

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

RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS – 2024

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.ª. Exa. o Relatório de Gestão e Contas dos Direitos Reais de Habitação Periódica do Ourabay Hotel Apartamento referente ao exercício de 2024.

Lamentavelmente verificou-se em 2024 mais um ano em que a guerra entre a Rússia e a Ucrânia prosseguiu, mas felizmente, pelo menos para o turismo no Algarve, tal situação dramática continua sem provocar efeitos significativos 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 2024 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 2024, tendo algumas destas semanas sido trocadas e ocupadas em datas diferentes da semana original e outras que foram acordadas serem ocupadas apenas em 2025.

N.º Noites vendidas por segmento													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
Total Noites DRHP	21	70	49	168	147	287	350	497	448	63	35	21	2156
Total Noites Turismo	583	866	1308	1181	1348	1308	1384	1314	1246	988	1000	829	13355
Total Noites	604	936	1357	1349	1495	1595	1734	1811	1694	1051	1035	850	15511

% Noites Vendidas face ao total de noites vendidas													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
Total Noites DRHP	3,48%	7,48%	3,61%	12,45%	9,83%	17,99%	20,18%	27,44%	26,45%	5,99%	3,38%	2,47%	13,90%
Total Noites Turismo	96,52%	92,52%	96,39%	87,55%	90,17%	82,01%	79,82%	72,56%	73,55%	94,01%	96,62%	97,53%	86,10%
Total Noites	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Resulta, portanto, destas percentagens, a taxa anual de 13,90% respeitante aos Titulares de habitação Periódica, originando assim a imputação dos gastos comuns a esta taxa, relativamente ao ano de 2024.

Para o cálculo do número de noites de DRHP por mês a considerar para a percentagem de imputação dos gastos comuns de 2024 foram adotados três critérios, como se tem vindo a fazer, nomeadamente:

- 1 – Apenas se consideram as semanas cuja prestação periódica de 2024 foi paga, sendo que estas semanas podem ter sido usufruídas no ano 2024 ou virem a ser usufruídas em 2025 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 tem início, 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 essa 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.

Indicamos também aqui que o montante total de prestações periódicas de 2024 referentes às reservas inseridas e que não foram pagas à Castioura, Lda. foi de 10.459,30€ com Iva incluído. A diferença entre este valor anterior e o valor real vs. orçamento deve-se assim às aquisições ou renúncias de semanas realizadas ao longo do ano e à falta de pagamento de prestações periódicas.

A receita do DRHP em 2024 ascendeu ao montante total de 150.020€ (2023:150.220€) e inclui receita extraordinária no montante de 6.070€, relativa a cobranças efetuadas em 2024 correspondentes a exercícios anteriores.

2. Repartição dos Gastos de 2024 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.

		REAL 2024	ORÇAMENTO 2024	Δ real vs orç.
Receitas DRHP		150 020,27 €	163 388,52 €	- 13 368,25 €
Gastos exclusivos DRHP		Total	DRHP 100%	Δ real vs orç.
Departamento DRHP				
Gastos com o pessoal	26 762,76 €	26 762,76 €	25 339,65 €	1 423,11 €
Comunicação (telemóveis e correios)	809,75 €	809,75 €	512,00 €	297,75 €
Auditoria do ROC	3 000,00 €	3 000,00 €	2 850,00 €	150,00 €
Apoio Jurídico	5 502,32 €	5 502,32 €	4 800,00 €	702,32 €
IMI (imputação pela % de DRHP)	1 920,18 €	1 920,18 €	2 012,24 €	- 92,06 €
Seguro do edifício (imputação pela % de DRHP)	696,33 €	696,33 €	713,62 €	- 17,29 €
Elevadores substituídos (imputação pela % de DRHP)	2 251,51 €	2 251,51 €	2 266,58 €	- 15,07 €
Total Departamento DRHP	40 942,85 €	40 942,85 €	38 494,09 €	2 448,76 €
Gastos exclusivos Hotel		Total	Hotel 100%	
Departamento Comidas e Bebidas		66 157,79 €	66 157,79 €	
Departamento de Vendas (comissões de operadores turísticos)		83 689,63 €	83 689,63 €	
Outros gastos exclusivos Hotel (pessoal administração, aluguer cofres, com. banc., outros)		258 218,99 €	258 218,99 €	
Departamento Despesas não operacionais		13 878,21 €	13 878,21 €	
Total Gastos exclusivos		421 944,62 €	40 942,85 €	38 494,09 €
Gastos comuns		Total	Hotel 86,10%	DRHP 13,90%
Departamento Alojamento				DRHP 14,53%
Gastos com o pessoal	297 579,24 €	256 216,28 €	41 362,96 €	41 174,54 €
Comunicação (internet, telemóveis e televisão)	15 890,56 €	13 681,80 €	2 208,76 €	1 543,09 €
Limpeza, higiene e conforto	24 834,37 €	21 382,44 €	3 451,93 €	3 051,30 €
Serviços especializados (lavandaria, trabalho temporário, vigilante)	43 115,35 €	37 122,40 €	5 992,95 €	5 448,75 €
Outros gastos operacionais (roupa de cama, eletrodomésticos, decoração e outros materiais)	25 460,58 €	21 921,61 €	3 538,97 €	1 608,34 €
Total Departamento Alojamento	406 880,10 €	350 324,53 €	56 555,57 €	52 826,02 €



