

RELATORIO DE GESTÃO
DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA
"CLUB ALBUFEIRA"
2020

Exmº (s) Senhor (es)

Temos o grato prazer de, em cumprimento ao legalmente preceituado, submeter a apreciação de V. Ex.ª (s) o relatório e contas de gestão do exercício de 2020 e o programa de administração e conservação para o ano de 2022 do Direito Real de Habitação Periódica (D.R.H.P.) denominado "**Club Albufeira**" de que esta sociedade é a entidade gestora.

1. O Direito Real de Habitação Periódica " Club Albufeira "

A entidade gestora, em conformidade com o programa de administração e conservação para 2020, prosseguiu com o plano de conservação e reparação cujos gastos são comuns a todas as unidades de alojamento, nomeadamente ao nível das pinturas, do mobiliário e dos eletrodomésticos, das colchoarias e cortinados, dos equipamentos e conservação elétrica.

No ano de 2020, tal como previsto no Programa de Administração e Conservação, deu-se continuidade ao projeto de renovação de casas de banho e renovação do mobiliário interior das unidades habitacionais dos blocos A e 123.

2. Prestação de contas das "Prestações Pecuniárias Periódicas" no exercício de 2020

Na qualidade de entidade gestora do empreendimento, procedemos à cobrança das "Prestações Pecuniárias Periódicas" de 2020.

Remunerámos a gestão do D.R.H.P. nos termos legais, na percentagem de 20% do valor das "Prestações Pecuniárias Periódicas".

O critério utilizado no reconhecimento das "Prestações Pecuniárias Periódicas", para efeitos de prestação de contas, limita-se às prestações efetivamente recebidas, por se considerar que traduz uma imagem mais apropriada da posição financeira do D.R.H.P..

Das "Prestações Pecuniárias Periódicas" devidas para o exercício de 2020, no valor de € 1.865.778,22, que corresponde a € 1.977.724,92 (IVA incluído), encontrava-se por receber, no final de 2020, o valor de € 310.445,38 (€ 420.334,09 no final de 2019) (€ 329.072,10 incluindo IVA).

Foi possível recuperar "Prestações Pecuniárias Periódicas" relativas a anos anteriores no montante total de € 284.956,84 (€ 302.054,25 com IVA incluído), que representa um aumento significativo face aos anos anteriores (em 2019 o montante recuperado foi de € 117.463,09). Abaixo colocamos um quadro resumo dos montantes recuperados por cada Ano.

	ANO 2020		ANO 2019		
	Valor Com		Valor Com		
	Valor Sem IVA	Iva	Valor Sem IVA	Iva	
Total Prestações periódicas 2020	1.760.168,42	1.865.778,52	1.752.872,89	1.858.045,26	
Total recebido Prestações Periodicas 2020	1.449.723,04	1.536.706,42	1.332.538,80	1.412.491,13	
% P.Periodicas recebidas PPS Anos anteriores	82,36%		76,02%		
	2015	35.837,22	37.987,45	10.082,74	10.687,70
	2016	43.011,28	45.591,96	12.643,61	13.402,23
	2017	45.288,38	48.005,68	23.473,24	24.881,63
	2018	55.945,30	59.302,02	71.263,50	75.539,31
	2019	104.874,66	111.167,14		
Total P.Periodicas Anos anteriores		284.956,84	302.054,25	117.463,09	124.510,87

A entidade gestora continua a efetuar esforços para a boa cobrança dos valores em atraso, tendo no ano de 2020, à semelhança do que já havia sido implementado em 2018, reforçado os avisos de pagamento e diligenciado para que diversos processos de cobrança pudessem ser tratados diretamente por um agente de execução. Em 2020 o crescente foco na gestão do risco e na recuperação de prestações periódicas não pagas levou à afetação de mais recursos na cobrança e à contratação de serviços especializados nesta área. O resultado bastante positivo destas medidas é visível com recuperação avultada de valores incluindo montantes que já se consideravam de difícil cobrança.

Dando cumprimento ao disposto no nº 1 do art.º 30 do Decreto-Lei nº 275/93, na sua atual redação, foi o "Fundo de Reserva" reforçado com a quantia de Euros: €69.387,21 (sessenta e nove mil, trezentos e oitenta e sete euros e vinte e um cêntimos), correspondente ao somatório das percentagens de quatro por cento das "Prestações Pecuniárias Periódicas", líquidas de IVA, cobradas no exercício e na recuperação de proveitos do exercício de 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019.

Nos termos da legislação do "D.R.H.P." cumpre-nos submeter à apreciação e aprovação de V. Exas a prestação de contas da utilização das "Prestações Pecuniárias Periódicas", referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2020, que apresenta o saldo positivo de €273.502,48 (duzentos e setenta e três mil, quinhentos e dois euros e quarenta e oito cêntimos), propondo que esse saldo seja transferido para o "Fundo de Reserva", nos termos do nº 2 do artigo 30º Decreto-Lei nº 180/99, de 22 de Maio, na sua atual redação, após aprovação de contas em "Assembleia Geral de Titulares".

