

*Handwritten signature*



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

## RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS – 2021

Dando cumprimento ao disposto no 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 sobre o Ourabay Hotel Apartamento, referente ao exercício de 2021.

Devemos aqui referir que, à semelhança do ano de 2020, também o ano de 2021 foi um ano atípico devido à situação da Pandemia da doença Covid-19 e às suas consequências, tanto em termos da ocupação do empreendimento como dos resultados financeiros, tendo havido períodos de emergência e de confinamento que deram origem à ausência acentuada de turistas, principalmente estrangeiros. Estas consequências refletem-se na discrepância entre o orçamento proposto e a realidade verificada.

O presente relatório subdivide-se nos pontos seguintes:

1. Coeficiente de imputação dos gastos.
2. Repartição dos gastos de 2021 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 gastos exclusivos do Hotel, não sendo imputados ao DRHP.

O critério de repartição dos gastos comuns foi definido de acordo com o número de noites de ocupação turística e o número de semanas pagas pelos titulares de DRHP relativamente a 2021, tendo algumas destas semanas sido trocadas e ocupadas em datas diferentes da semana original, sendo outras ocupadas apenas em 2022 em virtude da Pandemia da doença Covid-19.

N.º Noites vendidas por segmento													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
Total Noites DRHP	14	63	77	161	224	287	420	686	364	70	56	63	2485
Total Noites Turismo	78	0	10	43	154	343	306	1113	759	512	268	393	3979
<b>Total Noites</b>	<b>92</b>	<b>63</b>	<b>87</b>	<b>204</b>	<b>378</b>	<b>630</b>	<b>726</b>	<b>1799</b>	<b>1123</b>	<b>582</b>	<b>324</b>	<b>456</b>	<b>6464</b>

% Noites Vendidas face ao total de noites vendidas													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
Total Noites DRHP	15,22%	100,00%	88,51%	78,92%	59,26%	45,56%	57,85%	38,13%	32,41%	12,03%	17,28%	13,82%	38,44%
Total Noites Turismo	84,78%	0,00%	11,49%	21,08%	40,74%	54,44%	42,15%	61,87%	67,59%	87,97%	82,72%	86,18%	61,56%
<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, relativamente ao ano de 2021, imputado aos Titulares de Habitação Periódica na proporção de 38,44%.

Para o cálculo do número de noites de DRHP por mês a considerar para a percentagem de imputação dos gastos comuns de 2021 foram adotados três critérios, nomeadamente:

*JLSD*



1 – Apenas se consideram as semanas cuja prestação periódica de 2021 foi paga, sendo que estas semanas podem ter sido usufruídas no ano 2021 ou virem a ser usufruídas em 2022, 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 de a semana em causa terminar no mesmo mês ou no mês seguinte.

3 – As noites por mês apresentadas no quadro anterior não implicam que o Titular tenha ocupado a sua unidade de alojamento nessa semana, pois pode ter trocado a sua estadia por outra semana. Contudo, optou-se pelo critério de considerar as noites no mês da semana em que o Titular tem originalmente direito a ocupar a unidade de alojamento.

Devemos também indicar aqui que o montante total de prestações periódicas de 2021 referentes às reservas inseridas e que não foram pagas à CASTIOURA foi de 98.171,77 € com IVA incluído, sendo que a diferença entre o valor anterior e o valor indicado no quadro abaixo (real vs Orçamento) deve-se às aquisições e renúncias de semanas realizadas ao longo do ano.

