

amrr

associação de marcas
de retalho e restauração

Audição

Comissão de Economia,
Inovação, Obras Públicas e
Habitação

20.10.2020



Impacto da Lei das rendas variáveis

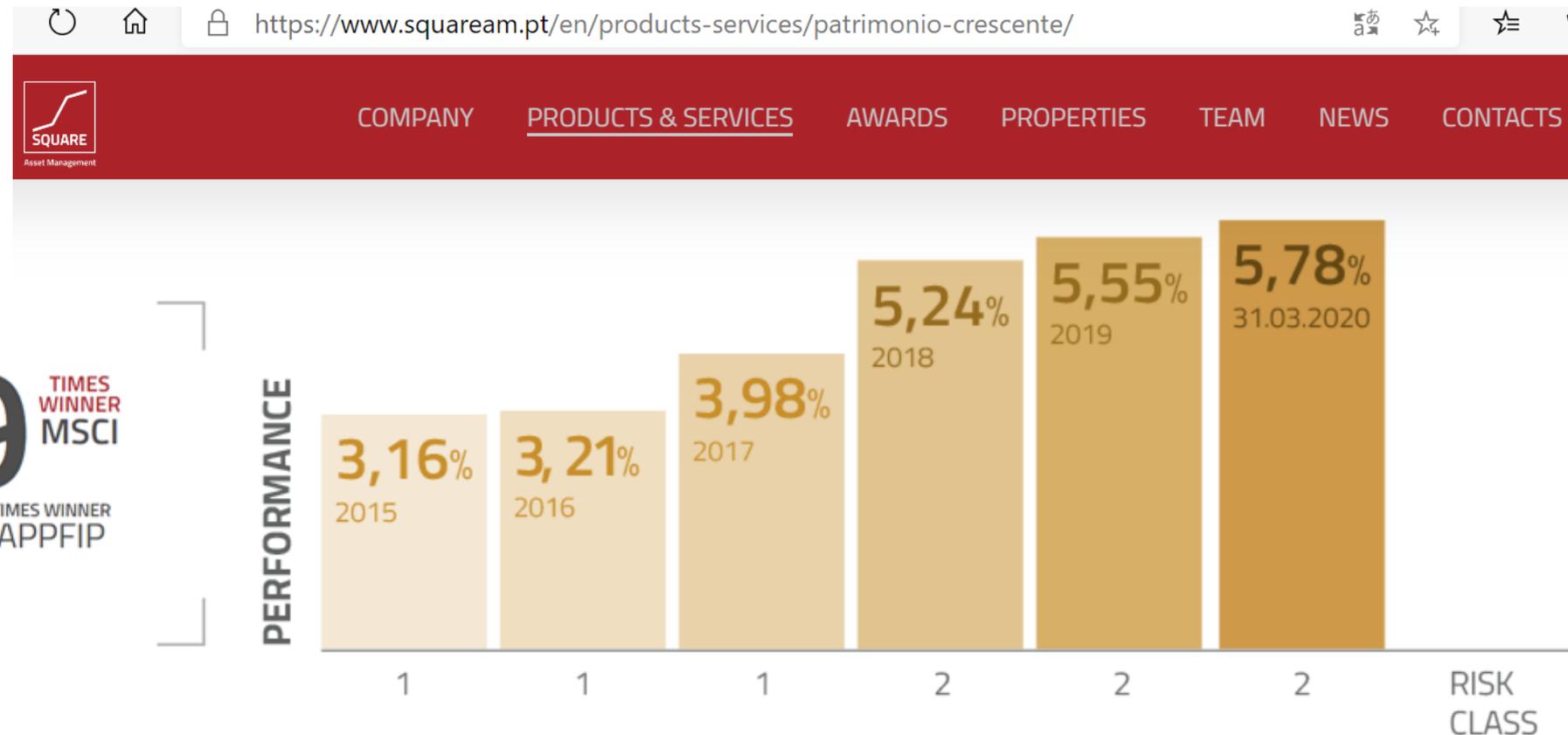
Qual foi o impacto da lei na valorização dos ativos de retalho detidos pelos fundos?

Resposta: Zero ou residual

amrr

associação de marcas
de retalho e restauração

Capital Crescente (sempre boas rentabilidades nos últimos anos)



1st
BIGGEST
FUND
in Portugal

9 TIMES WINNER
MSCI
3 TIMES WINNER
APPFIP

Lei das rendas variáveis teve impacto zero nas avaliações imobiliárias dos Centros Comerciais detidos pelo Fundo Capital Crescente

Os avaliadores imobiliárias escolhidos pelo Fundo Capital Crescente no final de Junho de 2020, consideraram que não havia razão para diminuir a sua avaliação, já conhecendo a lei das rendas variáveis.

