

## **Salvador & Falcato, SROC, Lda.**

*Registada na CMVM com o n.º 20161625*

*NIPC 513.768.211 | SROC n.º 314*

*Capital Social: 15.000 euros*

### **DECLARAÇÃO DO REVISOR OFICIAL DE CONTAS**

Para efeitos do disposto nos Art.º 32 do D.L. 275/93 de 5 de agosto, e ao abrigo do contrato em vigor com a STAROTEIS – SOCIEDADE HOTELEIRA, S.A. (adiante “Empresa” ou “Sociedade”) relativo ao exercício das funções de Revisor Oficial de Contas do Direito Real de Habitação Periódica do empreendimento LUNA HOTEL DA OURA (adiante “Luna Hotel da Oura” ou “Empreendimento”) para o qual fomos nomeados para o biénio 2019-2020, na assembleia geral realizada no dia 27 de março de 2019, vimos por este meio declarar o seguinte:

1. Na assembleia geral do dia 27 de março de 2019 foi aprovado um orçamento, para 2019, com custos totais do Empreendimento de 1.560.991 euros, sendo o valor previsto das taxas de manutenção a repartir pelos detentores de DRHP de 809.111 euros;
2. A contabilidade do empreendimento evidencia, relativamente ao exercício de 2019, um total de custos de 1.811.462 euros, o qual foi por nós auditado;
3. Deste montante identificamos que o valor de 299.123 euros é relativo a custos de exploração da Staroteis e, que por isso, deve ser retirado aos custos comuns;
4. Deste modo, apurámos que os custos comuns do Empreendimento totalizam o montante de 1.512.339 euros, sendo o valor de taxas de manutenção a repartir pelos detentores do DRHP, relativo ao exercício de 2019, de 783.893 euros;
5. Verificámos que os valores recebidos (IVA incluído) relativamente ao exercício de 2019 foram de 386.685 euros, totalizando as taxas de manutenção em dívida relativas ao exercício o montante de 608.521 euros;
6. Confirmámos a existência de um depósito bancário relativo ao fundo de reserva, no montante de 42.896,18 euros.

## Salvador & Falcato, SROC, Lda.

Registada na CMVM com o n.º 20161625

NIPC 513.768.211 | SROC n.º 314

Capital Social: 15.000 euros

### Conclusão:

- A) Em nossa opinião, o relatório de gestão e contas do exercício de 2019 foram preparados de acordo com as leis e regulamentos aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas distorções materialmente relevantes;
- B) Nos termos do artigo 22.º, n.º 2 do Regime Jurídico da Habitação Periódica (Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de Agosto), a prestação periódica tem como exclusivo propósito compensar o proprietário das unidades de alojamento, sujeitas a DRHP, das despesas com os serviços de utilização e exploração turística a que as mesmas estão sujeitas, contribuições e impostos e quaisquer outras previstas no título de constituição e a remunerá-lo pela sua gestão, não consubstanciando assim uma mera contrapartida pela ocupação das unidades de alojamento durante os períodos convencionados, mas destinando-se igualmente à cobertura (ou, na terminologia legal utilizada, à “compensação”) dos custos de exploração e serviços inerentes ao empreendimento, em função da sua tipologia e categoria, e que são proporcionados aos respetivos titulares, incluindo-se nestes custos, as despesas de conservação e reparação das instalações e equipamento, consumos de água e luz, limpeza, manutenção da piscina, ginásio, receção, rouparia, entre outros;
- C) Em conformidade com os valores por nós apurados, o montante global das prestações periódicas praticadas em 2019 (809.111 euros) foi ligeiramente superior aos custos efetivamente incorridos no ano de 2019 e que são imputáveis ao Direito real de Habitação Periódica (783.893 euros). Considerando que o desvio do real face ao orçamentado é inferior a 5%, não sendo por isso material, propomos que as prestações periódicas de 2019 se mantenham nos valores aprovados em Assembleia Geral.

## Salvador & Falcato, SROC, Lda.

Registada na CMVM com o n.º 20161625

NIPC 513.768.211 | SROC n.º 314

Capital Social: 15.000 euros

### PARECER:

- 1) Tendo em consideração os gastos reais incorridos no ano de 2019, usados como referência na elaboração do orçamento de 2020, excetuando a rubrica "Manutenção", concordamos com o total dos custos orçamentados para o ano de 2020 no montante de 1.389.354 euros, e consequente redução global das taxas de manutenção a repartir pelos detentores de DRHP para o exercício de 2020, para o montante de 720.146 euros (885.780 euros com IVA incluído).
- 2) Adicionalmente, tendo em consideração a revisão por nós efetuada ao racional de imputação dos custos do Empreendimento às tipologias e épocas, entendemos que a repartição das taxas de manutenção a partir do ano de 2020 deve ser conforme se segue:

Tipologia	Aumento Relativo à tipologia inferior
<b>T0</b>	-
<b>T1</b>	33%
<b>T2</b>	50%
<b>T3</b>	33%

Época	Aumento Relativo à época anterior
<b>Baixa</b>	-
<b>Media</b>	40%
<b>Alta</b>	100%

- 3) De acordo com o anteriormente exposto propomos, em conformidade com o artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de agosto, a alteração da prestação periódica a vigorar para o ano 2020 e seguintes para os seguintes valores (IVA incluído):

