

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

RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS – 2025

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 2025.

Continua a verificar-se em 2025 mais um ano de guerra entre a Rússia e a Ucrânia, mas felizmente, pelo menos para o turismo no Algarve, tal situação dramática continua sem provocar efeitos significativos quanto a taxas de ocupação hoteleira, apesar de no ano passado a hotelaria algarvia ter sido obrigada a baixar um pouco os preços durante a própria época alta.

O presente relatório subdivide-se nos pontos seguintes:

1. Coeficiente de imputação dos gastos.
2. Repartição dos gastos de 2025 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.

Conforme tem sido praticado, 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 2025, tendo algumas destas semanas sido trocadas e ocupadas em datas diferentes da semana original e outras que foram acordadas serem ocupadas apenas em 2026.

	N.º Noites vendidas por segmento												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
Total Noites DRHP	7	70	49	140	147	273	329	574	301	56	35	14	1995
Total Noites Turismo	1000	1022	1178	1173	1323	1350	1400	1382	1291	1069	852	734	13774
Total Noites	1007	1092	1227	1313	1470	1623	1729	1956	1592	1125	887	748	15769

	% Noites Vendidas face ao total de noites vendidas												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
Total Noites DRHP	0,70%	6,41%	3,99%	10,66%	10,00%	16,82%	19,03%	29,35%	18,91%	4,98%	3,95%	1,87%	12,65%
Total Noites Turismo	99,30%	93,59%	96,01%	89,34%	90,00%	83,18%	80,97%	70,65%	81,09%	95,02%	96,05%	98,13%	87,35%
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 12,65% respeitante aos Titulares de Habitação Periódica, originando assim a imputação dos gastos comuns a esta taxa, relativamente ao ano de 2025.

Para o cálculo do número de noites de DRHP por mês a considerar para a percentagem de imputação dos gastos comuns de 2025, como se tem vindo a fazer, foram adotados três critérios:

- 1 – Apenas se consideram as semanas cuja prestação periódica de 2025 foi paga, sendo que estas semanas podem ter sido usufruídas no ano 2025 ou virem a ser usufruídas em 2026 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, contudo optou-se pelo critério de considerar as noites no mês da semana a que o Titular tem originalmente direito.

Informamos também que o montante total de Prestações Periódicas de 2025 referentes às reservas inseridas e que não foram pagas à Castioura, Lda. foi de 12.363,36€ (valor sem Iva).

Relativamente às dívidas dos Titulares ativos, o escritório de advogados que nos assiste tem feito diligências regularmente, tais como telefonemas e envio de cartas aos Titulares, 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 resultado em alguns acordos. Das diligências efetuadas, durante o ano de 2025 verificou-se o pagamento de valores em falta de anos anteriores no montante de 13.992,15 € (valor sem Iva).

Devido a estas iniciativas alguns Titulares têm optado por entregar as semanas à empresa proprietária Soimage, Lda.. Em 2025 a Soimage, Lda. adquiriu dezasseis semanas que estavam contempladas em Orçamento no montante de 8.154,98 € (valor sem Iva).

O montante que foi possível recuperar em 2025 de Prestações Periódicas de anos anteriores subtraído pelos valores dos devedores e montante das semanas entregues à Soimage, Lda. mencionados anteriormente, explicam a variação da receita entre o real e o orçamentado para o ano de 2025.

2. Repartição dos Gastos de 2025 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 2025	ORÇAMENTO 2025	Δ real vs orç.
Receitas DRHP		182 563,17 €	188 525,65 €	↓ - 5 962,48 €
Gastos exclusivos DRHP				
	Total	DRHP 100%	DRHP 100%	Δ real vs orç.
Departamento DRHP				
Gastos com o pessoal	28 284,27 €	28 284,27 €	28 077,34 €	↓ 206,93 €
Comunicação (telemóveis e correios)	614,56 €	614,56 €	810,00 €	↑ - 195,44 €
Auditoria do ROC	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	- €
Apoio Jurídico	4 800,00 €	4 800,00 €	4 800,00 €	- €
IMI (imputação pela % de DRHP)	1 747,51 €	1 747,51 €	1 957,48 €	↑ - 209,97 €
Seguro do edifício (imputação pela % de DRHP)	646,37 €	646,37 €	709,85 €	↑ - 63,48 €
Elevadores substituídos (imputação pela % de DRHP)	908,68 €	908,68 €	2 823,15 €	↑ - 1 914,47 €
Total Departamento DRHP	40 001,39 €	40 001,39 €	42 177,82 €	↑ - 2 176,43 €
Gastos exclusivos Hotel				
	Total	Hotel 100%		
Departamento Comidas e Bebidas	70 956,84 €	70 956,84 €		
Departamento de Vendas (comissões de operadores turísticos)	81 270,90 €	81 270,90 €		
Outros gastos exclusivos Hotel (pessoal administração, aluguer cofres, com. banc., outros)	272 127,82 €	272 127,82 €		

