

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

RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS – 2023

Dando cumprimento ao instituído pelo artigo 32.º do Decreto-lei n.º 275/93, de 5 de agosto, vem a empresa CASTIOURA, Lda., apresentar a V. Exa. o Relatório de Gestão e Contas dos Direitos Reais de Habitação Periódica do Ourabay Hotel Apartamento referente ao exercício de 2023.

Mais um ano em que a guerra entre a Rússia e a Ucrânia continuou a verificar-se, mas felizmente, pelo menos para o turismo no Algarve, tal situação dramática não provocou efeitos negativos quanto a taxas de ocupação hoteleira.

O presente relatório subdivide-se nos pontos seguintes:

1. Coeficiente de imputação dos gastos.
2. Repartição dos gastos de 2023 e comparação com o orçamento.
3. Movimentos do Fundo de Reserva.
4. Perspetivas futuras.

1. Coeficiente de imputação dos gastos

O montante total dos gastos imputados aos Titulares de Direitos Reais de Habitação Periódica (DRHP) foi determinado com base nos gastos totais do Empreendimento, os quais foram repartidos por gastos comuns e gastos exclusivos.

Os gastos do departamento de comidas e bebidas (exceto o custo com o pessoal), do departamento de vendas, do departamento de outros gastos e receitas, assim como os gastos de alugueres de cofres, gastos de comissões bancárias e gasto salarial com os órgãos sociais da empresa são considerados como exclusivamente do Hotel, não sendo imputados ao DRHP.

O critério de repartição de gastos comuns foi efetuado de acordo com o número de noites de ocupação turística e o número de semanas pagas pelos titulares de DRHP referentes a 2023, tendo algumas destas semanas sido trocadas e ocupadas em datas diferentes da semana original e outras que foram acordadas serem ocupadas apenas em 2024.

N.º Noites vendidas por segmento

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
Total Noites DRHP	21	70	63	175	140	259	476	518	315	63	42	49	2191
Total Noites Turismo	569	874	1148	1383	1354	1312	1345	1344	1380	1198	620	781	13308
Total Noites	590	944	1211	1558	1494	1571	1821	1862	1695	1261	662	830	15499

% Noites Vendidas face ao total de noites vendidas

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
Total Noites DRHP	3,56%	7,42%	5,20%	11,23%	9,37%	16,49%	26,14%	27,82%	18,58%	5,00%	6,34%	5,90%	14,14%
Total Noites Turismo	96,44%	92,58%	94,80%	88,77%	90,63%	83,51%	73,86%	72,18%	81,42%	95,00%	93,66%	94,10%	85,86%
Total Noites	100,00%												

O montante dos gastos comuns é imputado à taxa de 14,14% aos Titulares de Habitação Periódica, relativo ao ano de 2023.

Para o cálculo do número de noites de DRHP por mês a considerar para a percentagem de imputação dos gastos comuns de 2023 foram adotados três critérios, nomeadamente:

- 1 – Apenas se consideram as semanas cuja prestação periódica de 2023 foi paga, sendo que estas semanas podem ter sido usufruídas no ano 2023 ou virem a ser usufruídas em 2024 ou mesmo não terem sido nem virem a ser usufruídas no futuro;
- 2 – Relativamente a cada mês apresentado no quadro anterior, importa referir que o mês se refere ao mês em que a semana começa, independentemente se a semana em causa termina no mesmo mês ou no mês seguinte;
- 3 – As noites por mês apresentadas no quadro anterior não implicam que o titular tenha ocupado nessa semana pois pode ter trocado por outra semana, contudo optou-se pelo critério de considerar as noites no mês da semana a que o titular tem originalmente direito.

Vimos também indicar aqui que o montante total de prestações periódicas de 2023 referentes às reservas inseridas e que não foram pagas à Castioura, Lda. foi de 11.178,12€ com Iva incluído. A diferença entre este valor anterior e o real vs. orçamento deve-se às aquisições ou renúncias de semanas realizadas ao longo do ano, incluindo aqui a renúncia das semanas da Lunahoteis, cuja explicação está indicada num dos últimos parágrafos da pág 4.

2. Repartição dos Gastos de 2023 e comparação com o orçamento

O quadro que se segue consiste na repartição dos gastos comuns com base no critério de imputação e nos gastos específicos do DRHP e do Hotel.

