



Associação Portuguesa
de Centros Comerciais

Desmistificação de argumentos e consequências da eliminação das rendas nos Centros Comerciais

Mitos

Factos (detalhados de seguida)

1 Centros Comerciais são detidos por Grandes Fundos Internacionais

FALSO

2 Centros comerciais não apoiam os lojistas

FALSO

3 Centros Comerciais são compostos por pequenos lojistas

FALSO

4 Contratos de utilização têm renda variável

FALSO

5 Proprietários não sofreram com COVID-19

FALSO

6 AMRR representa 375 mil empregos

FALSO

7 Eliminação da renda teria impacto <3% na avaliação dos Centros

FALSO

8 Outros países também eliminaram as rendas fixas

FALSO

- **Fundos Internacionais** são **minoritários** (39%)

- ~**400 M€** de descontos na crise **2009-2013** (desde então rendas subiram menos que vendas dos lojistas)

- >**300 M€** orçamentados para apoios em **2020** - **acordos** com >**87% dos lojistas**

- **Apenas 1,5%** dos lojistas pediu para **rescindir** (múltiplos pedidos aceites sem contrapartidas)

- **77%** dos **lojistas** pertencem a **grandes grupos nacionais e internacionais**

- Contratos têm **prémio** caso vendas de lojistas atinjam **objetivos**. Num ano normal – p.ex. 2019 - **prémios representam <5% das rendas**

- **Desvalorizações** em bolsa de ~**70%**, **falências** e **destruição de empregos** a nível internacional

- **AMRR** representa **5% do emprego** em centros comerciais

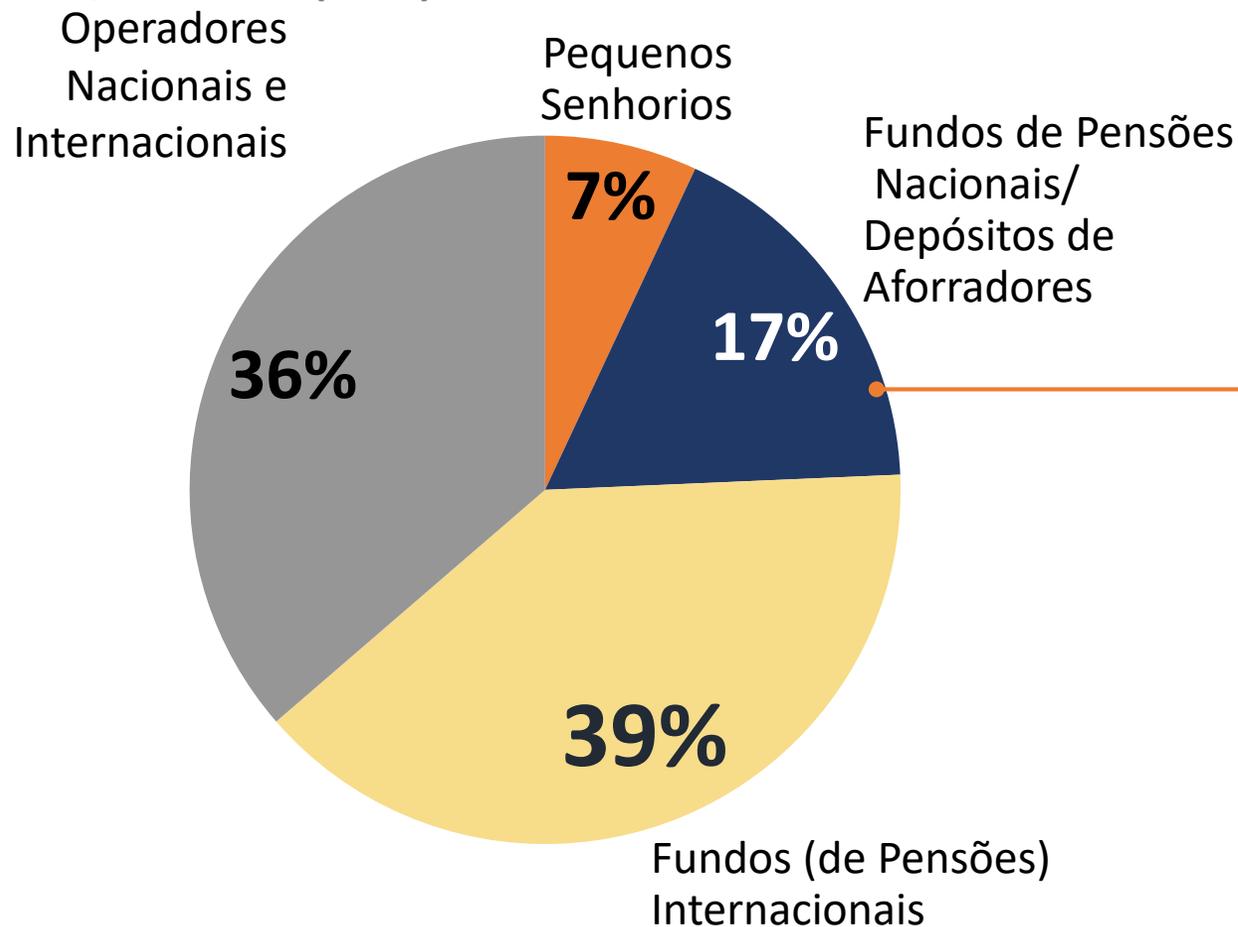
- “Estudo” da *Casa Value* contém **erros grosseiros** (ignora impacto da incerteza criada na taxa de desconto)

- Medida sem paralelo na economia ocidental. **Portugal foi o único país** que propôs a **eliminação da renda fixa**

1º Mito

FACTO: Fundos internacionais são acionistas minoritários nos centros comerciais (<40%)

Estrutura acionista de centros comerciais em Portugal, 2019, % de GLA (Área)



Centros Comerciais são detidos por Grandes Fundos Internacionais

FALSO

Exemplo:

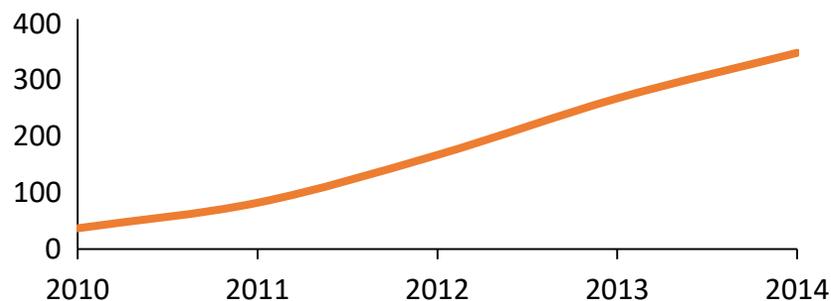


Poupanças de pequenos depositantes na Caixa de Crédito Agrícola

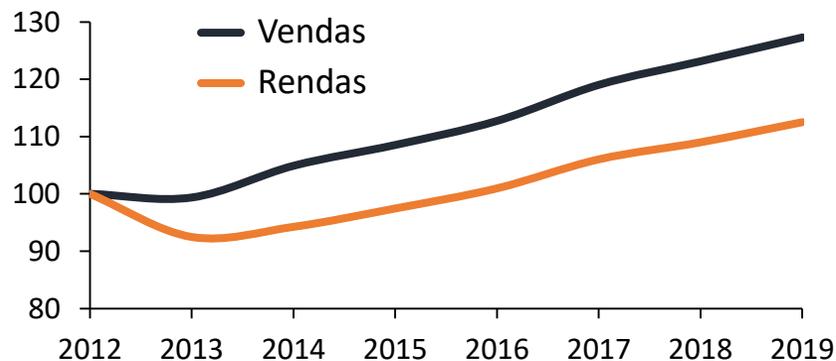
2º Mito

FACTO (1/2): Centros comerciais deram apoios de >400M€ na anterior crise

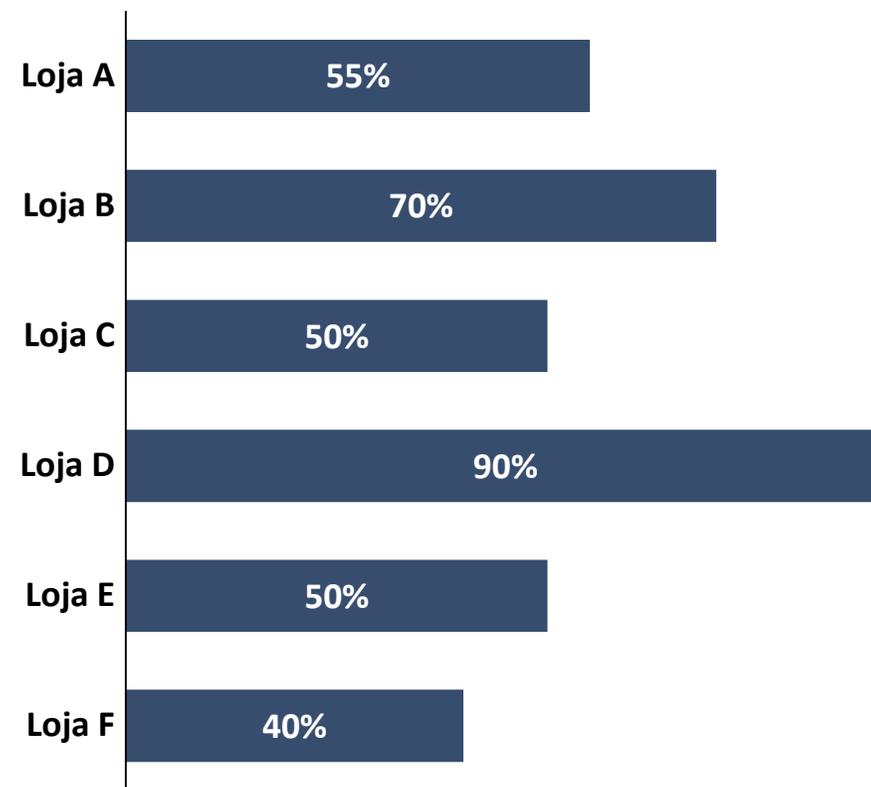
Apoios durante a crise 2010-2014.
Acumulado; €M



Durante a recuperação, as rendas cresceram menos do que as vendas.
Índice



Exemplos de apoios dados a pequenos lojistas e grupos nacionais em dificuldades financeiras



Apoios chave para a sobrevivência destes lojistas

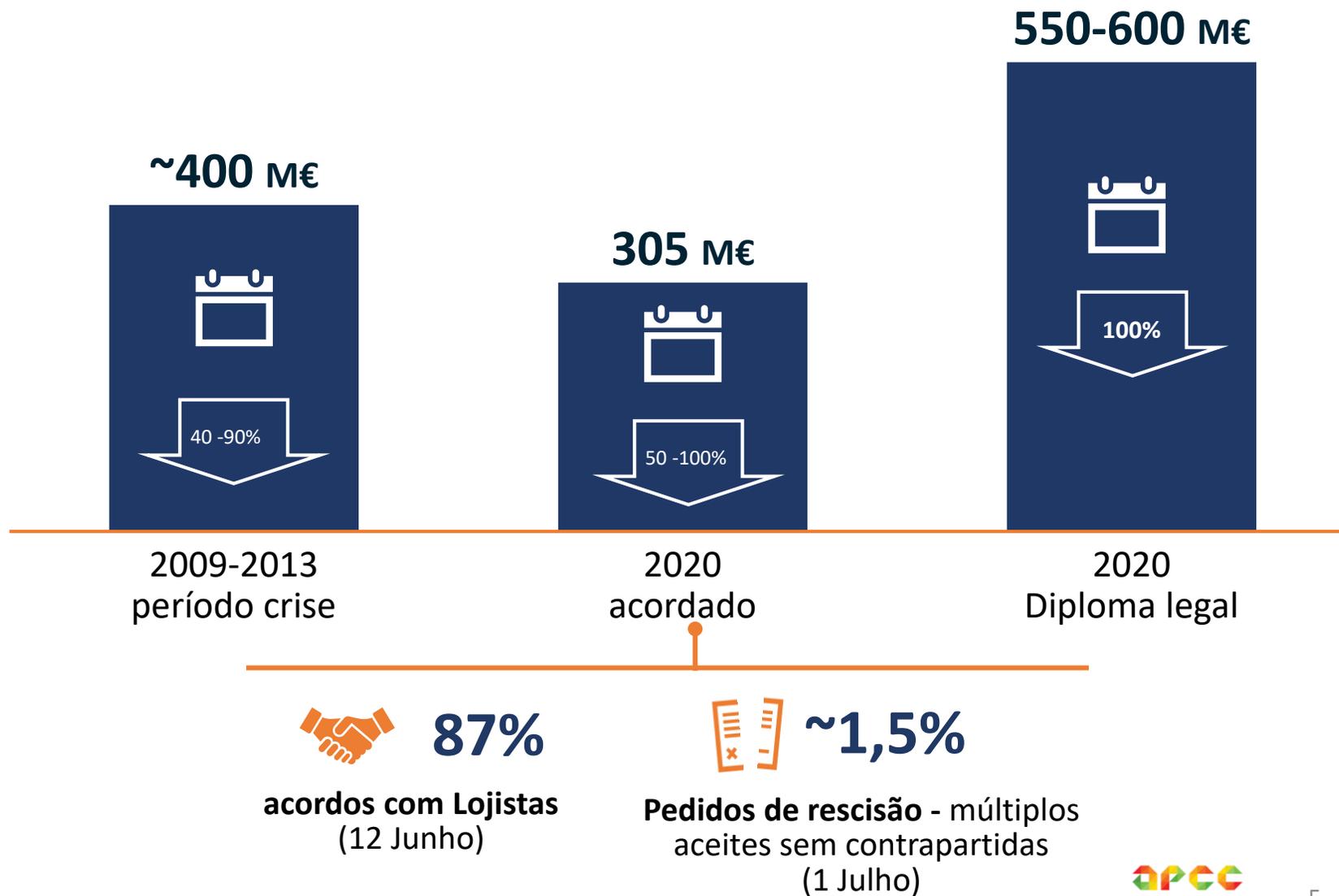
Centros comerciais não apoiam os lojistas

FALSO

2º Mito

FACTO (2/2): Centros comerciais já tinham orçamentado >300 M€ em descontos só em 2020, tendo acordos com >87% dos lojistas