Departamento Despesas não operacionais		9 753,81 €	9 753,81 €			
Total Gastos exclusivos		434 109,37 €	40 001,39 €		42 177,82 €	▲ - 2 176,43 €
Gastos comuns		Total	Hotel 87,35%	DRHP 12,65%	DRHP 14,17%	Δ real vs org.
Departamento Alojamento						
Gastos com o pessoal	342 910,76 €	299 532,55 €	43 378,21 €		44 645,22 €	▲ - 1 267,01 €
Comunicação (internet, telemóveis e televisão)	17 640,90 €	15 409,33 €	2 231,57 €		2 470,71 €	▲ - 239,14 €
Limpeza, higiene e conforto	23 984,15 €	20 950,16 €	3 033,99 €		3 509,10 €	▲ - 475,10 €
Serviços especializados (lavandaria, trabalho temporário, vigilante)	46 626,63 €	40 728,36 €	5 898,27 €		6 154,67 €	▲ - 256,40 €
Outros gastos operacionais (roupa de cama, eletrodomésticos, decoração e outros materiais)	19 243,72 €	16 809,39 €	2 434,33 €		2 333,66 €	▼ 100,67 €
Total Departamento Alojamento	450 406,16 €	393 429,78 €	56 976,38 €		59 113,36 €	▲ - 2 136,98 €
Departamento de Comidas e Bebidas						
Gastos com o pessoal	107 749,45 €	94 119,14 €	13 630,31 €		13 085,83 €	▼ 544,48 €
Total Departamento de Comidas e Bebidas	107 749,45 €	94 119,14 €	13 630,31 €		13 085,83 €	▼ 544,48 €
Departamento Administrativo						
Comunicação (correios, telefone e telemóveis)	534,21 €	466,63 €	67,58 €		199,80 €	▲ - 132,22 €
Material de escritório, ferramentas de desgaste rápido e documentação técnica	5 349,31 €	4 672,62 €	676,69 €		594,88 €	▼ 81,81 €
Licenças (s.p.a. , gedipe, software host, microsoft entre outros)	10 180,58 €	8 892,74 €	1 287,84 €		1 249,96 €	▼ 37,89 €
Gastos de deslocações	1 250,30 €	1 092,14 €	158,16 €		233,81 €	▲ - 75,64 €
Vigilância e segurança e centrais de alarme	4 805,52 €	4 197,62 €	607,90 €		680,94 €	▲ - 73,04 €
Serviços especializados (consultoria de gestão, TOC, assistência informática e outros)	22 299,62 €	19 478,72 €	2 820,90 €		3 114,55 €	▲ - 293,65 €
Gastos fiscais/legais	517,14 €	451,72 €	65,42 €		76,86 €	▲ - 11,45 €
Serviços de informação hoteleira	1 119,57 €	977,94 €	141,63 €		158,65 €	▲ - 17,02 €
Seguros	3 036,09 €	2 652,02 €	384,07 €		347,14 €	▼ 36,93 €
Total Departamento Administrativo	49 092,34 €	42 882,16 €	6 210,18 €		6 656,58 €	▲ - 446,40 €
Departamento Manutenção e Energias						
Gastos com o pessoal	3 453,40 €	3 016,54 €	436,86 €		418,12 €	▼ 18,74 €
Energia (Eletricidade, Água e Gás)	70 332,50 €	61 435,44 €	8 897,06 €		9 069,78 €	▲ - 172,72 €
Conservação/reparação de equipamentos, instalações e veículos	70 736,20 €	61 788,07 €	8 948,13 €		7 453,70 €	▼ 1 494,43 €
Elevadores	2 920,92 €	2 551,42 €	369,50 €		409,73 €	▲ - 40,23 €
Jardinagem	6 115,70 €	5 342,06 €	773,64 €		734,29 €	▼ 39,35 €
Piscina	11 103,39 €	9 698,81 €	1 404,58 €		1 723,07 €	▲ - 318,49 €
Serviços especializados (HACCP, controlo da água e de pragas, serviços manutenção geral)	3 087,34 €	2 696,79 €	390,55 €		359,56 €	▼ 30,99 €
Total Departamento Manutenção e Energias	167 749,45 €	146 529,14 €	21 220,31 €		20 168,25 €	▼ 1 052,05 €
Departamento Encargos salariais e Relacionados						
Seguro acidentes de trabalho	7 182,99 €	6 274,34 €	908,65 €		1 176,10 €	▲ - 267,45 €
Medicina, segurança e saúde no trabalho, fardamento e formação	2 452,42 €	2 142,19 €	310,23 €		284,24 €	▼ 25,99 €
Rendas e alugueres (gastos com o pessoal)	18 390,20 €	16 063,84 €	2 326,36 €		2 607,95 €	▲ - 281,59 €
Outros gastos operacionais (gastos com a edenred - cartões de refeição)	1 614,98 €	1 410,69 €	204,29 €		227,18 €	▲ - 22,88 €
Total Departamento Encargos salariais e Relacionados	29 640,59 €	25 891,06 €	3 749,53 €		4 295,47 €	▲ - 545,94 €
Departamento Despesas não operacionais						
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Cadeiras e mesas	284,64 €	248,63 €	36,01 €		40,34 €	▲ - 4,33 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Posto de carregamento de carros elétricos	310,25 €	271,00 €	39,25 €		43,96 €	▲ - 4,72 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Portão de correr	98,00 €	85,60 €	12,40 €		13,89 €	▲ - 1,49 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Portão e rede acesso piscina	90,12 €	78,72 €	11,40 €		12,77 €	▲ - 1,37 €
Total Departamento Despesas não operacionais	783,01 €	683,96 €	99,05 €		110,96 €	▲ - 11,91 €
Total Gastos comuns		805 421,00 €	703 535,24 €	101 885,76 €	103 430,45 €	▲ - 1 544,69 €
Total Gastos exclusivos + comuns		1 279 531,76 €	1 137 644,61 €	141 887,15 €	145 608,27 €	▲ - 3 721,12 €
Subtotal Resultado DRHP 2025				40 676,02 €	42 917,38 €	▼ 2 241,36 €
4% Fundo de Reserva			7 302,53 €		7 541,03 €	▲ - 238,50 €
20% Empresa de Gestão			36 512,63 €		37 705,13 €	▲ - 1 192,50 €
Total Resultado DRHP 2025				- 3 139,14 €	- 2 328,77 €	▼ 810,37 €