Impacto da lei: ZERO

www.creditoagricola.pt/-/media/58fa2136fbe44c96a367247e551e3dbc.pdf

AV. JOSE MAINOA, LOTE 1002- LISDOA	20.493.500	20.493.500	-
Coimbra Shopping	18.425.000	18.425.000	-
Lameira Grande - Torres Novas	18.041.000	18.041.000	-
Rua Alto da Ribeira - Valongo	14.730.000	14.730.000	-
Centro Comercial - VN Gaia	7.708.500	7.708.500	-
Centro Comercial - Loures	32.343.000	32.343.000	-
Centro Comercial - Minho	28.714.500	28.714.500	-
Centro Comercial - Telheiras	43.235.350	43.235.350	-
Quinta da Mina ou Casal S. Pedro	3.432.500	3.432.500	-
Montijo Retail	16.797.600	16.797.600	-
Alconchel, Limite do Lugar do Carregado, Alenquer	9.764.350	9.764.350	-
Rua dos Oceanos - Rotunda Salgueiro Maia	114.500	114.500	-
Rua do Campo Alegre - Porto	813.500	813.500	-
Rua Silva e Albuquerque, nº 25	72.150	72.150	-
Rua Silva e Albuquerque, nº 17	3.728.300	3.728.300	-

Conclusão do impacto na Klépierre

Os imóveis na Ibéria foram os que menos se desvalorizaram (desvalorização de apenas 1,3%). As avaliações já levaram em consideração a nova lei das rendas variáveis. A Klépierre reforçou a sua liquidez tendo os próximos dois anos cobertos.

klepierre.com

31

EARNINGS — JULY 29, 2020

FOR-LIKE BASIS OVER SIX MONTHS

Valuation of the portfolio as of June 30, 2020
(€m, total share basis, incl. transfer taxes)

Country	06/30/20	12/31/19	6-month like-for-like change (in %)	EPRA NIY
France	9,143	9,455	-3.2%	4.4%
Italy	4,017	4,077	-2.0%	5.6%
Scandinavia	3,588	3,835	-3.3%	4.8%
Iberia	2,221	2,252	-1.3%	5.7%
Germany, CE & Other	2,189	2,315	-3.8%	5.8%
Netherlands	1,426	1,437	-1.6%	5.5%
Total⁽¹⁾	22,584	23,370	-2.8%	5.1%

FIRST-HALF 2020 EARNINGS — JULY 29, 2020

WE HAVE STRENGTHENED OUR LIQUIDITY POSITION AT FAVORABLE CONDITIONS



Impacto da Lei das rendas variáveis

Qual foi o impacto da lei na rendibilidades/ações dos Fundos Proprietários dos Conjuntos Comerciais?

Resposta: Zero ou residual

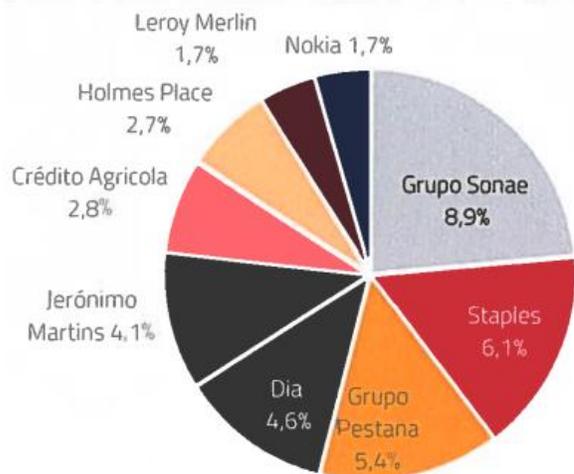
Capital Crescente (bastante diversificado)

Relatório e Contas 1º Semestre 2020 12



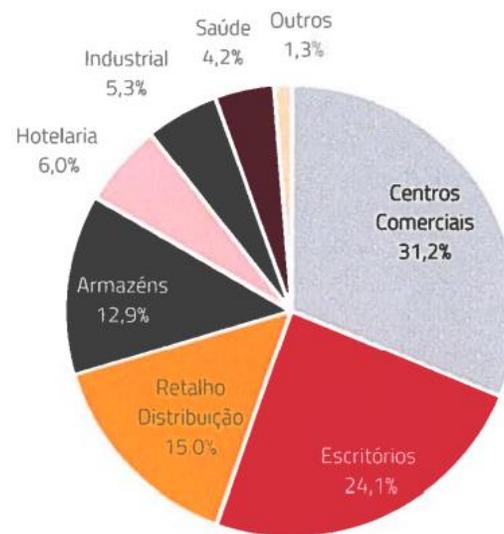
Diversificação dos Investimentos

Procurando uma carteira de imóveis que se distribua de um modo equilibrado pelos vários segmentos do mercado, o Fundo, nos seus cerca de 15 anos de existência, construiu um portfólio diversificado, como se pode verificar abaixo:



