

## **RELATÓRIO DE GESTÃO** **Exercício de 2017**

Em cumprimento do Art.º 66º do Código das Sociedades Comerciais, a APEGAC-Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios, com o número de pessoa coletiva 506614689, com sede social em Rua Eng. Duarte Pacheco nº120, 4º sala 22, Maia, vem por este meio apresentar o Relatório e Contas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2017.

### **Enquadramento Macroeconómico**

Em 2017 o PIB cresceu em termos reais 2,7% após ter aumentado 1,6% no ano anterior. Os principais setores de atividade contribuíram positivamente para este dinamismo, com a indústria transformadora a registar o maior crescimento desde 2010. A economia portuguesa beneficiou de um enquadramento externo muito favorável. A atividade e o comércio mundiais aceleraram em 2017 e, na área do euro, a recuperação generalizou-se a um conjunto mais alargado de economias e de setores de atividade. As condições monetárias e financeiras contribuíram para este dinamismo económico, com a política monetária do BCE a manter-se acomodatória. O crescimento do PIB em Portugal foi próximo do observado na média da área do euro. A integração económica e financeira, incluindo a mobilidade de fatores de produção, são elementos que potenciam a redução das diferenças entre a evolução das economias que compõem uma união monetária. Na última década, a sincronização cíclica entre Portugal e a área do euro permaneceu elevada, quando avaliada pela evolução relativa dos ciclos económicos. As diferenças na amplitude dos ciclos – que resultaram de o impacto da última crise ter sido relativamente mais pronunciado em Portugal – atenuaram-se em 2017, com os indicadores de dispersão a reduzirem-se para níveis comparáveis aos do início da união monetária. Os motores da aceleração da economia portuguesa em 2017 foram as exportações e o investimento. Esta composição do crescimento é especialmente favorável na perspetiva da correção de alguns problemas estruturais que persistem na economia portuguesa. O bom desempenho das exportações portuguesas deveu-se sobretudo a uma recuperação do ritmo de crescimento da procura externa dirigida a Portugal, em particular dos parceiros da área do euro.

Em 2017 o ganho de quotas de mercado das exportações portuguesas esteve também associado ao crescimento extraordinário das exportações de turismo. O dinamismo do turismo em Portugal ultrapassa o de alguns países concorrentes, nomeadamente os outros países da Europa do Sul. Em 2017 o investimento acelerou de forma muito expressiva. A recuperação do investimento em construção surge após um longo período de ajustamento estrutural do setor, que se acentuou durante a crise. A construção beneficiou de condições favoráveis de acesso a financiamento, do aumento da procura por parte de não residentes e do forte crescimento do turismo e das atividades imobiliárias relacionadas. O maior crescimento do investimento em máquinas e equipamentos refletiu as boas perspetivas sobre a evolução da procura, as condições de financiamento favoráveis e a necessidade de recuperação do stock de capital. A realização de investimento nos setores mais produtivos é uma condição essencial para o crescimento económico sustentado e para o aumento da produtividade da economia. Isto é especialmente importante numa economia como a portuguesa, em que a habitação tem um peso muito elevado no stock de capital e em que o nível de capital por trabalhador é baixo quando comparado com os outros países.

A aproximação do PIB por trabalhador em Portugal ao nível da média dos países da União Europeia constitui um desafio particularmente importante da economia portuguesa. Esse percurso passa pela acumulação de capital, exigindo um maior investimento produtivo sobretudo nos setores transacionáveis. No mercado de trabalho, a população ativa cresceu após seis anos consecutivos de queda. O emprego aumentou 3,3%, o crescimento anual mais elevado desde o início da área do euro. No atual período de recuperação da economia portuguesa, a produtividade por trabalhador no conjunto da economia tem diminuído. De acordo com a evidência disponível, esta diminuição está associada a quedas da produtividade intrasectoriais. A taxa de desemprego reduziu-se de 11,1% para 8,9%, um valor que é ligeiramente inferior ao da média da área do euro. A destruição de emprego, medida pelo número de indivíduos que transitam do emprego para o desemprego ou



para a inatividade em percentagem da população ativa, continuou a reduzir-se acentuadamente, mas observa-se também uma tendência decrescente, menos acentuada, na criação de emprego.

