



OURABAY HOTEL APARTAMENTO (EMPREENDIMENTO)

**RELATÓRIO DE AUDITORIA
EXERCÍCIO DE 2019**

Lisboa Rua Ferreira Lapa nº 16- B | 1150-158 Lisboa – Portugal | T.+ 351 213 243 490 | F. + 351 213 420 148 | dfk.lisboa@dfk.com.pt
Faro Rua Dr. Manuel de Arriaga , nº23-A | 8000-334 Faro – Portugal | T. + 351 289 805 544 | F. + 351 289 801 330 | dfk.faro@dfk.com.pt

www.dfk.pt

DFK & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda | NIPC e Matrícula na CRC de Lisboa | 504012681 | Capital Social de Euros 400 000€

Inscrição na OROC nº 149 | Inscrição na CMVM nº 20161460

An Independent Member Firm of DFK International

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 244.433,34 euros e das dotações do fundo de reserva no montante de 10.184,72 euros, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, que evidenciam um resultado líquido DRHP positivo de 1.519,19 euros.

As contas foram preparadas pela Gerência da sociedade Castioura, Lda enquanto entidade administradora do Empreendimento a 31 de dezembro de 2019, tendo por base os centros analíticos refletidos nos registos contabilísticos da empresa 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 2019 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. Conforme referido no Relatório de Gestão e Contas, decorrente do estado de emergência declarado no âmbito do plano de prevenção à pandemia da doença Covid-19, na presente data existe uma grande incerteza quanto aos eventuais impactos que esta situação possa provocar na exploração hoteleira do Empreendimento.

Contudo, uma vez que para o período em análise foi apresentado um orçamento equilibrado no que concerne ao rácio Despesas vs. Prestações periódicas, e não sendo possível à presente data quantificar o efeito do Covid-19 na operação da Entidade/Empreendimento, recomenda-se a manutenção das prestações periódicas de 2019 para 2020, o que resultará num montante total de 261.184,56 euros de prestações periódicas, somando o valor de 10.882,69 euros de fundo de reserva. Não obstante, recomenda-se uma análise da execução orçamental no final do primeiro semestre de 2020, 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:

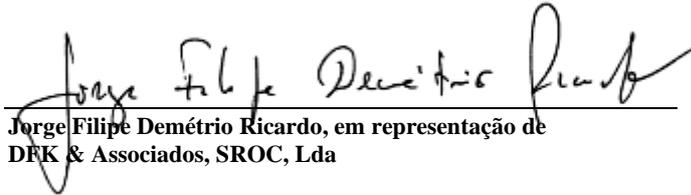
tipo/época	Baixa	Média	Alta	Altíssima
t0	247,74 €	323,08 €	408,37 €	504,68 €
t1	273,82 €	357,06 €	489,72 €	643,52 €
t2	315,11 €	410,91 €	575,32 €	784,17 €

Valores acima incluem IVA à taxa legal em vigor

2. Com referência a 31 de dezembro de 2019, encontravam-se por receber 15.509,85 euros do valor total das prestações periódicas registadas em 2019.

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

Lisboa, 30 de março de 2020

A handwritten signature in black ink, reading 'Jorge Filipe Demétrio Ricardo', written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive.

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