

OCelanus- Empresa de Turismo, SA

Capital Social: 250.000 Euros

Rua das Pedras, 307 - Francelos

C.R.C. Esposende sob o nº.36

Contribuinte nº. 500 523 738

RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Exmos. Senhores Acionistas,

A Administração saúda com amizade os Senhores Acionistas pela confiança que continuam a demonstrar à gestão desta empresa.

1 – Atos Marcantes da vida da empresa em 2022

2022 foi um ano de viragem na capacidade de geração de fluxo de rendimentos na Celanus,SA, essencialmente pelo esforço de investimento na remodelação do Alojamento Local na Quinta das Pedras, com obras de remodelação no interior e na parte envolvente, gerando maior capacidade de alojamento.

Assim, a Quinta das Pedras que estava em regime de Alojamento local como “moradia” com o AL 71328, com maior ocupação a partir de Maio até Setembro, passou a funcionar como AL mas em regime de “casa de hospedagem”, passando os nossos “clientes” a ser essencialmente trabalhadores e estudantes do ensino superior.

As obras exigiram que abrissemos um novo AL na quinta, passando a existir o AL 71328 e o AL 124830. A remodelação da parte superior da moradia permitiu passar de 3 para 5 quartos, passando a lotação de 6 para 10 pessoas na parte superior. O AL71328 ficou consignado ao primeiro e segundo andar onde está o equipamento de salão de estar.

Já a parte de baixo da moradia onde temos um T1 já equipado, foi integrado conjuntamente com mais 3 Bungalows e um quarto amplo na zona final da moradia. A capacidade total do AL124830 com as unidades B0,B1,B2,B3 e B4 passou a poder acomodar 10 pessoas. A capacidade total da Quinta das Pedras passou de 9 para 20 pessoas, sendo que como o regime de ocupação passou a ser casa de hospedagem, a taxa de ocupação aumentou também.

As obras foram feitas ao longo de 2022 e ainda estão alguns pormenores para ser terminados em 2023, sendo que gradualmente a ocupação da casa foi subindo e passamos a ter um rendimento mensal atual bruto desta unidade na casa dos 4.000 euros por mês (IVA incluído).

Também a unidade de AL de Vilamoura passou a ser arrendada na época baixa de forma a poder gerar rendimento adicional, tal como a Guest House Francelos que é feito alojamento por períodos de 2 meses. Esta modalidade adaptativa permite à Celanus gera maior fluxo de caixa e ter maior capacidade de investimento.

Em Esposende foi então contratado um arquiteto para fazer o Projeto de arquitetura para o terreno da Foz do Neiva, sendo que já se obteve parecer positivo do ICNF para 2 moradias tipo T2 , o que implica um investimento de cerca de 5.000 euros mas que acreditamos vai ser importante para mudar o paradigma da atividade turística da Celanus em Esposende.

Em termos de processos, a Celanus perdeu o processo e recurso do terreno do comboio, tendo, contudo, conseguido estabelecer o limite dos terrenos do confrontante, sendo que em 2023 irão ser colocados os marcos de delimitação. No final de 2022 tivemos um contratempo com uma pessoa que iria ajudar na exploração do Al de Francelos, mas que infelizmente não cumpriu, sendo que tivemos de subcontratar o parceiro usual que nos apoia na atividade das bicicletas, ou seja, o Senhor Manuel Amado. A senhora colocou um processo no juízo de paz reclamando cerca de 10.000 euros mas segundo a nossa advogada, a senhora não cumpriu e está a tentar chantagear a Celanus, tendo pouca probabilidade de receber algo mais que o valor de 1.000 euros que lhe foi pago por alguns equipamentos que vendeu de livre vontade e por acordo mútuo.

Devido à ocupação de um terreno na zona de Antas por parte de uma pessoa estranha que terá comprado nas finanças um artigo na região, decidi a Celanus interpor um processo a essa mesma pessoa por estar a ocupar um terreno da empresa.

Finalmente, em termos jurídicos, a Celanus está a delinear um processo para entrar no tribunal administrativo contra a APA, no sentido de ser ressarcida pela erosão costeira de cerca de 60.000 m2 devida a ações autorizadas pelo Estado, uma vez que a lei das águas dá esse direito às pessoas que forem prejudicadas pela ação direta ou indireta do Estado. Neste momento está a ser feito um parecer para entrar até ao final do primeiro semestre de 2023, reclamando o direito a uma indemnização por perda de terreno e pedindo a retificação das áreas.

Os rendimentos da Celanus em 2022 já ultrapassaram os valores pré-pandemia, sendo que em 2022 os rendimentos quase duplicaram face aos rendimentos de 2021, passando de 46.367,06 euros para 95.484,99 euros em 2022.

A Celanus,SA em 2022 retomou as atividades de animação turística tendo feito 2 eventos e espera em 2023 fazer pelo menos 3 eventos, sendo que a conjuntura, entretanto se tem vindo a tornar mais adversa para as atividades de animação turística devido à subida da inflação.

A empresa continuou em 2022 a sua atividade de aluguer de barcos (Monark e Monark Sophia), sendo que no final de 2021 voltou a operar o Monark Sophia.

Em termos de atividade de arrendamento de imóveis, um dos imóveis, a empresa continua a arrendar 2 hortas urbanas e mais 1 casa, além do arrendamento rural que recebe da Quinta do Assento. Esta atividade tem cada vez menos peso nos rendimentos da Celanus, representando atualmente cerca de 3.800 euros anuais.