## 2. Repartição dos Gastos de 2021 e comparação com o Orçamento.

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

		REAL 2021	ORÇAMENTO 2021	Δ real vs orç.	
<b>Receitas DRHP</b>		<b>152 926,45 €</b>	<b>257 266,64 €</b>	<b>↓ -104 340,19 €</b>	
<b>Gastos exclusivos DRHP</b>		<b>Total</b>	<b>DRHP 100%</b>	<b>Δ real vs orç.</b>	
<b>Departamento DRHP</b>					
Gastos com o pessoal	17 387,61 €	17 387,61 €	19 442,32 €	↑ - 2 054,71 €	
Comunicação (telemóveis e correios)	754,04 €	754,04 €	660,00 €	↓ 94,04 €	
Auditoria do ROC	2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €	↔ - €	
Apoio Jurídico	4 800,00 €	4 800,00 €	5 800,00 €	↑ - 1 000,00 €	
Gastos fiscais/legais	- 1 724,00 €	- 1 724,00 €	- €	↑ - 1 724,00 €	
IMI (imputação pela % de DRHP)	- €	- €	6 271,88 €	↑ - 6 271,88 €	
Seguro do edifício (imputação pela % de DRHP)	- €	- €	793,37 €	↑ - 793,37 €	
Elevador substituído (imputação pela % de DRHP)	1 729,80 €	1 729,80 €	2 379,24 €	↑ - 649,44 €	
Aluguer sala para Assembleia Geral	141,51 €	141,51 €	- €	↓ 141,51 €	
<b>Total Departamento DRHP</b>	<b>25 588,96 €</b>	<b>25 588,96 €</b>	<b>37 846,81 €</b>	<b>↑ - 12 257,85 €</b>	
<b>Gastos exclusivos Hotel</b>		<b>Total</b>	<b>Hotel 100%</b>		
<b>Departamento Comidas e Bebidas</b>		<b>21 767,71 €</b>	<b>21 767,71 €</b>		
<b>Departamento de Vendas (comissões de operadores turísticos)</b>		<b>36 622,21 €</b>	<b>36 622,21 €</b>		
<b>Outros gastos exclusivos Hotel (pessoal administração, aluguer cofres, com. banc., outros)</b>		<b>111 177,57 €</b>	<b>111 177,57 €</b>		
<b>Departamento Despesas não operacionais</b>		<b>4 544,17 €</b>	<b>4 544,17 €</b>		
<b>Total Gastos exclusivos</b>		<b>174 111,66 €</b>	<b>25 588,96 €</b>	<b>↑ - 12 257,85 €</b>	
<b>Gastos comuns</b>		<b>Total</b>	<b>Hotel 61,56%</b>	<b>DRHP 38,44%</b>	
<b>Departamento Alojamento</b>					
Gastos com o pessoal	101 052,17 €	62 207,72 €	38 844,45 €	51 805,73 €	↑ - 12 961,28 €
Comunicação (internet, telemóveis e televisão)	10 563,97 €	6 503,18 €	4 060,79 €	4 163,65 €	↑ - 102,86 €
Limpeza, higiene e conforto	10 906,63 €	6 714,12 €	4 192,51 €	5 282,34 €	↑ - 1 089,83 €
Serviços especializados (lavandaria, trabalho temporário, vigilante)	13 435,73 €	8 271,04 €	5 164,69 €	9 684,29 €	↑ - 4 519,60 €
Outros gastos operacionais (jornais, eletrodomésticos, decoração e outros materiais)	5 630,10 €	3 465,89 €	2 164,21 €	2 482,70 €	↑ - 318,49 €
<b>Total Departamento Alojamento</b>	<b>141 588,60 €</b>	<b>87 161,94 €</b>	<b>54 426,66 €</b>	<b>73 418,71 €</b>	<b>↑ - 18 992,05 €</b>
			<b>DRHP 44,02%</b>	<b>Δ real vs orç.</b>	

