



Associação Portuguesa
de Centros Comerciais

Audiência com Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

Eliminação de rendas em centros comerciais

Lisboa, 8 de Julho de 2020



Associação Portuguesa
de Centros Comerciais

A APCC é o principal representante da indústria dos Centros Comerciais em Portugal, defendendo os interesses e direitos de proprietários, gestores e promotores



Âmbito

93

Centros Comerciais



Empregabilidade

100.000

trabalhadores



Faturação

10.000

milhões €



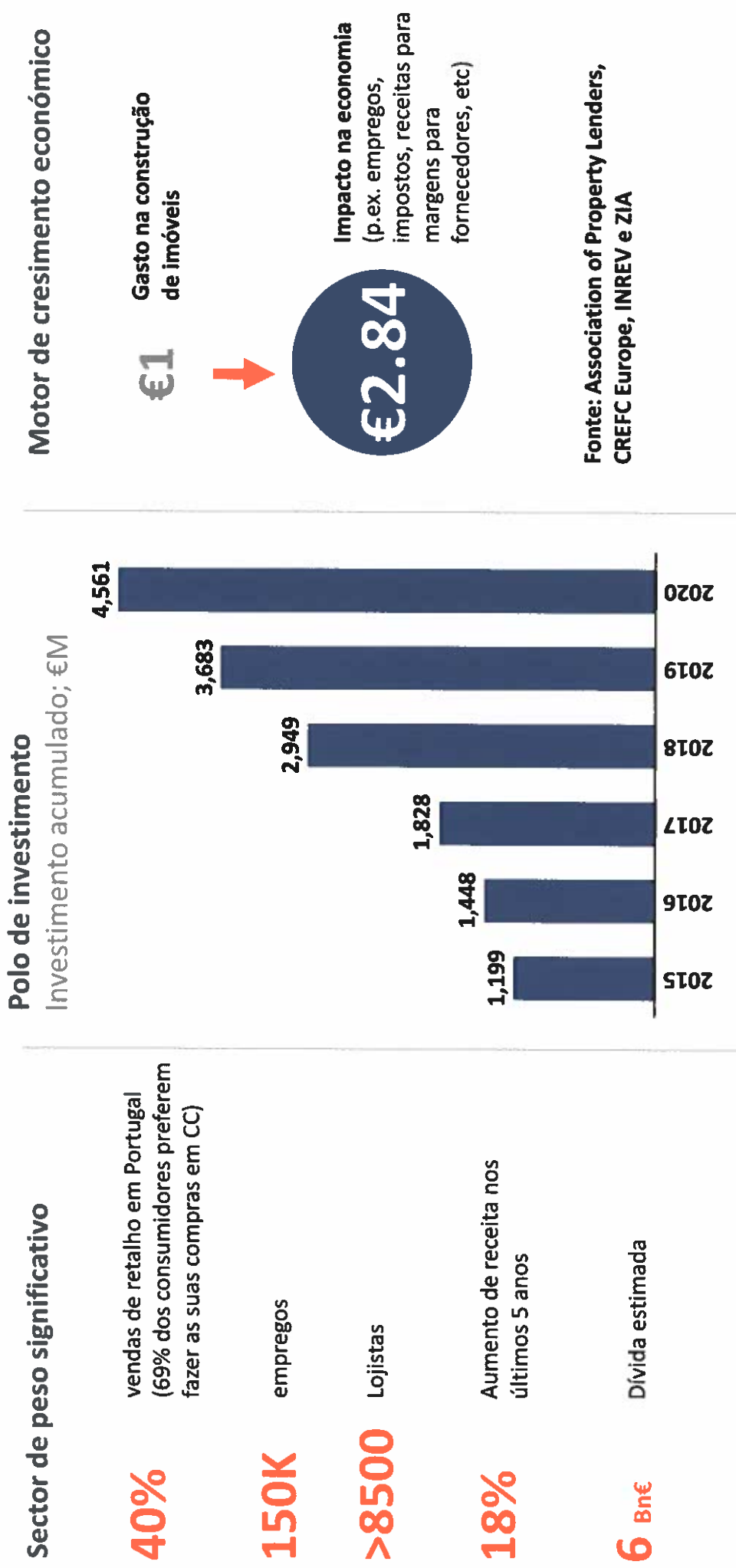
