

## 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 “Staroteis” ou “Entidade exploradora”) 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 30 de junho de 2020 foi aprovado um orçamento, para 2020, com custos totais do Empreendimento de 1.389.353 euros, sendo o valor previsto das Prestações Periódicas a repartir pelos detentores de DRHP de 720.146 euros;
2. A contabilidade do empreendimento evidencia, relativamente ao exercício de 2020, um total de custos de 1.237.441 euros, o qual foi por nós auditado;
3. Deste montante identificamos que o valor de 198.650 euros é relativo a custos de exploração da Entidade exploradora e, que por isso, deve ser retirado aos custos comuns;
4. Deste modo, apurámos que os custos comuns do Empreendimento totalizam o montante de 1.038.791 euros, sendo o valor das Prestações Periódicas a repartir pelos detentores do DRHP, relativo ao exercício de 2020, de 538.438 euros;
5. Verificámos que os valores recebidos (IVA incluído) relativamente ao exercício de 2020 foram de 307.756 euros, totalizando as Prestações Periódicas em dívida relativas ao exercício o montante de 362.480 euros, considerando o ajustamento de - 215.543 euros nas Prestações Periódicas exigíveis derivado do período de encerramento;
6. Confirmámos a existência do depósito bancário relativo ao fundo de reserva, no montante de 10.340 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 2020 foi preparado 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) Em conformidade com os valores por nós apurados, o montante global das prestações periódicas praticadas em 2020 (720.146 euros) foi superior aos custos efetivamente incorridos no ano de 2020, e que são imputáveis ao Direito real de Habitação Periódica (538.438 euros), pelo montante de 181.707 euros que corresponde a um desvio de 25%.
  
- C) No entanto, conforme descrito no Relatório de Gestão, a entidade exploradora não cobrou as Prestações Periódicas correspondentes às semanas em que o empreendimento esteve encerrado correspondendo a uma diminuição da receita no valor de 215.543 euros que corresponde a 24 % do valor estimado de 885.779 euros correspondente às prestações periódicas com IVA.

**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) Pelo anteriormente exposto propomos que as prestações periódicas de 2020 se mantenham nos valores aprovados em Assembleia Geral;
- 2) Tendo em consideração que, na nossa opinião, o total dos custos orçamentados para o ano de 2020 no montante de 1.389.353 euros corresponde a uma estimativa razoável dos custos de um empreendimento destas características concordamos com a manutenção do montante orçamentado, e, conseqüente, das Prestações Periódicas a repartir pelos detentores de DRHP para o exercício de 2021, pelo montante de 720.146 euros (885.779 euros com IVA incluído);
- 3) Adicionalmente, tendo em consideração a revisão por nós efetuada ao racional de imputação dos custos do Empreendimento às tipologias e épocas no exercício anterior, entendemos que se devem manter inalteráveis a repartição das Prestações Periódicas e, conseqüentemente, os valores a vigorar para o ano 2021 das respetivas Prestações periódicas.

Lisboa, 17 de fevereiro de 2021



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 2020



# 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 Oira - 2020	Orçamento 2020	Real 2020		
		CUSTOS COMUNS	CUSTOS TOTAIS	CUSTOS EXPLORAÇÃO
<b>ALOJAMENTO</b>				
CUSTOS COM PESSOAL	512 287	364 246		364 246
PUBLICIDADE E PROPAGANDA E PROMOÇÃO	0	5 937	5 937	0
COMUNICAÇÃO	12 445	6 441		6 441
TRABALHOS ESPECIALIZADOS	29 734	15 789		15 789
HIGIENE E LIMPEZA	39 549	20 799		20 799
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO	89 685	81 113		81 113
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	2 325	1 194		1 194
DIREITOS DE AUTOR	5 271	2 632		2 632
ANIMAÇÃO	8 806	950		950
COMBUSTÍVEIS	5 611	4 902		4 902
COMISSÕES	0	123 447	123 447	0
	<b>705 714</b>	<b>627 451</b>	<b>129 384</b>	<b>498 067</b>
<b>ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS</b>				
CUSTOS COM PESSOAL	259 113	201 366		201 366
OUTROS	0	60 869	60 869	0
	<b>259 113</b>	<b>262 235</b>	<b>60 869</b>	<b>201 366</b>
<b>CUSTOS ADMINISTRATIVOS</b>				
CUSTOS COM PESSOAL DRHP	43 103	39 579		39 579
CUSTOS CENTRAIS	206 737	197 368		197 368
AUDITORIA DRHP	2 500	2 500		2 500
	<b>252 340</b>	<b>239 446</b>	<b>0</b>	<b>239 446</b>
<b>ENERGIA</b>				
ELECTRICIDADE	82 329	48 887		48 887
GÁS	41 871	25 877		25 877
ÁGUA E SANEAMENTO	37 486	21 082		21 082
	<b>161 686</b>	<b>95 845</b>	<b>0</b>	<b>95 845</b>
<b>OUTROS CUSTOS</b>				
COMISSÕES CARTÃO DE CRÉDITO	0	8 396	8 396	0
SEGUROS	10 500	4 067		4 067
	<b>10 500</b>	<b>12 463</b>	<b>8 396</b>	<b>4 067</b>
<b>CUSTOS TOTAIS</b>	<b>1 389 353</b>	<b>1 237 441</b>	<b>198 650</b>	<b>1 038 791</b>
<b>Total Custos Unidade Hotel da Oira</b>	<b>1 389 353</b>	<b>1 237 441</b>	<b>198 650</b>	<b>1 038 791</b>
<b>20% Despesas Administração</b>	<b>116 153</b>	<b>103 452</b>	<b>16 607</b>	<b>86 845</b>
<b>4% Fundo Reserva</b>	<b>23 231</b>	<b>20 690</b>	<b>3 321</b>	<b>17 369</b>
<b>Prestações Periódicas</b>	<b>720 146</b>	<b>641 405</b>	<b>102 966</b>	<b>538 438</b>