Recostas DRHP		REAL 2023	ORÇAMENTO 2023	Δ real vs orç.		
		150.219,75 €	238.464,22 €	- 88.244,47 €		
Gastos exclusivos DRHP		Total	DRHP 100%	Δ real vs orç.		
Departamento DRHP						
Gastos com o pessoal	23.516,61 €	23.516,61 €	23.428,31 €	88,30 €		
Comunicação (telemóveis e correios)	511,13 €	511,13 €	682,72 €	- 171,59 €		
Auditoria do ROC	2.850,00 €	2.850,00 €	2.850,00 €	- €		
Apoio Jurídico	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	- €		
Subcontratação serviços de apoio DRHP	- €	- €	- €	- €		
IMI (imputação pela % de DRHP)	1.958,23 €	1.958,23 €	3.488,42 €	- 1.530,19 €		
Seguro do edifício (imputação pela % de DRHP)	694,47 €	694,47 €	1.193,14 €	- 498,67 €		
Elevador substituído (imputação pela % de DRHP)	872,61 €	872,61 €	1.736,99 €	- 864,38 €		
Eletrodomésticos exclusivos DRHP (máquina de lavar roupa)	272,62 €	272,62 €	- €	272,62 €		
Total Departamento DRHP	35.475,67 €	35.475,67 €	38.179,59 €	- 2.703,92 €		
Gastos exclusivos Hotel		Total	Hotel 100%			
Departamento Comidas e Bebidas	72.258,98 €	72.258,98 €				
Departamento de Vendas (comissões de operadores turísticos)	88.064,50 €	88.064,50 €				
Outros gastos exclusivos Hotel (pessoal administração, aluguer cofres, com. banc., outros)	251.970,41 €	251.970,41 €				
Departamento Despesas não operacionais	8.142,87 €	8.142,87 €				
Total Gastos exclusivos	420.436,76 €	35.475,67 €	38.179,59 €	- 2.703,92 €		
Gastos comuns		Total	Hotel 85,86%	DRHP 14,14%	DRHP 24,78%	Δ real vs orç.
Departamento Alojamento						
Gastos com o pessoal	271.774,06 €	233.345,21 €	38.428,85 €	53.805,22 €	- 15.376,37 €	
Comunicação (internet, telemóveis e televisão)	10.514,74 €	9.027,96 €	1.486,78 €	2.502,44 €	- 1.015,66 €	
Limpeza, higiene e conforto	22.964,82 €	19.717,59 €	3.247,23 €	4.460,40 €	- 1.213,17 €	
Serviços especializados (lavandaria, trabalho temporário)	39.558,75 €	33.965,14 €	5.593,61 €	6.442,80 €	- 849,19 €	
Outros gastos operacionais (mobiliário, eletrodomésticos, decoração e outros materiais)	32.577,05 €	27.970,66 €	4.606,39 €	2.806,34 €	1.800,06 €	
Total Departamento Alojamento	377.389,42 €	324.026,56 €	53.362,86 €	70.017,20 €	- 16.654,33 €	