Visitas

585

milhões/ano

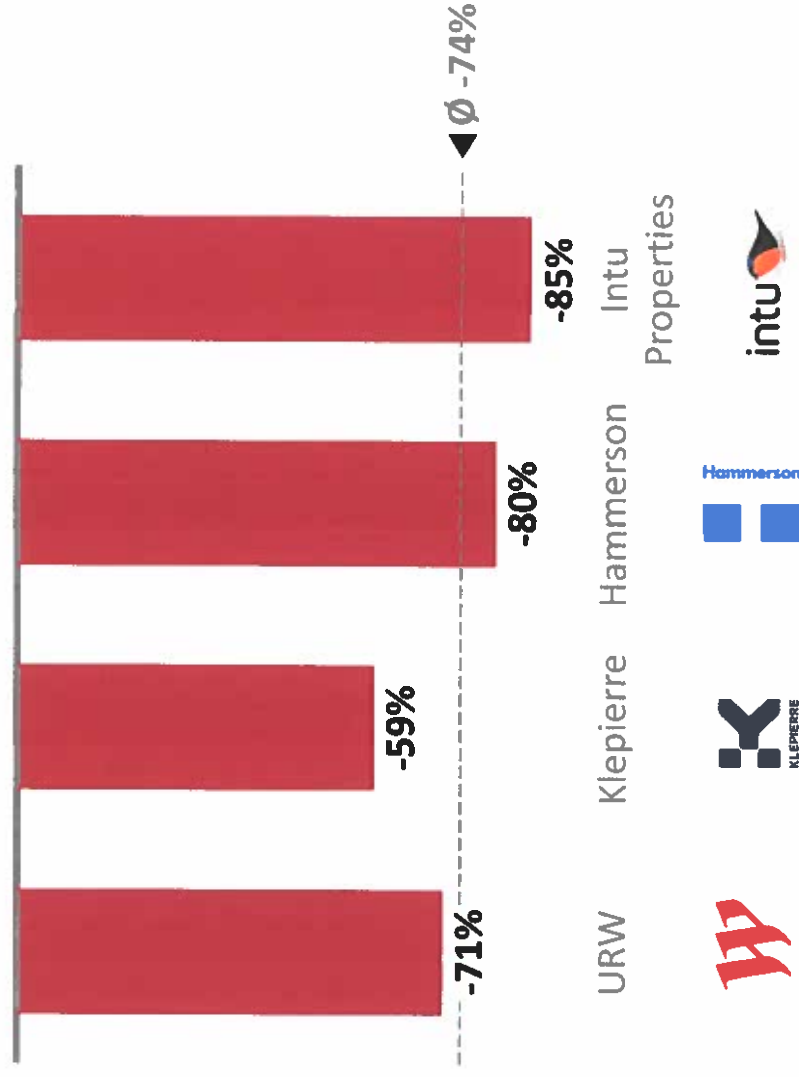
**A Associação abrange 90% da Área Bruta Locável a nível nacional,
num total de 8.565 lojas de todas as dimensões**

O setor de centros comerciais tem um peso muito significativo na economia, sendo polo de atração de investimento estrangeiro, motor de crescimento económico e estabilizador de crises



A atual crise tem um impacto significativo no valor e sustentabilidade dos operadores

Δ Capitalização bolsista



“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,**”