Inquilinos Sólidos

Garantindo, através da avaliação de risco de aceitação ou continuação de clientes arrendatários, uma carteira de inquilinos sólidos com condições de saúde financeira que lhes permita o cumprimento regular das obrigações estabelecidas em contrato. Assim, para além da Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, o Grupo, Sonae, a Staples, Grupo Pestana, Supermercados Dia, Jerónimo Martins, Holmes Place, Leroy Merlin e Nokia, garantem o cumprimento de cerca de 38% das rendas, conforme apresentado no gráfico abaixo:



Capital Crescente (sempre a valorizar com a lei das rendas variáveis)

Conclusão do impacto no fundo Capital Crescente

Impacto praticamente nulo na valorização do fundo, devido ao facto de estar muito diversificado (logística, habitação...) e a lei ter tido um impacto residual. Desde início de 2020 leva já uma valorização de 2,8%, como se vê no quadro ao lado.



Capital Crescente (impacto da lei não afeta rentabilidade do fundo)

Conclusão do impacto no fundo Capital Crescente

Nos resultados do 1º semestre de 2020, com data de 13 de Agosto de 2020, a SQUARE (gestora) diz que a rentabilidade do fundo Capital Crescente no 2º semestre de 2020 não sofrerá grandes alterações em relação ao 1º semestre apesar dos efeitos legislativos da Lei 27-A/2020

<https://www.creditoagricola.pt/-/media/58fa2136fbe44c96a367247e551e3dbc.pdf>

— + 🔍 📄 | A) Ler em voz alta | 🗑️ Desenhar ▾ 🗑️ Realçar ▾ <

5. Perspetivas do Fundo para o Segundo Semestre de 2020

Para o segundo semestre de 2020, apesar de indefinição económica e legislativa que se vai adensando com o passar dos meses em consequência da pandemia Covid-19, perspetiva-se uma evolução positiva do valor da unidade de participação, associada a uma rentabilidade dentro dos valores apresentados no primeiro semestre pelo Fundo.

O foco permanecerá na adoção de medidas de mitigação para combater as consequências da pandemia Covid-19, principalmente no que respeita à concessão de moratórias no pagamento de rendas e aos efeitos das alterações legislativas introduzidas pela Lei 27-A/2020, de 27 de julho.

Klépierre (margens brutas muito elevadas tal como o resto do sector)

Conclusão do impacto na Klépierre

Como se vê na apresentação de resultados do 1º semestre de 2020, a margem de lucro EBITDA é muito alta nos centros comerciais/fundos, na ordem dos 85% das vendas.

Em Portugal a Klépierre teve no primeiro semestre de 2020 vendas de 1,7 M€ e lucros (EBITDA) de 1,6 M€.

Aplicando as rendas variáveis desde 13 Março, os lucros iriam baixar mas mesmo assim com uma rentabilidade muito interessante ao contrário dos lojistas com prejuízos muito avultados.

Exhibit 11 Contribution of equity-accounted companies

GROSS RENTAL INCOME

<i>In millions of euros</i>	06/30/2020	06/30/2019
France	12.5	11.4
Italy	19.5	20.3
Norway ^(a)	3.4	3.9
Portugal	1.7	1.8
Turkey	2.3	4.4
TOTAL	39.4	41.9

EBITDA

<i>In millions of euros</i>	06/30/2020	06/30/2019
France	9.5	7.9
Italy	16.4	17.4
Norway ^(a)	2.9	3.4
Portugal	1.6	1.7
Turkey	1.4	3.1
TOTAL	31.8	33.5

Conclusão do impacto na SONAE

Sonae bateu recordes de faturação durante o 2º trimestre de 2020 quando a grande maioria dos lojistas esteve encerrada. A Sonae ganhou quota de mercado aos lojistas, pois vendeu roupa, calçado...

Sonae também beneficia das rendas variáveis através do Continente, Worten....