Departamento de Comidas e Bebidas					
Gastos com o pessoal	78.509,46 €	67.408,22 €	11.101,24 €	15.813,59 €	↑ - 4.712,35 €
Total Departamento de Comidas e Bebidas	78.509,46 €	67.408,22 €	11.101,24 €	15.813,59 €	↑ - 4.712,35 €
Departamento Administrativo					
Comunicação (correios, telefone e telemóveis)	2.514,19 €	2.158,68 €	355,51 €	550,12 €	↑ - 194,61 €
Gastos e comissões bancárias	- €	- €	- €	- €	→ - €
Material de escritório, ferramentas de desgaste rápido e documentação técnica	2.749,22 €	2.360,48 €	388,74 €	1.040,76 €	↑ - 652,02 €
Licenças (s.p.a., software host)	8.791,09 €	7.548,03 €	1.243,06 €	1.978,80 €	↑ - 735,74 €
Gastos de deslocações	3.065,18 €	2.631,76 €	433,42 €	594,72 €	↑ - 161,30 €
Vigilância e segurança e centrais de alarme	9.800,98 €	8.415,12 €	1.385,86 €	6.057,07 €	↑ - 4.671,22 €
Serviços especializados (consultoria de gestão, TOC, assistência informática e outros)	24.600,78 €	21.122,23 €	3.478,55 €	4.817,23 €	↑ - 1.338,68 €
Gastos fiscais/legais	394,26 €	338,51 €	55,75 €	107,06 €	↑ - 51,31 €
Serviços de informação hoteleira	1.119,60 €	961,29 €	158,31 €	277,44 €	↑ - 119,13 €
Seguros	2.148,05 €	1.844,32 €	303,73 €	568,05 €	↑ - 264,32 €
Total Departamento Administrativo	55.183,35 €	47.380,42 €	7.802,93 €	15.991,25 €	↑ - 8.188,32 €
Departamento Manutenção e Energias					
Gastos com o pessoal	3.144,31 €	2.699,70 €	444,61 €	- €	↓ 444,61 €
Energia (Eletricidade, Água e Gás)	59.676,01 €	51.237,82 €	8.438,19 €	16.107,00 €	↑ - 7.668,81 €
Conservação/reparação de equipamentos, instalações e veículos	80.228,62 €	68.884,29 €	11.344,33 €	11.155,27 €	↑ - 189,06 €
Elevadores	2.730,90 €	2.344,75 €	386,15 €	592,70 €	↑ - 206,55 €
Jardinagem	3.307,12 €	2.839,49 €	467,63 €	768,18 €	↑ - 300,55 €
Piscina	17.088,16 €	14.671,89 €	2.416,27 €	2.892,32 €	↑ - 476,06 €
Serviços especializados (HACCP, controlo da água, controlo de pragas e outros serviços)	1.606,84 €	1.379,63 €	227,21 €	4.160,60 €	↑ - 3.933,39 €
Total Departamento Manutenção e Energias	167.781,96 €	144.057,59 €	23.724,37 €	35.676,07 €	↑ - 11.951,70 €
Departamento Encargos salariais e Relacionados					
Seguro acidentes de trabalho	5.393,47 €	4.630,83 €	762,64 €	1.327,21 €	↑ - 564,57 €
Medicina, segurança e saúde no trabalho, haccp, fardamento e formação	2.814,77 €	2.416,76 €	398,01 €	483,23 €	↑ - 85,22 €
Rendas e alugueres (gastos com o pessoal)	13.225,36 €	11.355,29 €	1.870,07 €	3.274,19 €	↑ - 1.404,12 €
Outros gastos operacionais (gastos com a edenred - cartões de refeição)	420,59 €	361,12 €	59,47 €	86,41 €	↑ - 26,93 €
Total Departamento Encargos salariais e Relacionados	21.854,19 €	18.764,01 €	3.090,18 €	5.171,03 €	↑ - 2.080,85 €
Departamento Despesas não operacionais					
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Cadeiras e mesas	284,68 €	244,43 €	40,25 €	70,54 €	↑ - 30,29 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Posto de carregamento de carros elétricos	310,25 €	266,38 €	43,87 €	76,88 €	↑ - 33,01 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Portão de correr	98,00 €	84,14 €	13,86 €	24,28 €	↑ - 10,43 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Portão e reded acesso piscina	90,12 €	77,38 €	12,74 €	- €	↓ 12,74 €
Total Departamento Despesas não operacionais	783,05 €	672,33 €	110,72 €	171,71 €	↑ - 60,98 €
Total Gastos comuns	701.501,43 €	602.309,13 €	99.192,30 €	142.840,84 €	↑ - 43.648,54 €
Total Gastos exclusivos + comuns	1.157.413,86 €	1.022.745,89 €	134.667,97 €	181.020,43 €	↑ - 46.352,46 €
Subtotal Resultado DRHP 2023			15.551,78 €	57.443,79 €	↓ - 41.892,01 €
4% Fundo de Reserva			6.008,79 €	9.538,57 €	↑ - 3.529,78 €
20% Empresa de Gestão			30.043,95 €	47.692,84 €	↑ - 17.648,89 €
Total Resultado DRHP 2023			- 20.500,96 €	212,38 €	↓ - 20.713,34 €

Legenda

- ↑ Melhor - mais receitas, menos gastos ou melhor resultado que o previsto em orçamento, dependendo da linha que se está a analisar.
- Igual - receitas, gastos ou resultado igual ao previsto em orçamento, dependendo da linha que se está a analisar.
- ↓ Pior - menos receitas, mais gastos ou pior resultado que o previsto em orçamento, dependendo da linha que se está a analisar.

No setor hoteleiro é comum verificarem-se diferenças entre os orçamentos e os valores reais, que derivam das oscilações da oferta e da procura e das alterações imprevisíveis do próprio mercado turístico.