Medidas de apoio a lojistas, M€



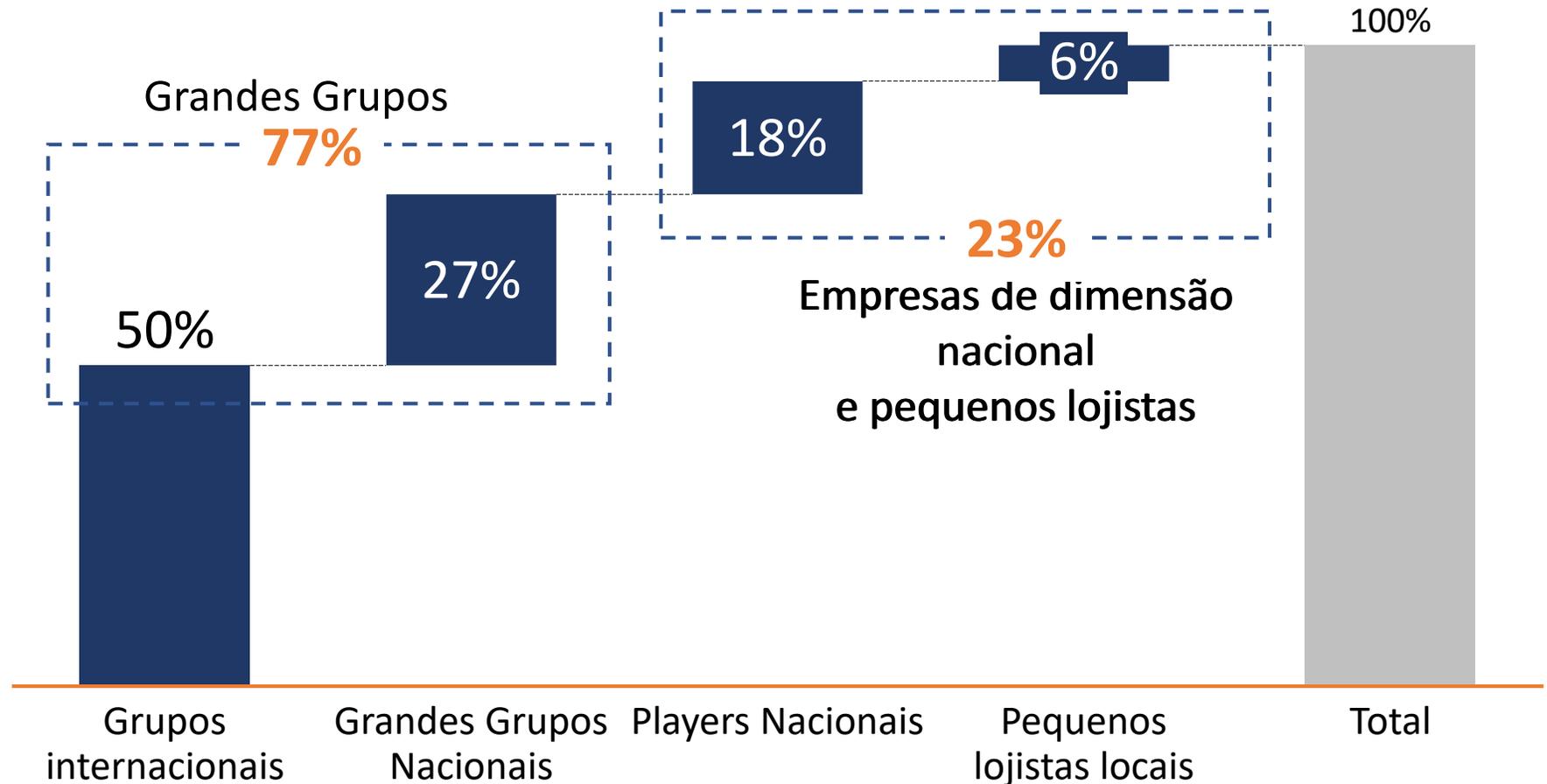
Centros comerciais não apoiam os lojistas

FALSO

3º Mito

FACTO: Grande maioria (77%) de lojistas de Centros Comerciais pertencem a grandes grupos

Composição de centros comerciais em Portugal, 2019, % de GLA (Área)