Resultados do 1S20

1. Destaques

Desempenho financeiro

- **Desempenho muito resiliente em todos os negócios**, num contexto muito desafiante marcado pela pandemia, o que permitiu à Sonae apresentar um crescimento de vendas de 6% no 1S e um EBITDA subjacente estável em termos comparáveis. O crescimento das vendas foi impulsionado pela rapidez na implementação de fortes medidas operacionais e pelo desempenho, sem precedentes, das vendas *online*, permitindo ganhos de quota de mercado na maioria dos negócios;

Resultados consolidados Sonae						
Milhões de euros	1S17 ⁽¹⁾	1S18 ⁽¹⁾	var.	2T17 ⁽¹⁾	2T18 ⁽¹⁾	var.
Volume de negócios	2.515	2.680	6,6%	1.280	1.337	4,5%
EBITDA subjacente	133	130	-2,3%	71	73	2,8%

Resultados consolidados Sonae						
Milhões de euros	1S19	1S20	var.	2T19	2T20	var.
Volume de negócios	2.960	3.136	5,9%	1.511	1.584	4,8%
EBITDA subjacente	241	229	-5,3%	139	129	-7,5%

Fonte:

<https://www.sonae.pt/pt/investidores/informacao-financeira/dados-financeiros/>

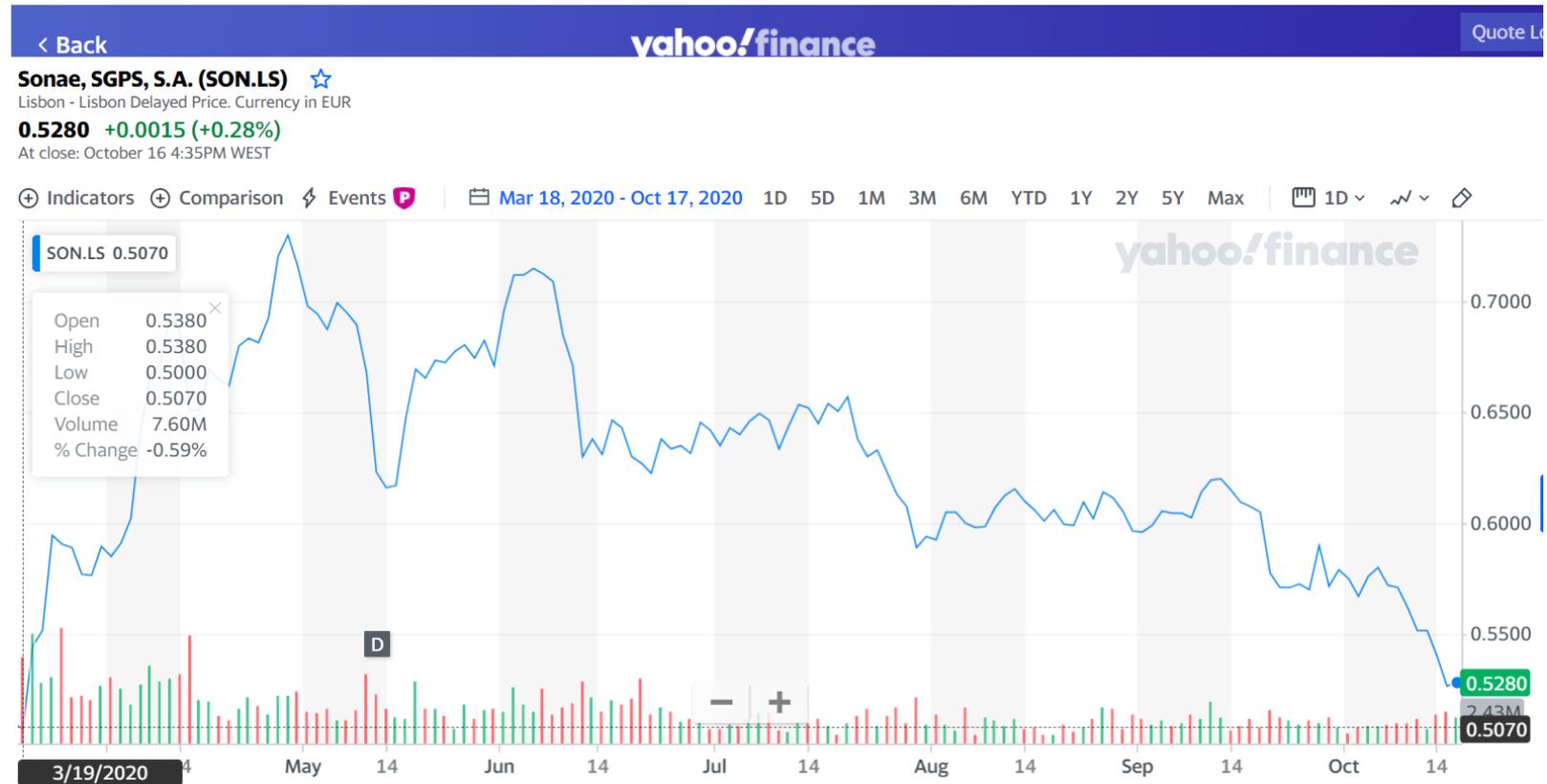
amrr

associação de marcas
de retalho e restauração

Sonae

Conclusão do impacto na SONAE

- Desde o início do estado de emergência a cotação da Sonae subiu.
- O pico da cotação aconteceu quando estivemos no pico da epidemia e “os outros lojistas” tiveram que encerrar as suas lojas



Impacto da Lei das rendas variáveis

Qual foi o impacto da lei nos fees de gestão das gestoras dos Conjuntos Comerciais?

