

RELATORIO DE GESTÃO
DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA
"CLUBE ALBUFEIRA"
2021

Exm^o (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 2021 e o programa de administração e conservação para o ano de 2023 do Direito Real de Habitação Periódica (D.R.H.P.) denominado "**Clube Albufeira**" de que esta sociedade é a entidade gestora.

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

A entidade gestora, em conformidade com o programa de administração e conservação para 2021, prosseguiu com o plano de conservação e reparação. Os gastos são comuns a todas as unidades de alojamento e incluem pinturas, mobiliário e eletrodomésticos, colchoarias e cortinados, equipamentos e conservação elétrica.

No ano de 2021, tal como previsto no Programa de Administração e Conservação, deu-se continuidade ao projeto de renovação de casas de banho e cozinhas e renovação do mobiliário interior das unidades habitacionais do bloco T.

2. Prestação de contas das "Prestações Pecuniárias Periódicas" no exercício de 2021

Na qualidade de entidade gestora do empreendimento, procedemos à cobrança das "Prestações Pecuniárias Periódicas" de 2021, no montante total de € 1.421.984,65.

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.

Foi possível recuperar "Prestações Pecuniárias Periódicas" relativas a anos anteriores no montante total de € 212.184,24 (€ 224.915,29 com IVA incluído), que representa uma diminuição quando comparado com o montante recuperado com 2020 (€ 284.956,84). No entanto, é demonstrativo do esforço de cobrança que tem sido feito no sentido de recuperar dívida de anos anteriores. Em 2019, o montante recuperado foi de € 117.463,09. Abaixo colocamos um quadro resumo dos montantes recuperados por cada ano.

	ANO 2021		ANO 2020	
	Valor Sem IVA	Valor Com Iva	Valor Sem IVA	Valor Com Iva
2015	16 345,44	17 326,17	35 837,22	37 987,45
2016	19 827,81	21 017,48	43 011,28	45 591,96
2017	24 925,33	26 420,85	45 288,38	48 005,68
2018	27 591,42	29 246,91	55 945,30	59 302,02
2019	39 415,72	41 780,66	104 874,66	111 167,14
2020	84 078,52	89 123,23		
Total	212 184,24	224 915,29	284 956,84	302 054,25

A entidade gestora continua a efetuar esforços para a boa cobrança dos valores, com o crescente foco na gestão do risco e na recuperação de prestações periódicas não pagas mantendo o contrato com empresa especializada nesta área e com advogados externos que reforçam o trabalho da equipa interna.

Embora parte da dívida existente seja de difícil cobrança por ausência de contactos, morte de titulares sem herdeiros, ou herdeiros que não pretendem manter as semanas, é objetivo da entidade gestora manter os níveis de recuperação de dívida aumentando o nível de recursos envolvidos tanto internos como externos.

A tendência de redução da receita das prestações anuais tem sido colmatada com a recuperação de dívida, tendo tido um papel fundamental para a sustentação dos gastos de DRHP, como podemos verificar no quadro abaixo.

Faturação	2020 (Real)	2021 (Real)	2022 (Prev.)
Prestações anuais	1 449 723,04	1 421 984,65	1 252 679,00
Recuperação de prestações não recebidas em anos ant.	284 956,84	212 184,24	130 000,00
Total Faturação	1 734 679,88	1 634 168,89	1 382 679,00

Dando cumprimento ao disposto no nº 1 do art.º 30 do Decreto-Lei nº 275/93 de 5 de Agosto, na sua atual redação, foi o "Fundo de Reserva" reforçado com a quantia de Euros: €65.367,32 (sessenta e cinco mil, trezentos e sessenta e sete euros e trinta e dois 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, 2019 e 2020.

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 2021, que apresenta o saldo

positivo de €262.665,10 (duzentos e sessenta e dois mil, seiscentos e sessenta e cinco euros e dez 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".

Considerando os valores previstos no orçamento para 2021 e os valores apresentados na prestação de contas do mesmo exercício (valores líquidos de IVA), constata-se que as receitas aumentaram em cerca de 2,73% (mais € 43.390,37) e os gastos diminuíram em relação aos gastos orçamentados em € 173.940,29 (-10,46%). À semelhança do sucedido em 2020, por causa da Pandemia COVID-19, a ocupação em 2021 foi bastante inferior, verificando-se uma descida na maioria das rubricas de custos, sendo a eletricidade, conservação e reparação, limpeza e higiene e manutenção de piscinas as mais representativas desta quebra. Por outro lado, verificou-se uma variação positiva nos gastos de cobrança devido à contratação de empresa especializada e reforço de equipa interna. Este custo ascende a € 65.788,23 e permitiu continuar a impulsionar a receita com a recuperação de dívida que se considerava de difícil recuperação.

