

SECTOR DOS CENTROS COMERCIAIS

Impacto da Lei do Orçamento de Estado Suplementar que elimina remunerações fixas (“mínimas”) e da possível retroactividade

Dezembro de 2020



Associação Portuguesa
de Centros Comerciais

Aprovar a retroatividade representa:

Aplicar **uma característica legal inconstitucional** (artigo 18 da Constituição);

A **uma lei** que a Senhora Provedora pediu que fosse declarada **inconstitucional** com urgência;

Para um **período com acordos já fechados entre lojistas e proprietários** (90% de acordos);

Agravando uma **lei já desproporcional** e discriminatória que vai muito além da partilha de sacrifícios;

Desconsiderando que a **lei foi já corrigida** de parte das suas vicissitudes no **OE 21**;

Fomentando a **instabilidade**, num sector já com grande **pressão do sector bancário**.

Sector tem sido discriminado e sujeito a leis desproporcionais

1. CONTEXTO DO SECTOR DOS CENTROS COMERCIAIS

2. IMPACTO DE ELIMINAÇÃO DE REMUNERAÇÃO FIXA

3. IMPACTO DE RETROATIVIDADE

Os centros comerciais...

Modelo de negócio



Facilitador de negócio – permitindo a cada lojista (grande e pequeno) acesso imediato a milhões de consumidores



Interdependência total entre todos os membros do mesmo ecossistema (proprietários, lojistas, bancos, empresas de limpeza e segurança, etc)



Ambiente controlado e seguro exigindo **gestão dinâmica para maximizar o tráfego** e o bem-estar do ecossistema



Tráfego elevado exige **investimento de manutenção e expansão** contínuo

... são um motor da economia Portuguesa

Peso do sector na Economia Portuguesa. 2019

>8.000 lojistas

>500 M de visitas de clientes

40% das vendas a retalho em Portugal

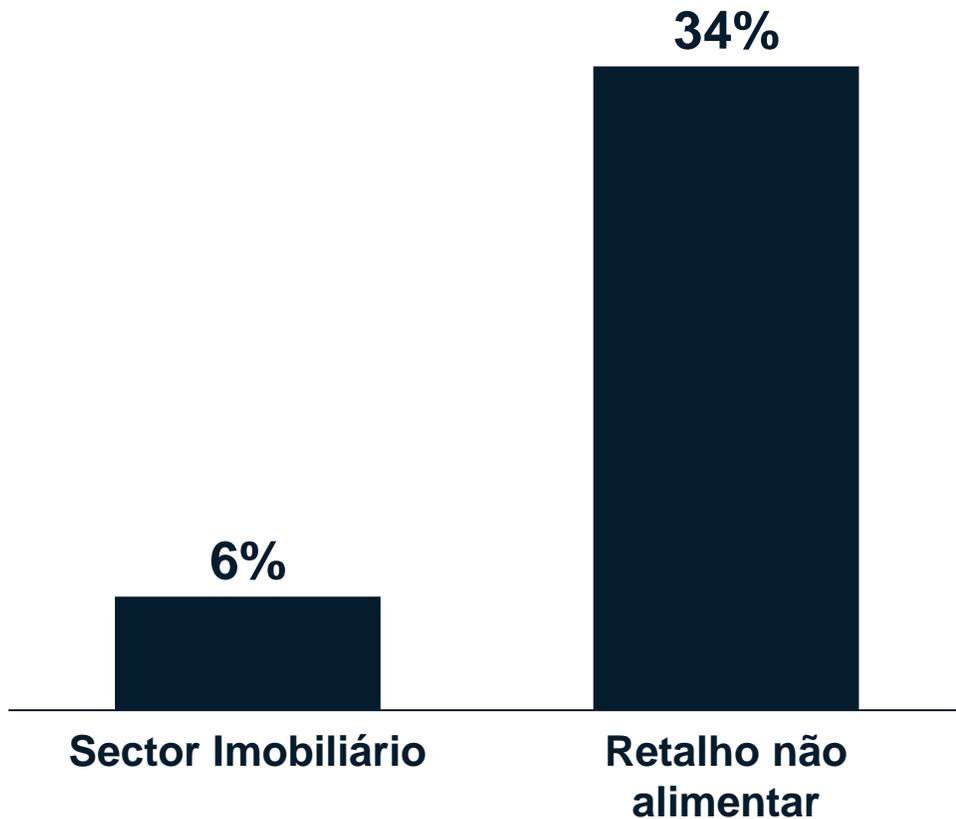
>300.000 empregos (diretos e indiretos)

