

Handwritten signature



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

RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS – 2020

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 2020.

Devemos aqui referir que o ano de 2020 foi completamente diferente do habitual devido à situação da Pandemia do 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.

O presente relatório subdivide-se nos pontos seguintes:

1. Coeficiente de imputação dos gastos;
2. Repartição dos gastos de 2020 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, do departamento de vendas, do departamento de outros gastos e receitas, assim como os gastos de alugueres de cofres 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 2020, tendo algumas destas semanas sido trocadas e ocupadas em datas diferentes da semana original e outras que serão ocupadas apenas em 2021 devido à Pandemia.

N.º Noites vendidas por segmento													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
Total Noites DRHP	287	434	217	357	392	455	476	714	385	49	63	84	3913
Total Noites Turismo	387	484	297	7	6	46	308	852	533	193	135	109	3357
Total Noites	674	918	514	364	398	501	784	1566	918	242	198	193	7270

% Noites Vendidas face ao total de noites vendidas													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
Total Noites DRHP	42,58%	47,28%	42,22%	98,08%	98,49%	90,82%	60,71%	45,59%	41,94%	20,25%	31,82%	43,52%	53,82%
Total Noites Turismo	57,42%	52,72%	57,78%	1,92%	1,51%	9,18%	39,29%	54,41%	58,06%	79,75%	68,18%	56,48%	46,18%
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 53,82% aos Titulares de Habitação Periódica, relativo ao ano de 2020.

Xirup



Para o cálculo do número de noites de DRHP por mês a considerar para a percentagem de imputação dos gastos comuns de 2020 foram adotados três critérios, nomeadamente:

- 1 – Apenas se consideram as semanas cuja prestação periódica de 2020 foi paga, sendo que estas semanas podem ter sido usufruídas no ano 2020 ou virem a ser usufruídas em 2021 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.

Importa referir que o montante total de prestações periódicas de 2020 que não foram pagas à Castioura foi de 54.747,06 € com iva incluído.

2. Repartição dos Gastos de 2020 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 2020	ORÇAMENTO 2020	Δ real vs orç.	
Receltas DRHP			241.960,20 €	272.067,25 €	↓ - 30.107,05 €	
Gastos exclusivos DRHP		Total	DRHP 100%	DRHP 100%	Δ real vs orç.	
Departamento DRHP						
Gastos com o pessoal	21.094,86 €		21.094,86 €	16.280,22 €	↓ 4.814,64 €	
Comunicação (telemóveis e correios)	557,28 €		557,28 €	1.080,00 €	↑ - 522,72 €	
Auditoria do ROC	2.621,95 €		2.621,95 €	2.500,00 €	↓ 121,95 €	
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)	7.576,54 €		7.576,54 €	5.500,00 €	↓ 2.076,54 €	
Seguro do edifício (imputação pela % de DRHP)	1.053,78 €		1.053,78 €	- €	↓ 1.053,78 €	
Elevador substituído (imputação pela % de DRHP)	2.906,28 €		2.906,28 €	3.024,77 €	↑ - 118,49 €	
Total Departamento DRHP	42.334,69 €		42.334,69 €	34.184,99 €	↓ 8.149,70 €	
Gastos exclusivos Hotel		Total	Hotel 100%			
Departamento Comidas e Bebidas		21.740,65 €	21.740,65 €			
Departamento de Vendas (comissões de operadores turísticos)		23.973,33 €	23.973,33 €			
Outros gastos exclusivos do Hotel (pessoal administração, aluguer de cofres e outros)		107.622,08 €	107.622,08 €			
Departamento Despesas não operacionais		3.818,48 €	3.818,48 €			
Total Gastos exclusivos		157.154,54 €	42.334,69 €	34.184,99 €	↓ 8.149,70 €	
Gastos comuns		Total	Hotel 46,18%	DRHP 53,82%	DRHP 44,79%	Δ real vs orç.
Departamento Alojamento						
Gastos com o pessoal	68.923,32 €	31.826,08 €	37.097,24 €	65.950,39 €	↑ - 28.853,14 €	
Comunicação (internet, telemóveis e televisão)	9.532,59 €	4.401,78 €	5.130,81 €	3.794,50 €	↓ 1.336,31 €	
Limpeza, higiene e conforto	12.671,07 €	5.851,00 €	6.820,07 €	5.616,75 €	↓ 1.203,32 €	
Serviços especializados (lavandaria, trabalho temporário, vigilante)	39.650,75 €	18.309,16 €	21.341,59 €	11.890,41 €	↓ 9.451,19 €	
Outros gastos operacionais (jornais, eletrodomésticos, decoração e outros materiais)	8.608,77 €	3.975,19 €	4.633,58 €	3.794,17 €	↓ 839,41 €	
Total Departamento Alojamento	139.386,50 €	64.363,20 €	75.023,30 €	91.046,22 €	↑ - 16.022,92 €	