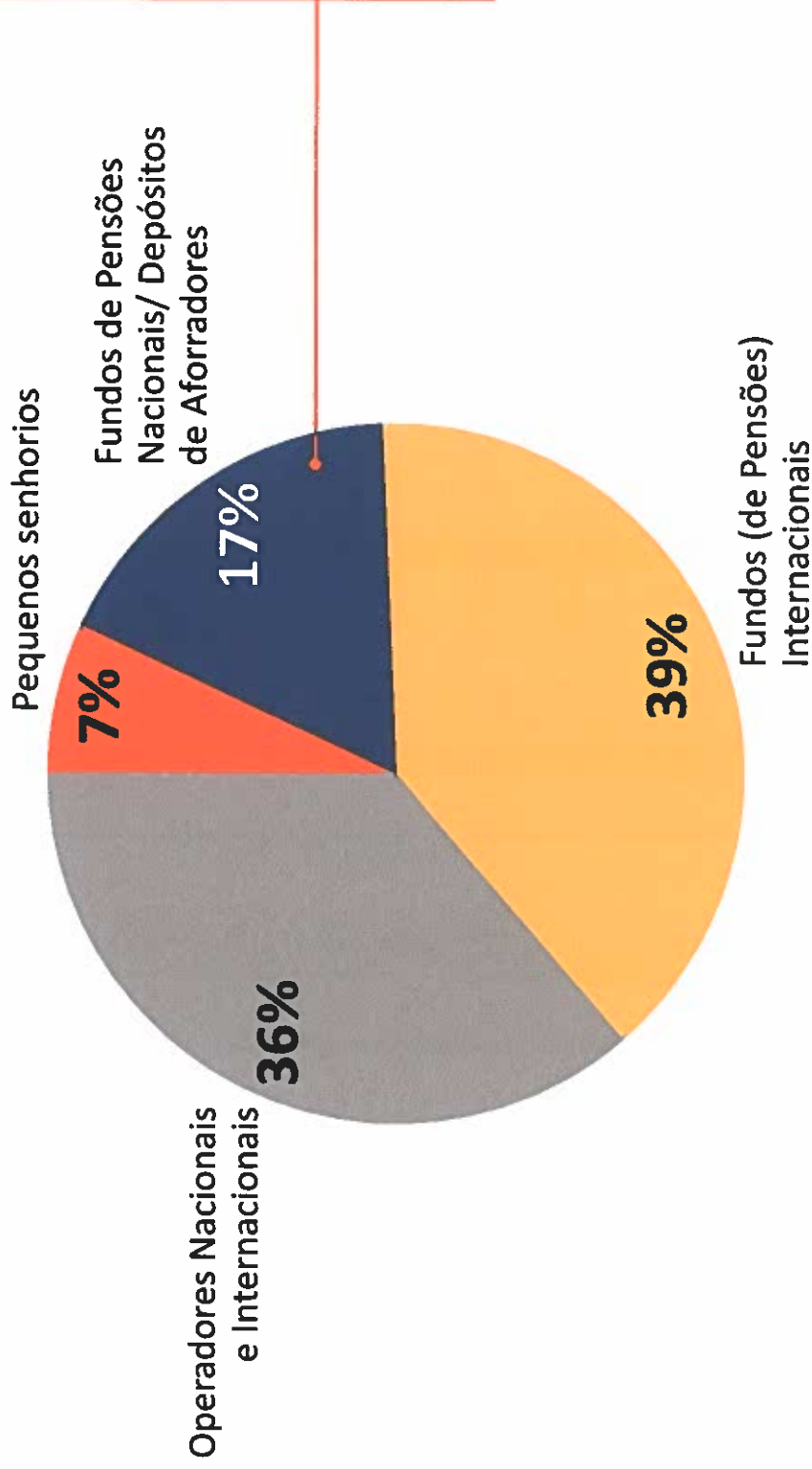
Source: CNBC, 21/mai

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

Source: New York Times, 5/jul