Taxas 2020	Baixa	Média	Alta
<b>T0</b>	182,64	255,70	511,39
<b>T1</b>	242,91	340,08	680,15
<b>T2</b>	364,37	510,12	1 020,23
<b>T3</b>	484,61	678,45	1 356,91

**Salvador & Falcato, SROC, Lda.**

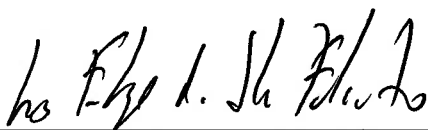
Registada na CMVM com o n.º 20161625

NIPC 513.768.211 | SROC n.º 314

Capital Social: 15.000 euros

- 4) Os custos reais do Empreendimento relativos a 2020, bem como a execução do orçamento agora proposto, irão ser objeto de auditoria e recomendação da nossa parte, no âmbito do exercício das nossas funções.

Lisboa, 28 de fevereiro de 2020



Luís Filipe da Silva Falcato (ROC 1099) em representação  
de SALVADOR & FALCATO, SROC, LDA.

**Salvador & Falcato, SROC, Lda.**

Registada na CMVM com o n.º 20161625

NIPC: 513 768 211 | SROC n.º 314

Av. Elias Garcia, n.º 91, 1.º andar

1050-097 Lisboa | Portugal

ANEXO: Mapa de Execução Orçamental relativo ao exercício de 2019

# Salvador & Falcato, SROC, Lda.

Registada na CMVM com o n.º 20161625

NIPC 513.768.211 | SROC n.º 314

Capital Social: 15.000 euros

## Luna Hotel da Oura

DEPARTAMENTO	Orçamento 2019	Real 2019		
	CUSTOS COMUNS	CUSTOS TOTAIS	CUSTOS EXPLORAÇÃO	CUSTOS COMUNS
<b>ALOJAMENTO</b>				
CUSTOS COM PESSOAL	531 553	512 287		512 287
PUBLICIDADE E PROPAGANDA E PROMOÇÃO	0	21 005	21 005	0
COMUNICAÇÃO	9 791	12 445		12 445
TRABALHOS ESPECIALIZADOS	31 680	29 734		29 734
HIGIENE E LIMPEZA	30 822	39 549		39 549
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	88 357	89 685		89 685
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	1 102	2 325		2 325
DIREITOS DE AUTOR	2 634	5 271		5 271
ANIMAÇÃO	6 725	8 806		8 806
COMBUSTÍVEIS	4 635	5 611		5 611
COMISSÕES	0	145 207	145 207	0
	<b>707 299</b>	<b>871 926</b>	<b>166 212</b>	<b>705 714</b>
<b>ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS</b>				
CUSTOS COM PESSOAL	257 890	259 113		259 113
OUTROS	0	119 211	119 211	0
	<b>257 890</b>	<b>378 324</b>	<b>119 211</b>	<b>259 113</b>
<b>CUSTOS ADMINISTRATIVOS</b>				
CUSTOS COM PESSOAL DRHP	45 065	43 103		43 103
CUSTOS CENTRAIS	230 000	206 737		206 737
AUDITORIA DRHP	2 500	2 500		2 500
	<b>277 565</b>	<b>252 340</b>	<b>0</b>	<b>252 340</b>
<b>MANUTENÇÃO</b>				
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	123 240	122 985		122 985
	<b>123 240</b>	<b>122 985</b>	<b>0</b>	<b>122 985</b>
<b>ENERGIA</b>				
ELECTRICIDADE	105 572	82 329		82 329
GÁS e GASOLEO	35 700	41 871		41 871
ÁGUA E SANEAMENTO	36 662	37 486		37 486
	<b>177 934</b>	<b>161 686</b>	<b>0</b>	<b>161 686</b>
<b>OUTROS CUSTOS</b>				
COMISSÕES CARTÃO DE CRÉDITO	0	13 700	13 700	0
SEGUROS	17 063	10 500		10 500
	<b>17 063</b>	<b>24 200</b>	<b>13 700</b>	<b>10 500</b>
<b>CUSTOS TOTAIS</b>	<b>1 560 991</b>	<b>1 811 462</b>	<b>299 123</b>	<b>1 512 339</b>
<b>Total Custos Unidade Hotel da Oura</b>	<b>1 560 991</b>	<b>1 811 462</b>	<b>299 123</b>	<b>1 512 339</b>
<b>70% Custos DRHP</b>	<b>1 092 694</b>	<b>1 268 023</b>	<b>209 386</b>	<b>1 058 637</b>
<b>Custos Semanas Vendidas DRHP</b>	<b>652 509</b>	<b>757 208</b>	<b>125 036</b>	<b>632 172</b>
<b>20% Despesas Administração</b>	<b>130 502</b>	<b>151 442</b>	<b>25 007</b>	<b>126 434</b>
<b>4% Fundo Reserva</b>	<b>26 100</b>	<b>30 288</b>	<b>5 001</b>	<b>25 287</b>
<b>Taxas de Manutenção 2019</b>	<b>809 111</b>	<b>938 938</b>	<b>155 045</b>	<b>783 893</b>