



IMPIC

Instituto dos Mercados Públicos
do Imobiliário e da Construção

RELATÓRIO
SÍNTESE

EBITDA
2014

Análise dos valores do EBITDA 2014 das empresas detentoras de alvará de construção, para efeitos de determinação da capacidade financeira

FICHA TÉCNICA

Título: Relatório Síntese EBITDA 2014

Autoria:

Alexandra Henriques

Pedro Ministro (Coord.)

Edição:

Direção Financeira, de Estudos e de Estratégia

Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I.P

Av. Júlio Dinis, 11 - 1069-010 Lisboa

Telefone: 21 794 67 00 | Fax: 21 794 67 90 | Página da Internet: <http://www.impic.pt> | Correio Eletrónico: geral@impic.pt

Dezembro de 2015

ÍNDICE

I. ENQUADRAMENTO	1
II. VALOR EBITDA DE 2014.....	3
A. VALOR GLOBAL DAS EMPRESAS TITULARES DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO	3
B. VALOR POR CLASSES DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO	5
III. QUADRO SÍNTESE DOS VALORES EBITDA (2012-2014)	8

I. ENQUADRAMENTO

O Código dos Contratos Públicos prevê a utilização de uma fórmula matemática¹ para efeitos de aferição da capacidade financeira dos candidatos no âmbito dos concursos limitados por prévia qualificação, [cfr. anexo IV ao Código dos Contratos Públicos (expressão matemática que traduz o requisito mínimo de capacidade financeira)].

Essa fórmula utiliza como variáveis o preço base do concurso (V), a taxa de juro Euribor a 6 meses (t), o fator f , a definir pela entidade adjudicante (cfr. art. 164.º, n.º 1, al. i) do Código dos Contratos Públicos) e, ainda, o valor médio dos resultados operacionais dos candidatos nos três últimos exercícios (R)².

Tendo em vista auxiliar as entidades adjudicantes na definição do referido fator f (cfr. 165.º, n.º 5 do Código dos Contratos Públicos), o IMPIC publica, anualmente, no seu portal, os valores do EBITDA³ das empresas titulares de alvará de construção com contabilidade organizada, relativos aos três últimos anos.

Os valores apurados são calculados de acordo com a fórmula constante do já referido Anexo IV, ou seja, “...o resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos, definidos como previsto no anexo n.º 2 à Portaria n.º 986/2009, de 7 de setembro”, tendo em conta a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 149/2012, de 12 de julho⁴.

A informação é apresentada através de 4 indicadores: Média, Mediana, Percentil 80 e Percentil 90.

Como informação complementar, dá-se conta, em percentagem, da representatividade do valor do EBITDA em função dos respetivos proveitos.

¹ $V \times t \leq R \times f$

² $R = \frac{\sum_{i=1}^{i=3} EBITDA(i)}{3}$

³ *Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization.*

⁴ Esta modificação foi motivada pela substituição do Plano Oficial de Contas pelo Sistema de Normalização Contabilística (SNS). Anteriormente, a fórmula de cálculo do EBITDA estava expressamente prevista, sendo os «*Proveitos operacionais deduzidos das reversões de amortizações e ajustamentos e dos custos operacionais, mas sem inclusão das amortizações, dos ajustamentos e das provisões*»

Importa, por fim, referir que, apesar de no final de 2014 se encontrarem inscritas na atividade 18.902 empresas titulares de alvará de construção, apenas foi possível obter informação financeira para o cálculo do EBITDA junto de 16.075 empresas⁵, constituindo assim uma amostra de 85% do total de empresas habilitadas.

Este relatório síntese visa apresentar os valores do EBITDA apurados através dos dados financeiros de 2014, das 16.075 empresas titulares de alvará de construção, com contabilidade organizada, bem como, efetuar uma breve análise das principais variações verificadas nos valores médios de EBITDA de 2014 relativamente aos três anos anteriores.