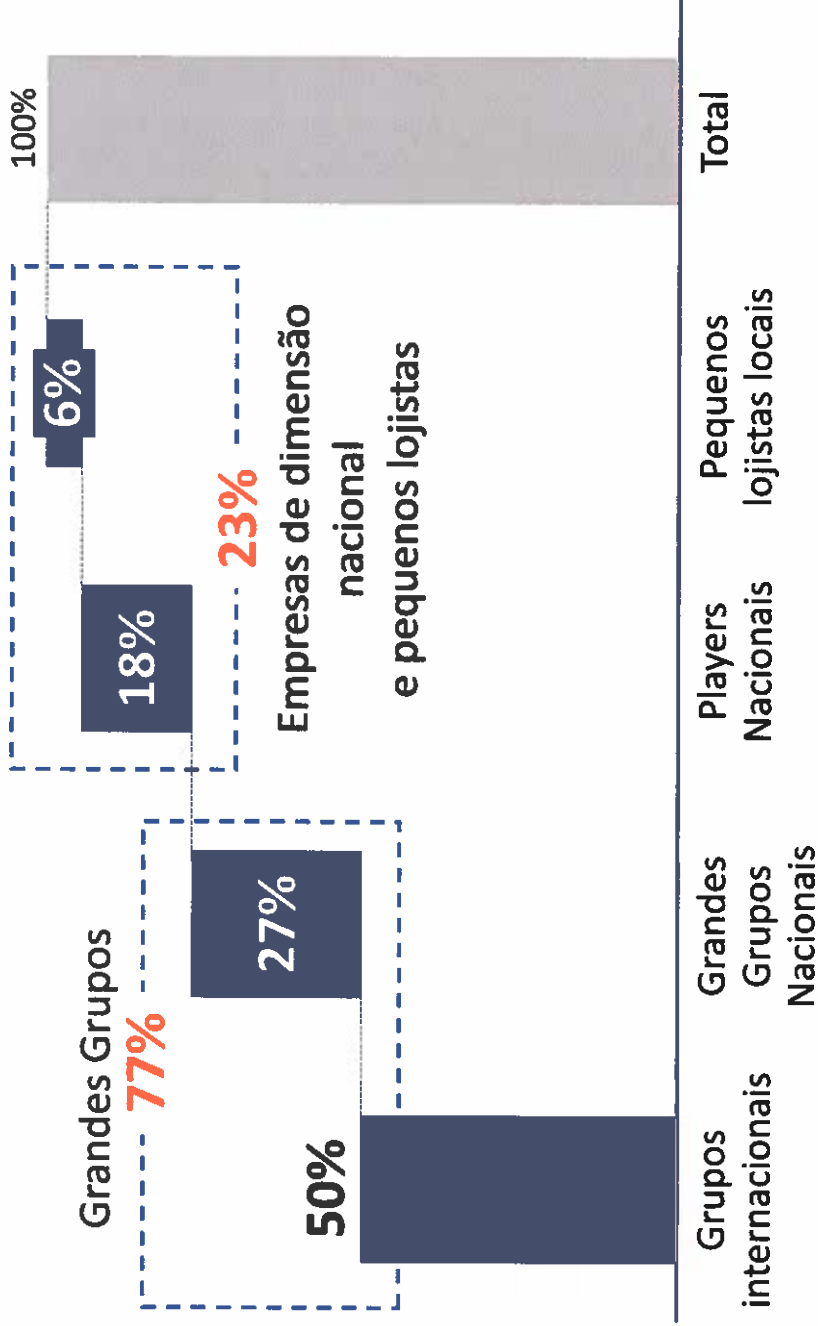
Fundos internacionais são a minoria da estrutura acionista dos centros em Portugal