>5% do PIB nacional

Modelo de negócio de baixo risco e baixo retorno

Média de retorno dos últimos 10 anos

ROCE, %

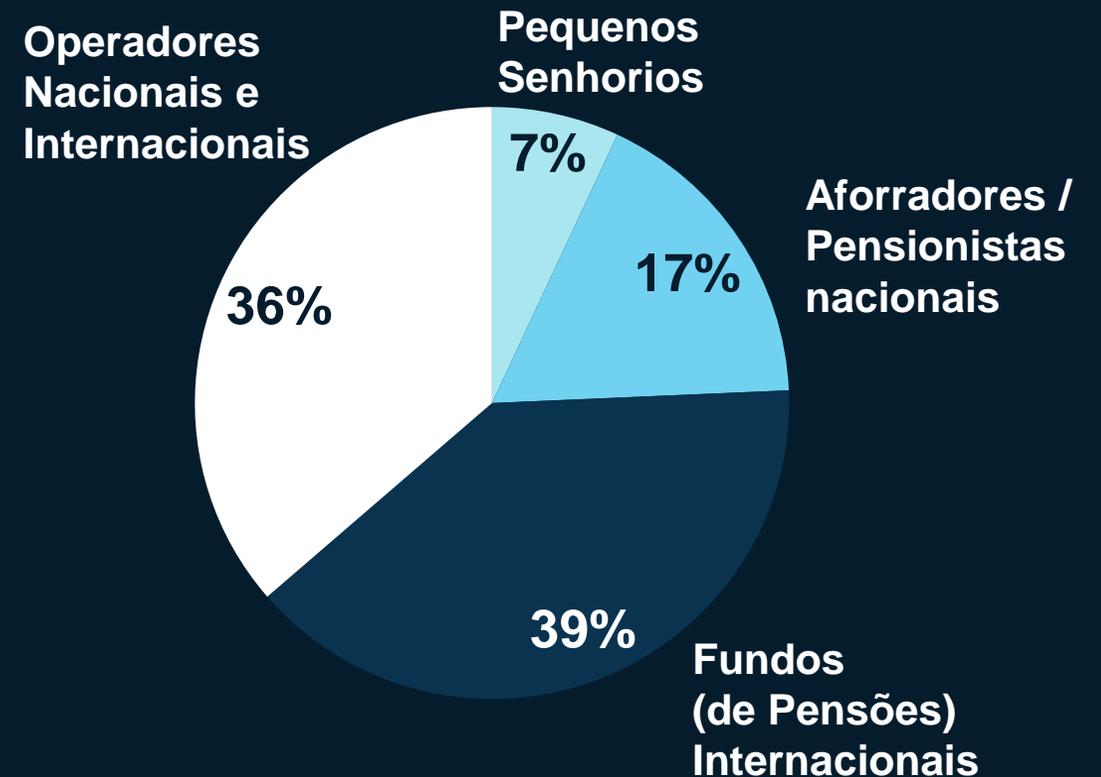


Fonte: Bloomberg

Accionistas dos centros são iguais a qualquer outro sector

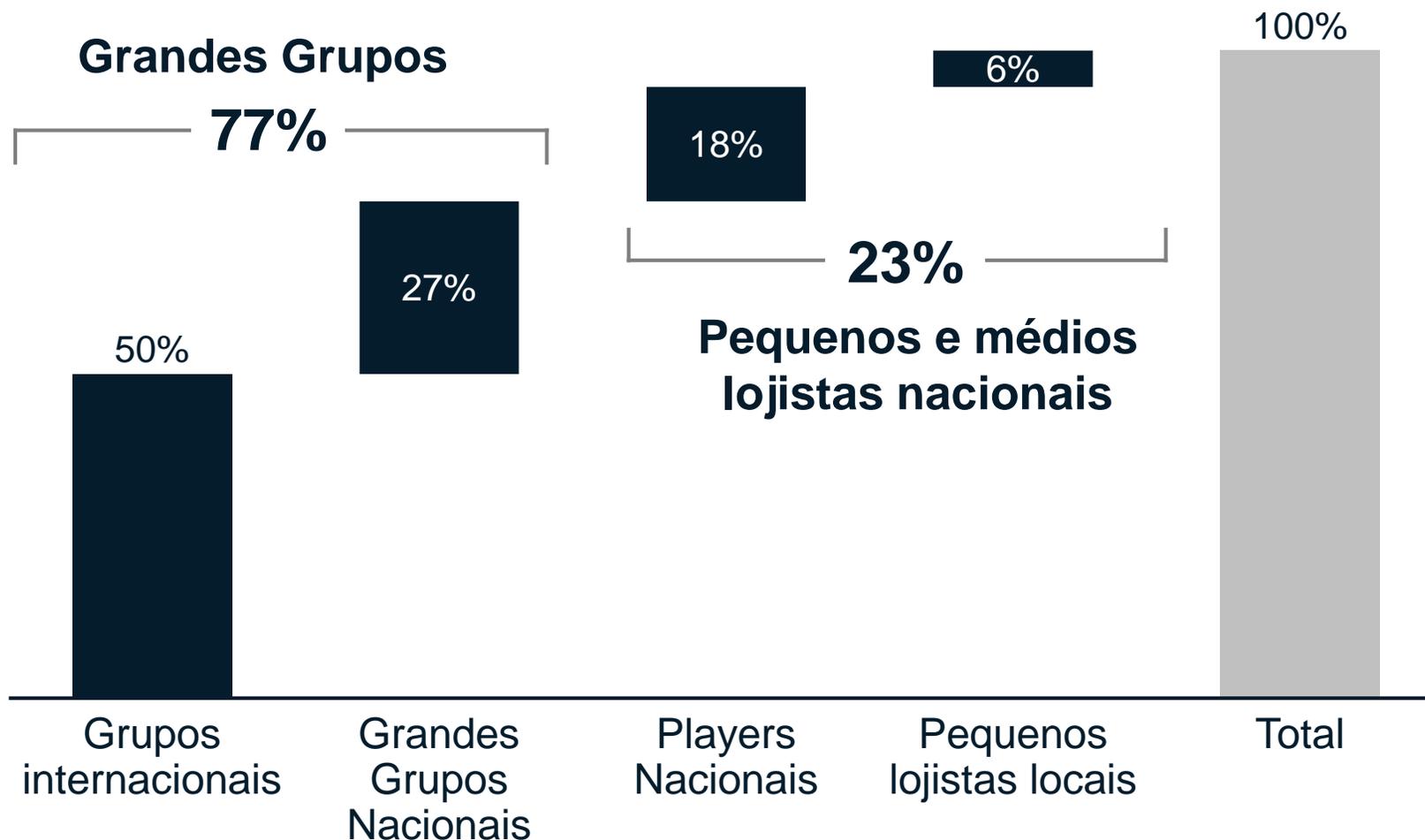
Proprietários de Centros comerciais

2019. % de GLA (Área)



Centros Comerciais ocupados maioritariamente por grandes grupos de lojistas

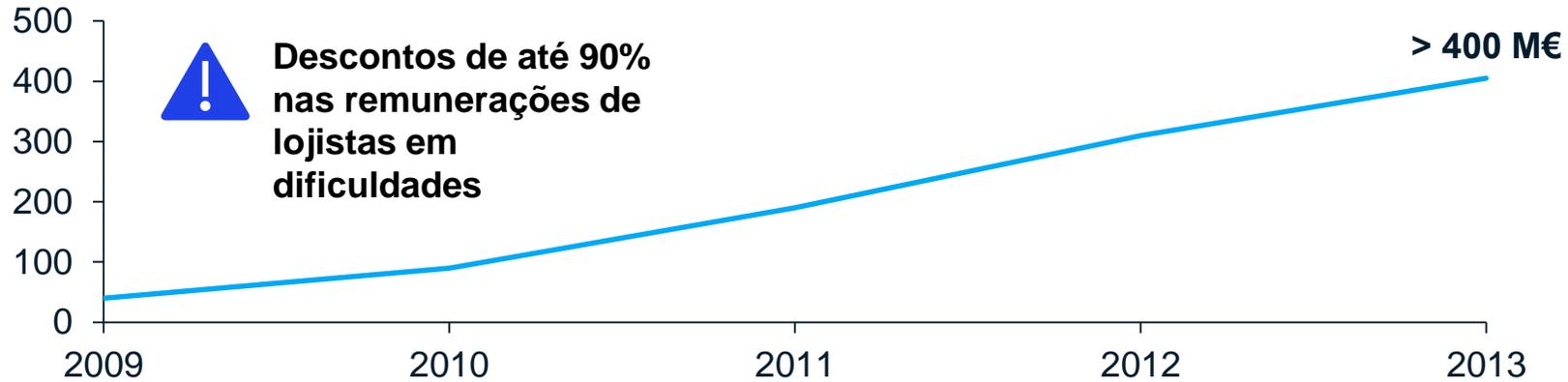
Composição de centros comerciais em Portugal. 2019. % de GLA (Área)



