

7

Luna Hotel da Oura

Hotel Apartamento

I - RELATÓRIO DE GESTÃO E CONTAS DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA DO ANO 2025

1 – ANÁLISE DE GESTÃO

Em conformidade com o estabelecido no artigo 32º do Decreto-lei n.º 275/93 de 5 de agosto vimos apresentar a V. Exas. o Relatório de Gestão e Contas referente ao exercício do ano 2025, dos Direitos Reais de Habitação Periódica do Luna Hotel da Oura – Hotel Apartamento.

À semelhança do que tem vindo a ocorrer em anos anteriores, o orçamento de 2025 apresentado e aprovado em Assembleia Geral em 7 de maio de 2025, contempla os gastos de gestão e de manutenção necessários para o bom e normal funcionamento do empreendimento, mantendo os padrões de qualidade e eficiência bem como os requisitos legais exigidos para o setor.

De acordo com o estabelecido no artigo 34º do RJHP, a exemplo do que tem acontecido nos anos anteriores, as contas foram auditadas pela empresa de ROC eleita, a qual analisou a documentação relativa às despesas reais do empreendimento, validando os custos em conformidade com as rubricas que constam do orçamento aprovado em Assembleia Geral.

Assim, após a análise das despesas suportadas pela entidade Administradora e concluída a auditoria, passamos a apresentar o mapa dos custos apurados e auditados no ano 2025, demonstrando os respetivos desvios comparativamente com o orçamento aprovado em Assembleia Geral, conforme segue:

R

Luna Hotel da Oura - 2025		Orçamento 2025		Real 2025		Desvio (Orç-Real)	
DEPARTAMENTO	Custos Com uns	Custos Com uns DRHP	Custos Com uns	Custos Com uns DRHP	Custos Com uns DRHP (valor)	Custos Com uns DRHP (%)	
ALOJAMENTO							
CUSTOS COM PESSOAL	589 130	246 262	592 673	247 743	1 481	0,60%	
COMUNICAÇÃO	12 445	5 202	11 227	4 693	-509	-9,79%	
TRABALHOS ESPECIALIZADOS	29 734	12 429	15 440	6 454	-5 975	-48,07%	
HIGIENE E LIMPEZA	39 549	16 532	84 961	35 515	18 983	114,83%	
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	89 685	37 489	109 667	45 842	8 353	22,28%	
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	2 325	972	1 567	655	-317	-32,62%	
DIREITOS DE AUTOR	5 271	2 203	7 435	3 108	904	41,05%	
ANIMAÇÃO	8 806	3 881	1 000	418	-3 263	-88,64%	
COMBUSTÍVEIS	5 611	2 345	6 703	2 802	457	19,47%	
	782 557	327 116	830 672	347 229	20 113	6,15%	
ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS							
CUSTOS COM PESSOAL	297 980	124 559	274 678	114 818	-9 741	-7,82%	
OUTROS	0		0				
	297 980	124 559	274 678	114 818	-9 741	-7,82%	
CUSTOS ADMINISTRATIVOS							
CUSTOS COM PESSOAL DRHP	49 568	20 720	50 855	21 258	538	2,60%	
CUSTOS CENTRAIS	206 737	86 418	207 221	86 620	202	0,23%	
AUDITORIA DRHP	2 500	1 045	2 500	1 045	0	0,00%	
	258 806	108 183	260 576	108 923	740	0,68%	
ENERGIA							
ELECTRICIDADE	107 027	44 738	120 320	50 295	5 557	12,42%	
GÁS	58 620	24 504	57 063	23 853	-651	-2,66%	
ÁGUA E SANEAMENTO	44 984	18 804	36 417	15 223	-3 581	-19,04%	
	210 631	88 046	213 801	89 371	1 325	1,50%	
OUTROS CUSTOS							
SEGUROS	10 500	4 389	14 728	6 156	1 767	40,27%	
	10 500	4 389	14 728	6 156	1 767	40,27%	
CUSTOS TOTAIS	1 560 474	652 292	1 594 455	666 497	14 204	2,18%	
Total Custos Unidade Hotel da Oura							
	1 560 474	652 292	1 594 455	666 497	14 204	2,18%	
20% Despesas Administração				133 299	2 841		
4% Fundo Reserva				26 660	568		
Taxas de Manutenção			808 842	826 456	17 613		

Como se pode verificar, o orçamento aprovado para o ano 2025 totaliza €808.842. Após análise e apuramento dos custos reais, estes totalizam €826.456, registando assim a um desvio acima do orçamento no montante de €14.204 que corresponde a 2,18%, que fica a dever-se ao conjunto de variações das diferentes rubricas conforme a seguir se explica.