⁵ Os dados financeiros analisados neste relatório foram obtidos através da base de dados da plataforma eletrónica “Informa D&B” – www.informadb.pt

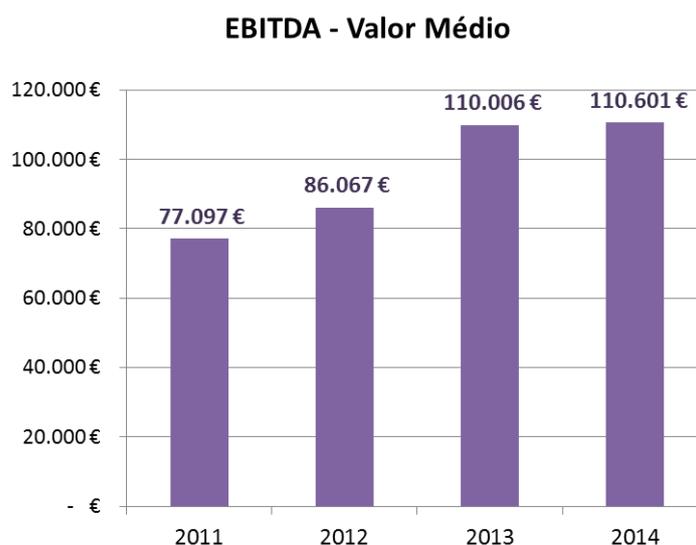
II. VALOR EBITDA DE 2014

A. VALOR GLOBAL DAS EMPRESAS TITULARES DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

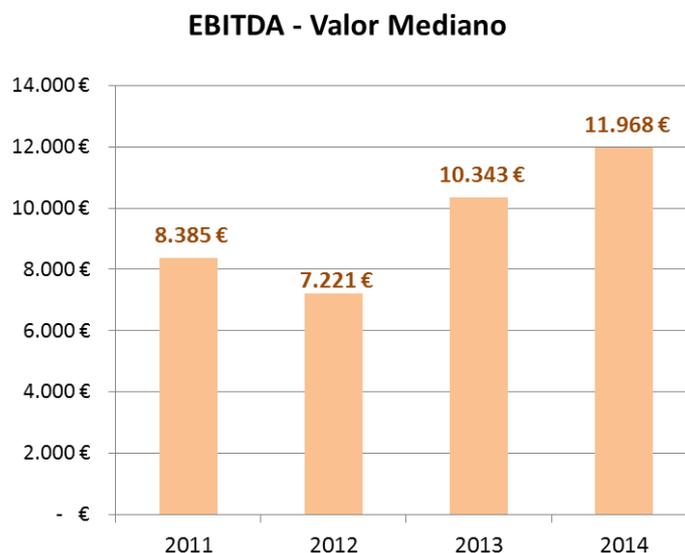
Em 2014, as 16.075 empresas titulares de alvará de construção analisadas, apresentaram um **valor médio de EBITDA de 110.601€**, valor muito semelhante ao apurado em 2013 (+0,5%), embora o universo de empresas analisadas, no ano em estudo, tenha sido bastante superior (+15,7% de empresas analisadas).

EBITDA	2014	2013	Variação 2014/2013	2012	Variação 2014/2012	2011	Variação 2014/2011
Média	110.601 €	110.006 €	0,5%	86.067 €	28,5%	77.097 €	43,5%
Mediana	11.968 €	10.343 €	15,7%	7.221 €	65,7%	8.385 €	42,7%
Percentil 80	58.293 €	54.781 €	6,4%	41.619 €	40,1%	53.277 €	9,4%
Percentil 90	143.434 €	133.444 €	7,5%	103.814 €	38,2%	127.699 €	12,3%
N.º empresas	16.075	13.895	15,7%	17.682	-9,1%	19.347	-16,9%

Relativamente a 2012, o universo das empresas analisadas, em 2014, foi menor em 9,1%, mas o valor médio de EBITDA foi superior em 28,5%, sendo ainda maior o crescimento, se comparado com o ano de 2011 (+43,5%).