Resposta: Zero ou positivo.

Zero sacrifício por parte das entidades gestoras dos CCs

Fees de gestão das gestoras dos centros comerciais tem zero redução

As gestoras dos centros comerciais nas últimas semanas apresentaram os orçamentos para 2020 sem haver assembleias gerais e aplicam retroactivamente a Janeiro de 2020.

Apesar do fecho de muitas áreas dos centros comerciais reduzindo limpeza, segurança, electricidade, etc, as despesas comuns aumentam em 2020.

Os fees de gestão das gestoras fica intocável.

Galashopping
Contas Finais 2019 e Orçamento de Despesas Comuns 2020

Despesas Comuns	Orçamento (€)	Final (€)	Final / Orç	Encargos Comuns (€)	Fundo Promoção (€)	Orçamento (€)	Orç / Final
CUSTOS							
Área Técnica	2.115.437	2.043.558	-3%	2.216.677		2.216.677	8%
Energia	459.073	402.620	-12%	457.637		457.637	14%
Água	46.095	39.728	-14%	44.935		44.935	13%
Saneamento Básico	21.247	18.042	-15%	20.735		20.735	15%
Combustíveis	3.133	1.500	-52%	1.510		1.510	1%
Seguros	17.930	14.737	-18%	17.363		17.363	18%
Contratos/Manutenção	257.637	253.725	-2%	260.671		260.671	3%
Manutenção Preventiva	16.255	16.172	-1%	16.546		16.546	2%
Reparações/Manutenção	93.646	86.692	-7%	92.128		92.128	6%
Aquisições/Manutenção	28.180	30.764	9%	28.047		28.047	-9%
Limpeza	550.743	554.152	1%	592.784		592.784	7%
Segurança	578.299	584.590	1%	641.895		641.895	10%
Jardinagem	39.258	39.064	0%	39.508		39.508	1%
Auditorias/Inspeções	1.041	902	-13%	2.268		2.268	151%
Outros	2.900	870	-70%	650		650	-25%
Área Administrativa	473.557	471.172	-1%	471.519	0	471.519	0%
Custos de Gestão	421.177	421.177	0%	422.104		422.104	0,2%
Comunicações	41.587	36.822	-11%	37.067		37.067	1%
Material de Escritório	5.614	7.315	30%	6.007		6.007	-18%
Amortizações/Outros	5.179	5.858	13%	6.341		6.341	8%
Área Marketing	562.361	559.355	-1%	0	568.322	568.322	2%
Institucional	155.506	153.475	-1%		165.023	165.023	8%
Campanhas	335.161	339.924	1%		324.318	324.318	-5%
Rel. Públicas/Com. Local	11.288	11.396	1%		11.382	11.382	0%
Des. Produto/Customer Experience	48.580	42.329	-13%		48.083	48.083	14%
Estudos de Mercado	11.816	11.673	-1%		19.516	19.516	67%
Outros	0	559			0	0	
Fee de Gestão de Despesas Comuns	338.588	338.588	0%	280.747	58.587	339.334	0,2%
TOTAL CUSTOS	3.489.933	3.412.672	-2%	2.968.943	626.908	3.595.851	5%

Zero sacrifício por parte das entidades gestoras dos CCs

Fees de gestão das gestoras dos centros comerciais tem zero redução

No caso dos centros comerciais que recorreram ao lay off, recebem duplamente, pois recebem do estado e recebem dos lojistas para o mesmo custo.

Ao contrário do que afirmam os centros comerciais a larga maioria das gestoras tem zero impacto nos seus fees fixos. Com essa situação a taxa de esforço dos lojistas aumenta significativamente.

