito		25 820 755,00	25 820 755,00
Outros instrumentos de capital próprio		1 998 666,00	1 998 666,00
Reservas legais		272 425,36	119 589,78
Resultados transitados		(11 173 085,35)	(14 076 961,24)
Ajustamento / outras variações no capital próprio		11 903 512,02	12 120 938,81
		28 822 273,03	25 982 988,35
Resultado líquido do período		6 561 117,69	3 056 711,47
		35 383 390,72	29 039 699,82
Total do capital próprio		35 383 390,72	29 039 699,82
Passivo			
Passivo não corrente:			
Provisões			30 132,37
Financiamentos obtidos		5 666 666,70	12 166 666,66
Passivos por impostos diferidos		1 778 690,01	1 816 159,82
		7 445 356,71	14 012 958,85
Passivo corrente:			
Fornecedores		51 078,07	61 820,37
Adiantamentos de clientes			1 690,83
Estado e outros entes públicos		99 664,90	108 830,71
Financiamentos obtidos		666 666,66	1 500 000,00
Outras dívidas a pagar		2 092 174,91	2 138 868,74
Diferimentos			0,00
Passivos financeiros detidos para negociação		3 576 185,54	3 613 431,08
		6 485 770,08	7 424 641,73
Total do passivo		13 931 126,79	21 437 600,58
Total do Capital Próprio e do Passivo		49 314 517,51	50 477 300,40

 Contabilista Certificado

(Maria Filomena Silva)

 O Conselho de Administração,

(Gonçalo Pimenta Caymicho),

(Teresa Pereira Neves)

(Cláudia Pereira)