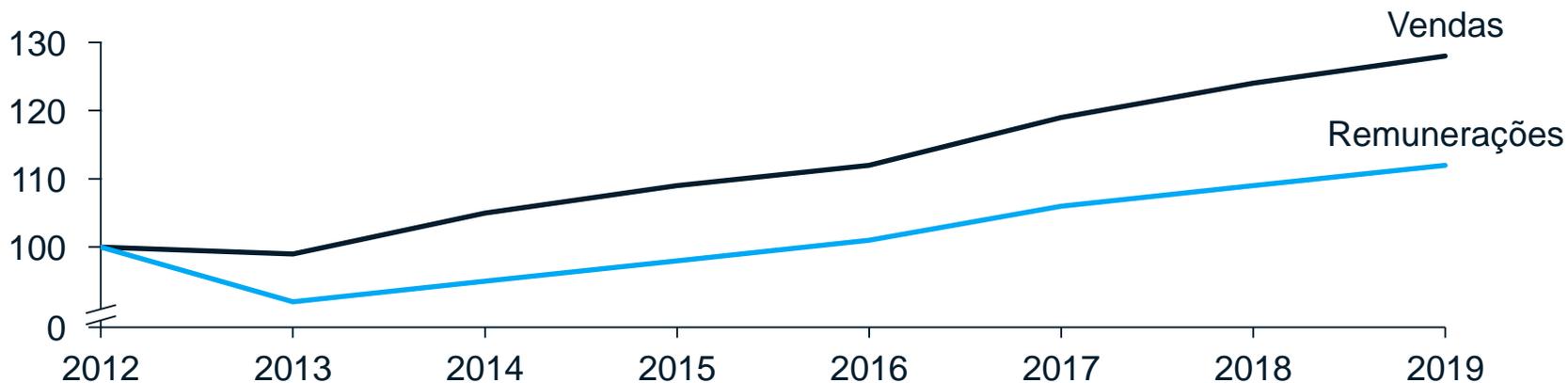
Diversidade exige um grau de coordenação e auto-regulação significativo de forma a maximizar o potencial do ecossistema

Apoios de proprietários a lojistas são naturais, dado elevado grau de interdependência entre ambos

Apoios concedidos por proprietários a lojistas na última crise



Aumentos de vendas superiores a aumentos de remunerações



A atual crise não foi exceção, sector já deu mais de 420M€ de apoios a lojistas

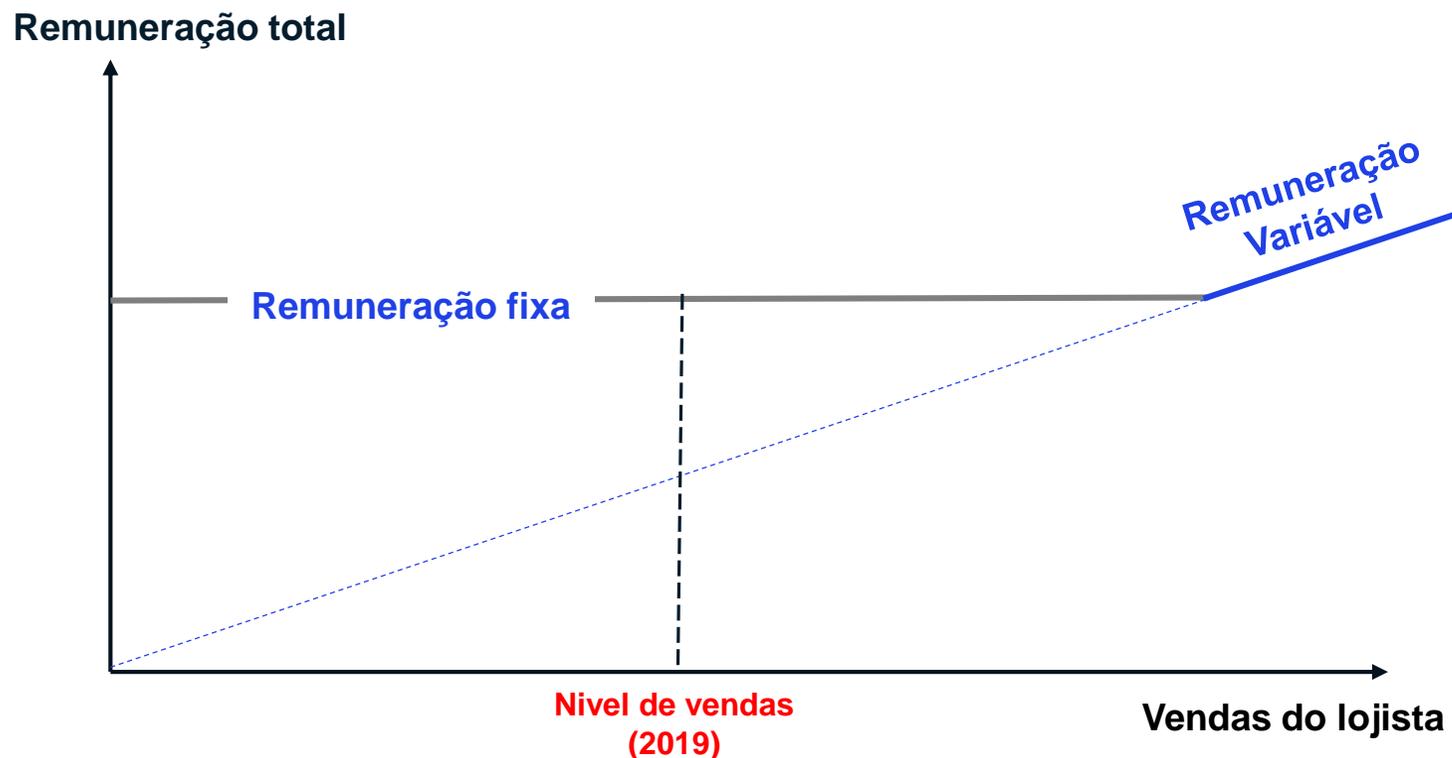
Sector tem sido discriminado e sujeito a leis desproporcionais

1. CONTEXTO DO SECTOR DOS CENTROS COMERCIAIS

2. IMPACTO DE ELIMINAÇÃO DE REMUNERAÇÃO FIXA

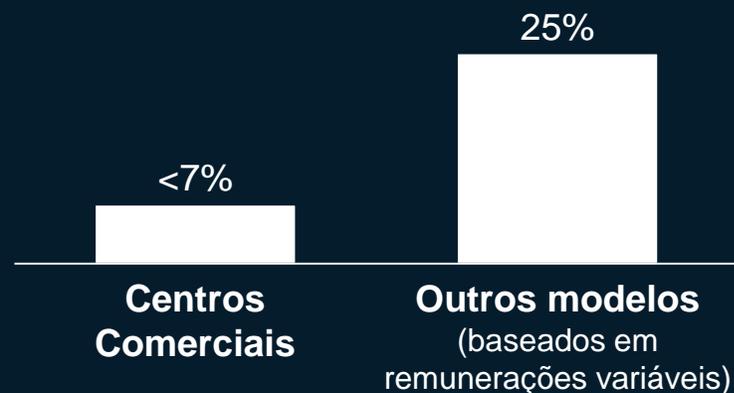
3. IMPACTO DE RETROATIVIDADE

Contratos tipicamente têm 2 componentes: remuneração fixa e remuneração variável



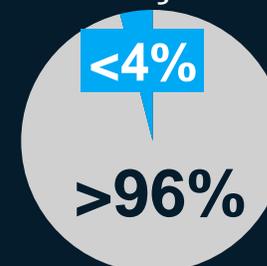
Eliminação de remuneração fixa em 2019 (ano recorde de vendas) resulta num **desconto automático de remunerações de 42%**, antes de qualquer quebra de vendas.