Departamento de Comidas e Bebidas					
Gastos com o pessoal	90 349,14 €	77 790,78 €	12 558,36 €	11 902,34 €	↓ 656,02 €
Total Departamento de Comidas e Bebidas	90 349,14 €	77 790,78 €	12 558,36 €	11 902,34 €	↓ 656,02 €
Departamento Administrativo					
Comunicação (correios, telefone e telemóveis)			196,02 €	366,16 €	↑ 170,14 €
Material de escritório, ferramentas de desgaste rápido e documentação técnica	1 410,23 €	1 214,21 €	768,53 €	478,66 €	↓ 289,87 €
Licenças (s.p.a., gedipe, software host, microsoft entre outros)	5 529,06 €	4 760,53 €	1 197,16 €	1 197,16 €	0,00 €
Gastos de deslocações	8 612,79 €	7 415,63 €	229,26 €	348,72 €	↑ 119,46 €
Vigilância e segurança e centrais de alarme	1 649,39 €	1 420,13 €	634,52 €	628,69 €	↓ 5,83 €
Serviços especializados (consultoria de gestão, TOC, assistência informática e outros)	4 564,92 €	3 930,40 €	3 046,98 €	3 557,82 €	↑ 510,84 €
Gastos fiscais/legais	21 921,00 €	18 874,02 €	647,59 €	76,65 €	↓ 27,90 €
Serviços de informação hoteleira	752,14 €	647,59 €	155,62 €	162,68 €	↑ 7,06 €
Seguros	1 119,60 €	963,98 €	340,68 €	357,49 €	↑ 16,81 €
Total Departamento Administrativo	48 010,08 €	41 336,77 €	6 679,31 €	7 174,02 €	↑ 500,71 €
Departamento Manutenção e Energias					
Gastos com o pessoal	3 379,91 €	2 910,11 €	469,80 €	- €	↓ 469,80 €
Energia (Eletricidade, Água e Gás)	62 142,67 €	53 504,96 €	8 637,71 €	9 168,43 €	↑ 530,72 €
Conservação/reparação de equipamentos, instalações e veículos	62 024,38 €	53 403,11 €	8 621,27 €	5 680,48 €	↓ 2 940,79 €
Elevadores	2 798,83 €	2 409,80 €	389,03 €	395,97 €	↑ 6,94 €
Jardinação	5 182,44 €	4 462,09 €	720,35 €	450,43 €	↓ 269,92 €
Piscina	15 402,99 €	13 262,00 €	2 140,99 €	2 126,47 €	↓ 14,52 €
Serviços especializados (HACCP, controlo da água e de pragas, serviços manutenção geral)	2 964,39 €	2 552,35 €	412,04 €	368,46 €	↓ 43,59 €
Total Departamento Manutenção e Energias	153 895,61 €	132 504,41 €	21 391,20 €	18 190,23 €	↓ 3 200,97 €
Departamento Encargos salariais e Relacionados					
Seguro acidentes de trabalho	13 393,56 €	11 531,88 €	1 861,68 €	405,37 €	↓ 1 456,31 €
Medicina, segurança e saúde no trabalho, fardamento e formação	4 769,87 €	4 106,87 €	663,00 €	173,63 €	↓ 489,38 €
Rendas e alugueres (gastos com o pessoal)	15 936,64 €	13 721,48 €	2 215,16 €	1 982,32 €	↓ 232,84 €
Outros gastos operacionais (gastos com a edenred - cartões de refeição)	540,98 €	465,78 €	75,20 €	71,59 €	↓ 3,61 €
Total Departamento Encargos salariais e Relacionados	34 641,05 €	29 826,01 €	4 815,04 €	2 632,90 €	↓ 2 182,14 €
Departamento Despesas não operacionais					
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Cadeiras e mesas	284,68 €	245,11 €	39,57 €	41,36 €	↑ 1,79 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Posto de carregamento de carros elétricos	310,25 €	267,13 €	43,12 €	45,08 €	↑ 1,96 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Portão de correr	98,00 €	84,38 €	13,62 €	14,24 €	↑ 0,62 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Portão e rede acesso piscina	90,12 €	77,59 €	12,53 €	26,32 €	↑ 13,79 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Nova CBSI	- €	- €	- €	200,70 €	↑ 200,70 €
Total Departamento Despesas não operacionais	783,05 €	674,21 €	108,84 €	327,70 €	↑ 218,85 €
Total Gastos comuns	734 559,03 €	632 456,70 €	102 102,33 €	93 053,21 €	↓ 9 049,12 €
Total Gastos exclusivos + comuns	1 197 446,50 €	1 054 401,32 €	143 045,18 €	131 347,30 €	↓ 11 497,89 €
Subtotal Resultado DRHP 2024			6 975,09 €	31 841,22 €	↑ 24 866,13 €
4% Fundo de Reserva			6 000,81 €	6 535,54 €	↑ 534,73 €
20% Empresa de Gestão			30 004,05 €	32 677,70 €	↑ 2 673,65 €
Total Resultado DRHP 2024			- 29 029,78 €	- 7 372,02 €	↓ 21 657,75 €

