

Celanus- 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

Exm^{os} Senhores Acionistas,

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

1 – Atos Marcantes da vida da empresa em 2020

O aparecimento do coronavírus e do seu impacto brutal na atividade turística de 2020 (e previsivelmente já de 2021), acabou por lograr a nossa expectativa de conseguir ter uma boa consolidação das atividades de alojamento local e de animação turística. Em 2020 a Celanus teve rendimentos num total de 31.795,56 euros, sendo 19.901,99 euros relativos a prestações de serviços, 7.500 euros relativos ao subsídio à exploração do programa APOIAR e outros rendimentos no total de 4.393,57 euros, nos quais se inclui uma venda de uma parte do terreno da Redonda à Câmara de Esposende para fazer o canal adutor no valor de 1.900 euros. Relembramos que em 2019 os rendimentos da Celanus tinham atingido os 81.413,05 euros, um valor que registava um bom desempenho do alojamento local e da atividade de animação turística. Em 2018 a empresa tinha tido um volume de rendimentos de 53.377,07 euros em 2018.

2020 foi assim um ano trágico para a atividade turística e a Celanus,SA acabou por ser muito afetada por esse facto. A Celanus,SA em 2020 investiu na sua sede onde funcionam 2 estabelecimentos de alojamento local, cerca de 13.000 euros em energias renováveis, nomeadamente em termos de painéis fotovoltaicos e bomba de calor. Este investimento, terminado em Julho, permitiu que as contas de eletricidade registassem uma quebra significativa, passando desde então a ser menos de metade das que a empresa vinha suportando mensalmente. Também a crise obrigou a Celanus,SA a renegociar e a mudar os seguros de atividade turística para agentes que conseguiram praticar preços mais competitivos.

No mês de Dezembro a Celanus,SA candidatou-se ao programa Apoiar e foi apoiada com 7.500 euros em 2020, valor que recebeu em parte em 2020 e a outra parte já em 2021. Entretanto

houve um aumento do apoio para o primeiro trimestre de 2021 e a Celanus concorreu a esse apoio, tendo no total em 2021, recebido na totalidade cerca de 11.600 euros, um valor importante para suportar o atual momento da atividade turística.

A Celanus,SA em 2020 viu-se impedida de fazer quaisquer atividades de animação turística em bicicleta, realizadas em parceria com o Senhor Manuel Amado. Relembramos que fizemos no ano anterior vários caminhos de Santiago em autonomia e com acompanhamento de guia e também, pela primeira vez, o caminho da Estrada Nacional nº2 . Existem clientes interessados em fazer atividades mas não sabemos sequer se as conseguiremos fazer a partir de Outubro de 2021! Temos clientes nacionais e internacionais interessados em fazer atividades que por si só poderiam representar um crescimento substancial face aos negócios obtidos em 2020 (mais que o triplicar). No entanto teremos de esperar que a pandemia seja contida.

Em termos de atividade jurídica, a Celanus,SA realizou em 2020 a venda à Câmara de uma pequena parte de um terreno junto à Redonda, em Esposende, tendo obtido cerca de 1.900 euros com a operação. Relembramos que inicialmente a Câmara se propunha apenas pagar cerca de 600 euros, por erro de medição do terreno, situação que foi esclarecida documentalmente.

A empresa continuou em 2020 a sua atividade de aluguer de barcos (Monark e Monark Sophia), sendo que no final de 2020 deixou de operar o Monark Sophia para reduzir gastos.

Em termos de atividade de arrendamento de imóveis, um dos imóveis deixou de estar sob gestão da Celanus por ter sido vendido pelo comodatário, sendo que isso implicou uma redução líquida anual em termos de faturação de cerca de 5.500 euros, situação já antecipada e relatada no relatório de 2019.

Em 2019 a atividade agrícola na Quinta do Assento foi cedida contra uma renda anual de 1.200 euros, pelo que em 2020 a Celanus,SA recebeu novamente esse rendimento anual.

Em termos agrícola ainda, a Celanus,SA está a dinamizar o projeto das Hortas Urbanas em Francelos, sendo que por motivos associados à pandemia, neste momento apenas 3 hortas estão arrendadas, o que aliás já se tinha verificado no final de 2019, sendo que por isso o rendimento mensal destas hortas é atualmente muito baixo, representando neste momento uma renda de 25 euros e outra de 37,50 euros.