<b>Departamento de Comidas e Bebidas</b>					
Gastos com o pessoal	38 530,57 €	23 719,42 €	14 811,15 €	17 136,77 €	↑ - 2 325,62 €
<b>Total Departamento de Comidas e Bebidas</b>	<b>38 530,57 €</b>	<b>23 719,42 €</b>	<b>14 811,15 €</b>	<b>17 136,77 €</b>	<b>↑ - 2 325,62 €</b>
<b>Departamento Administrativo</b>					
Comunicação (correios, telefone e telemóveis)	2 791,31 €	1 718,33 €	1 072,98 €	1 030,10 €	↓ 42,88 €
Gastos e comissões bancárias	- €	- €	- €	1 570,33 €	↑ - 1 570,33 €
Material de escritório, ferramentas de desgaste rápido e documentação técnica	2 867,16 €	1 765,02 €	1 102,14 €	871,59 €	↓ 230,55 €
Licenças (s.p.a. , software host)	6 367,50 €	3 919,83 €	2 447,67 €	2 146,74 €	↓ 300,93 €
Gastos de deslocações	1 782,23 €	1 097,14 €	685,09 €	528,23 €	↓ 156,86 €
Vigilância e segurança e centrais de alarme	2 787,60 €	1 716,05 €	1 071,55 €	1 214,94 €	↑ - 143,39 €
Serviços especializados (consultoria de gestão, TOC, assistência informática e outros )	24 200,29 €	14 897,70 €	9 302,59 €	8 002,74 €	↑ - 1 299,85 €
Gastos fiscais/legais	457,03 €	281,35 €	175,68 €	190,18 €	↑ - 14,50 €
Serviços de informação hoteleira	1 119,60 €	689,23 €	430,37 €	492,84 €	↑ - 62,47 €
Seguros	2 774,67 €	1 708,09 €	1 066,58 €	296,44 €	↓ 770,14 €
<b>Total Departamento Administrativo</b>	<b>45 147,39 €</b>	<b>27 792,73 €</b>	<b>17 354,66 €</b>	<b>16 344,13 €</b>	<b>↓ 1 010,53 €</b>
<b>Departamento Manutenção e Energias</b>					
Gastos com o pessoal	1 709,25 €	1 052,21 €	657,04 €	279,52 €	↓ 936,56 €
Energia (Eletricidade, Água e Gás)	37 497,05 €	23 083,18 €	14 413,87 €	16 067,11 €	↑ - 1 653,24 €
Conservação/reparação de equipamentos, instalações e veículos	8 330,35 €	5 128,16 €	3 202,19 €	12 589,57 €	↑ - 9 387,38 €
Elevadores	2 576,54 €	1 586,12 €	990,42 €	1 017,38 €	↑ - 26,96 €
Jardinagem	4 689,26 €	2 886,71 €	1 802,55 €	792,35 €	↓ 1 010,20 €
Piscina	6 245,10 €	3 844,48 €	2 400,62 €	4 578,03 €	↑ - 2 177,41 €
Serviços especializados (HACCP, controlo da água, controlo de pragas e outros serviços)	1 572,57 €	968,07 €	604,50 €	4 520,78 €	↑ - 3 916,28 €
<b>Total Departamento Manutenção e Energias</b>	<b>62 620,12 €</b>	<b>38 548,95 €</b>	<b>24 071,17 €</b>	<b>39 285,70 €</b>	<b>↑ - 15 214,53 €</b>
<b>Departamento Encargos salariais e Relacionados</b>					
Seguro acidentes de trabalho	2 132,69 €	1 312,88 €	819,81 €	843,98 €	↑ - 24,17 €
Medicina, segurança e saúde no trabalho, haccp, fardamento e formação	1 451,52 €	893,56 €	557,96 €	660,29 €	↑ - 102,33 €
Rendas e alugueres (gastos com o pessoal)	13 101,96 €	8 065,57 €	5 036,39 €	5 767,42 €	↑ - 731,03 €
Outros gastos operacionais (gastos com a edenred - cartões de refeição)	357,42 €	220,03 €	137,39 €	79,24 €	↓ 58,15 €
<b>Total Departamento Encargos salariais e Relacionados</b>	<b>17 043,59 €</b>	<b>10 492,03 €</b>	<b>6 551,56 €</b>	<b>7 350,93 €</b>	<b>↑ - 799,37 €</b>
<b>Departamento Despesas não operacionais</b>					
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Cadeiras e mesas	284,68 €	175,25 €	109,43 €	125,31 €	↑ - 15,88 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Viatura de serviço 1	7 926,83 €	4 879,76 €	3 047,07 €	3 489,35 €	↑ - 442,28 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Viatura de serviço 2	6 225,00 €	3 832,11 €	2 392,89 €	2 740,21 €	↑ - 347,32 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Posto de carregamento de carros elétricos	310,25 €	190,99 €	119,26 €	136,57 €	↑ - 17,31 €
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Portão de correr	98,00 €	60,33 €	37,67 €	43,14 €	↑ - 5,47 €
<b>Total Departamento Despesas não operacionais</b>	<b>14 844,76 €</b>	<b>9 138,43 €</b>	<b>5 706,33 €</b>	<b>6 534,58 €</b>	<b>↑ - 828,25 €</b>
<b>Total Gastos comuns</b>					
	<b>319 775,03 €</b>	<b>196 853,51 €</b>	<b>122 921,52 €</b>	<b>160 070,83 €</b>	<b>↑ - 37 149,31 €</b>
<b>Total Gastos exclusivos+ comuns</b>					
	<b>519 475,65 €</b>	<b>370 965,17 €</b>	<b>148 510,48 €</b>	<b>197 917,64 €</b>	<b>↑ - 49 407,16 €</b>
<b>Subtotal Resultado DRHP 2021</b>					
			<b>4 415,97 €</b>	<b>59 349,00 €</b>	<b>↓ - 54 933,03 €</b>
<b>4% Fundo de Reserva</b>					
			6 117,06 €	10 290,67 €	↑ - 4 173,61 €
<b>20% Empresa de Gestão</b>					
			30 585,29 €	51 453,33 €	↑ - 20 868,04 €
<b>Total Resultado DRHP 2021</b>					
			<b>- 32 286,38 €</b>	<b>- 2 394,99 €</b>	<b>↓ - 29 891,39 €</b>