Em termos de projetos para Esposende, a Celanus,SA pretende dinamizar a gestão florestal, sendo que o anterior gestor florestal provocou alguns prejuízos por se ter envolvido em atividades pouco lícitas em termos pessoais e que a Celanus, SA desconhecia. Essa situação está a atrasar o desenvolvimento da gestão florestal.

2 – Perspetivas da empresa para 2023

2.1. Contratos de Direitos de Superfície, indemnizações do Estado.

A sociedade Polis Litoral Norte foi extinta e é provável que o projeto de conclusão do passadiço passe na parte de Esposende para a Esposende Ambiente, sendo que com o PRR e com o arranque do Portugal2030 é provável que voltem a existir candidaturas no sentido de concluir a obra.

Em 2022, antes de ser extinta, a Polis solicitou um trabalho de levantamento da propriedade dos terrenos onde passará a Ecovia, o que faz presumir que muito brevemente esta obra será terminada. A obra irá passar no limite de alguns terrenos da Celanus, pelo que se espera vir a realizar ou contratos de direito de superfície (como se fez com a Polis) ou então venda por expropriação. É provável que esse processo possa apenas vir a ocorrer no final de 2023 dado o atraso na implementação do Portugal2030.

2.2. Projeto Eco-Energ – Parque Natural Esposende Norte

O projeto Ecoenerg é um projeto de longo prazo que necessita de recursos para poder dar os primeiros passos. Esses recursos gerados em Francelos e Vilamoura estão a ser em parte canalizados para o licenciamento do eco-Resort com 2 T2 na Foz do Neiva e um PIP para Francelos para um eco-resort com 10 moradias e piscina.

Em termos de gestão florestal o processo é mais difícil e menos rentável, sendo que o nosso gestor florestal, o Dr. Cerejeira, está ainda a desenvolver esforços para gerir este processo.

2.3. Alojamento Local

Em 2023 esperamos manter a atividade de alojamento local como o principal foco de geração de fluxo de caixa, sendo que estamos a desenvolver mais 2 terrenos em Francelos que a empresa explora em regime de comodato, para Eco Resorts. Como referimos anteriormente, esperamos em 2023 realizar um PIP para 10 unidades tipo T2 com piscina num terreno em Francelos com cerca de 4.000 m2.

Noutro terreno, onde funcionam as hortas urbanas, estamos a equacionar um empreendimento com 10 pequenos Bungalows e piscina natural, visando instalar mais 20 estudantes. É um investimento ainda em análise prévia.

2.4. Animação Turística

A atividade de animação turística deverá em 2023 registar um ligeiro incremento face a 2022, com novos percursos a serem dinamizados, além dos tradicionais Caminhos de Santiago e Nacional 2.

2.5. Arrendamentos e Atividade Marítimo-Turística

Em termos de atividade marítimo-turística temos os 2 barcos barco à vela, os Monark e Monark Sophia atualmente na marina da Afurada, em Vila Nova de Gaia, pois tem maior potencial. Esperamos uma recuperação desta atividade em 2023

3. Dívidas ao Estado e à Segurança Social.

Atualmente não existem quaisquer dívidas ao Estado e Segurança Social bem como a qualquer outro fornecedor de bens e serviços.

4. Situação Económico-Financeira.

Neste momento a Celanus,SA tem as suas contas em “ordem”, tendo uma situação de tesouraria confortável neste momento, fruto dos rendimentos que foi obtendo e do controle rigoroso dos gastos.

Os rendimentos de 2022 no valor de 95.484,99 euros comparam com um volume de rendimentos de 46.367,06 euros em 2021.

Em termos de endividamento bancário, a Celanus adquiriu um carro usado por 7.500 euros com financiamento em 2022 e reforçou o crédito para obras em mais 5.000 euros. O endividamento a instituições de crédito anda, portanto atualmente nos 17.000 euros. Este facto agravou os encargos com juros de 2021 para 2022 mas foi essencial para melhorar a capacidade de geração de rendimento da empresa.

A Celanus,SA estende hoje a sua atividade nos concelhos de Gaia, Loulé, Guimarães e Esposende, sendo a situação financeira equilibrada em todos os territórios, exceto Esposende.

5. Aplicação de Resultados da Celanus, SA.

É nossa proposta que o Resultado positivo de 770,88 euros do exercício de 2022 seja transferido para resultados transitados para reforço dos capitais próprios da Celanus.

Reiteramos o nosso agradecimento aos Senhores Acionistas pela compreensão manifestada, aos colaboradores pela sua dedicação e a todos os elementos dos Corpos Sociais que têm contribuído para a consecução dos objetivos da Empresa.

Por fim não podemos deixar de mencionar o nosso desejo de uma maior participação dos acionistas na vida da empresa, através de parcerias ou outras oportunidades, aumentando a nossa eficácia económica e social. A Celanus,SA é uma empresa diferente da maioria dos outros pois privilegia a sustentabilidade e crescimento firme e seguro, o que permitiu que esta empresa fundada em 1966, passados 57 anos ainda esteja a dar cartas no mercado.

Francelos, 24 de Abril de 2023

O Presidente do Conselho de Administração

Prof. Doutor Vasco Jorge Salazar Soares