Da análise dos desvios entre os totais das receitas e gastos previstos no orçamento para 2020 e os mesmos totais apresentados na prestação de contas do mesmo exercício, considerando todos os valores líquidos de IVA, constata-se que os desvios detetados são positivos em cerca de 22,08% para as receitas (mais € 342.121,45) e tendo os gastos superado o orçamento em € 77.705,15 (+5,04%). Dado que a ocupação em 2020 foi bastante inferior, como consequência da Pandemia Mundial, verificou-se uma descida na maioria das rubricas de custos, sendo a eletricidade, água e manutenção de piscinas as mais representativas desta quebra. Por outro lado temos uma variação positiva nos gastos de cobrança (contratação de empresa especializada e reforço de equipa interna) cujo custo ascende a € 119.533,89, custo que permitiu impulsionar a receita em 2020 com a recuperação de dívida que se considerava de difícil recuperação.

Apresentamos em anexo a prestação de contas da utilização das "Prestações Pecuniárias Periódicas" referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, ficando todos os elementos contabilísticos que lhe deram origem à disposição dos titulares, nas instalações da sociedade gestora do empreendimento no Algarve.

3. Programa de Administração e Conservação para o ano de 2022.

As prestações pecuniárias funcionam como correspondente dos encargos de gestão e como compensação da entidade gestora do empreendimento turístico pelas despesas a que está sujeito. A entidade exploradora decidiu que o aumento a aplicar às prestações periódicas em 2022 terá por base o IPC a 31/12/2021.

Assim, propõe-se que os valores das "Prestações Pecuniárias Periódicas" para o ano de 2022 (ainda sem o efeito do IPC), sejam os seguintes:

	2022		
	Época Baixa	Época Intermédia	Época Alta
Apartamentos tipo T-0	222,21 €	232,07 €	245,20 €
Apartamentos tipo T-1 / V-1	278,26 €	290,60 €	307,05 €
Apartamentos tipo T-2 / V-2	333,17 €	347,95 €	367,64 €
Apartamentos tipo T-2 D	354,85 €	370,59 €	391,56 €

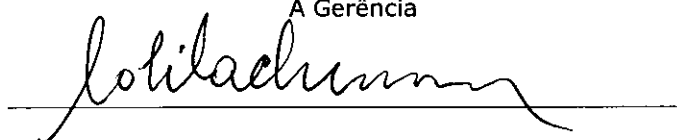
Época baixa : semanas 1 a 12 e 45 a 52

Época intermédia : semanas 13 a 21 e 40 a 44

Época alta : semanas 22 a 39

Clube Albufeira, Gestão Imobiliária e Turística, Lda.

A Gerência



**PRESTAÇÃO DE CONTAS DA UTILIZAÇÃO
DAS PRESTAÇÕES PECUNIÁRIAS PERIÓDICAS PAGAS PELOS TITULARES DO
DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA NO EMPREENDIMENTO TURÍSTICO
"CLUB ALBUFEIRA "
2020**

RÉDITOS	2020
Prestações anuais.....	1.449.723,04
Recuperação de prestações não recebidas em anos anteriores.....	284.956,84
Proveitos financeiros.....	43.703,62
Utilização Fundo de Reserva.....	<u>113.201,35</u>
TOTAL DE RÉDITOS	<u>1.891.584,85</u>

GASTOS	
Electricidade.....	71.263,37
Água.....	21.028,94
Conservação e Reparação.....	155.749,16
Seguros.....	7.475,86
Manutenção das Piscinas.....	17.453,40
Manutenção dos Jardins.....	25.289,31
Custos de Limpeza e Higiene.....	84.981,84
Segurança.....	27.261,29
Custos com Recepção.....	24.044,59
Serviços de Apoio Jurídico.....	139.533,89
Comunicação.....	2.464,95
Honorários.....	2.600,00
Gastos Financeiros.....	692,20
Impostos (IMI, AIMI).....	39.691,17
Outros Gastos.....	585,24
Utilização de Fundo de Reserva.....	<u>113.201,35</u>
	<u>733.316,56</u>

DESPESAS COM O PESSOAL	
Limpeza.....	161.046,52
Recepção.....	135.477,04
Manutenção.....	98.079,54
Segurança.....	17.147,45
Jardins.....	19.937,14
Administrativo.....	23.901,58
Piscinas.....	8.173,76
Recolha de lixo.....	<u>4.679,60</u>
	<u>468.442,63</u>

ADMINISTRAÇÃO (20%).....	346.935,98
FUNDO DE RESERVA (4%).....	69.387,21

TOTAL DE GASTOS 1.618.082,37

RESULTADO DO ANO 273.502,48

Descrição	Débitos	Créditos	Saldos
Saldo do Fundo de Reserva em 31.12.2019			133.587,06
Utilização, conforme deliberação para ano 2019	33.201,35		100.385,71
Utilização, conforme deliberação para ano 2020	80.000,00		20.385,71
Reforço proveniente do exercício de 2019		69.387,21	89.772,92
Resultado positivo das contas anuais de 2019		273.502,48	363.275,40
Saldo do Fundo de Reserva em 31.12.2020			363.275,40

Albufeira, 15 de Outubro de 2021

Clube Albufeira, Gestão Imobiliária e Turística, Lda.

A Gerência