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

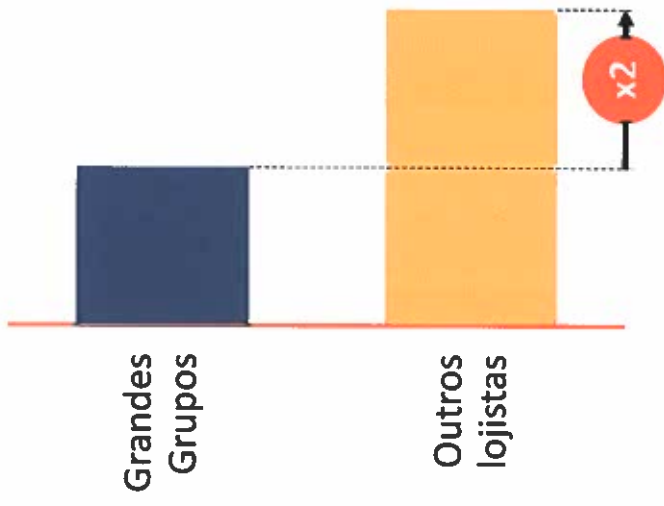


Grande maioria (77%) de lojistas de Centros Comerciais pertencem a grandes grupos, e são estes os mais beneficiados pelo diploma