A ligeira aceleração das remunerações face ao ano anterior reflete alguma pressão no mercado de trabalho, em particular decorrente da diminuição significativa do desemprego. Os maiores crescimentos do emprego verificaram-se no escalão etário mais jovem e no de mais idade, bem como nos segmentos com educação pelo menos ao nível do ensino secundário. A evolução da estrutura de qualificações dos trabalhadores portugueses tem sido positiva, mas ainda insuficiente para alcançar a média dos países da União Europeia. Numa economia global, em que o crescimento assenta em indústrias tecnologicamente avançadas e na inovação, as baixas qualificações da força de trabalho devem ser corrigidas. Adicionalmente, está demonstrado que as qualificações trazem benefícios não só para o crescimento da economia, mas também em termos individuais, via rendimento, acesso ao emprego, melhor saúde e maior capacidade de viver em sociedade. O desemprego de longa duração reduziu-se acentuadamente em 2017. A incidência do desemprego de muito longa duração registou um aumento significativo no período 2011-2013 e manteve-se elevada nos anos seguintes, enquanto a incidência do desemprego de durações inferiores a dois anos se reduziu desde meados de 2013. Assim, não obstante a diminuição em 2017, o desemprego de muito longa duração tem ainda um peso de 42% no desemprego total. Esta situação é especialmente preocupante pelos efeitos negativos sobre o capital humano, que se deprecia muito rapidamente. A diminuição da elevada prevalência do desemprego de muito longa duração deve assumir um papel central na formulação das políticas de redução do desemprego, sabendo-se do impacto que durações muito prolongadas do desemprego têm na taxa de pobreza, no risco de exclusão social, na incidência de problemas de saúde e no produto potencial da economia.

Mantém-se a necessidade de um esforço de consolidação orçamental adicional, uma vez que o saldo estrutural ainda se situa aquém do objetivo de médio prazo e a dívida das administrações públicas permanece muito elevada e significativamente acima da média da área do euro. De acordo com as regras europeias, o esforço terá também que passar pelo cumprimento de regras para a variação da despesa. Estas condicionantes são importantes desafios para a condução da política orçamental nos próximos anos. Os custos associados ao envelhecimento populacional deverão continuar a exercer uma forte pressão no sentido do aumento da despesa com pensões e saúde. Adicionalmente, será necessário assegurar um nível de investimento público que não comprometa o crescimento potencial da economia. A redução do endividamento das famílias e das empresas, quando medidos relativamente ao PIB, indica que o processo de desalavancagem do setor privado não financeiro prosseguiu em 2017. Os novos empréstimos para habitação continuaram a aumentar mas não o suficiente para compensar o aumento dos reembolsos de empréstimos anteriores que, na sua maior parte, não estão relacionados com a posterior contratação de novos empréstimos. O valor dos novos empréstimos para habitação permanece consideravelmente abaixo do observado nos anos anteriores à crise económica e financeira. O montante dos novos empréstimos para consumo continuou a aumentar de forma expressiva em 2017, atingindo em dezembro o valor mais elevado desde meados de 2006. O acesso ao mercado de crédito para consumo alargou-se a um número crescente de novos devedores e intensificaram-se as transições de devedores entre instituições. Num contexto de recuperação económica mais propício à redução do grau de restritividade dos critérios de concessão de crédito, o Banco de Portugal anunciou uma medida macroprudencial sob a forma de recomendação com vista a garantir que as instituições de crédito não assumem riscos excessivos na concessão de novo crédito.