Taxa sobre vendas média. %



Total de remuneração em Centros Comerciais. 2019, %

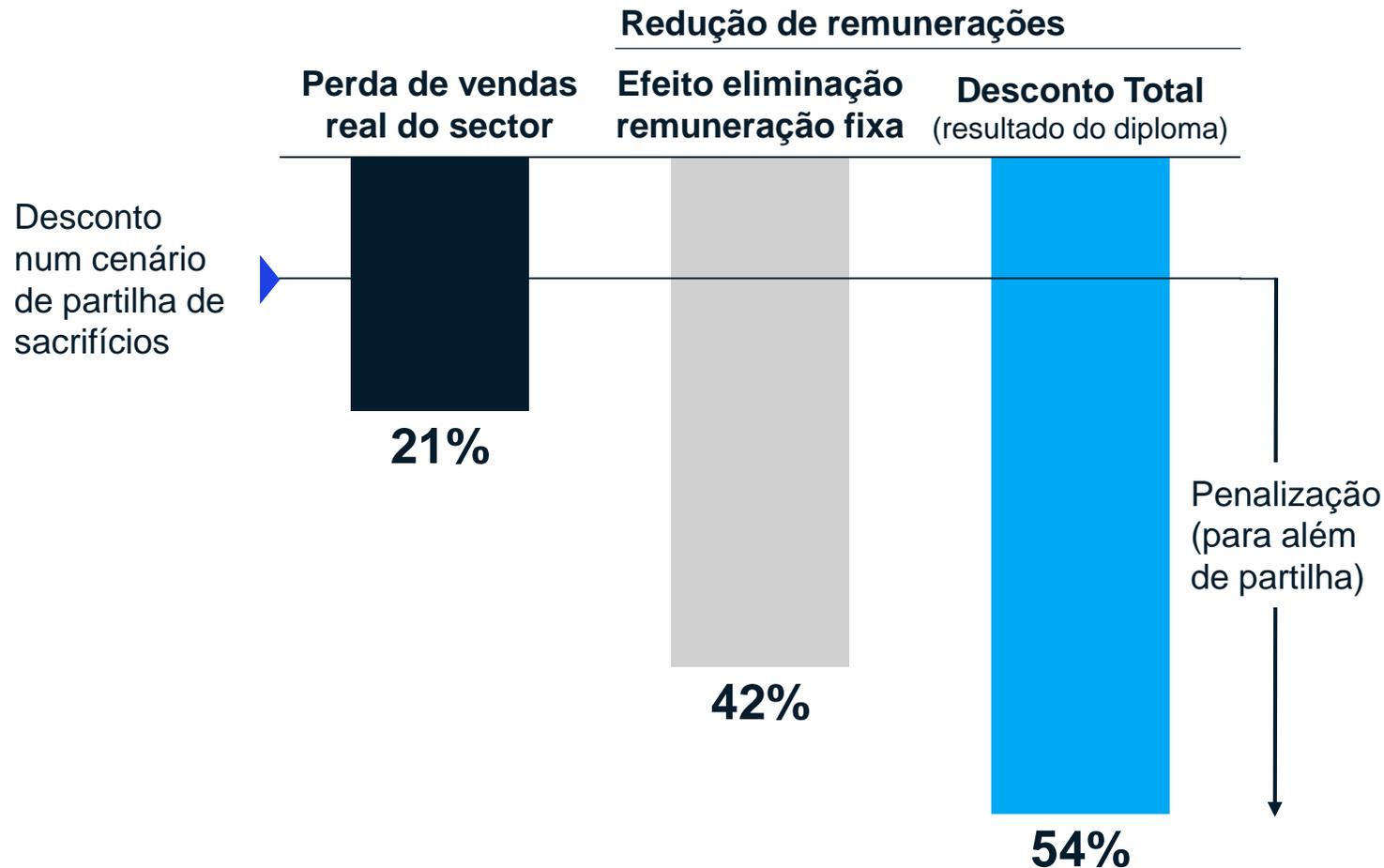
Remuneração variável



Remuneração fixa

Eliminação da remuneração fixa resulta em descontos desproporcionais

Impacto da eliminação da remuneração fixa em Outubro



Partilha de sacrifícios seria descontos nas remunerações de **uma parte da quebra de vendas** (não de descontos superiores a quebra de vendas, ou até iguais)

Lojistas em Portugal com o melhor pacote de descontos da Europa (superior a quebra de vendas)

Medidas de apoio a lojistas de centros comerciais. 2020

1 Abr 25 Jul 31 Dez

Acordos com mais de **90%** dos lojistas (tipicamente desconto 50% e moratórias)

>€150m de descontos dados a lojistas

Eliminação de remunerações fixas, resultando em **descontos muito superiores a quebra de vendas**

€270m de apoios dados a lojistas

Impacto Abril a Dezembro 2020

Quebra de vendas

Desconto nas rendas

-43%

-52%



Situação atual (sem retroatividade) já é **mais benéfica** para lojistas **do que desconto proporcional** a quebra de vendas, que já significa a passagem de todo o risco para o proprietário

Sector dos centros comerciais está muito fragilizado



(equivalente à soma do financiamento bancário de **70%** das empresas do PSI-20)

75% com bancos nacionais



Vários centros estão hoje já com pagamentos a fornecedores com **atrasos significativos**

BCE define critérios de **exigência de capital e de imparidades**, consoante o **nível de risco**

- Centros comerciais são considerados **baixo risco devido à previsibilidade** do modelo de negócio.
- **Artigo 168 da LOES** retira esta **previsibilidade** e **igualar perfil de risco a outros modelo de negócio** que têm exigências de capital e imparidades significativamente superiores

Eliminação das remunerações fixas é inconstitucional



**Doutora Maria
Lúcia Amaral**

Provedora de
Justiça

Pedido enviado ao Senhor Presidente do Tribunal Constitucional:

“(...) requiere-se ao Tribunal Constitucional que aprecie e **declare**, com força obrigatória geral:

- A **inconstitucionalidade** da norma inscrita no **n.º 5 do artigo 168.º-A** (...) por
 - **violação do direito à propriedade privada**
 - **da liberdade de iniciativa económica privada** (...),
 - ao não cumprir as exigências decorrentes dos **princípios da proporcionalidade e da igualdade**”