NorteShopping
Contas 2019 e Orçamento Despesas Comuns 2020

CUSTOS	Orçamento 2019	Real 2019	Real 2019/Orçamento 2019	Orçamento 2020	Orçamento 2020/Real 2019
Área Técnica	4 093 304	3 979 443	-3%	4 724 356	19%
Energia	1 370 248	1 281 351	-6%	1 534 460	20%
Água	14 726	13 385	-9%	15 200	14%
Saneamento Básico	14 942	4 428	-70%	15 600	252%
Seguros	37 059	7 547	-80%	38 400	409%
Contratos/Manutenção	525 350	522 578	-1%	550 875	5%
Preventiva/Manutenção	78 873	64 952	-18%	69 110	8%
Reparações/Manutenção	102 900	121 264	18%	125 500	3%
Aquisições/Manutenção	13 834	13 803	0%	14 000	1%
Limpeza	1 154 037	1 172 695	2%	1 471 853	26%
Segurança	725 562	723 142	0%	833 733	15%
Jardinagem	54 613	53 820	-1%	54 466	1%
Auditorias	1 160	376	-68%	1 160	209%
Outros	0	105	-	0	-
Área Administrativa	774 436	756 984	-2%	767 653	1%
Custos de Gestão	681 194	681 194	0%	682 693	0%
Comunicações	75 552	64 972	-14%	71 224	10%
Material de Escritório	10 681	4 562	-57%	6 761	48%
Amortizações	1 510	1 510	0%	1 510	0%
Outros	5 500	4 746	-14%	5 465	15%
Área de Marketing	926 421	923 487	0%	1 170 528	27%
Institucional & Marketing B2B	323 868	312 487	-4%	537 997	72%
Campanhas	486 511	490 141	1%	506 078	3%
Relações Públicas/Responsabilidade Corporativa	16 718	17 015	2%	18 851	11%
Desenvolvimento do Produto/ Customer Care	75 408	80 470	7%	84 388	5%
Estudos de Mercado	22 916	22 773	-1%	23 216	2%
Outros	0	601	-	0	-
Fee de Gestão de Despesas Comuns	540 174	540 174	0%	541 362	0%
Custos Totais	6 333 336	6 200 088	-2%	7 203 900	16%

Impacto da Lei das rendas variáveis

Qual foi o impacto da lei no interesse de investidores estrangeiros por Portugal?

Resposta: Zero ou positivo.

Fundos de investimento continuam com grande atividade

Ao contrário do que alguns diziam, os Fundos Imobiliários estão muito ativos e continuam a investir em Portugal

//expresso.pt/Capas/2020-10-16-A-1-pagina-do-Expresso-Economia

OPINIÃO ECONOMIA EXPRESSO CURTO PODCASTS TRIBUNA OE 2021 ELEIÇÕES



Porque é que os preços das casas não caem apesar da crise?

Ao contrário da crise de 2008, em que os preços da habitação caíram em média 10%, agora não param de aumentar

Portugal teve a quinta maior subida da UE em custos de habitação em pleno confinamento. As baixas taxas de juro, as moratórias de crédito e o *lay-off* podem estar na base deste inesperado boom imobiliário.

Donos da Brisa procuram novos negócios em Portugal

Im fique abaixo reza", precisários Inflex-squerda dizem

"Institucionais e fundos mantêm apetite para adquirir" imobiliário

O investimento de particulares em imobiliário quase estagnou devido à crise, mas o apetite pela aquisição mantém-se por parte dos investidores institucionais, dizem os especialistas Francisco Lino Dias e Rita Alarcão Jódice.



Francisco Lino Dias e Rita Alarcão Jódice sócios co-coordenadores da área de Imobiliário da PLM



João Maltre | jmaltre@negocios.pt
17 de Outubro de 2020 às 11:00

negocios PREMIUM

Info de qualidade tem valor. Invista.

Assine já 1 mês / 1€



Expresso, 26 de setembro de 2020

Dez maiores negócios imobiliários valem €2 mil milhões até setembro

Os valores são da Iberian Property, um banco de dados do universo empresarial da Confidential Negócios

Shoppings da Sonae
Venda de 50% da joint-venture Sierra Prime pela Sonae Sierra e APG à Allianz Real Estate e Elo, por cerca de €800 milhões, em fevereiro. O negócio abrange os Centros Comerciais Colombo, Vasco da Gama, CascaShopping e NorteShopping.

Lagoas Park
O fundo britânico Henderson Park Capital Partners compra o Lagoas Park, o parque de tecnologia de Oeiras, por €421 milhões, à Kildare Partners, em setembro.

Grupo Bernardino Gomes
A Palminvest, proprietária dos hotéis Holiday In em Portugal, compra em fevereiro, por €300 milhões, esta carteira, que inclui 12 hotéis Real.