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

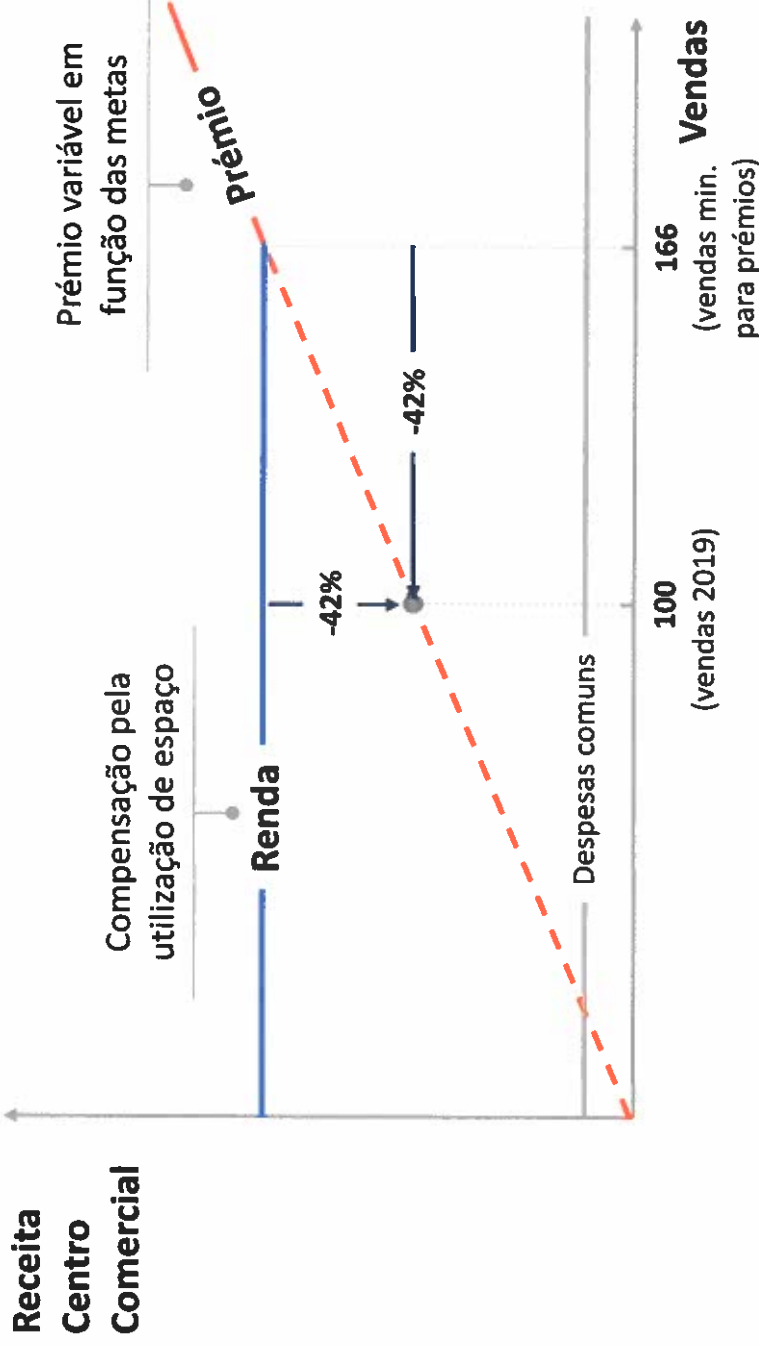


Prémio sobre vendas, % das vendas



Atuais contratos de utilização de espaço com 3 componentes: renda, prémio e despesas comuns

Componentes de contrato de Utilização



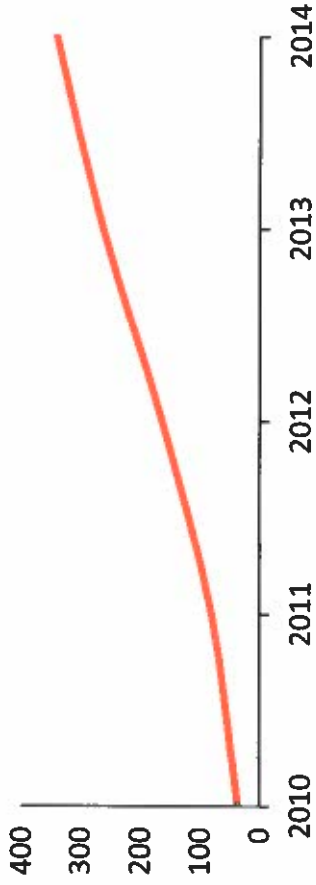
A taxa variável não é uma renda, é um prémio pelas vendas acima do esperado

“Despesas comuns”
inclui segurança, limpeza, etc) **cobre apenas parte das despesas** de um centro comercial

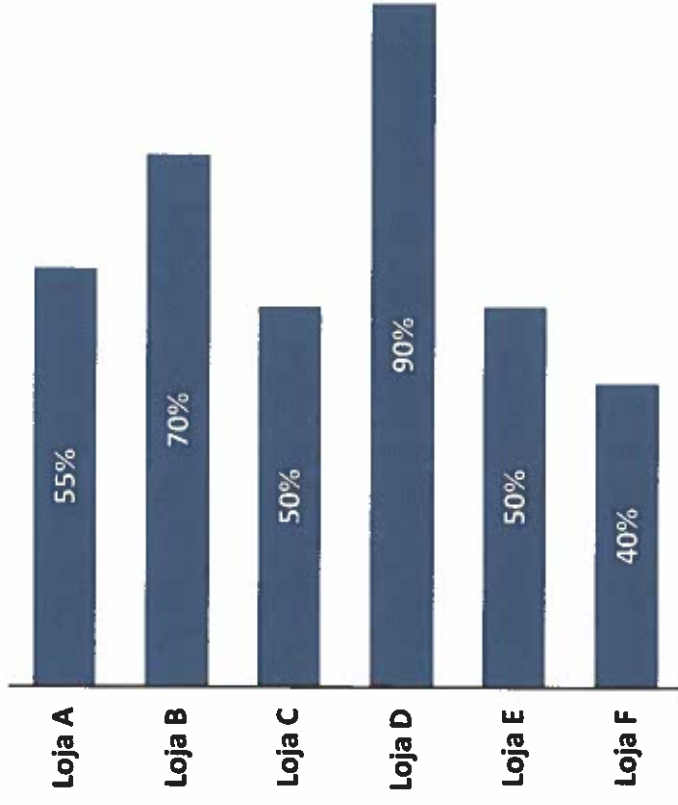
Uma **parte significativa** dos custos de um centro são **suportadas pelo proprietário**