Na análise da diferença entre os valores reais e os valores orçamentados apresentados no quadro acima é necessário ter em atenção que no orçamento se considerou uma imputação dos gastos ao DRHP de 24,78% enquanto na realidade esta percentagem foi de 14,14%. O número de noites de DRHP estimadas em orçamento foram bastante superiores ao real devido a um Titular de grande dimensão que não pagou as suas prestações periódicas e não ocupou as suas semanas, dando origem a uma grande diferença para o valor real a considerar, enquanto o número de noites de turismo superou a expectativa, contribuindo para uma acentuada diminuição na percentagem real de 2023 do DRHP.

Relativamente aos gastos exclusivos do DRHP verificou-se uma diminuição de cerca de dois mil e quinhentos euros, destacando-se a diminuição dos custos de IMI, seguro do edifício e do elevador substituído devido a estes custos estarem diretamente associados à percentagem de DRHP calculada, pelo que, uma menor percentagem de DRHP face ao estimado originou um valor de custo menor nestas três rubricas.

Comparando os gastos com o pessoal do departamento do DRHP em 2023 face a 2022 importa destacar que, em 2023, este gasto é superior em cerca de quatro mil euros, pois em 2022 a administrativa de DRHP esteve alocada apenas 75% a este departamento e 25% ao departamento de alojamento, enquanto em 2023 esteve a 100% no departamento de DRHP. Além disso, também houve o aumento do salário desta administrativa pois com o aumento do salário mínimo nacional, todos os salários dos colaboradores do hotel foram revistos e aumentados.

Analisando os departamentos comuns, todos apresentaram gastos inferiores aos estimados em orçamento, principalmente devido à acentuada redução da taxa de imputação de custos ao DRHP que reduziu cerca de 40%.

É importante referir que se fosse aplicada a taxa prevista em orçamento de 24,78% sobre os valores de custos reais de 2023 ter-se-ia um valor superior de custos em determinadas rubricas, nomeadamente nos gastos com o pessoal dos departamentos de alojamento e de comidas e bebidas, nos gastos operacionais de alojamento e nos gastos de conservação e reparação do edifício.

Comparando o ano 2023 com o ano anterior, houve um aparente aumento dos gastos com o pessoal do departamento de alojamento, sendo o principal motivo da variação, a contratação direta de mais alguns colaboradores em vez de terem sido fornecidos por empresas de trabalho temporário como era habitual, estando dessa forma alocados a outra rubrica. Face ao ano de 2022 também houve o aumento dos salários base de todos os colaboradores a partir do valor do salário mínimo nacional, tendo havido em alguns casos aumentos salariais mais significativos pela necessidade da empresa em reter os seus colaboradores mais qualificados, que cada vez é mais difícil contratar no Algarve.

No que respeita aos gastos com o pessoal do departamento de comidas e bebidas, também se verificou um aumento em 2023 face a 2022 e a principal variação surge da admissão de mais um colaborador em 2023 face ao número de colaboradores que fizeram parte deste departamento em 2022, acrescendo obviamente os aumentos salariais de todos os colaboradores.

Os gastos operacionais de alojamento também aumentaram em 2023 relativamente a 2022 e face ao orçamento previsto para o ano 2023, mais especificamente os custos com mobiliário, roupas de cama e eletrodomésticos, porque no decorrer do ano houve a necessidade de substituir vários equipamentos que se estragaram ou que foram danificados, o que tem vindo a acontecer com maior frequência devido à idade dos mesmos, assim como ao uso descuidado de alguns clientes.

Relativamente aos gastos de conservação e reparação, em 2023 este valor foi superior tanto a 2022 como comparativamente com o orçamento previsto para 2023 pois existiram diversos serviços contratados no decorrer do ano para imprevistos que necessitaram de ação imediata e que não podiam aguardar para serem contemplados no orçamento para 2024. Em 2023 procedeu-se à substituição de algumas das bombas de águas residuais, à reparação da Central de bombas de incêndio, à colocação de pavimentos, à instalação de toldos e à extensão do gradeamento e portão da área da piscina, já contemplados no orçamento de 2023. Existiram também outros serviços como a reparação de mobiliário do hotel, algumas janelas, a assistência técnica às caldeiras de água quente, diversos serviços relacionados com a ventilação e os equipamentos de ar condicionado, serviços de canalização industrial e tubagens e ainda a instalação de uma caleira na fachada norte, que não estavam previstas em orçamento.

