

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

RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS – 2022

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 2022.

É de referir que o ano de 2022 nos surpreendeu positivamente porque, apesar de termos testemunhado a guerra entre a Rússia e a Ucrânia ao longo de todo o ano, fator que poderia ter tido consequências prejudiciais para o turismo, tal praticamente não se refletiu no mercado turístico no Algarve, tendo-se verificado uma acentuada retoma da ocupação hoteleira depois de 2 anos de Pandemia de Covid-19.

O presente relatório subdivide-se nos pontos seguintes:

1. Coeficiente de imputação dos gastos.
2. Repartição dos gastos de 2022 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 2022, tendo algumas destas semanas sido trocadas e ocupadas em datas diferentes da semana original e outras que foram acordadas serem ocupadas apenas em 2023.

N.º Noites vendidas por segmento													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
Total Noites DRHP	14	63	56	161	175	266	490	553	329	63	42	49	2261
Total Noites Turismo	408	644	961	1133	1182	1302	1419	1317	1224	1010	645	740	11985
Total Noites	422	707	1017	1294	1357	1568	1909	1870	1553	1073	687	789	14246

	% Noites Vendidas face ao total de noites vendidas												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
Total Noites DRHP	3,32%	8,91%	5,51%	12,44%	12,90%	16,96%	25,67%	29,57%	21,18%	5,87%	6,11%	6,21%	15,87%
Total Noites Turismo	96,68%	91,09%	94,49%	87,56%	87,10%	83,04%	74,33%	70,43%	78,82%	94,13%	93,89%	93,79%	84,13%
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%

O montante dos gastos comuns é imputado à taxa de 15,87% aos Titulares de Habitação Periódica, relativo ao ano de 2022.

Para o cálculo do número de noites de DRHP por mês a considerar para a percentagem de imputação dos gastos comuns de 2022 foram adotados três critérios, nomeadamente:

- 1 – Apenas se consideram as semanas cuja prestação periódica de 2022 foi paga, sendo que estas semanas podem ter sido usufruídas no ano 2022 ou virem a ser usufruídas em 2023 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 2022 referentes às reservas inseridas e que não foram pagas à Castioura, Lda. foi de 100.694,04 € 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.

2. Repartição dos Gastos de 2022 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 2022	ORÇAMENTO 2022	Δ real vs orç.
Receitas DRHP			152.661,98 €	252.295,93 €	↓ - 99.633,95 €
Gastos exclusivos DRHP			DRHP 100%	DRHP 100%	Δ real vs orç.
Departamento DRHP					
Gastos com o pessoal	19.273,37 €		19.273,37 €	18.518,08 €	↓ 755,29 €
Comunicação (telemóveis e correios)	683,64 €		683,64 €	887,64 €	↑ - 204,00 €
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	2.230,00 €		2.230,00 €	3.450,00 €	↑ - 1.220,00 €
IMI (imputação pela % de DRHP)	- €		- €	4.662,49 €	↑ - 4.662,49 €
Seguro do edifício (imputação pela % de DRHP)	- €		- €	648,48 €	↑ - 648,48 €
Elevador substituído (imputação pela % de DRHP)	- €		- €	2.115,67 €	↑ - 2.115,67 €
Aluguer sala para Assembleia Geral	- €		- €	141,51 €	↑ - 141,51 €
Total Departamento DRHP	29.837,01 €		29.837,01 €	38.073,87 €	↑ - 8.236,86 €
Gastos exclusivos Hotel			Hotel 100%		
Departamento Comidas e Bebidas			62.617,07 €		
Departamento de Vendas (comissões de operadores turísticos)			69.571,22 €		
Outros gastos exclusivos Hotel (pessoal administração, aluguer cofres, com. banc., outros)			237.334,69 €		
Departamento Despesas não operacionais			7.549,11 €		
Total Gastos exclusivos			377.072,09 €	38.073,87 €	↑ - 8.236,86 €
Gastos comuns			Hotel 84,13% DRHP 15,87%	DRHP 33,12%	Δ real vs orç.
Departamento Alojamento					
Gastos com o pessoal	197.700,16 €	166.325,14 €	31.375,02 €	49.045,69 €	↑ - 17.670,67 €
Comunicação (internet, telemóveis e televisão)	10.170,48 €	8.556,42 €	1.614,06 €	3.450,65 €	↑ - 1.836,60 €
Limpeza, higiene e conforto	18.717,36 €	15.746,91 €	2.970,45 €	4.471,20 €	↑ - 1.500,75 €
Serviços especializados (lavandaria, trabalho temporário)	36.961,97 €	31.096,11 €	5.865,86 €	10.884,56 €	↑ - 5.018,69 €
Outros gastos operacionais (jornais, eletrodomésticos, decoração e outros materiais)	12.614,56 €	10.612,63 €	2.001,93 €	2.453,17 €	↑ - 451,24 €
Total Departamento Alojamento	276.164,53 €	232.337,22 €	43.827,31 €	70.305,27 €	↑ - 26.477,95 €