Os centros comerciais têm já um histórico de apoios aos lojistas, e continuam a fazê-lo

Durante a crise financeira, apoiámos os nossos lojistas com descontos temporários nas rendas. Acumulado; €M

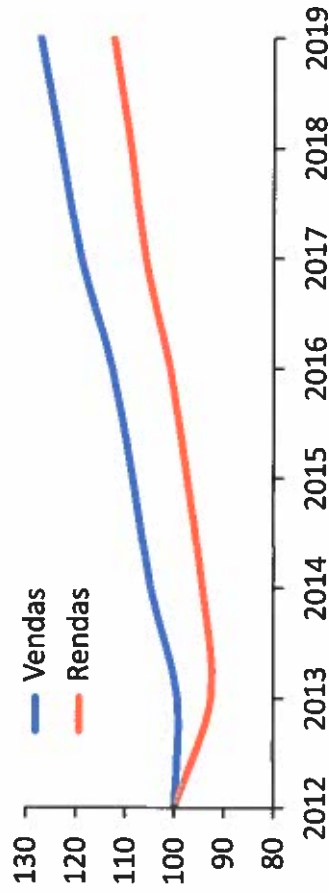


Exemplos de apoios dados a pequenos lojistas e grupos nacionais em dificuldades financeiras



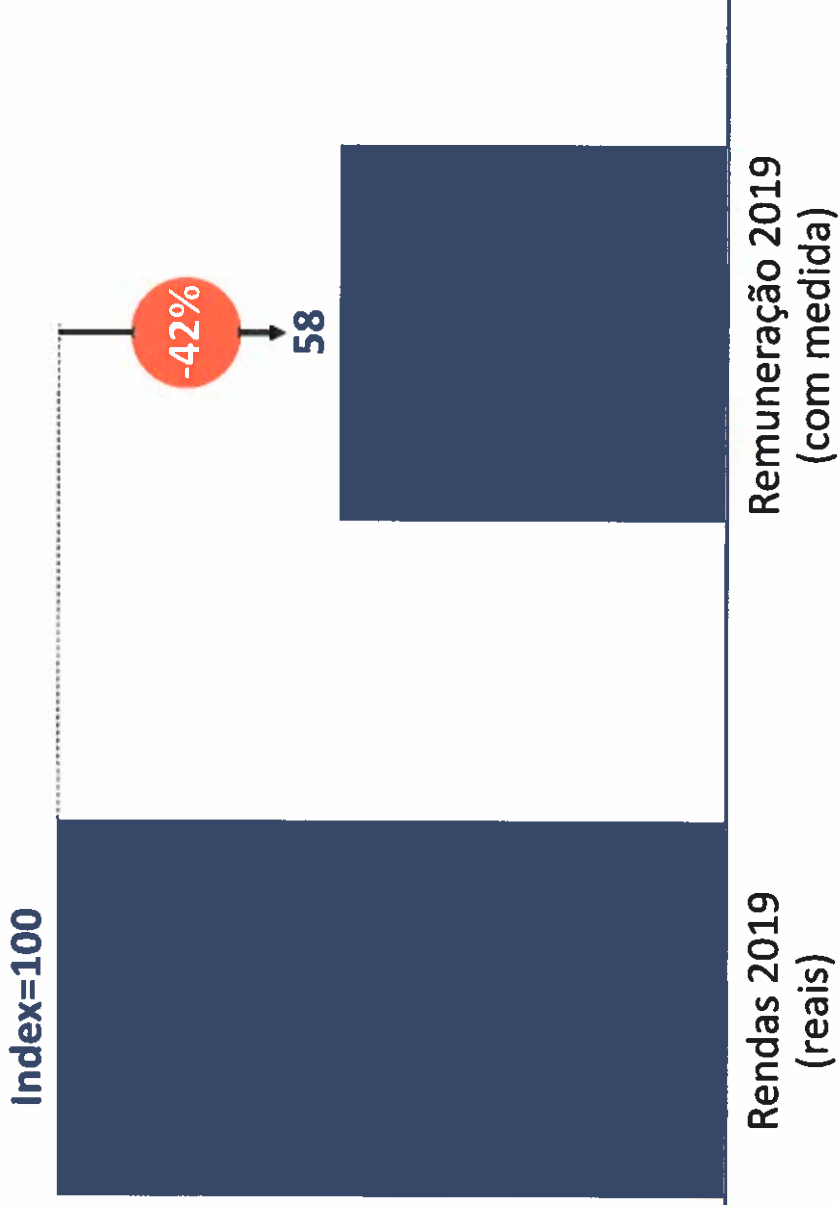
Apoios chave para a sobrevivência destes lojistas