Centros Comerciais compostos por pequenos lojistas

FALSO

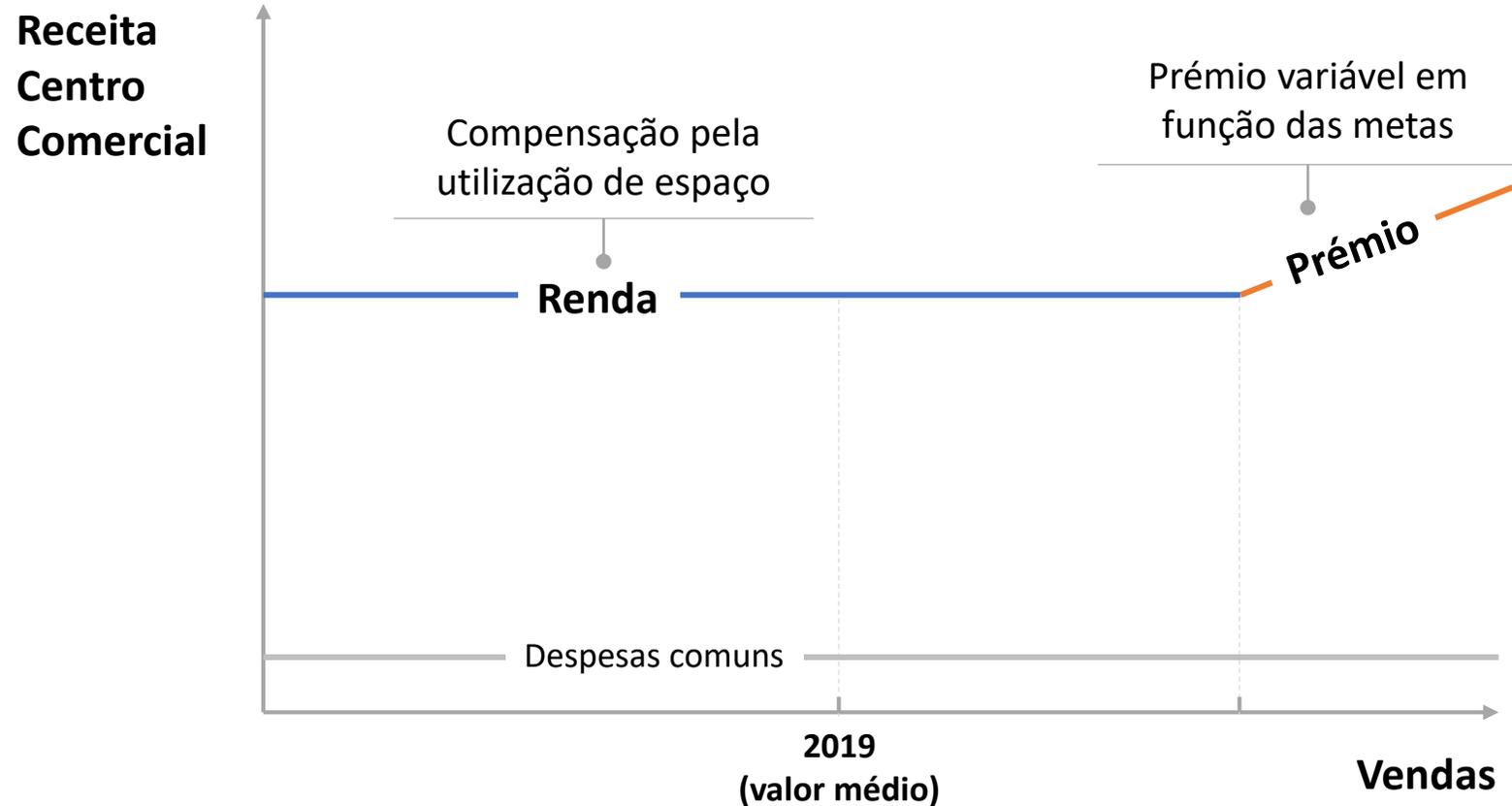
4º Mito

Contratos de utilização têm renda variável que poderia ser utilizada para “variabilizar” rendas

FALSO

FACTO (1/2): Contratos têm prémio caso vendas de lojistas atinjam objetivos

Componentes de contrato de Utilização



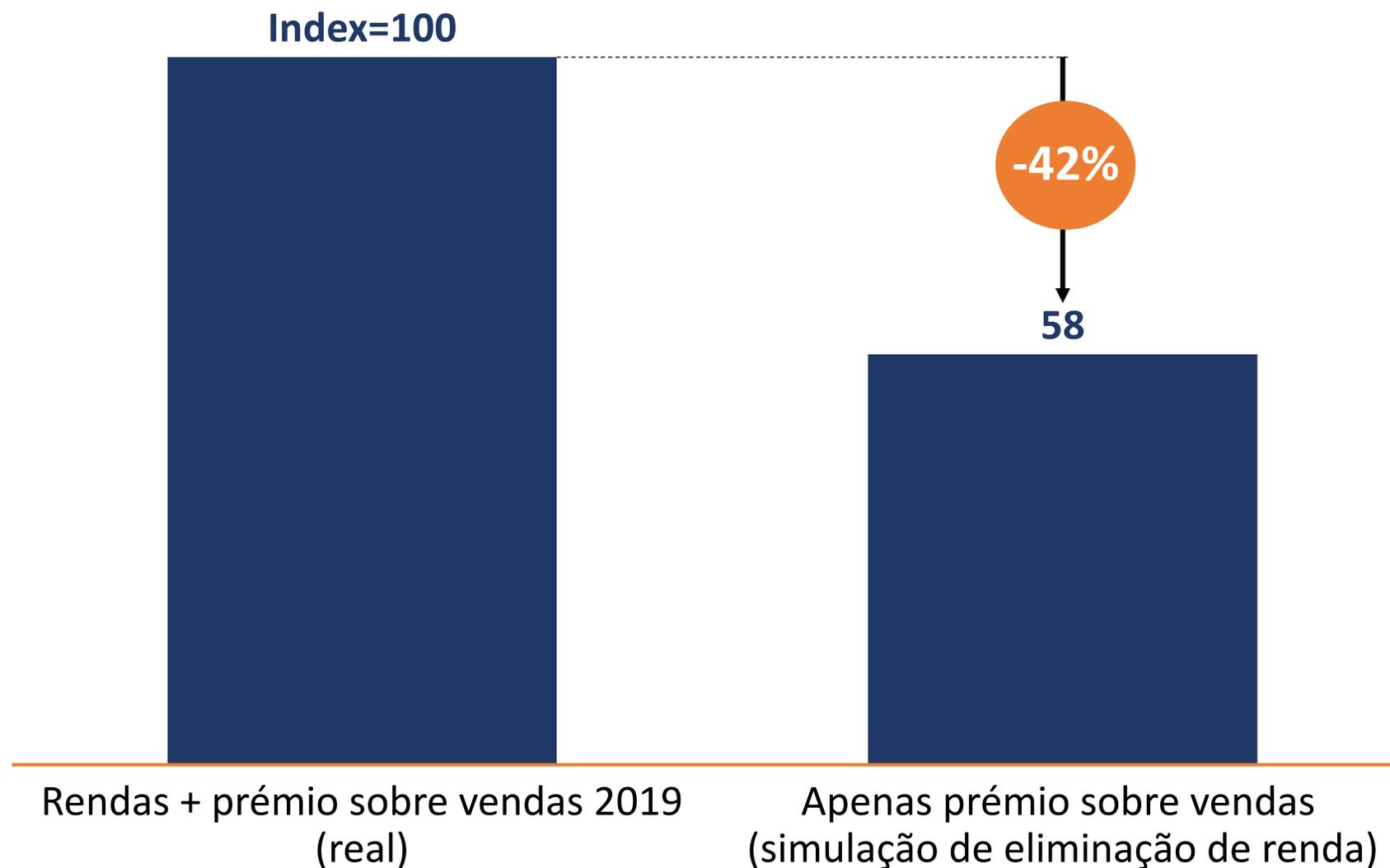
A taxa variável não é uma renda, é um prémio pelas vendas acima do esperado

4º Mito

FACTO (2/2): Aplicação de taxa variável a um ano “normal” (p.ex. 2019) implicaria descontos nas rendas de 42%

~~Contratos de utilização têm renda variável que poderia ser utilizada para “variabilizar” rendas~~