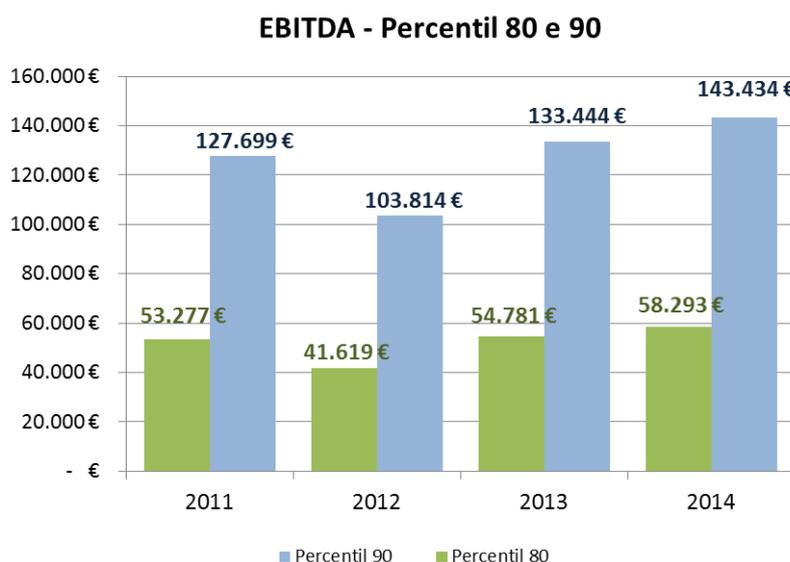


No entanto, numa perspetiva de distribuição, verifica-se que o valor médio EBITDA de 110.601€ foi atingido graças aos elevados valores de EBITDA das maiores empresas de construção, uma vez que o **valor mediado** de EBITDA apurado em 2014 foi de apenas **11.968€**.



Isto significa que metade das empresas analisadas apresentaram valores de EBITDA inferiores a 11.968€. Ainda assim, este valor de referência aumentou 15,7%, face a 2013, 65,7%, face a 2012, e 42,7%, face a 2011.

Do universo das 16.075 empresas analisadas, **10%** apresentaram, em 2014, valores de EBITDA superiores a **143.434€**, tendo **20%** apresentado valores superiores a **58.293€**.



Em ambos os casos, os valores de referência foram superiores aos apurados nos anos anteriores.

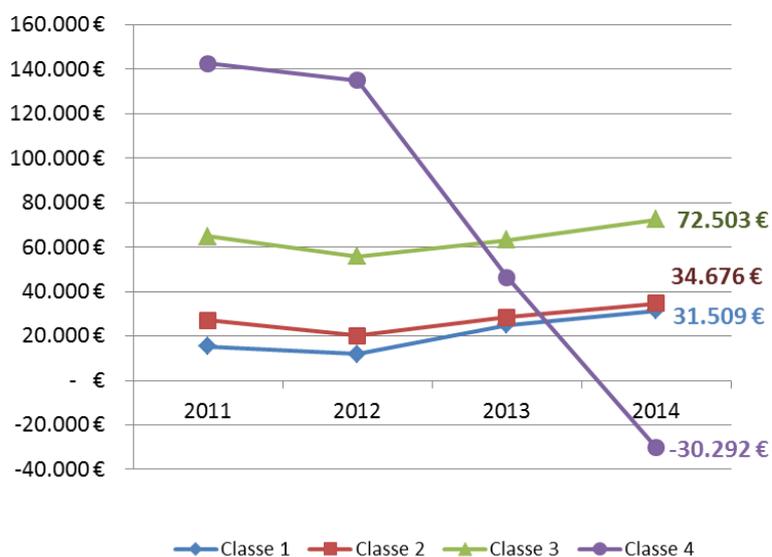
B. VALOR POR CLASSES DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

Analisando os resultados obtidos, por classe de alvará, verifica-se que os valores médios de EBITDA de 2014 foram, na maioria das classes, superiores aos verificados em 2013, 2012 e 2011, com exceção das empresas detentoras de alvará em classe máxima 4, 7 e 8.