Em 2020, a empresa recebeu mais 3 rendas mensais. Uma casa em Vermil-Guimarães no valor mensal de 100, outra em Francelos com o mesmo valor e uma outra com uma renda de 150 euros. O rendimento certo em termos de rendas da Celanus,SA é por isso de cerca de 412,50 euros. Este rendimento, associado aos baixos custos fixos mensais que a Celanus,SA suporta neste momento, por si só asseguram que a empresa se mantém em “atividade” mesmo que mais nada possa gerar rendimento, o que obviamente não é a nossa ambição.

Em termos de projetos para Esposende, a Celanus,SA promoveu uma candidatura ao programa PDR2020 para florestar cerca de 30 hectares com pinheiro manso, medronho e camarinha, sendo que ainda aguarda a decisão do projeto.

Em termos jurídicos, a nossa advogada, Exm^a Sr^a Dr^a Alexandra Oliveira continua a estudar a legalização de algumas situações que entidades como a POLIS e o ICNF não respeitaram no passado, tentando gerir a situação de forma negocial e por isso de forma gradual. De referir que estamos em diferendo no terreno do “bar combóio”, sendo que a Celanus fez uma tentativa de delimitação amigável do terreno com uma cedência de cerca de 500 m² conjuntamente com a venda de um terreno “encravado” na mesma zona, com 1.470 m², por um valor proposto de 14.700 euros.

2 – Perspetivas da empresa para 2021

2.1. Contratos de Direitos de Superfície com a Polis e outras entidades

Como referimos o ano passado, a sociedade Polis ocupou uma parcela de terreno em S. Bartolomeu do Mar com cerca de +-400m² que se está a tratar, sendo que a Polis tem dado “parca” resposta a essa responsabilidade.

Fizeram-se algumas abordagens através da nossa advogada ao ICNF por causa da instalação no passado de passadiços que apenas têm licença temporária, sendo que até ao momento não houve resposta do ICNF às cartas da nossa advogada, ou seja, cerca de um ano depois.

No entanto, no decorrer do mês de Abril a administração foi contactada no sentido de cooperar com o ICNF, autorizando a remoção de invasoras e o arranjo do passadiço. A Celanus colocou 2 condições para autorizar. Relativamente à remoção das invasoras, a condição é que a madeira seja entregue à Celanus para proceder à sua venda e relativamente ao passadiço, a ideia será obter uma compensação equivalente à que é obtida com os processos da Polis, ou seja, no caso em apreço, seja de 3.000 a 4000 euros.

A POLIS publicitou ter realizado uma candidatura a fundos europeus para completar o passadiço entre Antas e o terreno do “bar do combóio”, sendo que a Celanus aguarda a decisão da POLIS para negociar mais uma faixa de terreno para ceder o direito de superfície.

Ainda relativamente a Esposende, Celanus,SA mandou elaborar um PIP para um pequeno empreendimento turístico na zona da Foz no Neiva. O PIP, contempla 10 casas modulares suspensas com uma piscina, tudo na zona urbanizável. O projeto foi submetido à CCDR tendo já tido parecer positivo desta entidade e obteve também “não impedimento” por parte do ICNF, sendo que foi necessário um pequeno ajustamento para que ficasse totalmente na zona urbanizável, pelo que quem está a promover o eco-resort . O PIP foi submetido no final de Abril à Câmara Municipal de Esposende que está aparentemente interessada no desenvolvimento do projeto pois já foi consultada previamente.

2.2. Projecto Eco-Energ – Parque Natural Esposende Norte

O projeto Ecoenerg é um projeto de longo prazo e por isso, depois do “master Plan” informal, decidimos fazer o ano passado uma parceria com a Ana Martins (fundadora do Andanças) no sentido dela estudar um PIP de um eco-resort na zona da Foz do Neiva. O PIP aprovado pelas entidades consultadas contempla a implantação do empreendimento turístico com 10 casas de tipologia T1 amovíveis, com 25 m2 cada mais varanda e uma piscina, além do estacionamento.