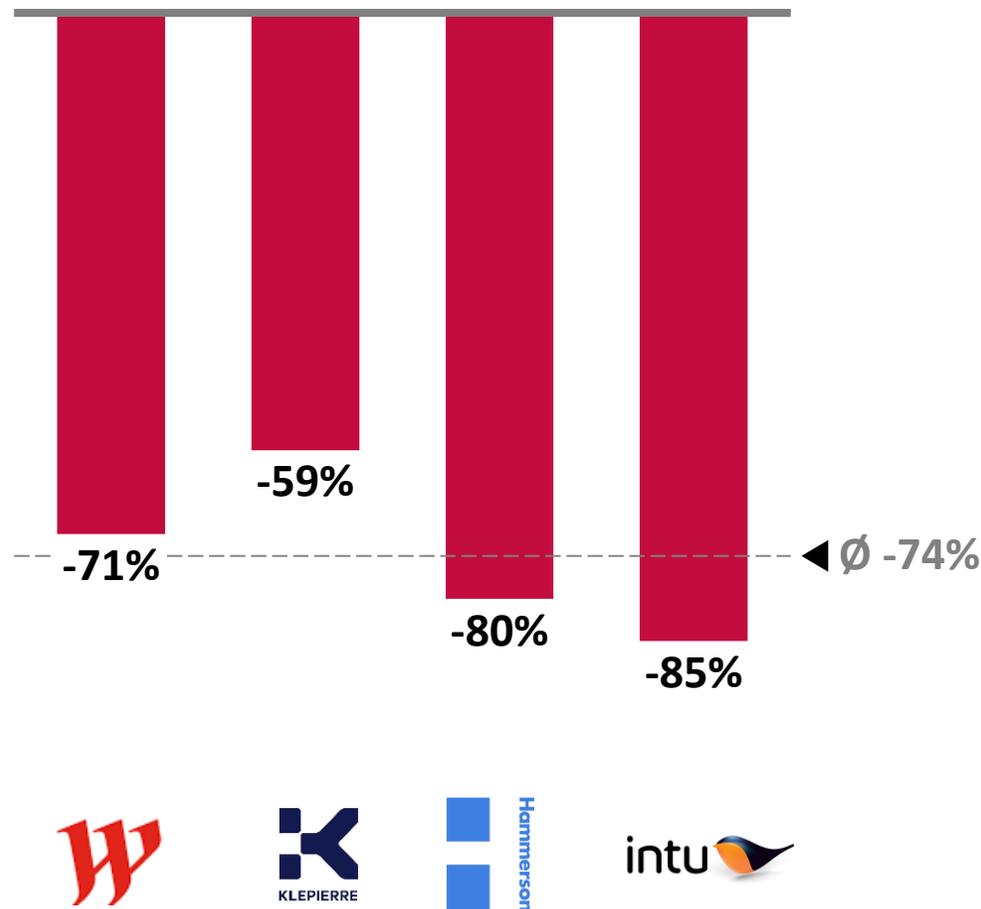
FALSO



5º Mito

FACTO: Desvalorizações em bolsa de ~70%, falências e perda de empregos

Δ Capitalização bolsista



Proprietários não sofreram com COVID-19

FALSO

“UK mall operator Intu **collapses into insolvency. Thousands of jobs are at risk.**”

Source: CNN, 26/jun

“The biggest shopping center in the country, The Mall of America, has **missed two months of payments** on its \$1.4 billion mortgage. It’s a **sign of just how much retail real estate owners are suffering** during the coronavirus pandemic. “Next to hotel owners, **retailers have been the hardest hit by the Covid-19 crisis,**”

Source: CNBC, 21/mai

“Analysts say as much as a **quarter of America’s malls may close** in the next five years.”

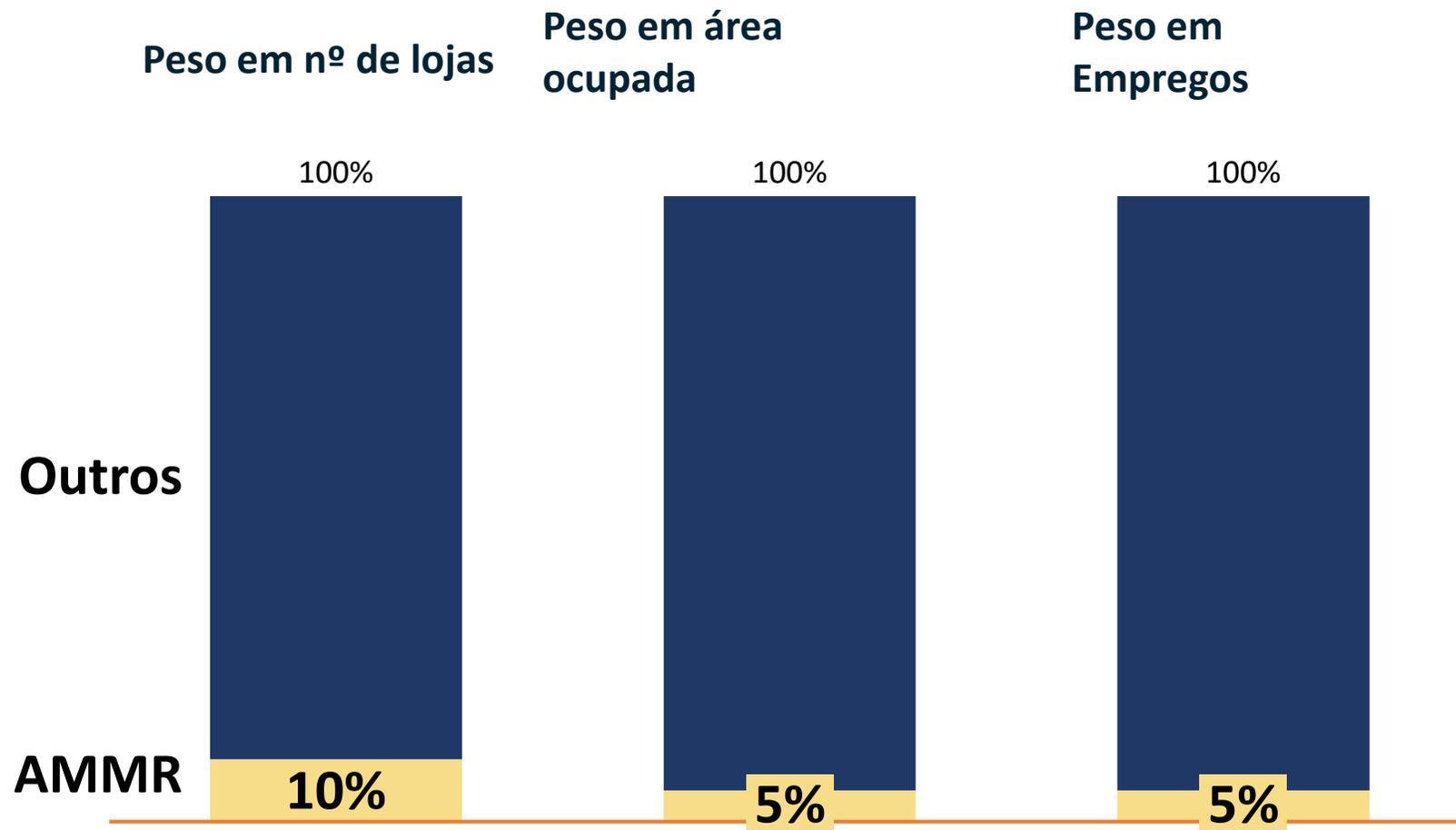
Source: New York Times, 5/jul

6º Mito

AMRR
representa
375 mil
empregos

FALSO

FACTO (1/2): Associação das marcas representa 10% dos Lojistas em centros comerciais



Fonte: AMRR

<http://app.parlamento.pt/webutils/docs/doc.pdf?path=6148523063446f764c324679626d56304c334e706447567a4c31684a566b786c5a793944543030764e6b4e46535539515343394562324e31625756756447397a51574e3061585a705a47466b5a554e7662576c7a633246764c7a55335a47526c593251354c545a6d4d4467744e4756694e5331685a445a6b4c5459304f4455325a5755304d4467795a6935775a47593d&fich=57ddec9-6f08-4eb5-ad6d-64856ee4082f.pdf&inline=true>

6º Mito

FACTO (2/2): A Associação de Marcas é maioritariamente composta por franquias de grandes grupos e fundos de capital de risco

Composição da Associação das Marcas

Exemplos

Grandes Grupos/
Franquias de marcas
internacionais



Fundos de capital de
risco ou capital
estrangeiro



Grandes empresários
portugueses



Outros

100%

Fonte: AMRR

<http://app.parlamento.pt/webutils/docs/doc.pdf?path=6148523063446f764c324679626d56304c334e706447567a4c31684a566b786c5a793944543030764e6b4e46535539515343394562324e31625756756447397a51574e3061585a705a47466b5a554e7662576c7a633246764c7a55335a47526c593251354c545a6d4d4467744e4756694e5331685a445a6b4c5459304f4455325a5755304d4467795a6935775a47593d&fich=57ddecd9-6f08-4eb5-ad6d-64856ee4082f.pdf&inline=true>