- **Alojamento:** Neste departamento registou-se um custo total de €347.229, refletindo um desvio acima do previsto no montante de €20.113, que representa cerca de 6,15%. Este desvio justifica-se essencialmente por um aumento na rubrica de Higiene e limpeza. Este aumento deve-se, tal como já se tinha verificado em 2024, a um maior número de estadias de curta duração, reflexo das características do tipo de cliente que procura a unidade, o que implica, naturalmente, maior recurso

aos serviços da lavandaria. Adicionalmente, a Administração mantém-se focada e não pretende descurar os cuidados com a limpeza, higiene e imagem da unidade hoteleira.

A rubrica "Higiene e limpeza" registou um desvio de €18.983, estando incluídos nesta rubrica não só os produtos de limpeza como também os gastos com subcontratação de serviços de lavandaria. A rubrica de "Custos com pessoal" reflete um desvio de €1.481, que se registou sobretudo no pessoal dos Andares. Estas duas rubricas justificam a totalidade o desvio apresentado face ao orçamento deste departamento, uma vez que as variações das restantes rubricas se anulam entre si.

- **Alimentação e Bebidas:** O desvio apurado neste departamento foi relativo a gastos com pessoal e ficou abaixo do orçamento no montante de €9.741, ou seja, 7,82%. Este desvio está diretamente associado à redução do número de refeições servidas na unidade. Tal como foi referido anteriormente, verificou-se um aumento das estadias de curta duração e muitas destas estadias são apenas em alojamento, verificando-se assim uma redução no número de pequenos-almoços, implicando um ajustamento nos recursos humanos necessários.

- **Custos Administrativos:** Este departamento apresenta um desvio acima do orçamento no montante de €740, este valor respeita essencialmente a gastos com pessoal.

- **Energia:** Esta rubrica ficou, no total, acima do orçamento em €1.325. Este desvio resulta, por um lado pelo aumento dos gastos com Eletricidade (€5.557) e por outro pela redução nos gastos com Gás, Água e Saneamento no montante de €4.232.

- **Outros Custos:** Esta rubrica ficou acima do orçamento em €1.767, sendo este valor referente à atualização anual das apólices de seguros.

Informa-se ainda que foi prestada por seguro, a caução de boa administração prevista no artigo 31º do Dec. Lei nº 275/93 de 5 de agosto, a qual se encontra depositada no Turismo de Portugal, I.P., assim como foi constituído o Fundo de Reserva referente ao total das prestações periódicas recebidas no ano 2025 no montante de €12.671,27.

O valor atual depositado para fundo de reserva é no montante de €12.671,27 (doze mil seiscientos e setenta e um euros e vinte e sete cêntimos), conforme se descreve:

Fundo de reserva constituído ref a 2023	14 510,70
Fundo de reserva constituído ref a 2024	12 526,10
Fundo de reserva constituído ref a 2025	12 671,27
Total do Fundo de Reserva constituído	39 708,07

Na grelha abaixo, poderão ser analisados em detalhe os montantes das prestações periódicas cobradas relativas ao ano de 2025 e a anos anteriores.

Valores recebidos relativos a PP 2025	376 826,43
Valores recebidos relativos a PP anos anteriores a 2025	15 959,23
Valores recebidos relativos a PP 2026	5 139,73
Total de recebimentos em 2025	397 925,38

Valor das Prestações Periódicas - Orc 2025	994 875,66
Valores recebidos relativos a PP 2025	376 826,43
Valor das Prestações Periódicas por receber de 2025	618 049,23

*Os valores apresentados na grelha incluem IVA à taxa em vigor.

Conforme se pode verificar nos quadros apresentados acima e à semelhança do que tem vindo a ser referido nos Relatórios de Gestão dos anos anteriores, continuam a existir valores significativos por receber relativos a prestações periódicas por parte dos titulares, o que significa que a entidade exploradora necessariamente tem de suportar na íntegra todos os custos, de forma a garantir o bom funcionamento e condições dos serviços da unidade.

A falta de recebimentos das prestações periódicas inviabiliza a gestão e a manutenção do empreendimento colocando em causa a sustentabilidade económica do mesmo. Esta situação obriga a Staroteis a recorrer a capital alheio de forma a assegurar a boa gestão corrente do empreendimento e a garantir o nível de serviços legalmente exigidos à classificação turística.

Face ao exposto, apelamos mais uma vez à vossa melhor compreensão e colaboração, no sentido de podermos garantir o bom e normal funcionamento do empreendimento, solicitando, mais uma vez, o pagamento atempado das prestações periódicas, que nos permita continuar a manter os níveis de qualidade desejáveis e exigíveis.

Sem mais e na expectativa do vosso melhor acolhimento, mantemo-nos ao dispor para qualquer esclarecimento adicional que considerarem necessário.

