

OURABAY HOTEL APARTAMENTO (EMPREENDIMENTO)

**RELATÓRIO DE AUDITORIA
EXERCÍCIO DE 2021**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines.

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

Nos termos e para efeitos do disposto no Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de agosto, com as posteriores alterações, auditámos as contas anexas respeitantes à utilização das prestações periódicas pagas pelos titulares dos Direitos Reais de Habitação Periódica (DRHP), no montante de 152.926 euros e das dotações do fundo de reserva no montante de 6.117 euros, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, que evidenciam um resultado líquido de DRHP negativo de 32.286 euros.

As contas foram preparadas pela Gerência da sociedade Castioura, Lda enquanto entidade administradora do Empreendimento com referência a 31 de dezembro de 2021, tendo por base os centros analíticos refletidos nos registos contabilísticos da sociedade referida e os critérios descritos nos pontos 1 e 2 do Relatório de Gestão.

Responsabilidades da Gerência pelo Relatório de Gestão e Contas

É da responsabilidade da gerência da sociedade Castioura, Lda, a preparação e elaboração das contas do Ourabay Hotel Apartamento (Empreendimento) para que estas apresentem de forma verdadeira e apropriada o resultado da execução da atividade do Empreendimento, e a criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de contas isentas de distorção material devida a fraude ou erro.

Responsabilidades do auditor

A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião sobre as contas anexas. O nosso trabalho foi efetuado de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. Estas normas exigem que cumpramos requisitos éticos e que planeemos e executemos a nossa auditoria para obter segurança razoável sobre se o Relatório de Gestão e Contas está isento de distorção material.

Uma auditoria envolve executar procedimentos para obter prova de auditoria acerca das quantias e divulgações do Relatório de Gestão e Contas. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção material do Relatório e Contas, quer devido a fraude quer a erro. Ao fazer essas avaliações de risco, o auditor considera o controlo interno relevante para a preparação do Relatório de Gestão e Contas pela entidade a fim de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não com a finalidade de expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade. Uma auditoria também inclui avaliar a apropriação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas feitas pela gerência, bem como avaliar a apresentação global do Relatório de Gestão e Contas.



Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião de auditoria.

Opinião

Em nossa opinião, o Relatório de Gestão e Contas apresenta de forma apropriada, em todos os aspetos materiais, as contas respeitantes à utilização das prestações periódicas pagas pelos Titulares dos Direitos Reais de Habitação Periódica e das dotações do fundo de reserva do Ourabay Hotel Apartamento, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 tendo por base os centros analíticos refletidos nos registos contabilísticos da sociedade Castioura, Lda e os critérios descritos nos pontos 1 e 2 do Relatório de Gestão e Contas.

Ênfases

Sem afetar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para as seguintes situações:

1. No período em análise foi apresentado um défice de 32.286 euros, decorrente do facto das prestações periódicas se apresentarem insuficientes face às respetivas despesas. Caso se mantenha esta situação, o desvio anual negativo na tesouraria do Empreendimento, manter-se-á previsivelmente nos próximos anos, agravando consequentemente o défice das despesas de funcionamento e colocando em causa a viabilidade económico-financeira do Empreendimento e a eventual degradação do mesmo.

2. Contudo, uma vez que para o período em análise foi apresentado um orçamento equilibrado no que concerne ao rácio Despesas versus Prestações Periódicas, e não sendo possível à presente data quantificar o efeito da pandemia Covid-19 e da guerra Ucrânia-Rússia na operação da Entidade/Empreendimento, recomenda-se a manutenção das prestações periódicas de 2021 para 2022, o que resultará num montante total de 252.296 euros de prestações periódicas e um fundo de reserva de 10.092 euros. Não obstante, recomenda-se uma análise da execução orçamental no final do primeiro semestre de 2022, tendo em vista avaliar a adequacidade do orçamento proposto.

Propomos que as taxas de utilização a repartir pelos detentores dos DRHP, sejam distribuídas conforme se segue e em conformidade com o critério de repartição definido nos respetivos títulos de DRHP:

tipo/época	Baixa	Média	Alta	Altíssima
t0	247,74 €	323,08 €	408,37 €	504,68 €
t1	273,82 €	357,06 €	489,72 €	643,52 €
t2	315,11 €	410,91 €	575,32 €	784,17 €

Valores acima incluem IVA à taxa legal em vigor



3. Com referência a 31 de dezembro de 2021, encontram-se por receber prestações periódicas de 2021 no montante total de 98.172 euros (IVA incluído).

A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Alfragide, 23 de março de 2022



**Jorge Filipe Demétrio Ricardo, em representação de
DFK & Associados, SROC, Lda**