AMRR
representa
375 mil
empregos

FALSO

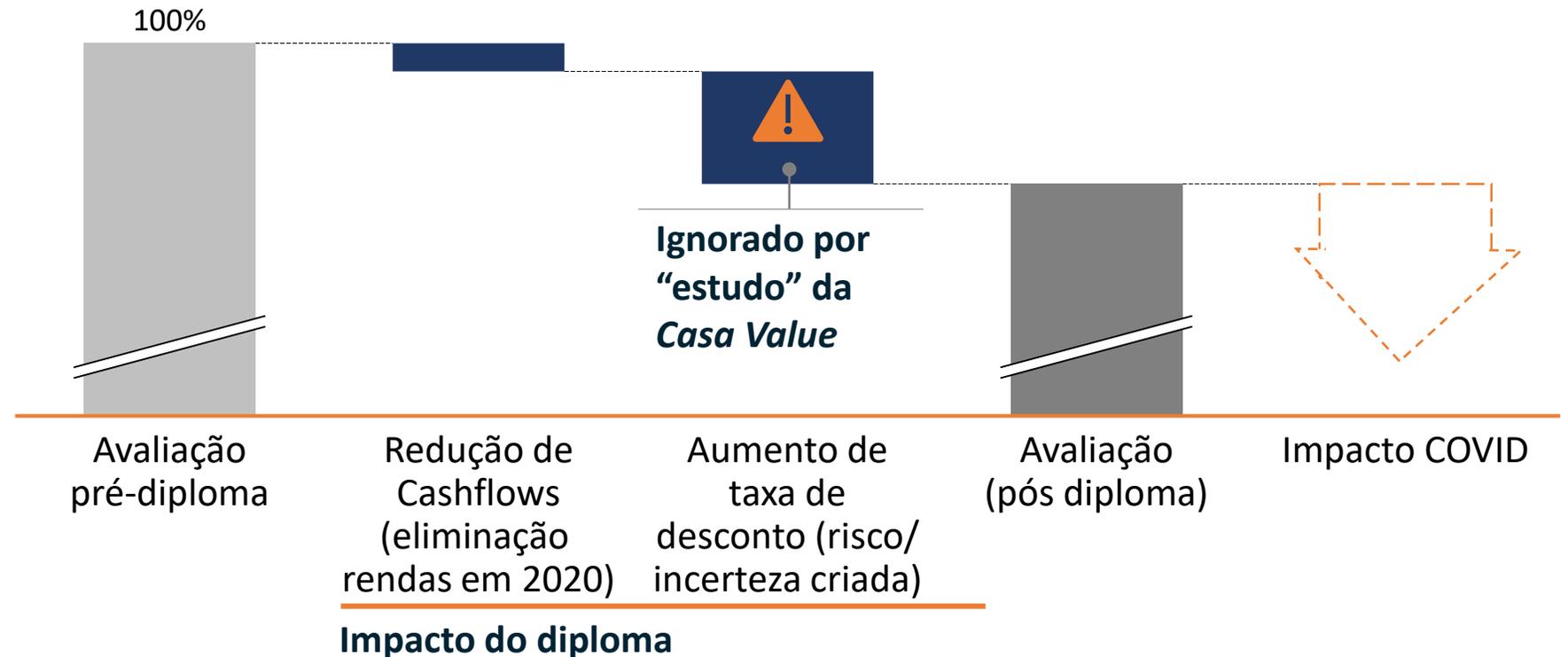
7º Mito

~~Eliminação das rendas fixas levará a uma quebra do valor dos ativos máxima de 1,88% (se vendas baixarem 30%) ou 2,95% (se vendas baixarem 50%)~~

FALSO

FACTO : “Estudo” da *Casa Value* contem erros grosseiros

Impacto de eliminação de rendas em 2020 na avaliação dos ativos



Impacto criado com incerteza extensível a restantes sectores do país

8º Mito

Outros países também eliminaram as rendas fixas

FALSO

FACTO: Nenhum outro país de economias ocidentais eliminou rendas

		Eliminação da renda	Desconto na renda	Diferimento na renda	Apoio ao proprietário	Restrições empresas alvo	Período
Orçamento		●	-	-	-	-	Dez-20
Prop. Lei		●	-	-	-	PME	Mar-21
Prop. Lei		●	-	-	-		Fim Pandemia ?
Polónia		-	●	-	-	PME	Lockdown
Grécia		-	●	-	●		
Espanha		-	-	●	-		
Alemanha		-	-	●	-		
Holanda		-	-	-	-	-	-
Bélgica		-	-	-	-	-	-
França		-	-	-	-	-	-



Distorções de mercado

- Descontos de renda desproporcionais a quebras de receita (p.ex. 30% de redução de vendas leva a 60% de perdão de renda)
- Grandes cadeias recebem maiores descontos (versus lojistas pequenos – que têm maior prémio sobre vendas)
- Comércio de rua (que continua a pagar rendas) incapaz de competir



Desemprego

- Centros comerciais em dificuldades para fazer face a custos operacionais e dívida
- Possibilidade de lojistas usarem a COVID-19 para fechar lojas menos rentáveis



Redução de Investimento

- Quebra de confiança dos investidores nacionais e principalmente internacionais (pela ingerência do Estado em contratos assinados entre privados)