#### 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 na proporção de 44,02%, enquanto, na realidade, esta percentagem foi de 38,44%. Tanto o número de noites de DRHP como o número de noites de turismo estimadas em orçamento foram bastante inferiores; contudo, a quebra do número de noites de ocupação por Titulares foi superior à quebra do número de noites de ocupação turística, originando uma diminuição na percentagem real de 2021 do DRHP.



Relativamente aos gastos exclusivos do DRHP verificou-se uma diminuição de cerca de 6.000,00€, destacando-se a diminuição dos custos com o pessoal do DRHP em virtude dos apoios concedidos pelo Estado no contexto da pandemia da doença Covid-19, e ainda a uma correção dos gastos fiscais/legais que a Castioura efetuou nas contas de 2021 por ter imputado, por lapso, nas contas de 2020 um valor de 1.724,00€ aos Titulares de DRHP quando posteriormente se confirmou que estes custos deveriam ser exclusivos do Hotel.

Analisando os departamentos comuns, à exceção do departamento administrativo, os restantes departamentos apresentaram gastos inferiores aos estimados no Orçamento, evidenciando-se com maiores diferenças os gastos com o pessoal do alojamento, os serviços especializados do alojamento, a conservação e manutenção de equipamentos/instalações e serviços especializados de manutenção.

No que diz respeito ao departamento administrativo, os gastos foram, de um modo geral, superiores aos estimados, destacando-se sobretudo um aumento na rubrica dos serviços especializados, aumento este que se deveu à necessidade da prestação de serviços adicionais de contabilidade que não estavam previstos no Orçamento.

As diversas reduções de gastos acima indicadas devem-se principalmente à diminuição da ocupação geral do empreendimento e das respetivas unidades de alojamento causada pela Pandemia da doença Covid-19, que se verificou tanto em 2020 como 2021, dando origem a menores consumos de energia, água, gás e de consumíveis operacionais tais como lavandaria, "amenities", produtos de limpeza, entre outros. Redução aquela que também se refletiu na conservação e reparação de equipamentos, não só em virtude de uma menor utilização, como também devido à contenção financeira que impediu a concretização de certas intervenções, mesmo quando necessárias.