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 14,53% enquanto que na realidade esta percentagem foi de 13,90%.

Relativamente aos gastos exclusivos do DRHP verificou-se um aumento de cerca dois mil e quatrocentos euros, destacando-se os gastos com o pessoal e o apoio jurídico. Durante o ano de 2024 houve o aumento do salário da administrativa de DRHP pois com o aumento do salário mínimo nacional, todos os salários dos colaboradores do Hotel foram revistos e aumentados. Relativamente ao apoio jurídico, além da avença mensal do advogado, este ano foram contemplados os custos com um dos agentes de execução que prestaram serviços à empresa e através do qual foi possível recuperar uma dívida de um Titular, de cerca de seis mil euros que tinha em falta, sendo este o motivo para a variação entre o valor real e o valor estimado em orçamento.

Analisando os departamentos comuns, o departamento administrativo e o departamento de despesas não operacionais apresentaram gastos inferiores aos estimados, enquanto os restantes apresentaram gastos superiores aos contemplados em orçamento.

Comparando o ano 2024 com o orçamento, houve um aumento dos gastos com o pessoal do departamento de alojamento, sendo o principal motivo da variação, a contratação de um porteiro/controlador de entradas para a área da piscina, que por lapso não estava previsto em orçamento, conforme os anos anteriores, sendo que este colaborador ainda substituiu o habitual rececionista noturno/porteiro durante as suas folgas. Ainda no departamento de alojamento, verificou-se um aumento do custo da internet, essencialmente devido ao serviço de internet, pois o sinal foi aumentado em todos os andares e existem vários equipamentos novos que permitem que todos os clientes usufruam da internet com um melhor desempenho comparativamente ao que existia no passado, em que existiam muitas queixas. Importa também mencionar que houve um acréscimo de custos de lavandaria face ao expectável devido ao aumento de preços desse serviço e também devido a estadias mais curtas que obrigaram a maior quantidade de roupa ir para a lavandaria. Foram adquiridos ainda vários eletrodomésticos, mobiliário e roupa de cama que ultrapassaram os valores estimados em orçamento devido a um aumento de artigos que se têm vindo a danificar devido ao uso normal e à própria idade dos mesmos.

No que respeita aos gastos com o pessoal do departamento de comidas e bebidas, também se verificou um aumento em 2024 face ao que estava orçamentado e a principal variação surge porque uma das funcionárias afetas a esse departamento estava considerada em orçamento apenas até outubro de 2024, contudo esta colaboradora trata dos pequenos-almoços e, portanto, continuou a exercer as suas funções durante todo o ano. Outros aumentos devem-se ao normal e obrigatório aumento de salários de toda a equipa. Houve também um colaborador chefe de departamento que estava a ser prejudicado em anos anteriores, trabalhando aos fins de semana e feriados sem receber a justa remuneração por isso, assim como a trabalhar também algumas noites sem a devida remuneração, pelo que este ano já foi processado esse trabalho suplementar.

Relativamente aos gastos de conservação e reparação, em 2024 este valor foi superior comparativamente com o orçamento previsto para o mesmo ano, 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 2025. Em 2024 procedeu-se à verificação do grupo de bombagem, à manutenção e carregamento de extintores, tendo sido adquiridos dois novos extintores, verificação das portas corta-fogo e substituição de uma porta de segurança, manutenção do sistema de deteção de incêndio, manutenção de pavimentos, paredes e tetos, pintura de apartamentos e áreas comuns, serviços de canalização, aquisição e montagem de sinalética de emergência e ainda a substituição de dois ventiladores por uns mais fortes para a zona de bombagem de esgotos.

