

RELATORIO DE GESTÃO
DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA
"CLUB ALBUFEIRA"
2022

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 2022 e o programa de administração e conservação para o ano de 2024 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 2022, prosseguiu com o plano de conservação e reparação cujos gastos são comuns a todos as unidades de alojamento, nomeadamente ao nível das pinturas, do mobiliário e dos eletrodomésticos, das colchoarias e cortinados, dos equipamentos e conservação elétrica.

Em 2021 foi erradamente informado que tinham sido efetuadas obras de remodelação no Bloco T quando deveria ter sido mencionado o Bloco X

No ano de 2022, tal como previsto no Programa de Administração e Conservação, deu-se continuidade ao projeto de renovação dos apartamentos de DRHP, nomeadamente:

Foram efetuadas obras de remodelação em **14 apartamentos do Bloco T que incluíram:**

- Pintura total do interior dos apartamentos
- Substituição do pavimento
- Demolição dos bancos exteriores por questões legais relativamente a segurança
- Reparação de mobiliário de cozinha
- Reparação de WCs
- Substituição total de caixilharias
- Substituição de camas e colchões
- Decoração total dos apartamentos incluindo, cortinados, estores, sofás, quadros, etc
- Substituição de mobiliário exterior
- Substituição de iluminação e itens de eletricidade no interior dos apartamentos



- Substituição de iluminação exterior
- Polimento de superfícies de mobiliário em mármore
- Colocação de novas plantas e flores nas floreiras

Foram também efetuadas as seguintes obras, conforme descritivo na tabela em baixo:

- Colocação de guardas de segurança no Bloco U
- Colocação de guardas de segurança no Bloco W
- Colocação de guardas de segurança no Bloco V
- Colocação de treliças nas guardas de segurança do Bloco T
- Instalação de WIFI
- Atualização de sistema de CCTV

2. Prestação de contas das "Prestações Pecuniárias Periódicas" no exercício de 2022

Na qualidade de entidade gestora do empreendimento, procedemos à cobrança das "Prestações Pecuniárias Periódicas" de 2022.

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 € 160.919,97 (€ 170.575,17 com IVA incluído), que representa uma diminuição quando comparado com o montante recuperado com 2021 (€ 212.184,24) no entanto é demonstrativo do esforço de cobrança que tem sido feito no sentido de recuperar dívida de anos anteriores.

	ANO 2022		ANO 2021	
	Valor Sem IVA	Valor Com Iva	Valor Sem IVA	Valor Com Iva
Total Prestações periódicas exercício	1 865 778,52	1 977 725,23	1 865 778,52	1 977 725,23
Total recebido Prestações Periódicas exercício	1 211 434,95	1 284 121,05	1 421 999,14	1 507 319,09
% P.Periodicas recebidas	64,93%		76,21%	
PPS Anos anteriores				
2015	5 387,41	5 710,65	16 345,44	17 326,17
2016	7 282,35	7 719,29	19 827,81	21 017,48
2017	9 948,65	10 545,57	24 925,33	26 420,85
2018	13 212,82	14 005,59	27 591,42	29 246,91
2019	15 277,18	16 193,81	39 415,72	41 780,66
2020	27 785,95	29 453,11	84 078,52	89 123,23
2021	82 025,61	86 947,15		
Total P.Periodicas Anos anteriores	160 919,97	170 575,17	212 184,24	224 915,29

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

de AB

mantendo o contrato com empresa especializada nesta área e com advogados externos que reforçam o trabalho da equipa interna.

Em 2021 e 2022, com a afetação de mais recursos na cobrança, foi notória a recuperação de dívida de anos anteriores, no entanto a tendência será de decréscimo dos montantes cobrados dado que a dívida existente é de muito difícil cobrança por ausência de contactos, morte de titulares sem herdeiros, ou herdeiros que não pretendem manter as semanas. Quando analisamos a evolução da faturação de prestações periódicas do exercício e a recuperação de dívida de anos anteriores entre 2020 e 2022 é notória a diminuição de faturação e por conseguinte da receita total do DRHP.

RÉDITOS	2021 (Real)	2022(Real)	2023 Previsão
Prestações anuais.....	1 421 984,65	1 211 390,95	980.000,00
Recuperação de prestações não recebidas em anos anteriores	212 184,24	160 919,97	120 000,00
TOTAL DE RÉDITOS	1 634 168,89	1 372 310,92	1 100 000,00

A Entidade gestora além de continuar a apostar na intensificação do esforço de cobrança tem implementado medidas de redução de custos por forma a garantir que o resultado de DRHP seja ligeiramente positivo como previsto. No entanto, dada a subida de inflação verificada no ano de 2022 face ao estimado, não foi possível assegurar um resultado líquido positivo, tendo o mesmo ascendido a um valor negativo de 123.831,73 euros. 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" diminuído com a quantia de Euros: €123.831,73 (cento e vinte e três, oitocentos e trinta e um euros e setenta e três cêntimos).