Em termos totais, o resultado do DRHP antes da dedução do valor para o Fundo de Reserva e Empresa de Gestão foi inferior em cerca de 55.000,00€ relativamente ao valor orçamentado, já que, apesar de os custos de DRHP terem sido inferiores ao estimado em cerca de 50.000,00€, esta diminuição não foi suficiente para fazer face à diminuição de mais de 104.000,00€ de receitas esperadas com o pagamento das prestações periódicas de 2021.

Este enorme desfasamento de receita, proveniente da grande diferença de ocupação das semanas de DRHP prevista no Orçamento e aquela que veio a ser a ocupação real, deve-se, 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 até à data. Todavia, para que seja possível cumprir com a realidade de ocupação e pagamento e as contas refletirem corretamente aquela relação, não foram consideradas as semanas acima referidas, apesar de o seu pagamento continuar a ser devido.

O quadro seguinte traduz o resultado do DRHP nos últimos anos, cujos resultados deficitários têm vindo a ser suportados pela empresa de administração.

	2018	2019	2020	2021
<b>Resultado DRHP Anual</b>	- 33.973,18 €	1.519,19 €	- 19.853,50 €	- 32.286,38 €
<b>Resultado DRHP Acumulado</b>	- 33.973,18 €	- 32.453,99 €	- 52.307,49 €	- 84.593,87 €

A fim de aumentar as receitas e reduzir o resultado deficitário, o advogado contratado pela empresa de administração tem realizado várias diligências de cobrança (como interpelações telefónicas e o envio de cartas aos Titulares em dívida), estando também a ser preparadas várias ações judiciais para cobrança de valores em dívida. Cumprindo também salientar que, como consequência das acima referidas diligências de cobrança, alguns Titulares optaram por entregar as semanas à empresa proprietária do Empreendimento, tendo outros Titulares regularizado as suas dívidas.

### 3. Movimentos do Fundo de Reserva.

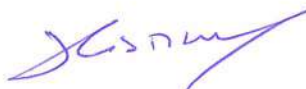
No quadro abaixo são apresentados os movimentos do Fundo de Reserva.

	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Saldo a 31 de dezembro de 2020	36.708,11 €			36.708,11 €
Raforço Fundo Reserva 2020	9.678,41 €			9.678,41 €
Comissões Bancárias 2021			-69,16 €	-69,16 €
Saldo a 31 de dezembro de 2021	46.386,52 €	0,00 €	-69,16 €	46.317,36 €
Valor a transferir em 2022 referente ao resultado DRHP de 2021		6.117,06 €		6.117,06 €
Comissões Bancárias 2022			-87,36 €	-87,36 €
Valor na conta bancária DRHP (Titulares) 2022	46.386,52 €	6.117,06 €	-156,52 €	52.347,06 €

#### 4. Perspetivas futuras.

Apesar da Pandemia da doença Covid-19 verificada nos anos de 2020 e 2021, que afetou tanto turisticamente como financeiramente o setor da hotelaria mundial, o ano atual mostrou-se muito promissor até meados de Fevereiro, altura em que o deflagrar da guerra na Ucrânia veio ensombrar essa perspetiva, podendo o cenário turístico não vir a ser tão favorável para a obtenção de melhores resultados como o esperado. No entanto, esperamos que tal situação não se venha a verificar, continuando, apesar de tudo, a CASTIOURA a manter as condições operacionais necessárias para continuar 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, o nosso compromisso é fazer sempre mais e melhor, para o que contamos com a boa colaboração dos Titulares!

Albufeira, 17 de Março de 2022.



José Castilho

(Gerente da CASTIOURA, LDA.)