

CASTIOURA Lda.

Rua de Dunfermline, Lote 10

8200-278 ALBUFEIRA

## RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS – 2019

Dando cumprimento ao instituído pelo artigo 32.º do Decreto-lei n.º 275/93, de 5 de agosto, vem a CASTIOURA Lda, junto dos Senhores Titulares, apresentar o Relatório de Gestão e Contas dos Direitos Reais de Habitação Periódica do Ourabay Hotel Apartamento referente ao exercício de 2019.

A presente subdivide-se nos pontos seguintes:

1. Coeficiente de imputação dos gastos;
2. Repartição dos gastos;
3. Movimentos do Fundo de Reserva;
4. Apresentação de Contas do ano de 2019;

### 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 às quais foram repartidos por gastos comuns e gastos exclusivos.

Os gastos do departamento de comidas e bebidas, do departamento de vendas, do departamento de outros gastos, assim como os gastos de alugueres de cofres e o 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 do DRHP e noites de ocupação turística:

	N.º Noites vendidas por segmento												Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Total Noites DRHP	294	476	147	469	343	511	812	616	756	231	280	266	5201
Total Noites Turismo	403	445	625	800	1081	951	948	1240	1193	897	365	383	9331
<b>Total Noites</b>	<b>697</b>	<b>921</b>	<b>772</b>	<b>1269</b>	<b>1424</b>	<b>1462</b>	<b>1760</b>	<b>1856</b>	<b>1949</b>	<b>1128</b>	<b>645</b>	<b>649</b>	<b>14532</b>

	% Noites Vendidas face ao total de noites vendidas												Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Total Noites DRHP	42,18%	51,68%	19,04%	36,96%	24,09%	34,95%	46,14%	33,19%	38,79%	20,48%	43,41%	40,99%	35,79%
Total Noites Turismo	57,82%	48,32%	80,96%	63,04%	75,91%	65,05%	53,86%	66,81%	61,21%	79,52%	56,59%	59,01%	64,21%
<b>Total Noites</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

O montante dos gastos comuns é imputado à taxa de 35,79% aos Titulares de Habitação Periódica, relativo ao ano de 2019.

## 2. Repartição dos Gastos

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.

Receitas DRHP		254 618,06 €
Gastos exclusivos DRHP	Total	DRHP 100%
<b>Departamento DRHP</b>		
Gastos com o pessoal	18 746,44 €	18 746,44 €
Comunicação (telemóveis e correios)	1 314,64 €	1 314,64 €
Auditoria do ROC	2 500,00 €	2 500,00 €
Apoio Jurídico	4 800,00 €	4 800,00 €
IMI (imputação pela % de DRHP)	4 970,65 €	4 970,65 €
Seguro do edifício (imputação pela % de DRHP)	681,59 €	681,59 €
Elevador substituído (imputação pela % de DRHP)	2 558,99 €	2 558,99 €
<b>Total Departamento DRHP</b>	<b>35 572,31 €</b>	<b>35 572,31 €</b>

  

Gastos exclusivos Hotel	Total	Hotel 100%
<b>Departamento Comidas e Bebidas</b>	94 237,86 €	94 237,86 €
<b>Departamento de Vendas (comissões de operadores turísticos)</b>	47 873,26 €	47 873,26 €
<b>Outros custos exclusivos do Hotel (gastos com o pessoal administração, aluguer de cofres e outros)</b>	209 943,53 €	209 943,53 €
<b>Departamento Despesas não operacionais</b>	1 291,27 €	1 291,27 €

  

Total Gastos exclusivos	353 345,92 €	35 572,31 €
-------------------------	--------------	-------------