Handwritten signature



Departamento Administrativo									
Comunicação (correios, telefone e telemóveis)	1.556,12 €	718,55 €	837,57 €	1.397,91 €	↑	-	560,35 €		
Gastos e comissões bancárias	1.077,72 €	497,65 €	580,07 €	2.118,47 €	↑	-	2.698,54 €		
Material de escritório, ferramentas de desgaste rápido e documentação técnica	1.956,41 €	903,39 €	1.053,02 €	764,16 €	↓		288,86 €		
Licenças (s.p.a., software host)	5.634,67 €	2.601,87 €	3.032,80 €	1.773,63 €	↓		1.259,17 €		
Gastos de deslocações	1.444,18 €	666,87 €	777,31 €	- €	↓		777,31 €		
Vigilância e segurança e centrais de alarme	3.443,20 €	1.589,93 €	1.853,27 €	1.585,52 €	↓		267,74 €		
Serviços especializados (consultoria de gestão, TOC, assistência informática e outros)	21.188,88 €	9.784,19 €	11.404,69 €	9.529,26 €	↓		1.875,43 €		
Gastos fiscais/legais	722,15 €	333,46 €	388,69 €	35,83 €	↓		352,86 €		
Serviços de informação hoteleira	1.119,60 €	516,99 €	602,61 €	322,48 €	↓		280,13 €		
Seguros	674,15 €	311,30 €	362,85 €	134,37 €	↓		228,49 €		
Total Departamento Administrativo	36.661,64 €	16.928,90 €	19.732,74 €	17.661,63 €	↓		2.071,10 €		
Departamento Manutenção e Energias									
Gastos com o pessoal	2.166,43 €	1.000,37 €	1.166,06 €	3.075,53 €	↑	-	1.909,47 €		
Energia (Eletricidade, Água e Gás)	37.367,55 €	17.254,86 €	20.112,69 €	21.812,12 €	↑	-	1.699,44 €		
Conservação/reparação de equipamentos e instalações	37.384,33 €	17.262,61 €	20.121,72 €	14.691,85 €	↓		5.429,87 €		
Elevadores	3.384,90 €	1.563,01 €	1.821,89 €	1.026,56 €	↓		795,33 €		
Jardinagem	2.055,33 €	949,07 €	1.106,26 €	1.119,72 €	↑	-	13,46 €		
Piscina	5.310,06 €	2.451,98 €	2.858,08 €	2.767,95 €	↓		90,14 €		
Serviços especializados (controlo da água, controlo de pragas e outros serviços)	676,00 €	312,15 €	363,85 €	2.571,77 €	↑	-	2.207,92 €		
Total Departamento Manutenção e Energias	88.344,60 €	40.794,06 €	47.550,54 €	47.065,50 €	↓		485,04 €		
Departamento Encargos salariais e Relacionados									
Seguro acidentes de trabalho	5.360,83 €	2.475,42 €	2.885,41 €	2.015,49 €	↓		869,92 €		
Medicina e segurança do trabalho, haccp, fardamento e formação	2.008,35 €	927,38 €	1.080,97 €	1.488,78 €	↑	-	407,81 €		
Rendas e alugueres (gastos com o pessoal)	13.095,70 €	6.047,08 €	7.048,62 €	5.852,99 €	↓		1.195,63 €		
Outros gastos operacionais (gastos com a edenred - cartões de refeição)	180,13 €	83,18 €	96,95 €	446,10 €	↑	-	349,14 €		
Total Departamento Encargos salariais e Relacionados	20.645,01 €	9.533,05 €	11.111,96 €	9.803,36 €	↓		1.308,59 €		
Departamento Despesas não operacionais									
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Cadeiras e mesas	284,68 €	131,45 €	153,23 €	127,50 €	↓		25,72 €		
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Viatura de serviço 1	7.926,83 €	3.660,30 €	4.266,53 €	3.550,33 €	↓		716,20 €		
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Viatura de serviço 2	6.225,00 €	2.874,46 €	3.350,54 €	2.788,10 €	↓		562,44 €		
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Posto de carregamento de carros elétricos	310,25 €	143,26 €	166,99 €	138,96 €	↓		28,03 €		
Depreciação Ativos fixos tangíveis - Portão de correr	98,00 €	45,25 €	52,75 €	- €	↓		52,75 €		
Total Departamento Despesas não operacionais	14.844,76 €	6.854,73 €	7.990,03 €	6.604,89 €	↓		1.385,14 €		
Total Gastos comuns	299.882,51 €	138.473,95 €	161.408,56 €	172.181,61 €	↑	-	10.773,04 €		
Total Gastos exclusivos + comuns	499.371,74 €	295.628,49 €	203.743,25 €	206.366,59 €	↑	-	2.623,34 €		
Subtotal Resultado DRHP 2020			38.216,95 €	65.700,66 €	↓		27.483,71 €		
4% Fundo de Reserva			9.678,41 €	10.882,69 €	↑	-	1.204,28 €		
20% Empresa de Gestão			48.392,04 €	54.413,45 €	↑	-	6.021,41 €		
Total Resultado DRHP 2020			- 19.853,50 €	404,52 €	↓		20.258,02 €		