Sector tem sido discriminado e sujeito a leis desproporcionais

1. CONTEXTO DO SECTOR DOS CENTROS COMERCIAIS

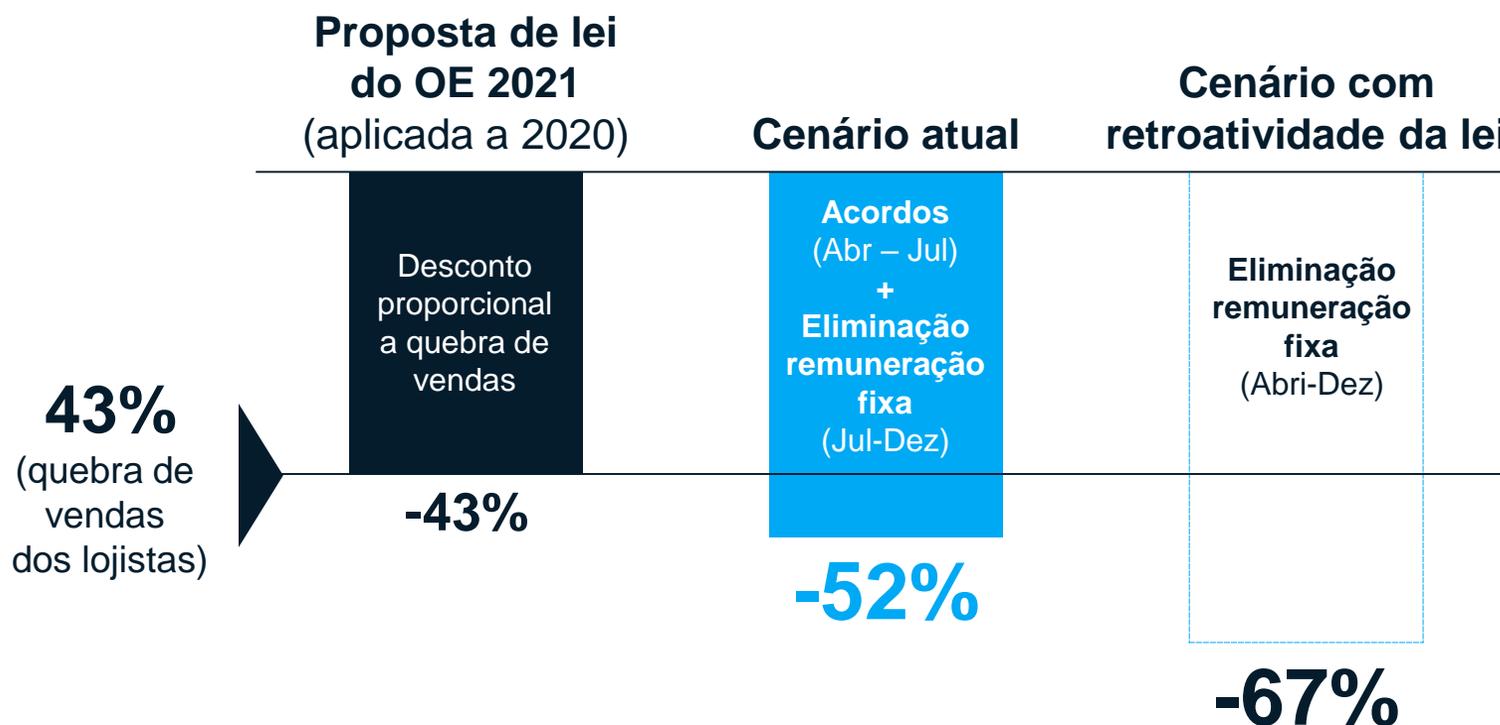
2. IMPACTO DE ELIMINAÇÃO DE REMUNERAÇÃO FIXA

3. IMPACTO DE RETROATIVIDADE

Retroatividade agrava ainda mais uma situação já desproporcional e aumenta o maior pacote da Europa – sem necessidade

Desconto nas remunerações em diferentes cenários legislativos

Abril a Dezembro 2020



43%
(quebra de vendas dos lojistas)



Dados desde o início da pandemia

Retroatividade é inconstitucional

Constituição da República Portuguesa

Artigo 18º, número 3

“As leis restritivas de direitos, liberdades e garantias têm de revestir carácter geral e abstrato **e não podem ter efeito retroativo** nem diminuir a extensão e o alcance do conteúdo essencial dos preceitos constitucionais”

Sector tem sido discriminado e sujeito a leis desproporcionais

CONTEXTO DO SECTOR DOS CENTROS COMERCIAIS

- Estruturas accionistas perfeitamente semelhantes a outro qualquer sector
- Modelo de negócio de **baixo risco e baixo retorno**
- **Lojistas** pertencentes a **grandes grupos** representam **77%**
- **Enorme interdependência** entre lojistas e proprietários – apoios tipicamente estabelecidos com base em descontos nas remunerações fixas

CONTRATOS DE UTILIZAÇÃO DE ESPAÇO E IMPACTO DE ELIMINAÇÃO DE REMUNERAÇÃO FIXA

- Remuneração **variável não é metrica de renda**, representa <4% do total
- **Eliminação da remuneração fixa** leva a **desconto** automático **de 42%** (antes de qualquer quebra de vendas)
- **Lojistas portugueses têm melhor pacote de apoios da Europa**, devido à combinação da desproporção da lei com os descontos dados pelos proprietários no período anterior à lei
- Senhora Provedora de Justiça considerou a eliminação de remuneração fixa **inconstitucional devido**, entre outros, **à sua desproporcionalidade**