Na sequência do contrato de exploração florestal com o senhor Sérgio Rios, para a prazo dinamizar a florestação e produção agrícola em Esposende ficando a Celanus futuramente com 1/3 dos rendimentos e o gestor florestal com 2/3. De realçar que este contrato não gera qualquer ónus para a Celanus. Neste sentido, foram feitos os parcelários em nome da Celanus e submetido um projeto ao PDR2020 para florestar 30 hectares de área dunar.

O projeto foi submetido em Novembro de 2020 e esperamos assim que até ao final do mês de Maio exista uma resposta por parte do PDR2020.

2.3. Alojamento Local

Em 2021 esperamos a manutenção de uma forte quebra na atividade de alojamento local, eventualmente até superior à registada em 2020, em virtude dos problemas graves que vários países emissores de turistas apresentam. Até agora Natal e Páscoa foram estragados quase completamente e o Verão ameaça ser muito fraco mesmo devido à situação pandémica.

2.4. Animação Turística

A actividade de animação turística que teve um registo zero 2020 irá também ressentir-se em 2021, em função da expansão e amplitude do Corona Virus. A fazer alguma atividade só nos últimos 3 meses do ano e isso é ainda uma incógnita real.

2.5. Arrendamentos e Atividade Marítimo-Turística

Em termos de actividade marítimo-turística temos o barco à vela Monark Sophia atualmente na marina da Afurada, em Vila Nova de Gaia, pois tem maior potencial. A queda da atividade turística irá certamente também afetar esta área.

Em termos de actividades de arrendamento a previsão vai no sentido de uma manutenção do rendimento do ano 2020, ou seja, cerca de 4.000 euros de rendimento por ano.

3. Dívidas ao Estado e à Segurança Social.

Actualmente 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 nos anos anteriores e também da manutenção de algum rendimento e quebra de gastos, ao mesmo tempo que recebeu um apoio importante do programa Apoiar, em 2020 na casa dos 7.500 euros.

Aos rendimentos de 2020 no valor de 31.795,56 euros comparam com um volume de rendimentos de 81.413,05 em 2019. Obviamente que o Coronavírus é o grande fator explicativo para esta queda no volume de negócios, mas dada a ausência de endividamento bancário ou amortizável necessariamente a curto prazo, a Celanus está em condições de garantir a sua solvabilidade financeira e garantir algum equilíbrio económico, mesmo fazendo estes pequenos investimentos de racionalização na sede ou de promoção de novos projetos financiados como o pDR2020 ou o PIP da Foz do Neiva.

O desfecho positivo que esperamos da negociação com a POLIS, ICNF e também com o processo judicial do “bar do combóio” permitirão à empresa até apostar em projetos de desenvolvimento de empreendimentos turísticos com regime de Aluguer de Longa Duração.

A Celanus,SA estende hoje a sua actividade nos concelhos de Gaia, Loulé, Guimarães e Esposende, sendo a situação financeira equilibrada em todos os territórios, uma vez que não tem muitos custos de estrutura e a sua base de custos é baseada na subcontratação que depende do volume de negócios. Sem volume de negócios, os custos variáveis descerão também sensivelmente. O resultado líquido de 2020 no valor de 165,04 euros positivos, compara com um resultado líquido positivo de 2.488,88 euros em 2019, onde a empresa faturou substancialmente mais. De notar que o Apoiar teve um impacto muito relevante em função dos rendimentos da empresa serem obtidos em grande parte na área da animação turística com recurso a subcontratação que deixa uma margem baixa para a Celanus,SA.

5. Aplicação de Resultados da Celanus, SA.

É nossa proposta que o Resultado positivo de 165,04 euros do exercício de 2020 seja transferido para resultados transitados para reforço dos capitais próprios da Celanus e para cobrir resultados transitados negativos, no sentido de suportar eventuais prejuízos em 2021 dada a situação de calamidade provocada pelo Covid-19 e que ainda não conseguimos estimar o impacto na atividade turística de alojamento local neste Verão.

Reiteramos o nosso agradecimento aos Senhores Accionistas pela compreensão manifestada, aos colaboradores pela sua dedicação e a todos os elementos dos Corpos Sociais que têm contribuído para a consecução dos objectivos 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 55 anos ainda esteja a dar cartas no mercado.

Francelos, 29 de Abril de 2021

O Presidente do Conselho de Administração

Prof. Doutor Vasco Jorge Salazar Soares