Albufeira, 10 de março de 2026

A Administração



RELATÓRIO E PARECER DO REVISOR OFICIAL DE CONTAS

Introdução

Nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de agosto, e no âmbito das funções de Revisor Oficial de Contas da parte licenciada e constituída em Direitos Reais de Habitação Periódica (doravante designados como DRHP) do Hotel Apartamento Luna Hotel da Oura, para as quais fui nomeado para o biénio 2025/2026 na Assembleia Geral realizada no dia 7 de maio de 2025, submeto à vossa apreciação o Relatório e Parecer sobre a atividade desenvolvida e sobre os documentos de prestação de contas relativamente ao período findo em 31 de dezembro de 2025, cuja elaboração é da responsabilidade da Entidade Gestora.

Responsabilidades

É da responsabilidade da Entidade Gestora a elaboração do relatório de gestão e dos documentos de prestação de contas sobre a atividade desenvolvida, o qual deve cumprir os requisitos do disposto no artigo 32º do Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de agosto, e o programa de administração para o ano seguinte. A minha responsabilidade consiste em examinar os referidos documentos de prestação de contas e emitir parecer nos termos do referido artigo.

Âmbito

O meu trabalho foi efetuado de acordo com a Norma Internacional de Trabalhos de Garantia de Fiabilidade que Não Sejam Auditorias ou Revisões de Informação Financeira Histórica – ISAE 3000 (Revista), e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo de obter garantia razoável de fiabilidade sobre a adequação e razoabilidade dos referidos documentos de prestação de contas e incluiu a verificação:

- a) da escrituração contabilística, da respetiva documentação de suporte e da observância da lei e dos estatutos.
- b) de que na Assembleia Geral realizada em 7 de maio de 2025 foi aprovado o programa de administração e conservação para o ano de 2025, cujo orçamento de custos comuns relativos ao DRHP ascendia a 652.292 euros, e as prestações pecuniárias periódicas para o ano de 2025, no montante global de 808.842 euros;
- c) de que a prestação de contas da utilização das prestações pecuniárias periódicas pagas pelos titulares do DRHP foi preparada de acordo com as disposições legais;
- d) de que as políticas e os critérios adotados são adequados;
- e) de que os custos comuns imputáveis ao DRHP ascenderam a 666.497 euros;
- f) de que os valores das taxas de manutenção exigíveis relativos a 2025, com IVA incluído, ascenderam a 994.876 euros;
- g) de que no período findo em 31 de dezembro de 2025 foi recebido o valor global de 397.925 euros relativo à cobrança de prestações periódicas;
- h) de que os valores recebidos relativos ao período findo em 31 de dezembro de 2025 ascenderam a 376.826 euros, encontrando-se pendente de liquidação o montante de 618.050 euros relativos a prestações periódicas de 2025;

- i) de que a conta de depósitos bancários à data de 31 de dezembro de 2025 relativa ao fundo de reserva apresentava um saldo de 27.147 euros;
- j) de que em 12 de março de 2026 foi constituído fundo de reserva relativo ao período findo em 31 de dezembro de 2025 no valor de 12.671 euros;
- k) de que o Relatório de Gestão evidencia os aspetos mais significativos da atividade relacionada com o DRHP; e
- l) de que o programa de administração e conservação do DRHP foi elaborado tendo em consideração o disposto no artigo 33º do Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de agosto. Tendo em conta o total dos custos comuns relativos ao DRHP orçamentados para 2026, no valor de 667.295 euros (valor sem IVA), e as justificações dadas, considero que os mesmos correspondem a uma estimativa razoável, propondo que o montante das prestações periódicas seja de 827.446 euros (valor sem IVA), correspondendo a uma atualização de 2,3% relativamente ao ano de 2025, a repartir pelos titulares de DRHP da seguinte forma:

Tipologia	2026 (€ com IVA incluído)		
	Baixa	Média	Alta
T0	209,82	293,75	587,50
T1	279,08	390,69	781,38
T2	418,60	586,04	1.172,07
T3	556,74	779,42	1.558,86

Entendo que o trabalho efetuado proporciona uma base aceitável para a emissão do meu relatório.

Face ao exposto, sou de parecer que os titulares do DRHP aprovem:

- a) o Relatório de Gestão e as contas do exercício de 2025 apresentadas pela Entidade Gestora;
- b) a proposta das prestações periódicas para 2026 apresentadas pela Entidade Gestora; e
- c) o programa de administração e conservação do DRHP para 2026 apresentado pela Entidade Gestora.

Lisboa, 23 de março de 2026

Assinado por: **Paulo Jorge Macedo Gambôa**
Num. de Identificação: 07352747
Data: 2026.03.23 12:17:31+00'00'

Antunes Rodrigues, Célia Custódio & Associado, SROC, Lda.
Representada por
Paulo Jorge Macedo Gamboa (ROC n.º 1068 / CMVM n.º 20160680)