Nas empresas, o processo de desalavancagem que se continua a observar caracteriza-se por uma alteração gradual da sua estrutura de financiamento no sentido de uma redução da sua dependência dos bancos residentes e de um aumento do autofinanciamento e de outras fontes de financiamento, em particular de investidores internacionais. Em 2017 o crédito total concedido às empresas cresceu pela primeira vez desde 2011. Esta evolução está associada a um aumento do financiamento obtido de não residentes, os quais têm vindo gradualmente a aumentar a sua importância no financiamento das sociedades não financeiras. À semelhança dos últimos anos, as empresas continuaram em média a diminuir o seu endividamento junto dos bancos residentes. Os bancos têm diferenciado as empresas de acordo com o seu perfil de risco, tendo continuado a assegurar o financiamento das empresas de menor risco e dos setores de atividade mais dinâmicos. Além disso, a evolução do crédito bancário tem mostrado uma presença crescente de novos devedores no mercado. A evolução da economia portuguesa em 2017 confirmou a trajetória de recuperação dos últimos anos, com uma aceleração da atividade e do emprego e uma redução da taxa de desemprego. Ao mesmo tempo, continuaram a observar-se progressos na consolidação de equilíbrios macroeconómicos fundamentais, incluindo a melhoria das contas externas e do saldo orçamental estrutural, bem como a redução dos rácios de endividamento das administrações públicas e do setor privado não financeiro. Não obstante a recente evolução favorável, a economia portuguesa enfrenta ainda importantes desafios para se aproximar dos níveis de rendimento europeus. Para atingir estes objetivos é fundamental continuar a assegurar um quadro de

estabilidade macroeconómica, incluindo a estabilidade financeira. Adicionalmente, importa aumentar o crescimento potencial e a produtividade da economia, o que implica aumentar o investimento de qualidade e o nível de educação da mão-de-obra. O cumprimento destes objetivos será potenciado num quadro de aprofundamento da integração europeia, incluindo a união bancária.

## **Actividade da Associação em 2017**

A Direção da APEGAC, no segundo ano do seu mandato manteve a sua firme convicção no sentido de levar à prática a decisão estratégica de aumentar a visibilidade institucional e pública da APEGAC, como Associação representativa do setor empresarial de Gestão e Administração de Condomínios.

Este objetivo estratégico implicou um esforço especial e grande concentração para a conquista do reconhecimento público e legitimação da APEGAC como representante de um setor empresarial que continua a ultrapassar largamente a sua base associativa.

Seria expectável que este esforço tivesse produzido resultados mais significativos no desenvolvimento do número de associados, essencial para o financiamento das atividades associativas e para a prossecução da missão da associação na qualificação profissional da atividade económica. Somos obrigados a reconhecer que apesar de tudo as ações desenvolvidas não foram suficientes para romper a cultural inércia associativa nacional que implica que as empresas se filiem em iniciativas coletivas apenas por obrigação e não por sentido do coletivo.

A atividade institucional e de representação foi igualmente um dos fatores determinantes da atividade associativa durante o ano de 2017. AS APEGAC participou ativamente nas atividades da CPCI, Confederação Portuguesa da Construção Civil e do Imobiliário, a assegurando a legitimação da APEGAC, como única associação representativa do setor na fileira da indústria.

A APEGAC passou a integrar o Fórum Serviços da CCP, Confederação do Comércio Português, tendo já nesse âmbito sido chamada a participar no estudo da ADENE, Agência para a Energia, de renovação do layout do Certificado Energético e do lançamento do Portal que permitirá aos proprietários, avaliarem a eficiência energética dos seus imóveis e terem acesso às medidas necessárias à sua melhoria.

No ano de 2017 a APEGAC manteve reuniões com os Grupos Parlamentares dos partidos representados na Assembleia da República, nomeadamente o PS, PSD, PCP e BE, onde procurou sensibilizar os deputados para a pertinência e relevância de uma iniciativa legislativa para a regulação do setor. Foram também mantidos contactos de alto nível com a secretária de Estado da Habitação e com a Diretora Geral da Direção Geral do Consumidor, onde uma vez mais foi discutida a questão da regulação e das propostas de reforma legislativa recomendadas pela APEGAC.

Nesse âmbito a APEGAC foi chamada, pela Secretaria de Estado da Habitação a participar na audição pública sobre a "Nova Geração de Políticas de Habitação"

Os resultados da atualização e desenvolvimento dos canais de comunicação, nomeadamente no meio digital, da APEGAC são animadores. O site da associação, completamente remodelado, de acordo com os modelos atuais de comunicação institucional apresenta valores de tráfego superiores a 170.000 page views, que ultrapassam largamente a base de associados e demonstram um aumento significativo e continuado da notoriedade da associação.

A newsletter enviada semanalmente tem já mais de 2.000 subscritores e a conta da Associação nas redes sociais Facebook e Twiter, apresentou um alcance de 1.600 pessoas e 1015 likes da página APEGAC com níveis de adesão e resposta muito positivos.

