



CASTIOURA Lda
Rua de Dunfermline , Lote 10
8200-278 ALBUFEIRA

Exmo(a) Senhor(a) Titular de Direito Real de Habitação Periódica

A empresa CASTIOURA Lda, como entidade exploradora do OURABAY HOTEL APARTAMENTO, vem nos termos do disposto no artigo 32º do Decreto-Lei nº 275/93 de 5 de Agosto, apresentar o seu Programa de administração e conservação para o ano de 2020 e o respetivo Orçamento.

PROGRAMA PARA O ANO DE 2020

1-PROGRAMA

Este Programa inclui o Orçamento para o exercício de 2020, em que, apesar da situação atual provocada pelo Covid-19 que obviamente dificulta muito o cálculo de uma estimativa rigorosa em termos de ocupação turística, temos que considerar uma ocupação hoteleira e uma previsível utilização das semanas de DRHP e explicitar as receitas e gastos previstos para o exercício e incluir também algumas intervenções de reparação e conservação tanto das áreas de uso comum como dos apartamentos, na medida do necessário.

Conforme tem sido feito nos anos anteriores, os cálculos para o presente Orçamento obedecem aos mesmos princípios no que diz respeito aos gastos gerais do Empreendimento, assim como à relação dos Titulares ativos que se apresentam a ocupar as suas semanas, em que se irá verificar uma pequena diminuição dos Titulares dos anos anteriores à medida que algumas semanas vão sendo adquiridas pela empresa proprietária Soimage Lda. Por outro lado verificou-se em 2019 um aumento significativo devido às semanas pertencentes à Lunahotéis SA que continuam em 2020 a ser consideradas em termos de ocupação e pagamento.

a)RENDIMENTOS

Entendemos ajustado para o exercício de 2020 manter os valores das Prestações Periódicas de 2019.

A nossa estimativa de gastos totais (exclusivos e comuns) para 2020 indica para o departamento de DRHP um valor positivo de 404,52€ aplicando os valores de 2019 das prestações periódicas, que totalizam 272.067,25€ (antes de Iva) se todas as consideradas ativas para ocupação forem pagas. Como podem verificar no quadro abaixo, vamos aplicar o valor de 20% da empresa de gestão indicado pela Legislação em vigor.

Portanto, por tipologia de apartamento e por época do ano, para o exercício de 2020, a calendarização e as Prestações Periódicas Pecuniárias por semana aqui propostas, já com Iva incluído, são as seguintes:

PRESTAÇÕES PERIÓDICAS 2020

	BAIXA	MÉDIA	ALTA	ALTÍSSIMA
T0	247,74€	323,08€	408,37€	504,68€
T1	273,82€	357,06€	489,72€	643,52€
T2	315,11€	410,91€	575,32€	784,17€
CGD Titulares - IBAN: PT50 0035 0018 0002 7129 63077				

ÉPOCAS	SEMANAS
BAIXA	1 a 7 e 9 a 12 e 44 a 51
MÉDIA	8 e 13 a 21 e 39 a 43 e 52
ALTA	22 a 26 e 35 a 38
ALTÍSSIMA	27 a 34

Nota: As semanas do Carnaval, Páscoa e Fim de Ano são consideradas de época média.

Devido ao calendário de 2020 obrigar a que a semana nº1 se inicie em 5 de Janeiro, origina a continuação da alteração de datas e início de épocas como já aconteceu em 2019, considerando-se a semana 22 (31 de maio a 07 de junho) de época Alta, a semana 27 (5 a 12 de julho) de época Altíssima, a semana 35 (30 de agosto a 6 de setembro) de época Alta e a semana 39 (27 de setembro a 4 de outubro) de época Média.

b) GASTOS

Aqui estão englobados os gastos relativos ao pessoal, à administração, à contabilidade e gestão financeira, ao edifício, às áreas de uso comum, às salas de equipamentos técnicos, à manutenção e conservação geral, aos impostos, aos seguros e aos sistemas de segurança, assim como os outros gastos inerentes à estadia, tais como limpeza e produtos, lavandaria, telecomunicações, energia, água e gás. Igualmente são indicados os gastos exclusivos a atribuir especificamente aos Titulares. Os valores indicados no quadro seguinte são estimativas aproximadas e não têm o IVA incluído.