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.

Como é sabido, 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 14,17% enquanto na realidade esta percentagem foi de 12,65%.

Analisando os diferentes departamentos importa mencionar que o departamento de comidas e bebidas e o departamento de manutenção apresentaram gastos superiores aos contemplados em Orçamento, enquanto os restantes apresentaram gastos inferiores aos estimados.

Comparando o ano 2025 com o Orçamento, houve um aumento dos gastos com o pessoal do departamento de alojamento, sendo o principal motivo dessa variação a contratação de mais um rececionista para a receção, para que consiga haver sempre alguém em cada turno por causa de alguma demissão ou ausência por doença, como aconteceu em pleno início de agosto de 2024, o que nos causou um grande transtorno. Também se verificou em abril a demissão do chefe de receção que foi substituído pelo subchefe que passou a usufruir do mesmo salário desse outro.

Ainda no departamento de alojamento, verificou-se um aumento dos 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. Houve também um acréscimo nos serviços especializados devido à contratação de uma empresa para a higienização de sofás, cadeiras e colchões. No aumento dos gastos operacionais do alojamento destaca-se a aquisição de seis guarda-sóis e quinze espreguiçadeiras que não estavam previstos em orçamento, pela razão de se terem danificado, tendo ido para o lixo, o que aliás é habitual acontecer todos os anos. Também no bar da receção foi necessário adquirir alguns móveis, mesas e respetivas cadeiras para completar as condições necessárias para o serviço dos pequenos-almoços.

No que respeita aos gastos com o pessoal do departamento de comidas e bebidas, também se verificou um aumento em 2025 face ao que estava orçamentado e a principal variação surge devido a trabalho suplementar processado a dois funcionários, a um outro em maio por ter passado de part-time para full-time sendo que no Orçamento tinha-se considerado que iria permanecer em part-time o ano todo e também a contratação de uma outra funcionária para os pequenos-almoços entre abril e julho, o que não estava previsto em orçamento.