Departamento de Comidas e Bebidas								
Gastos com o pessoal	57.478,77 €	48.356,89 €	9.121,88 €	17.807,40 €	↑ -	8.685,52 €		
Total Departamento de Comidas e Bebidas	57.478,77 €	48.356,89 €	9.121,88 €	17.807,40 €	↑ -	8.685,52 €		
Departamento Administrativo								
Comunicação (correios, telefone e telemóveis)	2.586,47 €	2.176,00 €	410,47 €	496,80 €	↑ -	86,33 €		
Gastos e comissões bancárias	- €	- €	- €	- €	→	- €		
Material de escritório, ferramentas de desgaste rápido e documentação técnica	4.511,81 €	3.795,79 €	716,02 €	794,88 €	↑ -	78,86 €		
Licenças (s.p.a., software host)	9.356,58 €	7.871,69 €	1.484,89 €	2.485,76 €	↑ -	1.000,87 €		
Gastos de deslocações	2.774,86 €	2.334,49 €	440,37 €	596,16 €	↑ -	155,79 €		
Vigilância e segurança e centrais de alarme	14.878,45 €	12.517,24 €	2.361,21 €	941,73 €	↓	1.419,48 €		
Serviços especializados (consultoria de gestão, TOC, assistência informática e outros)	19.453,54 €	16.366,26 €	3.087,28 €	5.845,68 €	↑ -	2.758,40 €		
Gastos fiscais/legais	434,07 €	365,18 €	68,89 €	143,09 €	↑ -	74,20 €		
Serviços de informação hoteleira	886,50 €	745,81 €	140,69 €	370,81 €	↑ -	230,12 €		
Seguros	2.218,19 €	1.866,16 €	352,03 €	908,95 €	↑ -	556,92 €		
Total Departamento Administrativo	57.100,47 €	48.038,63 €	9.061,84 €	12.583,85 €	↑ -	3.522,01 €		
Departamento Manutenção e Energias								
Gastos com o pessoal	2.276,10 €	1.914,88 €	361,22 €	5.051,38 €	↑ -	4.690,17 €		
Energia (Eletricidade, Água e Gás)	62.066,76 €	52.216,77 €	9.849,99 €	18.368,35 €	↑ -	8.518,36 €		
Conservação/reparação de equipamentos, instalações e veículos	30.364,93 €	25.546,02 €	4.818,91 €	7.213,54 €	↑ -	2.394,62 €		
Elevadores	2.474,82 €	2.082,07 €	392,75 €	765,47 €	↑ -	372,72 €		
Jardinagem	3.880,92 €	3.265,02 €	615,90 €	1.159,20 €	↑ -	543,30 €		
Piscina	13.331,98 €	11.216,19 €	2.115,79 €	1.947,46 €	↓	168,33 €		
Serviços especializados (HACCP, controlo da água, controlo de pragas e outros serviços)	1.616,82 €	1.360,23 €	256,59 €	5.473,61 €	↑ -	5.217,02 €		
Total Departamento Manutenção e Energias	116.012,33 €	97.601,17 €	18.411,16 €	39.979,01 €	↑ -	21.567,85 €		
Departamento Encargos salariais e Relacionados								
Seguro acidentes de trabalho	3.816,88 €	3.211,14 €	605,74 €	856,48 €	↑ -	250,74 €		
Medicina, segurança e saúde no trabalho, haccp, fardamento e formação	2.571,37 €	2.163,29 €	408,08 €	365,27 €	↓	42,80 €		
Rendas e alugueres (gastos com o pessoal)	13.101,96 €	11.022,68 €	2.079,28 €	4.339,37 €	↑ -	2.260,09 €		
Outros gastos operacionais (gastos com a edenred - cartões de refeição)	337,42 €	283,87 €	53,55 €	101,11 €	↑ -	47,56 €		
Total Departamento Encargos salariais e Relacionados	19.827,63 €	16.680,99 €	3.146,64 €	5.662,23 €	↑ -	2.515,59 €		
Departamento Despesas não operacionais								
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Cadeiras e mesas	284,68 €	239,50 €	45,18 €	94,29 €	↑ -	49,11 €		
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Viatura de serviço 1	7.926,83 €	6.668,84 €	1.257,99 €	2.625,37 €	↑ -	1.367,38 €		
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Viatura de serviço 2	6.225,00 €	5.237,09 €	987,91 €	2.061,72 €	↑ -	1.073,81 €		
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Posto de carregamento de carros elétricos	310,25 €	261,01 €	49,24 €	102,75 €	↑ -	53,52 €		
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Portão de correr	98,00 €	82,45 €	15,55 €	32,46 €	↑ -	16,91 €		
Total Departamento Despesas não operacionais	14.844,76 €	12.488,90 €	2.355,86 €	4.916,58 €	↑ -	2.560,72 €		
Total Gastos comuns	541.428,49 €	455.503,79 €	85.924,70 €	151.254,35 €	↑ -	65.329,65 €		
Total Gastos exclusivos + comuns	948.337,59 €	832.575,88 €	115.761,71 €	189.328,22 €	↑ -	73.566,51 €		
Subtotal Resultado DRHP 2022			36.900,27 €	62.967,71 €	↓	26.067,44 €		
4% Fundo de Reserva			6.106,48 €	10.091,84 €	↑ -	3.985,36 €		
20% Empresa de Gestão			30.532,40 €	50.459,19 €	↑ -	19.926,79 €		
Total Resultado DRHP 2022			261,39 €	2.416,69 €	↓	2.155,29 €		