Quebra de vendas de 30% dá direito a 60% de perdão na renda

Ilustrativo

Contrato de utilização de espaço tipo

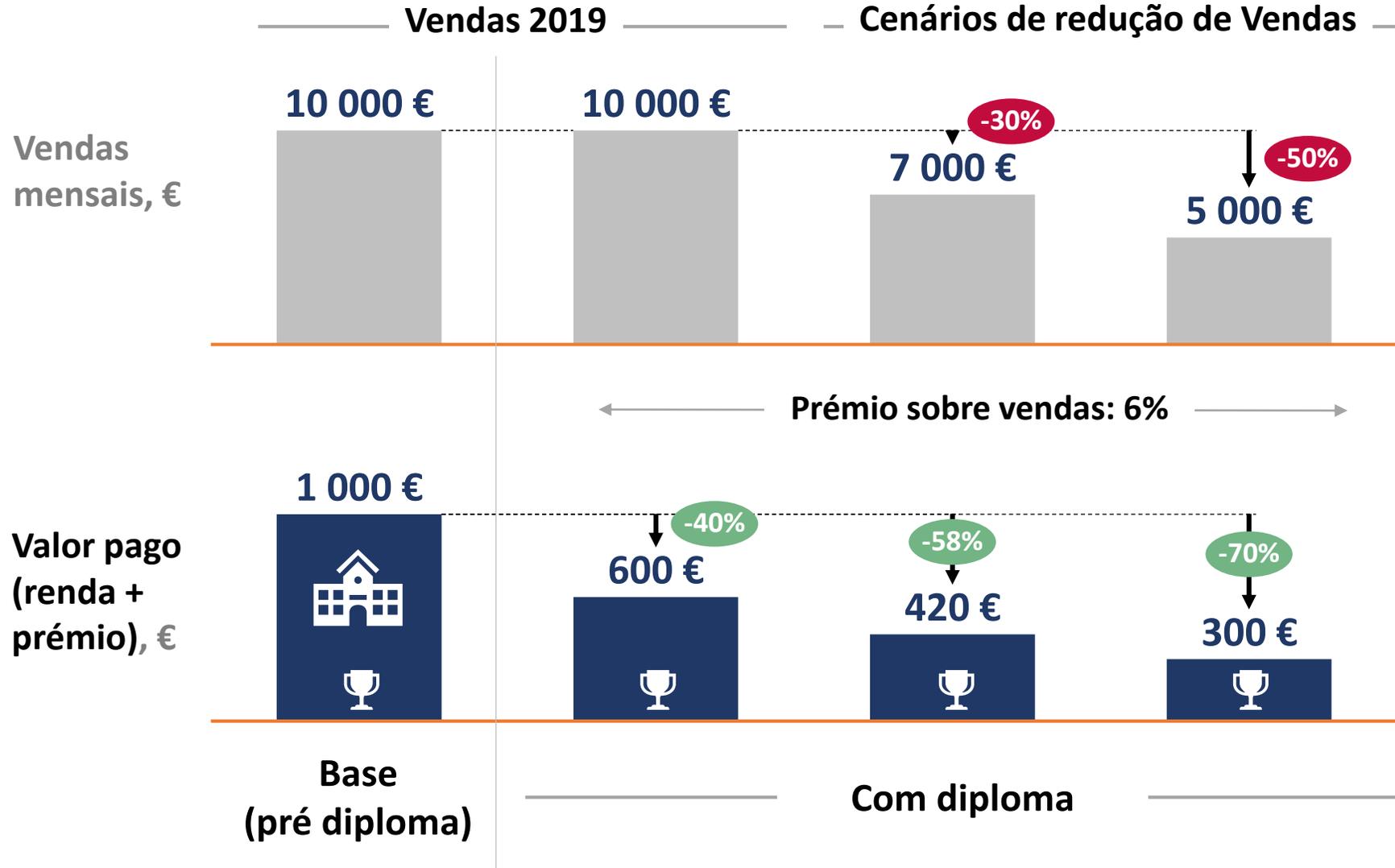
Contrato com 2 componentes



Renda (valor mínimo pago pela utilização do espaço)



Prémio (partilha de receita se metas atingidas) – exemplo de 6%



Contratos sem prémio sobre vendas

Exemplos (sanitizados) de Lojistas



Bancos



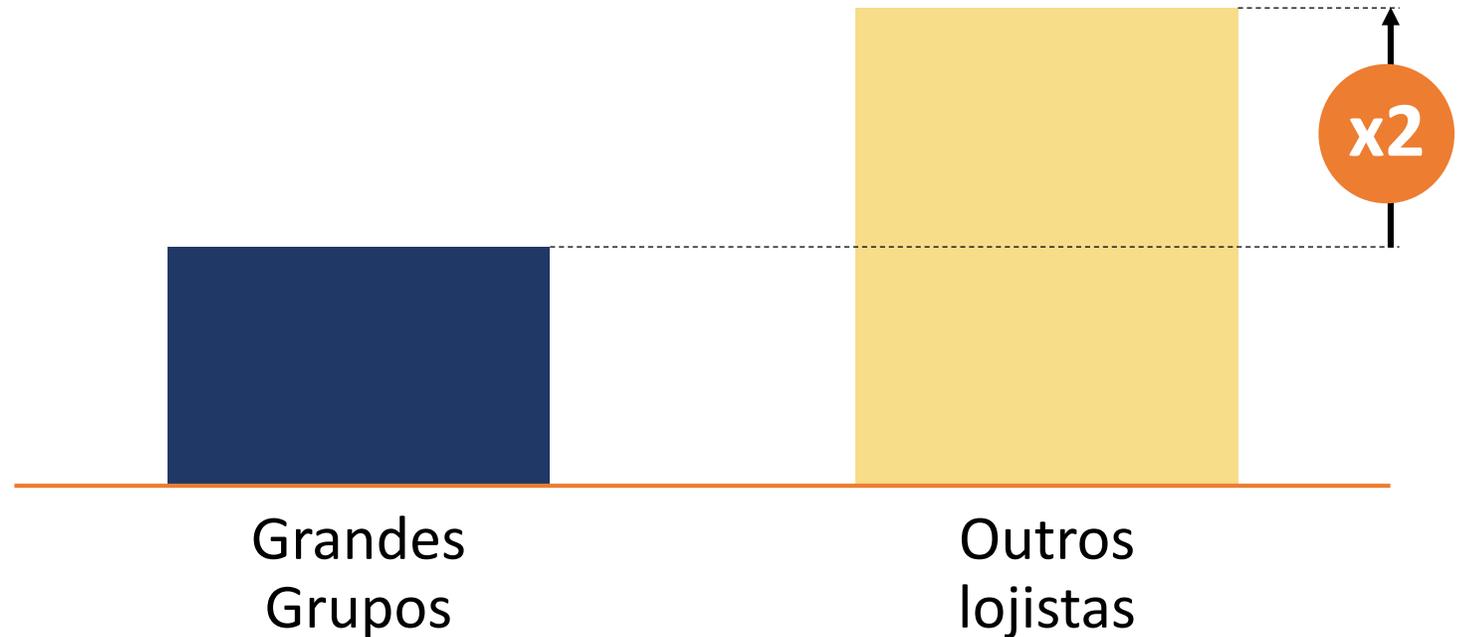
Seguradoras



Algumas grandes marcas

Prémio sobre vendas tipicamente superior em pequenos grupos

Prémio sobre vendas (% das vendas)