Gastos comuns	Total	Hotel 64,21%	DRHP 35,79%
<b>Departamento Alojamento</b>			
Gastos com o pessoal	144 321,22 €	92 668,68 €	51 652,54 €
Comunicação (internet, telemóveis e televisão)	8 782,06 €	5 638,96 €	3 143,10 €
Limpeza, higiene e conforto	12 621,30 €	8 104,14 €	4 517,16 €
Serviços especializados (lavandaria, trabalho temporário, vigilante)	46 076,77 €	29 585,90 €	16 490,87 €
Outros gastos operacionais (jornais, eletrodomésticos, decoração e outros materiais)	15 732,02 €	10 101,53 €	5 630,49 €
<b>Total Departamento Alojamento</b>	<b>227 533,37 €</b>	<b>146 099,22 €</b>	<b>81 434,15 €</b>
<b>Departamento Administrativo</b>			
Comunicação (correios, telefone e telemóveis)	2 646,56 €	1 699,36 €	947,20 €
Custos e comissões bancárias	8 783,38 €	5 639,81 €	3 143,57 €
Material de escritório, ferramentas de desgaste rápido e documentação técnica	1 706,57 €	1 095,79 €	610,78 €
Licenças (s.p.a., software host)	9 001,74 €	5 780,02 €	3 221,72 €
Custos de deslocações	2 020,79 €	1 297,55 €	723,24 €
Vigilância e segurança e centrais de alarme	3 543,12 €	2 275,04 €	1 268,08 €
Serviços especializados (consultoria de gestão, TOC, assistência informática e outros)	19 406,33 €	12 460,81 €	6 945,52 €
Custos fiscais/legais	1 066,13 €	684,56 €	381,57 €
Serviços de informação hoteleira	1 119,60 €	718,90 €	400,70 €
Seguro de Responsabilidade Civil	156,10 €	100,23 €	55,87 €
<b>Total Departamento Administrativo</b>	<b>49 450,32 €</b>	<b>31 752,06 €</b>	<b>17 698,26 €</b>

**Departamento Manutenção e Energias**

Gastos com o pessoal	27 869,78 €	17 895,19 €	9 974,59 €
Energia (Eletricidade, Água e Gás)	53 392,28 €	34 283,19 €	19 109,09 €
Conservação/reparação de equipamentos e instalações	21 310,22 €	13 683,30 €	7 626,92 €
Elevadores	2 259,96 €	1 451,12 €	808,84 €
Jardinagem	3 125,63 €	2 006,97 €	1 118,66 €
Piscina	6 130,98 €	3 936,70 €	2 194,28 €
Serviços especializados (controlo da água, controlo de pragas e outros serviços)	7 735,22 €	4 966,79 €	2 768,43 €
<b>Total Departamento Manutenção e Energias</b>	<b>121 824,07 €</b>	<b>78 223,26 €</b>	<b>43 600,81 €</b>

**Departamento Encargos salariais e Relacionados**

Seguro acidentes de trabalho	5 724,31 €	3 675,58 €	2 048,73 €
Medicina e segurança do trabalho, fardamento e formação	3 918,05 €	2 515,78 €	1 402,27 €
Rendas e alugueres (custos com o pessoal)	13 043,46 €	8 375,21 €	4 668,25 €
Outros gastos operacionais (custos com a edenred - cartões de refeição)	804,38 €	516,49 €	287,89 €
<b>Total Departamento Encargos salariais e Relacionados</b>	<b>23 490,20 €</b>	<b>15 083,06 €</b>	<b>8 407,14 €</b>

**Departamento Despesas não operacionais**

Depreciação Ativos fixos tangíveis - Cadeiras e mesas	284,68 €	182,79 €	101,89 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Viatura de serviço 1	7 926,83 €	5 089,82 €	2 837,01 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Viatura de serviço 2	6 225,00 €	3 997,07 €	2 227,93 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Posto de carregamento de carros elétricos	310,25 €	199,21 €	111,04 €
<b>Total Departamento Despesas não operacionais</b>	<b>14 746,76 €</b>	<b>9 468,90 €</b>	<b>5 277,86 €</b>

<b>Total Gastos comuns</b>	<b>437 044,72 €</b>	<b>280 626,50 €</b>	<b>156 418,22 €</b>
<b>Total Gastos exclusivos + comuns</b>	<b>825 962,95 €</b>	<b>633 972,42 €</b>	<b>191 990,53 €</b>
<b>Subtotal Resultado DRHP 2019</b>			<b>62 627,53 €</b>
4% Fundo de Reserva			10 184,72 €
20% Empresa de Gestão			50 923,61 €
<b>Total Resultado DRHP 2019</b>			<b>1 519,19 €</b>