Todos estes gastos acima descritos contribuíram para o resultado negativo do DRHP.

Em termos totais, o resultado do DRHP antes da dedução do valor para o Fundo de Reserva e Empresa de Gestão foi cerca de quarenta e dois mil euros inferior ao orçamentado pois, apesar dos custos de DRHP terem sido inferiores ao estimado em cerca de quarenta e seis mil euros, devido à questão percentual e não só, esta diminuição não foi suficiente para fazer face à diminuição de cerca de oitenta e oito mil euros de rendimentos esperados com as prestações periódicas de 2023.

Este enorme desfasamento de receita proveniente da grande diferença de semanas de DRHP entre o orçamento e o real deve-se, tal como mencionado anteriormente sobre as noites ocupadas de DRHP, maioritariamente a um Titular possuidor de um elevado número de semanas em que, apesar de as reservas dessas semanas terem sido consideradas no início do ano, não as ocupou nem efetuou o seu pagamento. Para que seja possível cumprir com a realidade de ocupação e pagamento e as contas terem lógica, as mesmas não foram consideradas. O montante total de prestações periódicas de 2023 da Lunahotéis referentes às reservas inseridas e que não foram pagas à Castioura, Lda. foi de 87.951,08€ com Iva incluído.

Aproveitamos para informar aqui, que foi celebrado um acordo em Tribunal entre a Castioura e a Lunahotéis, no qual esta desistiu de todas as ações judiciais contra a Castioura e a Soimage e está em processo de entrega das semanas de DRHP à empresa proprietária Soimage, Lda., de que tem sido titular no Ourabay Hotel. Em contrapartida, a Castioura, Lda. também desistiu da ação judicial sobre a dívida das prestações periódicas em causa.

Segue a evidência dos últimos anos em termos de resultado de DRHP, onde se pode concluir que a empresa Castioura, Lda. tem vindo a suportar os resultados deficitários deste departamento.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Resultado DRHP Anual	- 33.973,18 €	1.519,19 €	-19.853,50 €	-32.286,38 €	261,39 €	- 20.500,96 €
Resultado DRHP Acumulado	- 33.973,18 €	-32.453,99 €	-52.307,49 €	- 84.593,87 €	-84.332,48 €	-104.833,44 €

Relativamente às dívidas dos Titulares ativos, o escritório de advogados que nos assiste tem feito diligências tais como telefonemas e o envio de cartas aos Titulares, o que já o fez por diversas vezes, tendo iniciado já algumas ações judiciais, a par de intervenções com alguns solicitadores de execução, no sentido de podermos obter os pagamentos em dívida, tendo vindo nos últimos meses a fazerem-se alguns acordos. Devido a estas iniciativas alguns Titulares têm optado por entregar as semanas à empresa proprietária Soimage, Lda. e um ou outro tem pago os valores em falta.

3. Movimentos do Fundo de Reserva

No quadro abaixo são apresentados os movimentos do Fundo de Reserva:

	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Saldo a 31 de dezembro de 2022	52.338,74 €			52.338,74 €
Reforço Fundo Reserva 2022		6.106,48 €		6.106,48 €
Comissões Bancárias 2023			-99,84 €	-99,84 €
Saldo a 31 de dezembro de 2023	52.338,74 €	6.106,48 €	-99,84 €	58.345,38 €
Valor a transferir em 2024 referente ao resultado DRHP de 2023		6.008,79 €		6.008,79 €
Comissões Bancárias 2024			-99,84 €	-99,84 €
Valor na conta bancária DRHP (Titulares) 2024	52.338,74 €	12.115,27 €	-199,68 €	64.254,33 €

4. Perspetivas futuras

Apesar de algumas conturbações em vários cenários internacionais, optamos por seguir o expectável em função dos dados de ocupação turística dos últimos 2 meses e também das reservas já inseridas em sistema para os próximos meses, que perspetivam que o ano de 2024 virá a ser um excelente ano turístico.

A empresa CASTIOURA, Lda. continua assim a manter todas as condições operacionais necessárias para continuar a exercer a sua administração do empreendimento e a proporcionar aos Titulares de DRHP a normal utilização das suas semanas, com o nível de condições e serviços exigidos e a eficácia demonstrada até aqui. Contudo, pretendemos sempre melhorar e nesse sentido esperamos também a boa colaboração dos Titulares.

Albufeira, 27 de Março de 2024



José Castilho
(Gerente da CASTIOURA Lda.)