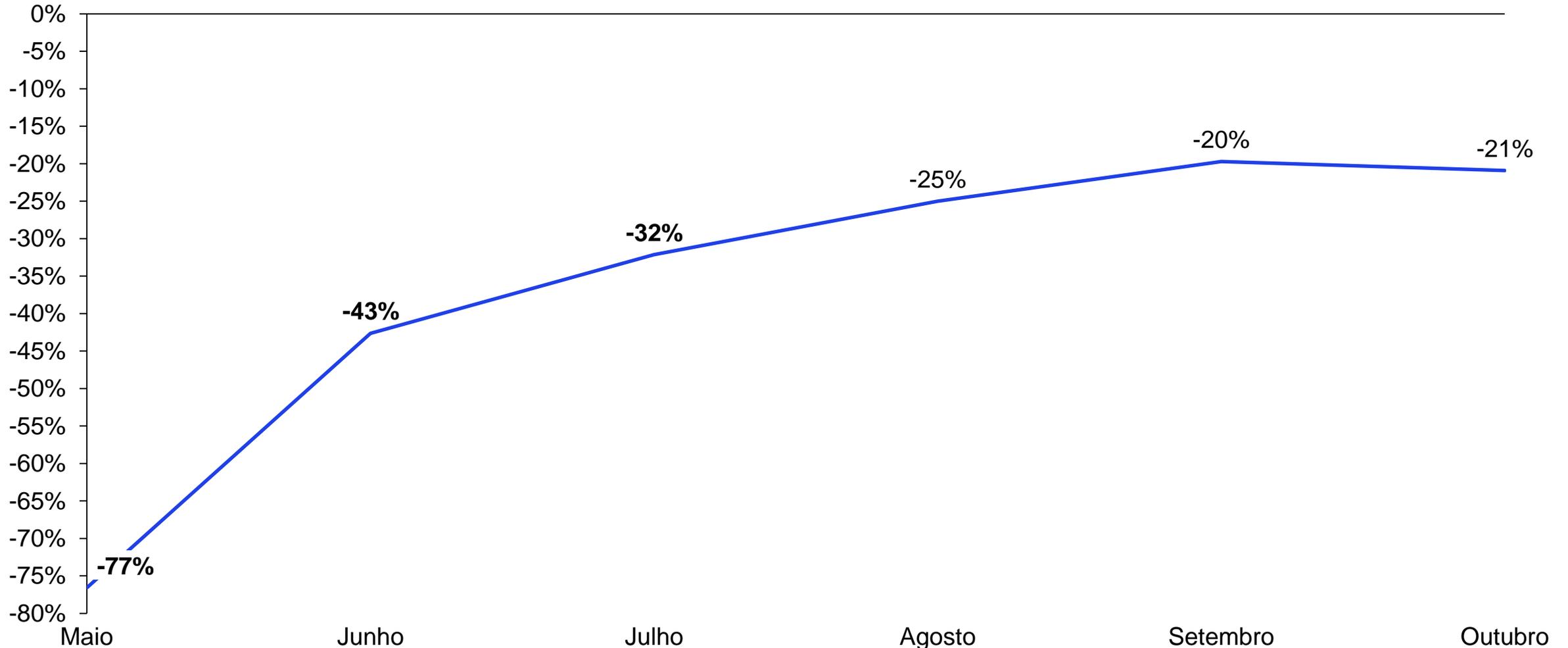
NECESSIDADE E IMPACTO DE RETROATIVIDADE

- Mesmo **sem retroatividade**, **descontos** dados a lojistas já são **superiores a quebra de vendas** desde o início da pandemia
- **Retroatividade**, além de inconstitucional, viria **agravar** uma **medida** já de si **inconstitucional**
- Sector **muito fragilizados** com **8 M€ de financiamentos bancários**.

BACK UP

Desde a abertura dos centros, situação tem vindo a recuperar gradualmente, tendência que se deve manter até final do ano

Variação de vendas face a período homólogo. 2020,%

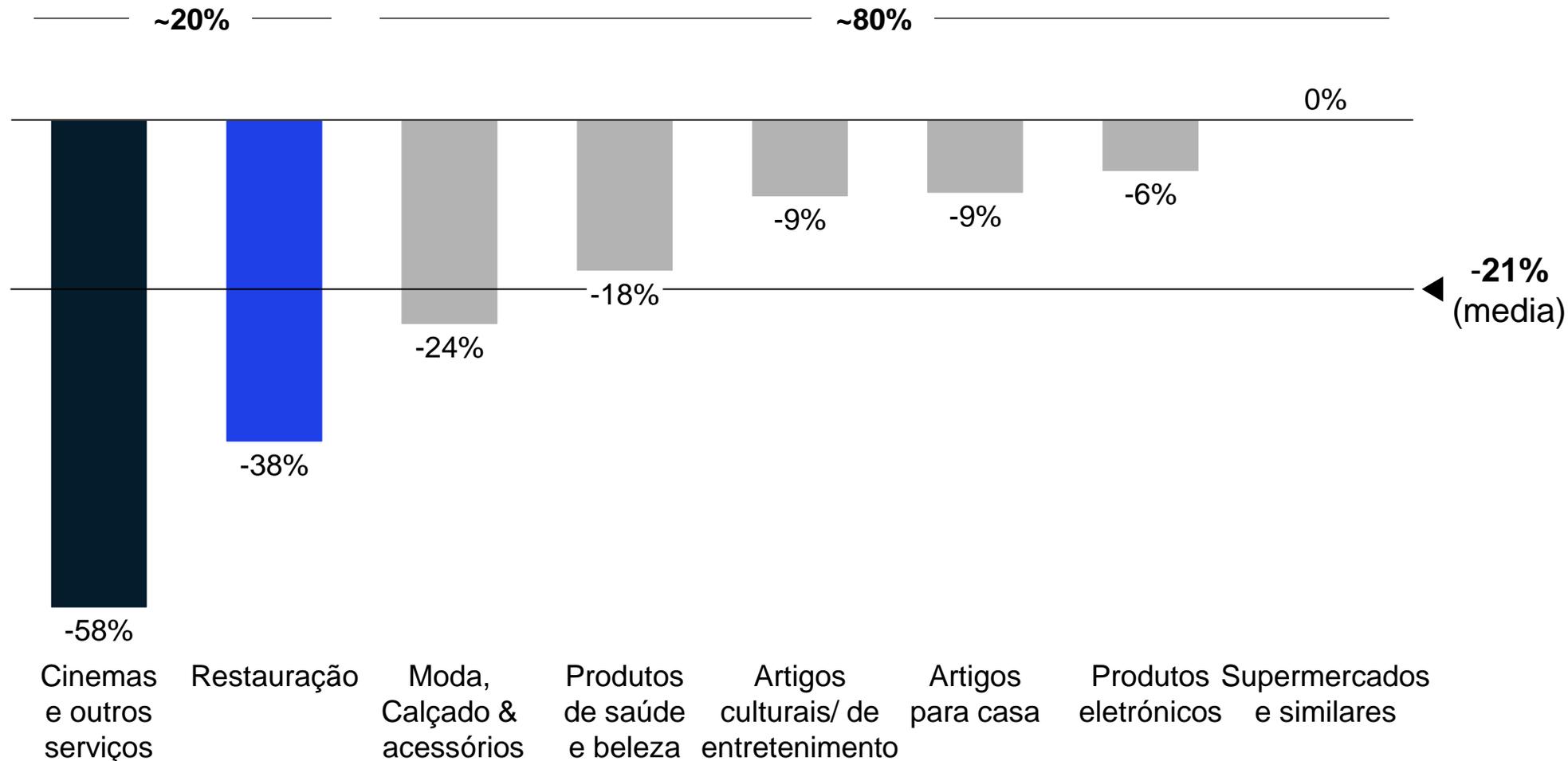


Cinemas e restauração em dificuldades particulares, mas com tendência positiva transversal a todos os sectores