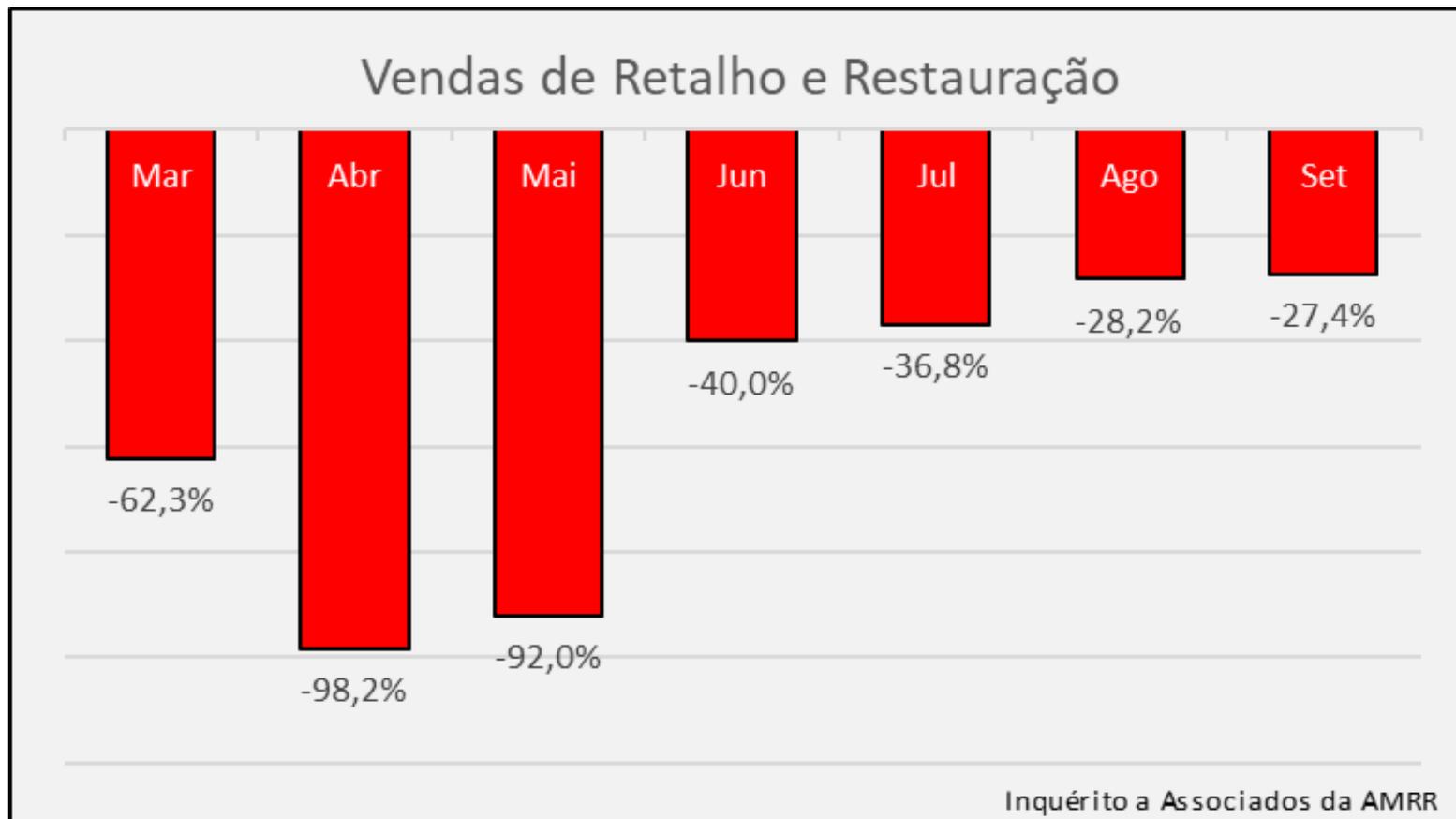
PREOF
O fundo Cerberus compra à Finsolutia, por €155 milhões, o portefólio PREOF, escritórios em Lisboa e Vila Nova de Gaia, em março.

Herdade do Pinheiro
A portuguesa VIC Properties compra ao Novo Banco, por €80 milhões, a herdade do Pinheiro