Média EBITDA	2014	2013	Variação 2014/2013	2012	Variação 2014/2012	2011	Variação 2014/2011
Classe 1	31.509 €	25.061 €	25,7%	11.929 €	164,1%	15.353 €	105,2%
Classe 2	34.676 €	28.402 €	22,1%	20.152 €	72,1%	27.062 €	28,1%
Classe 3	72.503 €	63.155 €	14,8%	55.877 €	29,8%	64.872 €	11,8%
Classe 4	-30.292,48 €	46.424 €	-165,3%	134.973 €	-122,4%	142.545 €	-121,3%
Classe 5	284.382 €	240.862 €	18,1%	221.507 €	28,4%	262.231 €	8,4%
Classe 6	560.797 €	420.176 €	33,5%	401.758 €	39,6%	370.911 €	51,2%
Classe 7	863.485 €	1.058.722 €	-18,4%	977.068 €	-11,6%	751.652 €	14,9%
Classe 8	1.449.627 €	3.222.211 €	-55,0%	2.244.648 €	-35,4%	990.376 €	46,4%
Classe 9	8.705.187 €	8.382.169 €	3,9%	7.826.883 €	11,2%	4.871.251 €	78,7%
Geral	110.601 €	110.006 €	0,5%	86.067 €	28,5%	77.097 €	43,5%

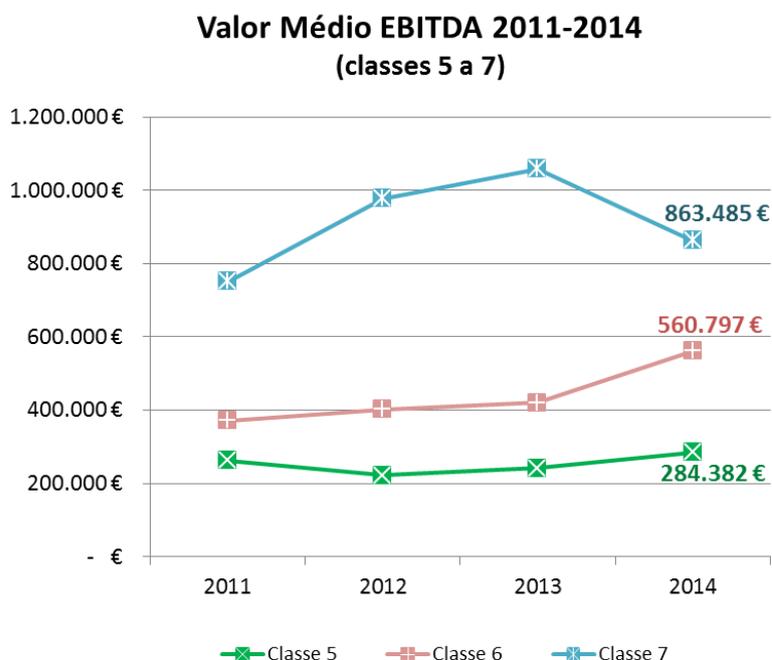
Analisando o subgrupo das empresas de construção titulares de alvará de classe máxima 1, 2, 3 ou 4, verificou-se, em 2014, uma subida generalizada no valor médio de EBITDA, face a 2013, com exceção das empresas de alvará com classe máxima 4, as quais apresentaram um valor negativo de (-30.292€), confirmando a tendência de diminuição verificada nos últimos anos.

**Valor Médio EBITDA 2011-2014
(classes 1 a 4)**



Este baixo valor médio (**-30.292€**), verificado em 2014, junto das **1.231 empresas** detentoras de alvará em classe máxima 4, deve-se, essencialmente, ao valor negativo de EBITDA de uma dessas empresas (-142.266.853€), que, se fosse excluído do grupo, aumentaria o valor médio de EBITDA da classe 4 para 99.485€. De referir que, essa empresa já tinha apresentado o valor mais baixo de EBITDA em 2013 (-57.562.757€), decrescendo, assim, cerca de 147%, face ao apurado em 2013.