No entanto, a redução do volume de prestações anuais, o aumento realizado em 2022 de 1,3 % nas prestações anuais, o aumento do custo de energia e o aumento da inflação em 2022, têm como consequência a previsão de resultado negativo para este ano. Face a conjuntura atual, a estrutura orçamental será ajustada em 2023 com o objetivo de as receitas a obter serem suficientes para a cobertura dos gastos.

Apresentamos em anexo a prestação de contas da utilização das "Prestações Pecuniárias Periódicas" referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, estando todos os elementos contabilísticos que serviram de fundamento à disposição dos titulares, nas instalações da sociedade gestora do empreendimento no Algarve.

3. Programa de Administração e Conservação para o ano de 2023.

As prestações pecuniárias funcionam como corresponsável 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 2023 será de 12,21%. Este critério tem por base o IPC a 30/09/2022 (9,3%) e a previsão de inflação de 4% para 2023, assim como o aumento de 1,3% que as prestações periódicas sofreram em 2022.

Assim, propõe-se que os valores das "Prestações Pecuniárias Periódicas" para o ano de 2023, sejam os seguintes:

	2023		
	Época Baixa	Época Intermédia	Época Alta
Apartamentos tipo T-0	252,59	263,79	278,72
Apartamentos tipo T-1 / V-1	316,30	330,32	349,02
Apartamentos tipo T-2 / V-2	378,71	395,51	417,89
Apartamentos tipo T-2 D	403,35	421,25	445,08

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 TITULATES DO
DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA NO EMPREENDIMENTO TURÍSTICO
"CLUBE ALBUFEIRA "
2021**

RÉDITOS	2021
Prestações anuais.....	1.421.984,65
Recuperação de prestações não recebidas em anos anteriores.....	212.184,24
Proveitos financeiros.....	39 888,21
Utilização Fundo de Reserva.....	78 054,55
TOTAL DE RÉDITOS	<u>1 752 111,65</u>
GASTOS	
Eletricidade.....	69 088,47
Água.....	27 842,89
Conservação e Reparação.....	79 138,53
Seguros.....	7 475,85
Manutenção das Piscinas.....	23 055,36
Manutenção dos Jardins.....	32 864,45
Custos de Limpeza e Higiene.....	100 226,29
Segurança.....	32 130,18
Custos com Recepção.....	29 166,64
Serviços de Apoio Jurídico.....	65 788,23
Comunicação.....	24 016,22
Honorários.....	2 600,00
Gastos Financeiros.....	684,04
Impostos (IMI, AIMI).....	41 716,21
Outros Gastos.....	23 672,39
Utilização de Fundo de Reserva.....	78 054,55
	<u>637 520,30</u>
DESPESAS COM O PESSOAL	
Limpeza.....	137 564,07
Recepção.....	125 997,26
Manutenção.....	116 074,89
Segurança.....	17 758,38
Jardins.....	23 778,98
Administrativo.....	29 046,87
Piscinas.....	5 533,22
Recolha de lixo.....	3 968,59
	<u>468.442,63</u>
ADMINISTRAÇÃO (20%).....	326 836,67
FUNDO DE RESERVA (4%).....	65 367,32
TOTAL DE GASTOS	<u>1 489 446,55</u>
RESULTADO DO ANO	<u><u>262.665,10</u></u>

Movimentos do Fundo de Reserva do D.R.H.P. "Clube Albufeira" no exercício de 2021			
Descrição	Débitos	Créditos	Saldos
Saldo do Fundo de Reserva em 31.12.2020			363 275,40
Utilização 2021	78 054,55		285 220,85
Reforço proveniente do exercício de 2021		65 367,32	350 588,17
Resultado positivo das contas anuais de 2021		262 665,10	613 253,27
Saldo do Fundo de Reserva em 31.12.2021			613 253,27
Estimativa Utilização (2022)	250 000,00		363 253,27
Saldo do Fundo de Reserva em 31.12.2021			363 253,27

Albufeira, 21 de outubro de 2022

Clube Albufeira, Gestão Imobiliária e Turística, Lda.

A Gerência