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 2022, que apresenta o saldo negativo de €123.831,73 (cento e vinte e três, oitocentos e trinta e um euros e setenta e três 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 2022 e os mesmos totais apresentados na prestação de contas do mesmo exercício, considerando todos os valores líquidos de IVA, constata-se que:

- As receitas totais auferidas no ano de 2022 ascenderam a 1.372.310,92€ face a 1.555.307,25€ previsto no orçamento de 2022. A diferença verificada tem por base a dificuldade de cobrança aos titulares já explicada anteriormente apesar dos esforços de cobrança levados a cabo pelo Clube Albufeira.
- Os custos totais, apesar da inflação verificada em 2022, de cerca de 8%, ascenderam a 1.762.344,25€, contra 1.800.053,75€ prevista no orçamento de 2022.

O Clube Albufeira tem encetado esforços no sentido de otimizar custos aplicando sinergias com outra unidade hoteleira detida pelo grupo em Albufeira.

Apresentamos em anexo a prestação de contas da utilização das "Prestações Pecuniárias Periódicas" referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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 2024.

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 2024 será de 5.73% (Taxa de variação média anual dos últimos 12 meses medida em outubro - Fonte INE)

Assim, propõe-se que os valores das "Prestações Pecuniárias Periódicas" para o ano de 2024, sejam os seguintes:

	2024		
	Época Baixa	Época Intermédia	Época Alta
Apartamentos tipo T-0	267,06	278,9	294,69
Apartamentos tipo T-1 / V-1	334,42	349,25	369,02
Apartamentos tipo T-2 / V-2	400,41	418,16	441,83
Apartamentos tipo T-2 D	426,47	445,38	470,58

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

Squadro Luiz e Tomé Polcudo
Ana Galvão

**PRESTAÇÃO DE CONTAS DA UTILIZAÇÃO
DAS PRESTAÇÕES PECUNIÁRIAS PERIÓDICAS PAGAS PELOS TITULARES DO
DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA NO EMPREENDIMENTO TURÍSTICO
"CLUB ALBUFEIRA "
2022**

(valores expressos em euros)

2022

RÉDITOS	Real	Orçamento
Prestações anuais.....	1 211 390,95	1 455 307,25
Estimativa recuperação de prestações não recebidas em anos anteriores	160 919,97	100 000,00
Estimativa de prestações não recebidas.....	0,00	0,00
Proveitos financeiros.....	19 103,29	
Utilização Fundo de Reserva.....	247 098,31	250 000,00
TOTAL DE RÉDITOS	1 638 512,52	1 805 307,25
		0,00
GASTOS		
Eletricidade.....	127 345,04	85 000,00
Água.....	29 577,77	30 000,00
Conservação e Reparação.....	131 728,12	170 000,00
Seguros.....	7 475,88	8 000,00
Manutenção das Piscinas.....	20 682,84	30 000,00
Manutenção dos Jardins.....	36 589,92	40 000,00
Custos de Limpeza e Higiene.....	277 803,29	150 000,00
Segurança.....	23 768,52	50 000,00
Custos com Receção.....	40 350,97	20 000,00
Serviços de Apoio Jurídico.....	47 773,12	25 000,00
Comunicação.....	23 656,56	2 500,00
Honorários.....	2 724,09	3 250,00
Gastos Financeiros.....	769,01	5 000,00
Impostos (IMI, AIMI)	39 386,39	41 100,00
Outros Gastos.....	4 866,19	500,00
Utilização de Fundo de Reserva.....	247 098,31	250 000,00
	1 061 596,02	910 350,00
DESPESAS COM O PESSOAL		
Limpeza.....	32 880,67	160 000,00
Receção.....	116 690,23	150 000,00
Manutenção.....	103 844,91	100 000,00
...		
Segurança.....	0,00	0,00
Jardins.....	30 359,60	25 000,00
Administrativo.....	52 497,29	46 430,00
.....		
Piscinas.....	19 102,99	25 000,00
Recolha de lixo.....	3 378,95	10 000,00
	358 754,64	516 430,00
ADMINISTRAÇÃO (20%)	287 099,40	311 061,45
FUNDO DE RESERVA (4%)	54 894,19	62 212,30
TOTAL DE GASTOS	1 762 344,25	1 800 053,75
RESULTADO DO ANO	-123 831,73	5 253,50

AB
Se

Movimentos do Fundo de Reserva do D.R.H.P. "Clube Albufeira" no exercício de 2022			
Descrição	Débitos	Créditos	Saldos
Saldo do Fundo de Reserva em 31.12.2021			613 253,27
Utilização 2022	247 098,31		366 154,96
Reforço proveniente do exercício de 2022		54 894,19	421 049,15
Resultado das contas anuais de 2022	123 831,73		297 217,42
Saldo do Fundo de Reserva em 31.12.2022			297 217,42

Albufeira, 22 de novembro de 2023

Clube Albufeira, Gestão Imobiliária e Turística, Lda.

A Gerência

Scudao Luzio Tomé Calçada
 Ana Bachanuy