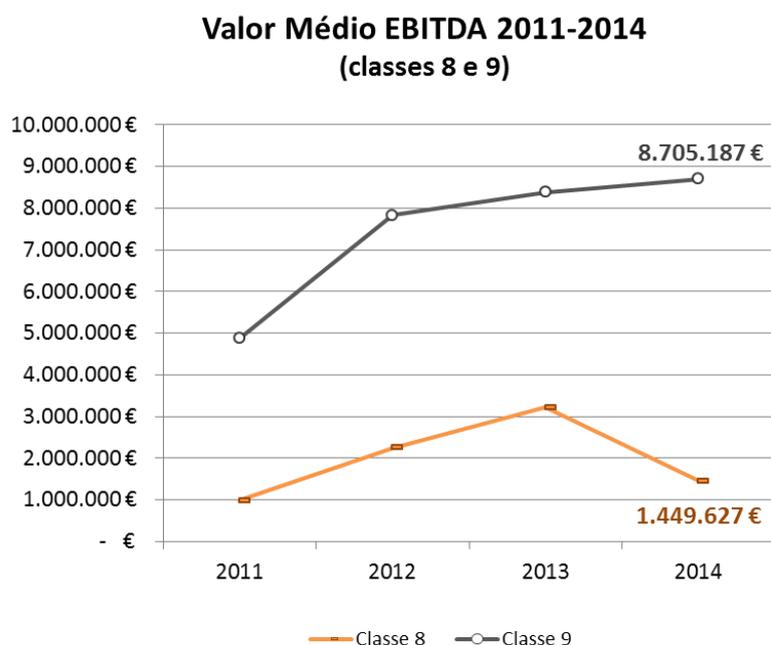
No subagrupamento das empresas de construção titulares de alvará de classe máxima 5, 6 ou 7, verificou-se, em 2014, uma subida no valor médio de EBITDA, face a 2013, com exceção das empresas com alvará de classe máxima 7, as quais apresentaram um valor médio de EBITDA de **863.485€**, cerca de 18,4% inferior ao apurado em 2013.



A descida do valor médio de EBITDA destas **117 empresas** titulares de alvarás de classe máxima 7 deve-se, essencialmente, aos valores negativos de EBITDA apresentados por duas dessas empresas, designadamente (-9.556.584€) e (-7.547.188€), que se fossem excluídos do grupo, aumentaria o EBITDA médio da classe 7 para 1.039.474€, valor muito semelhante ao verificado em 2013.

Uma melhor evolução, apresentaram as **252 empresas** detentoras de alvará em classe máxima 6, com um valor médio de EBITDA de **560.797€**, superior em 33,5%, face ao apurado em 2013, confirmando a tendência de aumento verificada nos anos anteriores.

Relativamente às restantes empresas de construção titulares de alvará, verificou-se, em 2014, uma subida no valor médio de EBITDA, face a 2013, no caso das empresas titulares de alvará em classe 9 e uma descida nas de classe 8.



As **79 empresas** detentoras de alvará em classe máxima 9 registaram em 2014 um valor médio de EBITDA de **8.705.187€**, o que correspondeu a um aumento de quase 4% face a 2013, de 11,2% face a 2012 e de 78,7% face a 2011.

De forma diferente, as **45 empresas** titulares de alvará em classe máxima 8, apesar de terem verificado aumentos sucessivos de valores médios de EBITDA nos anos anteriores, registaram, em 2014, um valor médio de **1.449.627€**, cerca de menos de metade do apurado em 2013 e apenas superior ao valor atingido em 2011.

Para esta diminuição verificada em 2014, contribuíram os valores negativos de EBITDA de três destas empresas de construção, nos montantes de (-7.747.082€), (-6.736.860€) e (-2.229.142€).

III. QUADRO SÍNTESE DOS VALORES EBITDA (2012-2014)

Valor disponível do EBITDA das empresas titulares de alvará de construção - 2012-2014

Global

2014	Classe 1		Classe 2		Classe 3		Classe 4		Classe 5		Classe 6		Classe 7		Classe 8		Classe 9		Geral	
	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit
Média	31.508,77 €	7,8%	34.675,53 €	6,9%	72.502,54 €	7,5%	- 30.292,48 €	-1,8%	284.382,40 €	9,6%	560.796,77 €	11,6%	863.485,28 €	7,3%	1.449.627,15 €	7,8%	8.705.187,09 €	10,9%	110.600,91 €	8,4%
Mediana	7.560,00 €	4,8%	12.690,50 €	4,9%	23.896,00 €	5,1%	35.379,00 €	4,9%	77.292,00 €	6,1%	160.209,00 €	5,1%	404.421,00 €	6,4%	887.366,00 €	5,6%	1.314.355,00 €	5,5%	11.968,00 €	5,0%
Percentil 80	30.612,60 €	12,2%	42.825,00 €	11,2%	86.407,40 €	12,3%	144.766,80 €	13,0%	296.078,20 €	13,8%	554.504,40 €	10,3%	1.451.172,60 €	10,1%	3.972.678,00 €	14,9%	11.369.886,80 €	13,3%	58.292,60 €	12,2%
Percentil 90	62.678,30 €	19,1%	79.901,10 €	17,2%	160.674,20 €	19,3%	282.991,20 €	23,4%	692.655,00 €	23,6%	875.085,40 €	18,9%	2.416.217,40 €	17,6%	5.173.063,00 €	21,9%	23.399.602,60 €	20,2%	143.434,40 €	19,2%
N.º empresas	9.000		2.673		1.759		1.231		919		252		117		45		79		16.075	