Centros Comerciais Sierra em Portugal. Outubro 2020

Peso do tipo de lojista, %

Quebra de vendas face a período homólogo, %

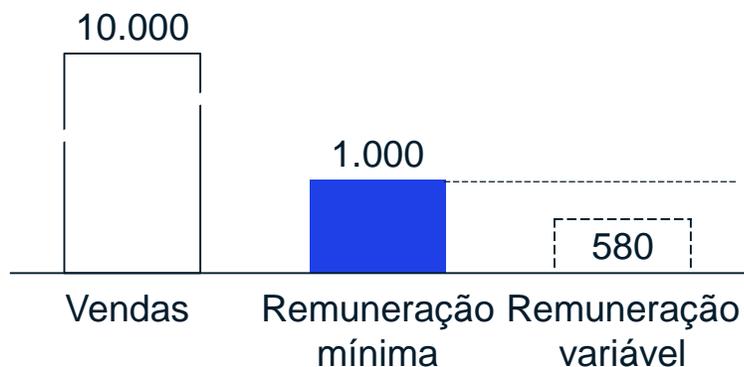


Remuneração variável apenas é devida se exceder remuneração fixa (tipicamente acontece apenas em períodos de pico)

Ilustração de cálculo de remuneração em 2 cenários de vendas para um lojista tipo

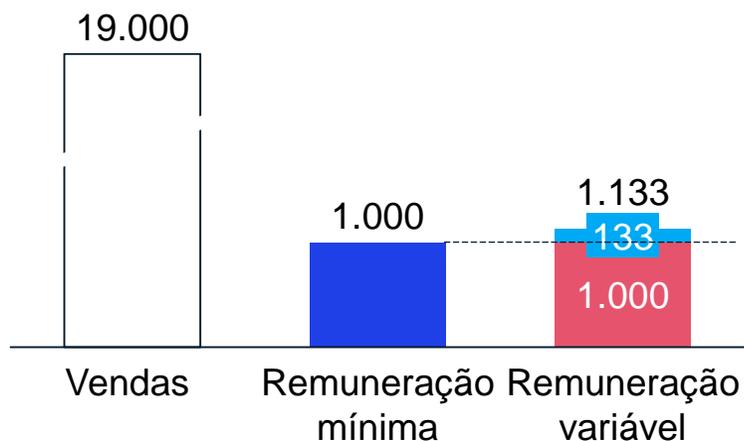
- Remuneração fixa: 1000€
- Remuneração variável: 5,8% (valor médio do sector)

Cenário 1 (mês normal)



Lojista paga apenas remuneração fixa

Cenário 2 (mês de pico)



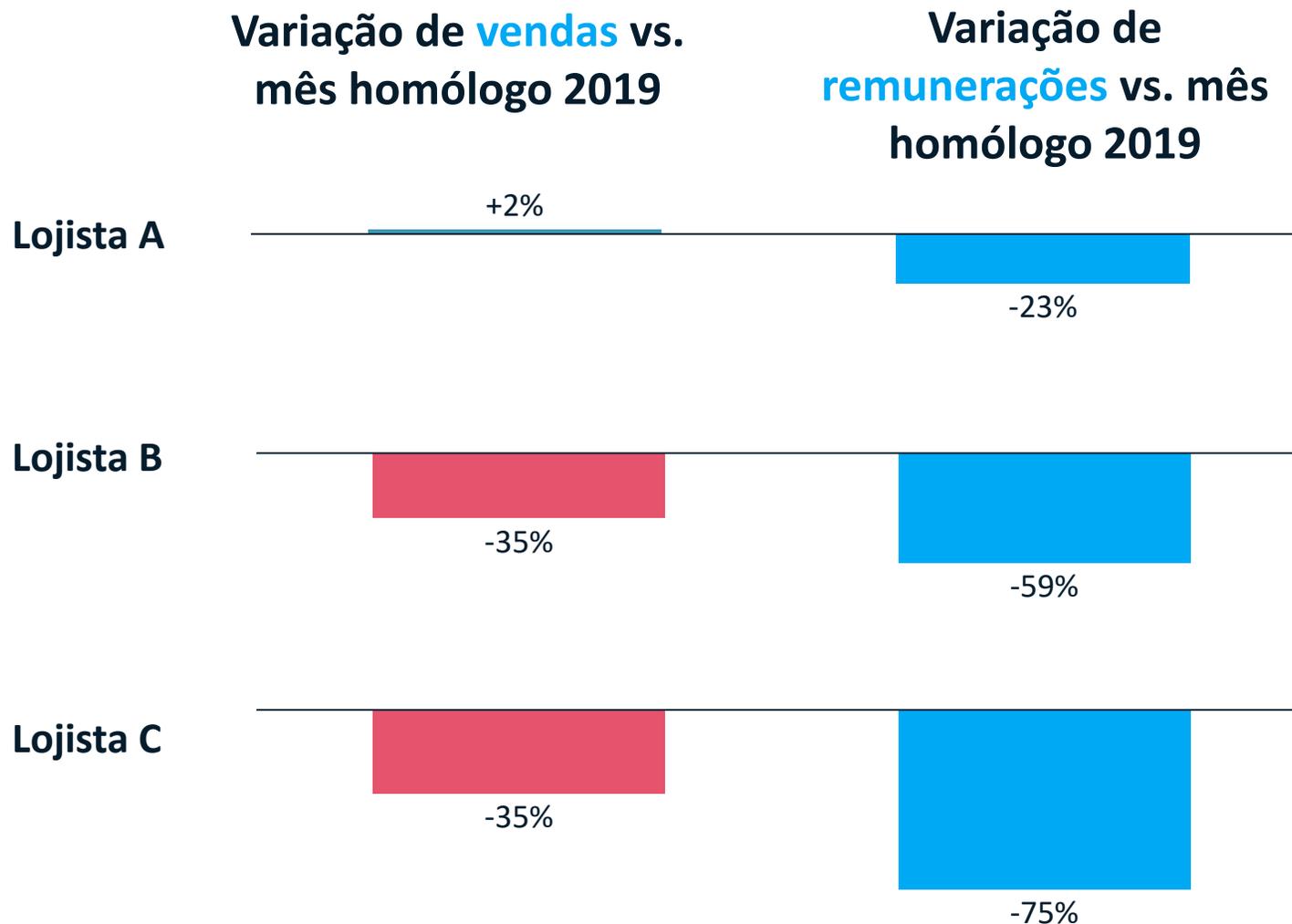
Lojista paga uma remuneração variável de 133€, em acréscimo à remuneração fixa de 1000€



Remuneração variável não é métrica de renda (não foi definida para servir como alternativa à remuneração fixa), é um prémio de partilha de resultados em meses de pico (p.ex. Natal)

Diploma cria distorções entre lojistas dado que todos os contratos são diferentes