**3. Movimentos do Fundo de Reserva**

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

	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
<b>Saldo a 31 de dezembro de 2018</b>	<b>19 914,99 €</b>			<b>0,00 €</b>
Reforço Fundo Reserva 2018	6 725,40 €			6 725,40 €
Comissões Bancárias			-51,48 €	-51,48 €
<b>Saldo a 31 de dezembro de 2019</b>	<b>26 640,39 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>-51,48 €</b>	<b>26 588,91 €</b>
Valor a transferir em 2020 referente ao resultado DRHP de 2019		10 184,72 €		10 184,72 €
<b>Valor na conta bancária DRHP (Titulares)</b>	<b>26 640,39 €</b>	<b>10 184,72 €</b>	<b>-51,48 €</b>	<b>36 773,63 €</b>

#### 4. Apresentação de Contas do ano de 2019

	Real 2019		Orçamento de 2019		Real vs Orç. 2019	
	DRHP		DRHP		DRHP	
<b>Rendimentos *<sup>1</sup></b>	254.618,06 €		284.604,45 €		<b>-29.986,39 €</b>	
	Despesas Exclusivas DRHP	Despesas comuns DRHP	Despesas Exclusivas DRHP	Despesas comuns DRHP	Despesas Exclusivas DRHP	Despesas comuns DRHP
	100,00%	35,79%	100,00%	26,53%	100,00%	9,26%
<b>Gastos com o Pessoal **<sup>2</sup></b>	18.746,44 €	64.330,39 €	39.727,20 €	82.126,69 €	<b>-20.980,76 €</b>	<b>-17.796,30 €</b>
<b>Forn. Serviços Externos ***<sup>3</sup></b>	11.855,22 €	85.652,50 €	11.813,50 €	104.573,81 €	<b>41,72 €</b>	<b>-18.921,31 €</b>
<b>Outros Gastos</b>	4.970,65 €	6.435,34 €	5.943,21 €	0,00 €	<b>-972,56 €</b>	<b>6.435,34 €</b>
<b>Resultado Exploração</b>	62.627,53 €		40.420,04 €		22.207,49 €	
<b>4% Fundo de Reserva</b>	-10.184,72 €		-11.384,18 €		1.199,46 €	
<b>Empresa de Gestão *</b>	-50.923,61 €		-28.460,45 €		-22.463,17 €	
<b>Resultado DRHP</b>	1.519,19 €		575,43 €		943,77 €	

<sup>1</sup> **Nota 1** - O valor apurado nas prestações periódicas decorre dos valores faturados aos proprietários dos Direitos Reais de Habitação Periódica (DRHP) que procederam à liquidação das suas prestações no prazo legal definido para o efeito. Nas situações em que os proprietários não exerceram o usufruto dos direitos sobre a utilização dos apartamentos, este foi exercida pela Entidade Gestora, sendo os respetivos gastos gerais afetos ao centro de proveitos denominado no presente relatório de "turismo". Não obstante o valor de rendimentos DRHP supra mencionado, encontrava-se em dívida, à data de 31 de dezembro de 2019, prestações periódicas no valor de 15.509,85 eur.

<sup>2</sup> **Nota 2** - Em 2019 optou-se por não imputar os custos salariais da administração ao DRHP e colocar 20% para a Empresa de Gestão em vez dos 10% definidos inicialmente no orçamento.

<sup>3</sup> **Nota 3** - Em 2019 optou-se por não imputar os custos com os alugueres de cofres ao DRHP. Assim, o aluguer de cofres em 2019 está como gasto exclusivo do hotel, ao contrário do que tinha sido previsto em orçamento.

Verifica-se normalmente no setor hoteleiro que existem diferenças entre os orçamentos e os valores reais, que derivam das condições e alterações imprevisíveis do próprio mercado turístico. Em 2019 houve mais turistas que o expectável e uma menor ocupação pelos Titulares do que foi previsto em orçamento, devido à aquisição de semanas pelo empreendimento, pelo que a taxa de imputação de DRHP diminuiu de 37,89% para 35,79%.

É importante mencionar que face à diminuição dos rendimentos do DRHP, houve uma diminuição geral dos custos imputados aos Titulares, pelo que, em termos de resultados, a diferença entre o real e o orçamentado foi de 943,77€ positivos.

Posto isto, considera-se que em 2019 o orçamento foi cumprido com sucesso.

## 5. Perspectivas Futuras

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.

Albufeira, 24 de março de 2020

  
José Castilho

(Gerente da CASTIOURA Lda)