2013	Classe 1		Classe 2		Classe 3		Classe 4		Classe 5		Classe 6		Classe 7		Classe 8		Classe 9		Geral	
	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit
Média	25.061,34 €	5,8%	28.402,37 €	5,6%	63.155,05 €	6,1%	46.423,71 €	2,4%	240.862,32 €	7,3%	420.176,04 €	7,6%	1.058.721,73 €	7,4%	3.222.210,64 €	17,2%	8.382.168,72 €	8,9%	110.006,27 €	7,2%
Mediana	6.782,30 €	4,5%	10.527,47 €	4,5%	22.080,34 €	5,0%	35.637,23 €	5,1%	76.570,72 €	5,5%	198.537,58 €	5,2%	498.276,80 €	5,7%	947.368,74 €	6,3%	2.400.497,04 €	5,8%	10.343,34 €	4,7%
Percentil 80	27.218,94 €	11,5%	38.042,35 €	10,9%	85.307,56 €	12,3%	131.454,96 €	12,1%	317.234,50 €	13,1%	509.168,39 €	11,1%	1.204.046,94 €	11,3%	2.317.805,92 €	12,7%	10.684.418,61 €	13,8%	54.781,06 €	11,6%
Percentil 90	54.560,28 €	18,2%	69.783,49 €	17,3%	158.674,17 €	21,2%	251.157,43 €	21,1%	623.735,53 €	24,0%	951.792,37 €	17,4%	2.560.160,64 €	14,2%	5.081.675,72 €	16,5%	25.750.555,71 €	18,6%	133.443,73 €	18,7%
N.º empresas	7.630		2.355		1.584		1.088		806		221		101		38		72		13.895	

2012	Classe 1		Classe 2		Classe 3		Classe 4		Classe 5		Classe 6		Classe 7		Classe 8		Classe 9		Geral	
	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit	Valor	% Proveit
Média	11.928,69 €	3,5%	20.151,83 €	4,3%	55.877,02 €	5,7%	134.972,59 €	6,9%	221.506,80 €	6,4%	401.757,60 €	6,7%	977.067,89 €	6,5%	2.244.648,20 €	10,9%	7.826.883,00 €	7,4%	86.067,44 €	6,4%
Mediana	4.546,95 €	4,2%	9.324,27 €	4,3%	17.845,02 €	4,4%	37.688,81 €	4,8%	74.432,69 €	5,2%	204.872,16 €	4,9%	538.654,07 €	6,1%	932.852,93 €	5,4%	2.689.231,00 €	6,2%	7.220,64 €	4,4%
Percentil 80	20.041,91 €	11,1%	34.302,46 €	10,1%	76.291,79 €	10,3%	130.143,47 €	11,7%	296.235,25 €	11,8%	600.465,16 €	11,2%	1.712.512,30 €	10,4%	2.106.150,62 €	10,6%	10.434.900,31 €	11,5%	41.618,59 €	10,9%
Percentil 90	41.509,05 €	17,3%	63.550,44 €	14,8%	143.973,63 €	16,2%	234.886,00 €	18,0%	584.113,03 €	19,3%	920.662,19 €	15,2%	2.457.449,24 €	13,7%	3.940.056,84 €	13,5%	23.842.551,11 €	16,6%	103.814,45 €	16,9%
N.º empresas	10.573		2.837		1.774		1.184		852		241		104		40		77		17.682	

Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, IP
Direção Financeira, de Estudos e de Estratégia