No campo dos eventos de grande visibilidade a APEGAC, a partir do Protocolo celebrado com a Sigma Incentive esteve presente, como promotora institucional, na CONDEXPO, Salão Nacional do Condomínio, iniciativa de grande abrangência, em que a APEGAC além da sua presença, foi a promotora de mais de 30 seminários e workshops técnicos, para além de uma mesa redonda internacional com um grupo de convidados, representantes do CEPI (European Association of Real State Professions), do Consejo General de

Administradores de Fincas de Espanha, do SECOVIRIO, Sindicato da Habitação do Rio de Janeiro e ABADI, Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis, do Brasil.

A CONDEXPO, nesta sua primeira edição teve cerca de 3.500 visitantes, o que se poderá considerar um sucesso, considerando o âmbito do evento

A opinião geral sobre o evento foi bastante positiva tendo-se mesmo consubstanciado na angariação de 10 novos associados e contactos para posteriores possíveis adesões.

No campo da qualificação profissional setorial, o investimento efetuado pela APEGAC no desenvolvimento, partilhado com a Bureau Veritas, de uma Norma de Serviço específica para a atividade de gestão e administração de condomínios, mostra-se relevante para a normalização, no mercado de um conjunto de especificações técnicas e práticas empresariais e operacionais, a par da determinação do conjunto de competências consideradas essenciais para o exercício qualificado desta atividade económica.

Com vista à prossecução deste objetivo, foram restivados e reforçados os protocolos com a ESAI. Escola Superior de Atividades do Imobiliário, com a Imomaster e com o CEES, Centro de Estudos de Edifícios em Serviço da FEUP.

Já em 2017 foram registadas as primeiras 15 empresas a entrarem no processo de certificação, devendo verificar-se as primeiras certificações no início de 2018.

A Norma RET 003 APEGAC/BV foi já apresentada à Direção Geral do Consumidor e à Secretaria de Estado da Habitação, que se considera que o endosso dessas entidades dará à norma e à posição da APEGAC no mercado um reforço importante da sua legitimação.

#### **Análise Económica e Financeira**

O Volume de Negócios da Associação, em 2017 foi de 51.804,12€ o que representou um decréscimo de 9,7%, em relação aos valores de 2016, o que se explica pelo facto de não se realizar este ano o Congresso APEGAC. Os custos apresentaram, em 2017 uma variação de 29.784,12 inferior aos de 2016, registando-se um Resultado Líquido, após Impostos, positivo de 16.308.08€ Euros.

Para a redução de custos contribuíram, essencialmente, o facto de não ter lugar o congresso e de o pagamento dos custos de desenvolvimento da norma APEGAC/BV se ter verificado em 2016.

Quanto ao nível de Disponibilidades este passou de 13.583, Euros para 18.648,90 Euros.

O quadro seguinte mostra alguns dos rácios mais importantes retirados da análise:

(Valores monetários expressos em Euros)

<b>INDICADORES</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Meios Libertos Líquidos	16242,44	8112,88
Liquidez Geral	38,36%	70%
Valor Acrescentado Bruto (VAB)	24955,55	3489.45
Rendibilidade das Vendas	31,36%	14,12%
Rendibilidade do Capital Próprio	38,55%	34.85%
Autonomia Financeira	54,25%	40.53%

Legenda:

- Meios Libertos Líquidos = Resultado Líquido + Depreciações + Provisões
- Liquidez Geral = Circulante / Dívidas a Terceiros Curto Prazo
- Valor Acrescentado Bruto = (Vendas + P. Serviços + Proveitos Suplementares) – (CMVMC + FSE + Impostos + Outros Custos Operacionais)
- Rendibilidade das Vendas = Resultado Líquido / Vendas
- Rendibilidade do Capital Próprio = Resultado Líquido / Capital Próprio
- Autonomia Financeira = Capital Próprio / Activo



## Perspetivas de Futuro para a Associação

A Direção da APEGAC, no próximo ano do mandato que lhe foi atribuído, continuará a orientar-se pelo conjunto de objetivos estratégicos que apresentou no seu programa e que marcarão a agenda das ações desenvolvidas no âmbito da associação.

Em relação aos Associados, prosseguirão os esforços no sentido de demonstrar as vantagens obtidas ao fazerem parte da associação empresarial do sector, proporcionando-lhes um conjunto de benefícios que lhes assegure mais e melhor qualificação e capacidade técnica, credibilidade e maior segurança no desempenho das suas funções.