Grandes grupos mais beneficiados

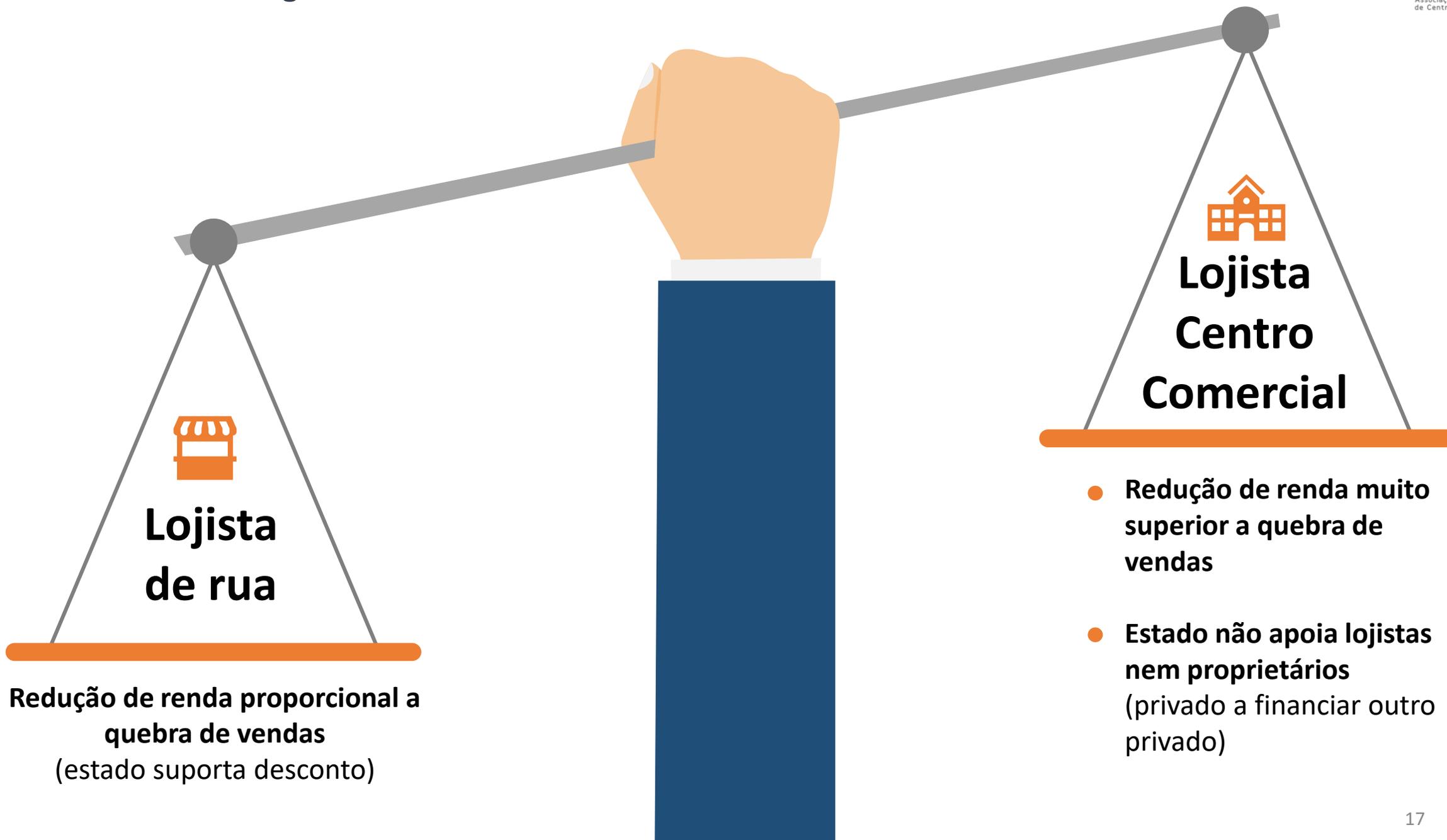
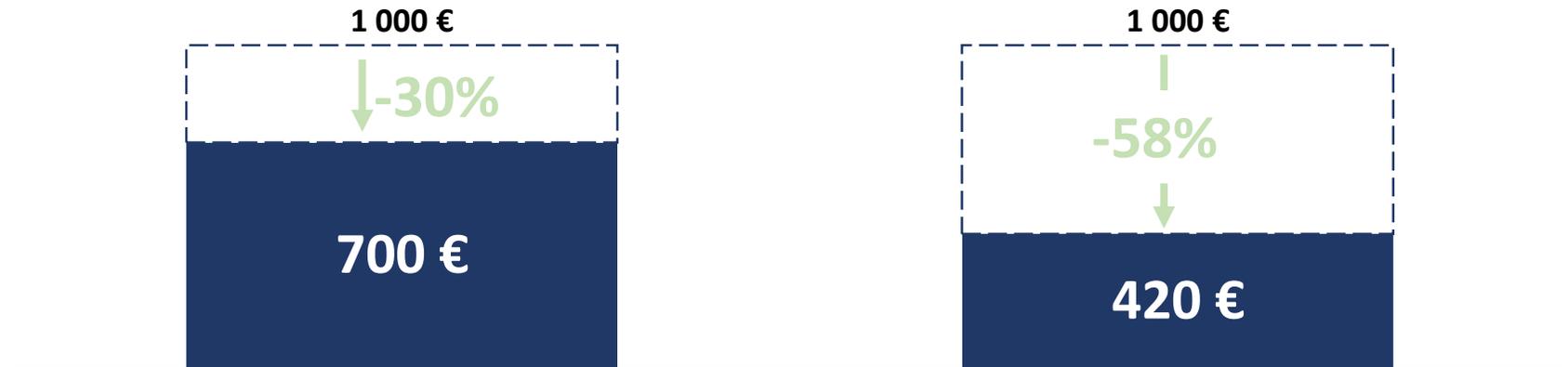


Ilustração de impactos para **quebra de vendas de 30%**:

Impacto para lojista

Exemplo renda de 1000€



Impacto para proprietário

(Renda perdoada), %

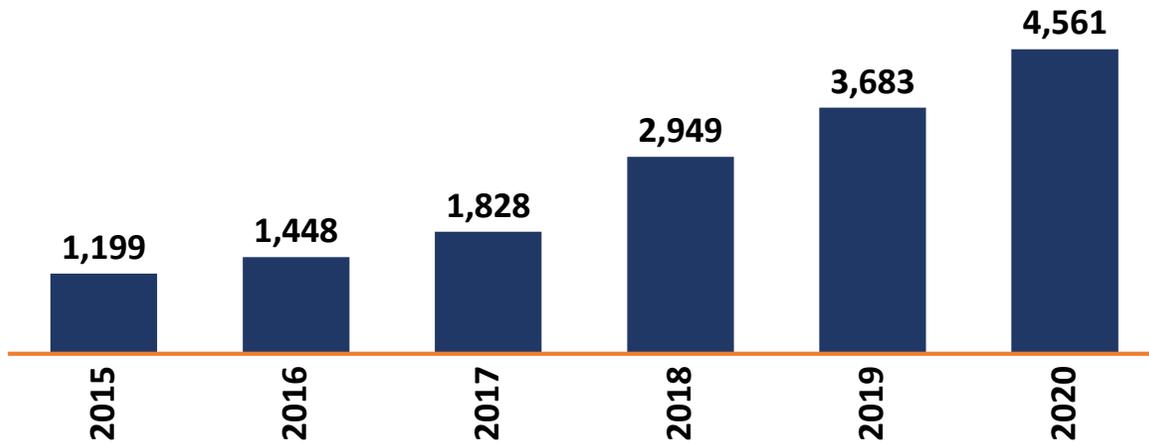


Comércio de rua



Centro Comercial

Investimento acumulado; €M



Motor de crescimento (impacto na economia)

Gasto na construção
de imóveis

€1



€2.84

Impacto na economia
(p.ex. empregos,
impostos, receitas para
margens para
fornecedores, etc)

Fonte: Association of Property Lenders, CREFC
Europe, INREV e ZIA

Importância de estabilidade na atração de investimento

“economic prosperity requires at least a legal
infrastructure centred on the **protection of
property and contract rights**”

Richard Posner, World Bank
15/04/2013

“é fundamental ter uma **legislação** clara, **simples
e estável** quando se faz um investimento”

Teodora Cardoso, Presidente do Conselho de Finanças Públicas
14/02/2017, SIC Notícias

Sobre a nova lei: “Uma má notícia para os Centros
Comerciais, uma **péssima notícia para o país**”

Eric Van Leuven, Diretor Geral da Cushman & Wakefield - 07/07/2020,
Público



Associação Portuguesa
de Centros Comerciais