ORÇAMENTO DRHP 2020

Nº DE SEMANAS DRHP	733
TOTAL DAS PRESTAÇÕES PERIÓDICAS s/IVA	272.067,25€
FUNDO DE RESERVA	10.882,69€
TOTAL DA RECEITA	261.184,56€

GASTOS COMUNS:	
ENERGIA (Eletricidade, gás e água)	21.812,12€
GASTOS COM PESSOAL	69.025,92€
GASTOS OPERACIONAIS ALOJAMENTO (Lavandaria, limpeza, amenities, serviços externos, decoração, fardamento, telecomunicações, software, formações, Licenças, vigilância, etc.)	59.165,72€
MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO (piscinas, elevadores, apartamentos, equipamentos técnicos, jardinagem, ferramentas, canalização, Centrais contra incêndio, etc.)	22.177,84€
IMI E SEGUROS	5.500€
TOTAL GASTOS COMUNS	177.681,60€

GASTOS EXCLUSIVOS:	
ROC e apoio Jurídico	8.300,00€
Pessoal administrativo	16.280,22€
Correio e outras despesas com comunicações	1.080,00€
Prestação pagamento elevador novo (imputação à % DRHP)	3.024,77€
EMPRESA DE GESTÃO 20%	54.413,45€
TOTAL GASTOS EXCLUSIVOS	83.098,44€
TOTAL G. COMUNS + EXCLUSIVOS	260.780,04€
RESULTADO	404,52€

O montante dos gastos comuns deverá ser imputado à taxa de **44,79%** aos Titulares de DRHP, em função da repartição entre as noites de ocupação turística previstas e as semanas (de 7 noites cada) de DRHP previstas com Prestações Periódicas previsivelmente pagas, excluindo-se aqui os gastos com marketing e comissões a Operadores Turísticos, cofres e responsável pela Gestão e todos os gastos do sector da restauração. Com a aplicação desta tabela das Prestações Periódicas para 2020, verificamos para este ano a previsão de um resultado positivo de 404,52€ para o Centro de Gastos dos Titulares de DRHP.

COVID-19

(Texto reproduzido do Relatório de Contas 2019)

Em resposta à pandemia do novo coronavírus (designado por Covid-19), foi declarada em 30 de janeiro de 2020, pela Organização Mundial de Saúde, a emergência de saúde pública. Em Portugal o Governo declarou o estado de alerta no dia 13 de março de 2020 e no dia 19 de março de 2020 foi declarado, pelo Presidente da República, o estado de emergência. Como consequência desta situação, a economia revela atualmente um enorme estado de incerteza, cuja duração e consequências são ainda imprevisíveis. O nosso plano de

contingência num horizonte temporal de 3 a 6 meses evidencia estarem criadas as condições operacionais da manutenção da atividade da Empresa, ainda que se preveja uma redução substancial do volume de negócios, estando contudo assegurados os compromissos financeiros assumidos e a utilização das semanas dos Titulares.

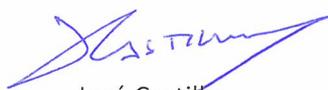
1) GARANTIAS LEGAIS

Apresenta-se constituída a garantia por via de Seguro, destinada a caucionar a boa administração e conservação do Empreendimento, no montante de 300.000.00€ (trezentos mil euros) a favor de todos os Titulares do Ourabay Hotel Apartamento.

2) CONCLUSÕES

A empresa SOIMAGE Lda e a Gerência da CASTIOURA Lda, consideram que, com a aplicação do programa iniciado em Abril de 2015 se têm verificado melhorias significativas cada ano, sendo prova disso a classificação turística e os prémios recebidos por várias agências online, como o Tripadvisor, a Booking e Hotéis.com, assim como a atribuição pelo Turismo de Portugal e pelo IAPMEI do Estatuto de PME Líder. Pretende-se assim continuar em 2020 a exercer uma gestão e administração eficaz e apropriada e a serem implementados todos os procedimentos e requisitos inerentes à qualidade pretendida para uma unidade hoteleira de 4 estrelas. Teremos especial atenção quanto à segurança e à prestação dos serviços exigidos a par de alguns melhoramentos gerais e à conservação do edifício, no sentido de se ir ao encontro das expectativas dos Titulares e simultaneamente dignificar o OURABAY Hotel Apartamento, sendo que, para o efeito, o vem submeter à apreciação dos seus Titulares dos Direitos Reais de Habitação Periódica.

Albufeira, 26 de Março de 2020



José Castilho

(Gerente da CASTIOURA Lda)