Exemplos Reais anonimizados



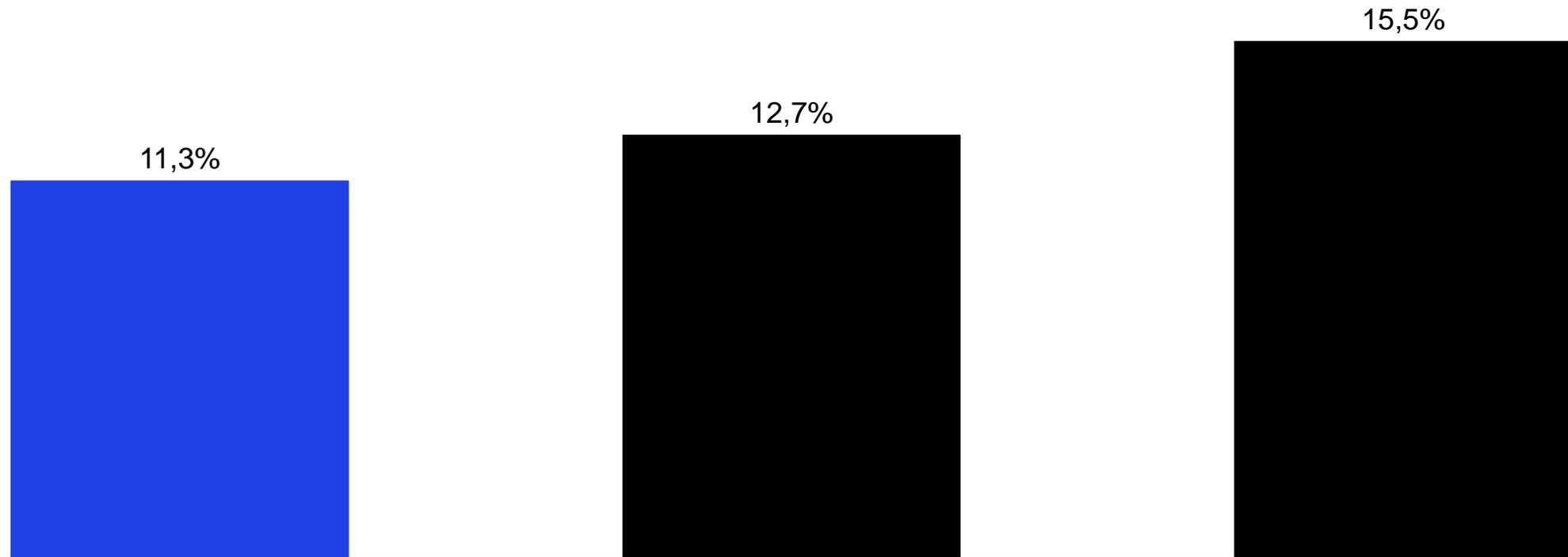
Descontos indiscriminados, incluindo para **grupos que aumentaram as vendas** durante a pandemia



Descontos diferentes para lojistas com a mesma quebra de vendas (depende de prémio sobre vendas dos contratos)

Nível de remunerações abaixo de referências Europeias

OCR (Remunerações/Vendas), 2019, %



Centros
comerciais
em Portugal



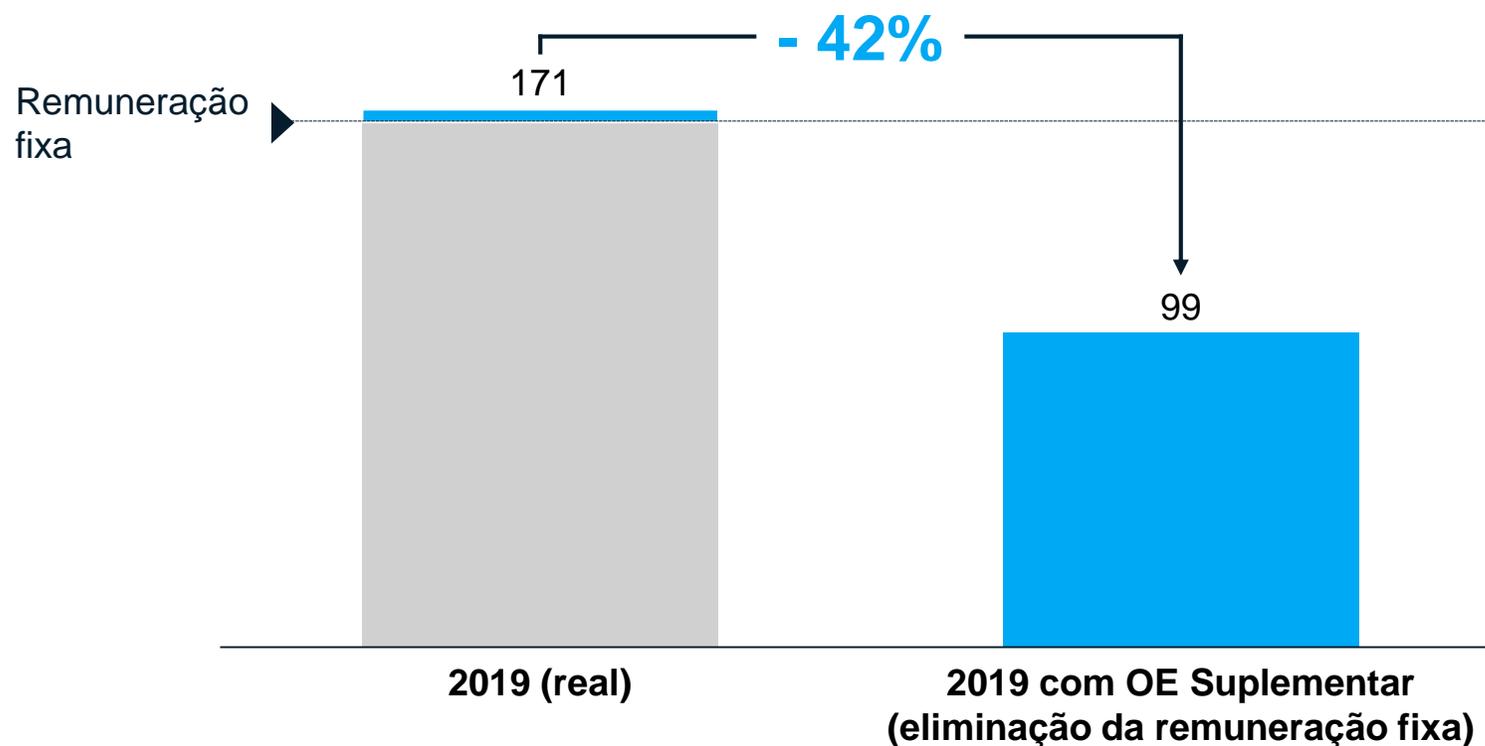
Hammerson



Principais players de Centros Comerciais na Europa

Remuneração variável desligada da fixa resulta em redução de remuneração automática de 42%

Simulação da eliminação da Remuneração fixa em 2019 (ano normal de vendas). Valores reais de 2019¹; €M



Eliminação de remuneração fixa num ano normal de vendas resulta num **desconto automático de remunerações de 42%**, antes de qualquer quebra de vendas