Importa ainda mencionar que no orçamento para 2024 considerou-se a aquisição de uma nova central de bombagem de serviço de incêndio (CBSI) que seria considerado como imobilizado na empresa, contudo optou-se apenas pela manutenção e reparação das avarias, tratamento da ferrugem e pintura, tendo a empresa poupado desta forma um valor significativo. Por esta razão, existem custos relacionados com o sistema de deteção de incêndio que não estavam contemplados em orçamento.

A nível da piscina concretizou-se o que estava orçamentado relativamente à reparação das pedras à volta da piscina e colocação de uma nova bomba em substituição de uma danificada, mas existiram outros serviços que não estavam previstos como a reparação e substituição do suporte do circuito hidráulico elétrico da casa das máquinas e vários serviços de desentupimento de tubos hidráulicos, desobstrução de válvulas e substituição de tampas e grelhas da piscina. No edifício continuamos a verificar grandes problemas com as tubagens de água quente, que rouparam sem aviso e nos obrigam a intervenções imediatas não orçamentadas, assim como em alguns equipamentos de maquinaria de bombas de esgotos ou de infiltrações e também banheiras que necessitam de substituição devido a ferrugem, a manchas e a tinta solta depois de já terem sido intervencionadas.

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 vinte e cinco mil euros inferior ao orçamentado, sendo que cerca de treze mil e trezentos euros desta diferença é explicado pela redução das receitas esperadas de DRHP e o restante montante pela existência de custos não previstos em orçamento.

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	2024
Resultado DRHP Anual	- 33 973,18 €	1 519,19 €	- 19 853,50 €	- 32 286,38 €	261,39 €	- 20 500,96 €	- 29 029,78 €
Resultado DRHP Acumulado	- 33 973,18 €	- 32 453,99 €	- 52 307,49 €	- 84 593,87 €	- 84 332,48 €	- 104 833,44 €	- 133 863,22 €

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. Das diligências efetuadas, até ao final do ano de 2024 apenas se verificou o pagamento de valores em falta pelo titular mencionado no ponto 2. no valor de cerca de seis mil euros.

3. Movimentos do Fundo de Reserva

Quanto à conta do Fundo de Reserva decidimos colocá-la em depósito a prazo de curtos períodos, que são mais bem remunerados, porque é uma conta que não tem sido movimentada e por isso é possível obter algum benefício, aumentando-lhe algum valor. Estes juros obtidos só entraram em conta em fevereiro de 2025.

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

	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Saldo a 31 de dezembro de 2023	58 345,38 €			58 345,38 €
Reforço Fundo Reserva 2023		6 008,79 €		6 008,79 €
Comissões Bancárias 2024			-79,04 €	-79,04 €
Penhora de conta indevida			-169,34 €	-169,34 €
Saldo a 31 de dezembro de 2024	58 345,38 €	6 008,79 €	-248,38 €	64 105,79 €
Juros obtidos de depósito a prazo		264,41 €		264,41 €
Devolução de penhora de conta indevida		169,34 €		169,34 €
Valor a transferir em 2025 referente ao resultado DRHP de 2024		6 000,81 €		6 000,81 €
Comissões Bancárias 2025			-49,92 €	-49,92 €
Valor na conta bancária DRHP (Titulares) 2025	58 345,38 €	12 009,60 €	-298,30 €	70 490,43 €

4. Perspetivas futuras

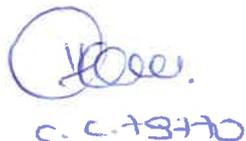
Apesar de algumas conturbações e instabilidade em vários cenários internacionais, optamos por seguir o expectável em função dos dados de ocupação turística do ano anterior e também dos últimos 3 meses deste ano, assim como das reservas já inseridas em sistema para os próximos meses, que perspetivam que o ano de 2025 virá a ser um excelente ano. Contudo, as expectativas há um ano atrás também eram excelentes, mas ao longo do ano verificou-se uma quebra tanto na taxa de ocupação como no poder de compra dos turistas, o que veio influenciar negativamente tanto essa taxa como o consumo geral.

Apesar de algumas contrariedades a empresa CASTIOURA, Lda. continua solidamente a superá-las e 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. Nesse sentido continuamos sempre a trabalhar para a melhoria geral, contando para isso também com a boa colaboração dos Titulares.

Albufeira, 28 de março de 2025



José Castilho
(Gerente da CASTIOURA Lda.)



[Handwritten signature]
c. c. 79770