

As três preocupações de um sector do investimento imobiliário que representa 15% do PIB, que já investiu mais de € 2,7 mil milhões em ativos do retalho e que suporta mais de 100 mil postos de trabalho diretos e 200 mil indiretos

Estão em risco mais de € 2,5 mil milhões em investimento nos próximos cinco anos

A Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (“APPII”) é a entidade que representa os investidores imobiliários, nacionais e estrangeiros, com atividade em Portugal, cujo **volume de investimento no nosso País representa anualmente cerca de 15% do PIB nacional** que incluem as empresas proprietárias e demais entidades investidoras de centros comerciais, **que já investiram, desde 2015, mais de € 2,7 mil milhões em ativos no sector do retalho em Portugal.**

No plano da empregabilidade – fator sempre muito relevante, mas em especial agora durante o momento difícil que todos atravessamos que é o da manutenção de postos de trabalho - esta indústria é **responsável por mais de 100 mil postos de trabalho diretos e mais de 200 mil indiretos.**

É, pois, na qualidade de associação sectorial, representativa dos interesses de quem investe no mercado imobiliário, incluindo no sector do retalho, que **apresentamos o presente documento, com as preocupações e as propostas das empresas nossas associadas, principalmente em sede de discussão do Orçamento do Estado para o ano de 2021:**

- 1) Não deve ser conferida qualquer efeito de retroatividade do artigo n.º 168º-A/5, da Lei nº 2/2020, de 31 de março, na redação dada pela Lei nº 27-A/2020, de 24 de julho (“Lei do Orçamento Suplementar”), atento ao princípio da não retroatividade das leis (isto é que a “lei deve sempre vigorar para o futuro”), conforme prescrito na Constituição da República Portuguesa.**

- 2) **Não deve o Orçamento do Estado para 2021 voltar a representar uma ingerência grave do Estado** num sector cuja **estabilidade** entre as partes e a **previsibilidade** legislativa, atentos os investimentos de grande dimensão e largo prazo que nele são realizados, são vitais para a manutenção e viabilidade deste sector.

Além do mais, este sector do investimento em centros comerciais, suas empresas e proprietários, **não verá como aceitável e justificável nada do que seja diferente do que foi imposto aos restantes setores de atividade, i.e., no limite foram-lhes impostas moratórias.** Aceitar qualquer outra medida para além disso, implica uma **perigosa, irrazoável e ilógica mudança de paradigma deste modelo de negócio, sem par em todo o Mundo.**

É, por isso, vital a não repetição de uma nova ingerência grave do Estado neste sector. A ingerência do Estado na relação contratual entre dois privados que assistimos na última Lei do Orçamento Suplementar, **inédita na União Europeia, abriu um precedente gravíssimo.** Esta decisão política criou já um contexto de enorme incerteza em todo este sector em Portugal, **com danos reputacionais graves** para o nosso País e para o nosso mercado dos investidores e proprietários de centros comerciais, este que representava mais de € 2,7 mil milhões em ativos e que era responsável por mais de 100 mil postos de trabalho diretos e mais de 200 mil indiretos.

Sabemos do efeito negativo neste tipo de sectores de atividade que as constantes alterações geradoras de instabilidade e incertezas sempre acarretam na **desconfiança e afastamento do investimento**, que tanta falta nos faz nos dias de hoje, porque gerador de valor e criador de postos de trabalho.

Importa ter muito presente que falamos de uma indústria que se iniciou na década de 80 e que se desenvolveu nas últimas décadas de uma forma muito profissional e organizada, **tendo por base relações estáveis para ambas as partes**, retalhistas e centros comerciais, **permitindo que o mercado funcione e tenha permitido consolidar uma indústria devidamente organizada, com a consequência de ser um significativo contribuinte dos diversos Orçamentos do Estado.**

3) Por último e com medidas de apoios no âmbito do relançamento da economia e de apoio à tesouraria, a APPII reclama:

- Eliminação da derrama estadual e/ou redução da taxa de IRC;
- Manutenção da redução dos Pagamentos por Conta;
- Regime de caixa de IVA excecional para 2021;
- Alargamento do CFEI II (aplicação a todo exercício de 2021 e a possibilidade de complementar com linhas de crédito de apoio ao investimento).