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 33,12% enquanto na realidade esta percentagem foi de 15,87%. 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 bastante a expectativa, contribuindo para uma acentuada diminuição na percentagem real de 2022 do DRHP.

Relativamente aos gastos exclusivos do DRHP verificou-se uma diminuição de cerca de oito mil euros, destacando-se a não imputação dos custos de IMI, seguro do edifício e do elevador substituído que, excecionalmente, a empresa de gestão optou por não imputar este ano aos Titulares, de modo a não originar o aumento do défice deste departamento de DRHP.

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 para mais de metade.

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 seis mil euros inferior ao orçamentado pois, apesar dos custos de DRHP terem sido inferiores ao estimado em cerca de setenta e três mil euros, esta diminuição não foi suficiente para fazer face à diminuição de cerca de cem mil euros de rendimentos esperados com as prestações periódicas de 2022.

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 até à data. Para que seja possível cumprir com a realidade de ocupação e pagamento e as contas terem lógica financeira e não só, as mesmas não foram consideradas, não obstante o seu pagamento continuar a ser devido.

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
Resultado DRHP Anual	- 33.973,18 €	1.519,19 €	- 19.853,50 €	- 32.286,38 €	261,39 €
Resultado DRHP Acumulado	- 33.973,18 €	- 32.453,99 €	- 52.307,49 €	- 84.593,87 €	- 84.332,48 €

Relativamente a esta questão, o nosso advogado tem feito diligências tais como telefonemas e o envio de cartas aos Titulares, o que já o fez por diversas vezes, continuando a preparar várias ações judiciais no sentido de podermos obter os pagamentos em dívida. Devido a estas iniciativas alguns Titulares optaram 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

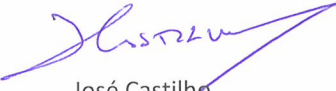
No quadro abaixo são apresentados os movimentos do Fundo de Reserva.

	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Saldo a 31 de dezembro de 2021	46.317,36 €			46.317,36 €
Reforço Fundo Reserva 2021		6.117,06 €		6.117,06 €
Comissões Bancárias 2022			-95,68 €	-95,68 €
Saldo a 31 de dezembro de 2022	46.317,36 €	6.117,06 €	-95,68 €	52.338,74 €
Valor a transferir em 2023 referente ao resultado DRHP de 2022		6.106,48 €		6.106,48 €
Comissões Bancárias 2023			-99,84 €	-99,84 €
Valor na conta bancária DRHP (Titulares) 2023	46.317,36 €	12.223,54 €	-195,52 €	58.345,38 €

4. Perspetivas futuras

Após o final da Pandemia e esperando a continuação de uma certa normalidade, apesar de ainda se manter a guerra da Rússia-Ucrânia, mas em que apesar desse fator o mercado turístico não prevê pelo menos de momento alterações negativas, a empresa CASTIOURA, Lda. mantém todas 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, pretendemos sempre melhorar e para isso esperamos também a boa colaboração dos Titulares.

Albufeira, 28 de Março de 2023


José Castilho
(Gerente da CASTIOURA Lda.)