Relativamente ao departamento de manutenção também houve algum aumento geral dos custos devido aos gastos de conservação e reparação estarem a aumentar por causa da degradação normal mas acentuada tanto do edifício como dos equipamentos gerais, nos quais estão incluídos os frigoríficos e as televisões, isto apesar de já estarem contemplados diversos serviços para imprevistos de ação imediata que não poderiam aguardar para serem contemplados no Orçamento para 2025. No decorrer deste ano também houve outros custos não previstos em Orçamento, tais como, pintura em alguns apartamentos e áreas comuns, fornecimento e montagem de vidros duplos devido a se terem quebrado, substituição de banheiras e polibans devido ao seu estado impraticável, confeção de muitos estofos de cadeiras que também já não tinham outra solução, assim como restauro de sofás-cama, vários trabalhos de eletricidade e também um aumento do valor de materiais de construção e tubagens face ao que estava orçamentado.

A nível de jardinagem houve a remoção de uma palmeira e substituição por outras e quanto a serviços especializados de manutenção houve a aspiração e respetivamente o transporte de águas residuais domésticas da elevatória, o que não estava previsto no Orçamento, tendo-se tratado de problemas nas bombas de esgotos que assim o obrigaram para que fosse realizada a respetiva manutenção e reparações. Devo informar que se trata de dois poços de águas residuais e duas bombas em cada um, para além de equipamento diverso como suporte.

Apesar de tudo isto, estes gastos acima descritos que contribuíram para o resultado negativo do DRHP, em termos totais, deram origem a que o resultado do DRHP antes da dedução do valor para o Fundo de Reserva e Empresa de Gestão tenha sido cerca de dois mil e duzentos euros inferior ao orçamentado. De um modo geral, os custos reais de 2025 apresentam-se inferiores ao estimado também devido à variação da percentagem de imputação ao DRHP, pelo que a variação de dois mil e duzentos euros entre o real e o orçamento é explicado por cerca de menos cinco mil e novecentos euros de receitas e por cerca de menos três mil e setecentos euros de custos.

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	2025
Resultado DRHP Anual	-33 973,18 €	1 519,19 €	-19 853,50 €	-32 286,38 €	261,39 €	- 20 500,96 €	- 29 029,78 €	- 3 139,14 €
Resultado DRHP Acumulado	-33 973,18 €	-32 453,99 €	-52 307,49 €	-84 593,87 €	-84 332,48 €	-104 833,44 €	-133 863,22 €	-137 002,36 €

3. Movimentos do Fundo de Reserva

Quanto à conta do Fundo de Reserva, em 2024 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 vantajoso obter algum benefício, aumentando-lhe algum valor. Estes juros obtidos 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 2024	64 105,79 €			64 105,79 €
Juros obtidos de depósito a prazo		264,41 €		264,41 €
Devolução de penhora de conta indevida		169,34 €		169,34 €
Reforço Fundo Reserva 2024		6 000,81 €		6 000,81 €
Comissões Bancárias 2025			-70,72 €	-70,72 €
Saldo a 31 de dezembro de 2025	64 105,79 €	6 434,56 €	-70,72 €	70 469,63 €
Valor a transferir em 2026 referente ao resultado DRHP de 2025		7 302,53 €		7 302,53 €
Comissões Bancárias 2026			-99,84 €	-99,84 €
Valor na conta bancária DRHP (Titulares) 2026	64 105,79 €	13 737,09 €	-170,56 €	77 672,32 €

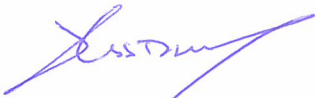
4. Perspetivas futuras

Apesar da continuação de algumas conturbações e instabilidade em vários cenários internacionais, para os cálculos de cada ano optamos por seguir o expectável em função dos dados de ocupação turística do ano anterior e também dos últimos 2 meses de cada ano à altura da elaboração desta documentação, assim como das reservas já inseridas em sistema para os próximos meses, que perspetivam que o ano de 2026 virá a ser um bom ano turístico. Apesar disso as expetativas de há um ano atrás eram excelentes, tendo-se verificado infelizmente no decorrer do ano uma quebra tanto na taxa de ocupação, que se conseguiu

controlar porque baixámos preços em cima da hora, como no poder de compra dos turistas, o que veio influenciar negativamente tanto essa taxa como o consumo geral.

Apesar destas contrariedades que se vão tornando habituais, 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 também com a boa colaboração dos Titulares.

Albufeira, 18 de março de 2026



José Castilho
(Gerente da CASTIOURA Lda.)