Por fim, sempre que diremos que más práticas legislativas, leis avulsas, radicais, não pensadas e não precedidas de qualquer estudo de impacto, como foram exemplo as adotadas na última do Lei do Orçamento Suplementar, poderão vir a **provocar ruturas graves e mesmo a insolvência nas contas das sociedades proprietárias dos centros comerciais**, que podem vir a **seriamente afetadas nas receitas e na sua capacidade de gerar os fundos necessários à prossecução da sua atividade** de uma forma sustentada, garantindo as condições já referidas e necessárias à prossecução da atividade económica necessária para gerar vendas, assumir encargos e **manter empregos**, tão necessários nos dias que correm.

Além de que, uma vez que essas sociedades proprietárias de centros comerciais têm empréstimos bancários, necessários quer à aquisição quer, muitas vezes a suprir déficits pontuais de tesouraria, novas medidas impensadas poderão vir a criar mais um **ónus ao nosso sector bancário, já de si bastante debilitado**.

Mas mais, não serão apenas as empresas proprietárias de centros comerciais e a ser afetadas, **mas também as empresas e proprietários individuais dos retalhistas, bem como outras empresas (fornecedores, bancos) que daqueles dependam**, que sem a viabilidade financeira da manutenção de muitos destes centros comerciais ou pelo menos sem a viabilidade financeira para que os mesmos possam funcionar em pleno, como acima referido, sofrerão inevitáveis diminuições nas suas receitas, por ausência de compradores, ou mesmo **terão de fechar as suas portas** por inoperacionalidade dos centros comerciais, **daqui resultando um dano na economia portuguesa de**

tamanho incalculável e o aumento significativo do desemprego, com a perda de centenas de milhares e milhares de postos de trabalho.

Se os próprios centros comerciais não tiverem capacidade de gerar cash-flow para os suportar há um risco de insolvência, por falta de tesouraria, para vários destes *players*, que podem no limite levar ao encerramento dos seus centros comerciais e a uma destruição de valor e empregos que são vitais para a economia Portuguesa num momento como este. E sem centros comerciais, não há lojistas.

Um último aspeto a considerar, muito importante para o nosso país, que é uma economia aberta e com uma **forte dependência do exterior é a nossa credibilidade como país destino de investimento estrangeiro.** Os centros comerciais, bem com outras classes de imobiliário foram transacionadas nos últimos anos, fruto da credibilidade de Portugal como um destino seguro, estável do ponto de vista político, com estabilidade fiscal, todos estes fatores foram uma e outra vez realçados pela nossa diplomacia económica e diversos agentes nacionais que acreditam em Portugal. Para os investidores que adquiriam centros comerciais em particular, mas também para os demais que adquiram as outras tipologias de imobiliário, **o que pensarão desta medida e quanto seriamente afetará a sua confiança para futuros investimentos em Portugal?**

Considerando todo o acima referido, o sector do investimento imobiliário que representa 15% do PIB e que em concreto já investiu mais de € 2,7 mil milhões em ativos no sector do retalho e que suporta mais de 100 mil postos de trabalho diretos e 200 mil indiretos nos seus centros comerciais, reclamam o seguinte:

1. Não deve ser conferido qualquer efeito de retroatividade do artigo n.º 168º-A/5, da Lei nº 2/2020, de 31 de março, na redação dada pela Lei do Orçamento Suplementar;
2. Não deve o Orçamento do Estado para 2021 voltar a representar uma ingerência grave do Estado num sector cuja estabilidade entre as partes e a previsibilidade legislativa, são vitais para a sua manutenção;



APPII

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA
DE PROMOTORES E INVESTIDORES IMOBILIÁRIOS

3. **Devem ser adotadas algumas medidas de apoio a estas empresas no âmbito do relançamento da economia e de apoio às suas tesourarias.**

Estas medidas são de tal forma importantes que estas empresas **tenham planeado investir nos próximos cinco anos mais de € 2,5 mil milhões no nosso País e que se não tiverem um contexto estável e transparente** não sentirão a confiança necessária para o fazerem, julgando que não são mais bem-vindas a Portugal, com as todas as necessárias consequências desastrosas que tal acarretarão PIB português, no crescimento da economia nacional, terminando com o lançamento de centenas de milhares de pessoas para o desemprego.