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 44,79% enquanto na realidade esta percentagem foi de 53,82%. Embora o número de noites de DRHP tenha diminuído face ao número estimado em orçamento, a quebra do número de noites de ocupação turística diminuiu mais de 46%, originando um aumento na percentagem real de 2020 do DRHP.

Relativamente aos gastos exclusivos do DRHP, houve um aumento nos gastos com o pessoal pois tinha sido orçamentado que apenas 75% dos gastos salariais com a administrativa de DRHP ficariam imputados exclusivamente a este departamento e os restantes 25% seriam imputados ao departamento de alojamento. Contudo, face à pandemia e períodos de emergência e confinamento, não foi necessário que a administrativa de DRHP ocupasse uma posição no departamento de alojamento e, portanto, na realidade esteve 100% afeta ao DRHP, aliás, como tem acontecido todos os anos. Por outro lado, não foram previstos gastos fiscais/legais em orçamento, resultando num aumento dos gastos exclusivos do DRHP face ao orçamento.

O défice apurado em 2020, no montante de 19.854 euros, será assumido voluntariamente pela Castioura e deduzido ao valor do fee de gestão, o qual em 2020 corresponderá a um valor final de 28.538 euros (11,8% do valor total das receitas do DRHP).

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 2019	26.588,91 €			26.588,91 €
Reforço Fundo Reserva 2019	10.184,72 €			10.184,72 €
Comissões Bancárias 2019			-65,52 €	-65,52 €
Saldo a 31 de dezembro de 2020	36.773,63 €	0,00 €	-65,52 €	36.708,11 €
Reforço Fundo Reserva 2020		9.678,41 €		9.678,41 €
Comissões Bancárias 2021			-43,68 €	-43,68 €
Valor na conta bancária DRHP (Titulares) 2021	36.773,63 €	9.678,41 €	-109,20 €	46.342,84 €

4. Perspetivas futuras

Apesar do cenário desfavorável devido à pandemia do Covid-19 verificado em 2020 e que está a ter continuação durante o ano de 2021, afetando tanto turisticamente como financeiramente o setor da hotelaria mundial, acumulando este fator com a falta de pagamento de alguns titulares, a Castioura Lda. tem as condições operacionais necessárias para continuar a proporcionar aos titulares de DRHP a normal utilização das suas semanas, com o nível de serviços exigidos e a eficácia demonstrada até aqui. No entanto, pretendemos fazer mais e melhor e para isso também esperamos a boa colaboração dos titulares.

Albufeira, 22 de março de 2021



José Castilho

(Gerente da CASTIOURA Lda.)