No que respeita a Entidades Institucionais, a APEGAC deverá prosseguir na afirmação do seu papel de associação empresarial do sector de gestão e administração de condomínios, junto das entidades públicas e políticas.

A APEGAC a partir dos contactos já efetuados trabalhará estreitamente com a Secretaria de Estado da Habitação e com a Direção Geral do Consumidor, uma vez que o IMPIC, na qualidade de órgão tutelar do setor já apresentou publicamente o seu apoio à política de autorregulação promovida pela APEGAC, no sentido de dar corpo a iniciativas legislativas que possam consubstanciar as propostas da APEGAC, em termos de regulação do setor, da reforma legislativa que possa responder às necessidades do mercado da gestão e administração de Condomínios.

A APEGAC terá de novo um papel decisivo na realização da segunda edição da CONDEXPO, Salão Nacional das Atividades do Condomínio, em 2018 incluindo nas atividades do evento o seu IV Congresso e as Conferências Técnicas e da Manutenção e Reabilitação Urbana no âmbito da Administração de Condomínios o que conferirá à Associação um papel importante como Associação representativa do Setor.

e também publicamente ter afirmado o seu apoio técnico ao Projeto Lei de regulação do setor, cumpre agora reatar e estimular as relações institucionais com o poder político através de contactos com os grupos parlamentares, ministérios das Finanças, da Economia e da Justiça.

A APEGAC continuará a ser a representação das empresas de gestão e administração de condomínios na fileira da Construção Civil e do Imobiliário, através da filiação da CPCI – Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário.

A APEGAC deverá igualmente estabelecer relações institucionais com outras associações, nacionais ou internacionais que sejam consideradas relevantes para a atividade económica de Gestão e Administração de Condomínios, nomeadamente as relações com o SECOVI – Sindicato da Habitação Rio de Janeiro; a ABADI – Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis; O CAF España - Colégios de Administradores de Fincas de Espanha e o CEPI-CEI European Association of Real Estate Professions.

A APEGAC deverá consolidar o modelo de autorregulação usando como base os seus estatutos e o código deontológico e promovendo a certificação das empresas do setor na "Norma de Serviço para Gestão e Administração de Condomínios APEGAC/Bureau Veritas"

Deverá ainda ser avaliada a pertinência e oportunidade de apresentar a alteração aos estatutos que mude a existência dos núcleos de Lisboa e Vale do Tejo e Alentejo e Algarve de uma estrutura dos Órgãos Sociais, para uma representação proporcional das regiões nessa estrutura.

Se considerarmos as competências inerentes ao processo de certificação na Norma de Serviço APEGAC, A formação e qualificação deverão ter um papel ainda mais importante para o crescimento, visibilidade pública e reconhecimento da importância da APEGAC para o setor.

De uma oferta qualificada de formação profissional, à criação de uma plataforma de e-learning com áreas curriculares definidas por entidades certificadas, passando por parcerias com Faculdades ou empresas de formação, todos os caminhos continuarão a ser válidos desde que proporcionem a qualificação dos empresários e profissionais de gestão e administração de condomínios. O sector só se poderá desenvolver e crescer através de profissionais melhores e mais competentes.

A APEGAC continuará a apresentar a maior abertura para as parcerias e para a celebração de protocolos com entidades, públicas ou privadas, desde que estejam de acordo com a sua visão, missão e valores, e possam ser consideradas objetivamente mais valias aos seus associados.

Na era da informação é fundamental o conhecimento das dimensões e significado da atividade económica que a APEGAC visa representar. A manutenção uma base de dados atualizada sobre todo o setor imobiliário, com ênfase na área da administração de condomínios servirá para, sempre que necessário, validar o papel da

APEGAC, junto da imprensa ou das instituições, através da demonstração de dados concretos sobre o setor de atividade.

■👉 **Proposta de Aplicação de Resultados**

É proposto pela Gerência da Empresa que o Resultado Líquido do exercício de 2017 no valor de 16.308,08 euros, tenha a seguinte proposta de distribuição:

- Resultados Transitados: 16.308,08 Euros

Maia, 21 de maio de 2018

A Direção