Durante a recuperação, as vendas cresceram sempre acima do crescimento de rendas. Índice









Eliminação da componente “renda” criará uma transferência artificial de valor entre 2 privados

Aplicação de Diploma a um ano “normal” (p.ex. 2019) implicaria descontos nas rendas de 42%



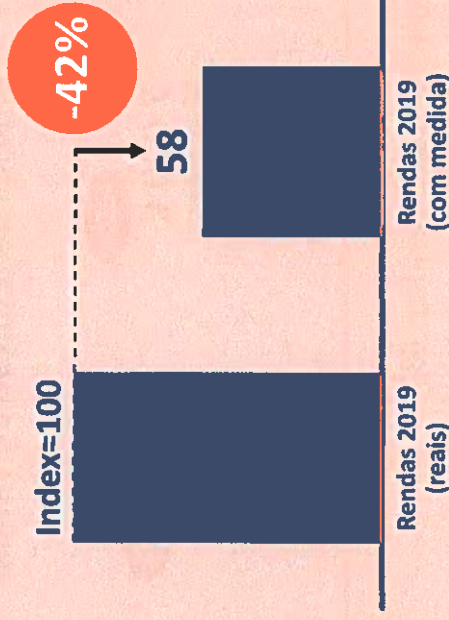
Privado a subsidiar a atividade de outro privado (alterando contratos assinados entre as partes)

Medida sem paralelo nas economias ocidentais

	Eliminação da renda	Desconto na renda	Diferimento na renda	Apoio ao proprietário	Restrições empresas alvo	Período
 Orçamento	●	-	-	-	-	Dez-20
 PCP	●	-	-	-	PME	Mar-21
 BE	●	-	-	-		
 Polónia	-	●	-	-	PME	Lockdown
 Grécia	-	●	-	●		
 Espanha	-	-	●	-		
 Alemanha	-	-	●	-	-	-
 Holanda	-	-	-	-	-	-
 Bélgica	-	-	-	-	-	-
 França	-	-	-	-	-	-

Diploma cria graves distorções de mercado

Impacto antes de efeito vendas



Impacto de efeito vendas

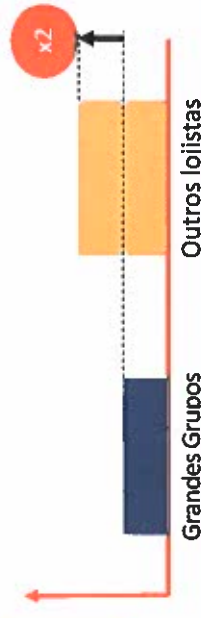


Diploma favorece grandes lojistas

Composição média de Centros comerciais



Prémio sobre vendas %



Fundos internacionais são minoritários

Estrutura acionista de CC em Portugal



Poupanças de pequenos depositantes e senhorios

Centros comerciais apoiaram, apoiam e vão continuar a apoiar lojistas

Medidas de apoio a lojistas, M€



87%

acordos com Lojistas (12 Junho)



~1,5%

Pedidos de rescisão (1 Julho)

Exemplo de impacto do diploma para um lojista tipo

Ilustrativo