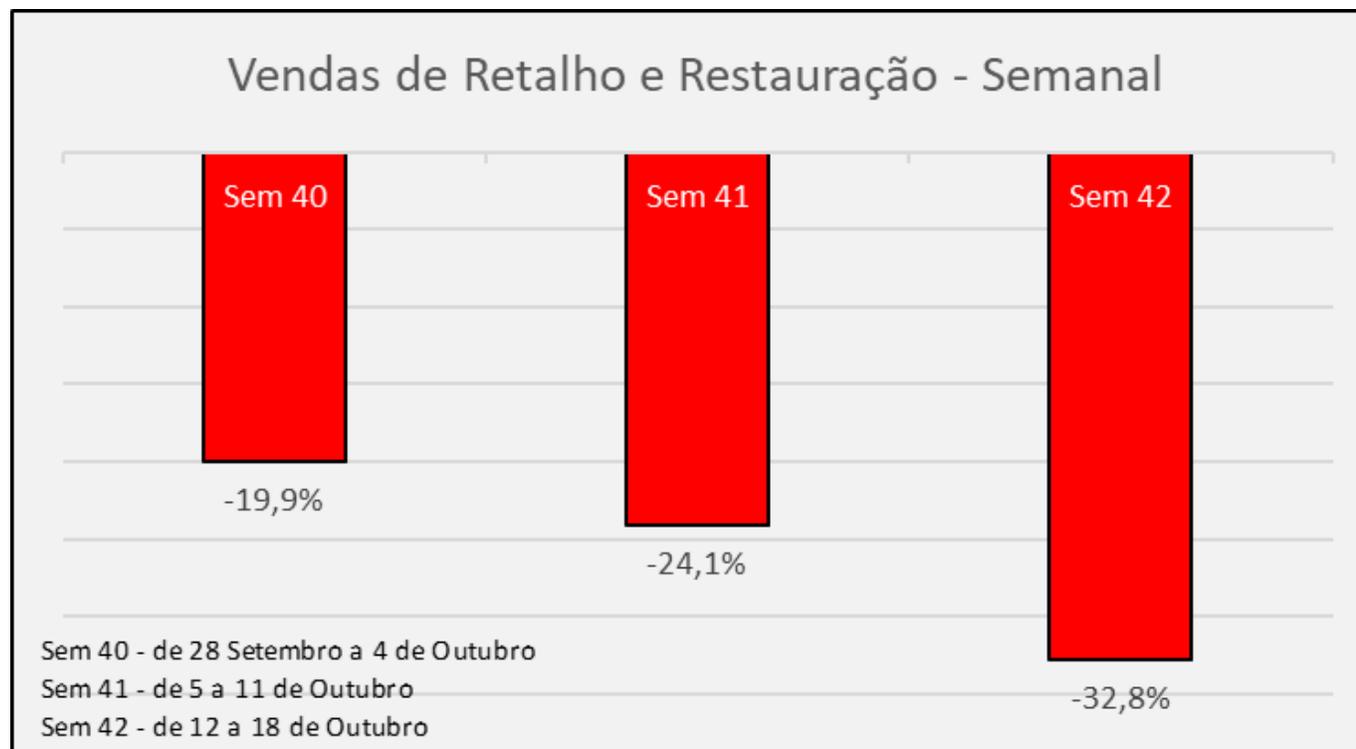
Impacto da Lei das rendas variáveis

Qual é o impacto da Lei nos retalhistas em conjuntos comerciais?

Desempenho das Vendas



Desempenho das Vendas



Impacto da Lei das rendas variáveis

Conclusões

Conclusões

- Impacto do regime das rendas variáveis foi praticamente nulo nos balanços dos centros comerciais ou fundos;
- Alguns grupos (ex: Sonae) beneficiaram em muito com o confinamento pois ficaram sem concorrência;
- A cotação de muitos fundos (ex: Capital Crescente) e empresas de centros comerciais (ex: Sonae) subiu desde a declaração do Estado de Emergência;
- A larga maioria dos fundos tem carteiras diversificadas e nos escritórios, armazéns, etc, não sofreram qualquer impacto legislativo;
- O que está em causa é uma redução de lucros dos fundos versus prejuízos avultados para os lojistas como sempre a AMRR disse e a realidade veio demonstrar;
- A carteira de imóveis dos Fundos Proprietários dos Conjuntos Comerciais não viu a sua avaliação reduzida.
- Verifica-se quebras de vendas muito significativas dos Lojistas durante o ano 2020;

Propostas

Propostas

- Norma interpretativa: clarificar que o art. 168.º, n.º 5 da Lei 2/2020, na redação dada pela Lei n.º 27-A/2020:
 - produz efeitos desde 13 de Março de 2020; e
 - aplica-se a conjuntos comerciais (Retail Parks, Outlets...) e não “apenas” a centros comerciais;
- Prolongamento da moratória de crédito ao retalho;
- Legislação para as lojas de rua conforme proposta da CCP;
- Aprovar o prolongamento das rendas variáveis em 2021.

Propostas (cont.)

- O regime das rendas variáveis deve ser prolongado para o ano 2021;
- Sugere-se, como melhoria da Lei, que o regime das rendas variáveis em 2021 não se aplique sempre que haja crescimentos mensais em relação ao ano 2019;
- No caso de quiosques ou espaços de renda fixa em conjuntos comerciais deve-se aplicar um desconto na renda equivalente à média da queda de vendas dos retalhistas não alimentares nesse conjunto comercial;
- Gestoras dos espaços comerciais deverão reduzir proporcionalmente as comissões de gestão a cobrar aos lojistas não alimentares, equivalente à quebra de atividade desses lojistas.

Obrigado!