

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

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 2024

2024 foi um ano de continuação da viragem na capacidade de geração de fluxo de rendimentos na Celanus,SA, essencialmente pelo esforço brutal 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, com os 2 alojamentos AL71328 e AL124830 continuou a desenvolver o seu processo de recuperação, nomeadamente com a adaptação e melhoria dos espaços degradados do AL124830 de forma a aumentar a capacidade de alojamento. No AL124830 onde estavam apenas operacionais 4 unidades (B1 a B4), conseguimos recuperar mais 3, passando a ter 7 unidades, passando a capacidade de hospedagem de 7 para 12 pessoas. A modernização implicou investimentos em todo o sistema elétrico, melhoria dos sistemas de esgotos e também na melhoria dos passeios de acessos.

No AL71328 passamos a ter todos os sistemas de cozinha e banho alimentados a gás natural e em 2025 tal será também alargado à unidade 124830. Ao nível do AL71328 começamos o processo gradual de substituição de janelas em madeira já com mais de 60 anos por caixilharias de alumínio, sendo que esperamos em 2025 ter a substituição completamente realizada.

Já a parte de baixo da moradia onde tínhamos um T1 já equipado, fizemos uma remodelação da parte restante passando a ter mais 2 unidades, um T1 e um T2, com capacidade de mais 5 pessoas a que acresce a capacidade de 6 pessoas do Loft. Assim, a capacidade da casa principal passou a ser de 10 pessoas em cima e 11 pessoas em baixo. No AL 124830 foi integrado conjuntamente com mais 3 Bungalows e um Bungalow com casa de banho e quarto.

A capacidade total da Quinta das Pedras passou de 29 para 31 pessoas, uma vez que decidimos no AL71328 e no AL124830 ter menor pressão e optar por ter mais unidades ou quartos.

Mantivemos e aprofundamos os 2 protocolos com escolas de ensino técnico e superior que nos permitem ter taxas de ocupação próximas dos 100% quase todo o ano.

As obras foram feitas ao longo de 2022 e 2023 e 2024 e que ainda se prolongarão pelo menos por 2025 permitiram uma subida do rendimento líquido da casa para um valor médio na casa dos 6.500 euros, em vez dos 5.000 euros por mês (IVA incluído) de 2024, sendo que esse efeito foi apenas visível na parte final do ano de 2024 e terá maior impacto em 2025, pois as obras de adaptação terminaram em Dezembro de 2024.

Este ano não se conseguiu arrendar a unidade de AL de Vilamoura em tempo baixo pelo que o rendimento desta unidade foi menor. Na Guest House Francelos é feito alojamento por períodos de 12 meses. Esta modalidade adaptativa permite à Celanus gerar maior fluxo de caixa e ter maior capacidade de investimento.

Em Esposende continuamos a aguardar a inserção das construções previstas pela APA no PDM municipal, o que estimamos possa estar concluído em 2025 de forma a que o nosso arquiteto possa licenciar o projeto de construção de 2 moradias bifamiliares numa zona nobre no terreno da Foz do Neiva.

Em termos de processos, a Celanus ganhou o processo contra o senhor Freitas que tinha “invadido” e tomado o terreno de Antas com 6.600 m², tendo ganho também o recurso. Em 2025 serão plantados alguns pinheiros mansos neste terreno para aumentar a capacidade de geração de carbono.

De referir que com a perspetiva de abertura do mercado voluntário de carbono, a Celanus contratou a Certis para certificar os créditos de carbono CC+ de carbono azul que se espera possam a vir ser cotados na bolsa de valores que abrirá em 2025. A auditoria foi concluída dia 23 de Dezembro em Esposende de forma a ainda podermos ter créditos de carbono de 2024 para comercializar no segundo semestre de 2025. Este processo tem um custo inicial de cerca de 2.500 euros mais 1.000 euros da auditoria e depois anualmente apenas o custo da auditoria. A Celanus,SA soube recentemente que tem cerca de 200 créditos para poder vender relativamente a 2024 e tem um compromisso de gerir ativamente o território durante 30 anos para poder ter e vender o stock de carbono acumulado de 140 toneladas por ano, durante esse período.

A Celanus ganhou o processo no juízo de paz que estava metido pela pessoa que tentou chantagear e extorquir a Celanus em cerca de 10.000 euros.

Finalmente, em termos jurídicos, a Celanus meteu o processo contra a APA no tribunal administrativo com um estudo do Professor Catedrático Renato Henriques que comprova que a APA tem responsabilidade na erosão de cerca de 35.500 m² de terreno em Antas, sendo que neste momento se encontra o processo pendente de avaliação solicitada pelo tribunal.

Também aqui o facto do terreno ter perdido o stock de carbono e capacidade anual de fixação dessa área dará um suporte para poder justificar um valor superior para a área perdida, pelo que o timing do processo foi o ideal.

Os rendimentos da Celanus em 2024 foram superiores aos de 2023, o que tem vindo a suceder ao longo dos últimos anos, nomeadamente no período pós-covid. Em 2024 foram de 117.779,20 euros e em 2023 tinham sido de 104.591,72 euros.

A Celanus,SA em 2024 realizou também vários passeios turísticos em bicicleta.

A empresa deixou em 2024 de exercer a sua atividade de aluguer de barcos, tendo cessado o acordo de colaboração com a VRS Local Accomodation que passou a desenvolver essa atividade.

Em termos de atividade de arrendamento de imóveis, a empresa continua a arrendar 1 hora urbana e 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 3.000 euros anuais.

Em termos de projetos para Esposende, a Celanus,SA pretende dinamizar a gestão florestal com foco na melhoria da geração de créditos de carbono, agora em regime de subcontratação para evitar problemas como os que surgiram no passado com os anteriores gestores florestais. A Celanus fez um protocolo com o ICNF recentemente para colaboração na erradicação das invasoras e plantação de novas espécies como a camarinhas e para dinamizar mais 3 charcos durante o final do ano de 2025 e início de 2026.

2 – Perspetivas da empresa para 2025

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

A sociedade Polis Litoral Norte foi extinta e agora é a Esposende Ambiente que está a dinamizar os processos de candidatura para o projeto de conclusão do passadiço, sendo que com o PRR e com o arranque do Portugal2030 é provável que voltem a existir candidaturas no sentido de concluir a obra, o que pensamos que irá avançar em 2025, pelo menos em termos de candidatura.

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 2025 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, sendo que ainda se aguarda a aprovação do projeto de arquitetura.

Em termos de gestão florestal o processo é mais difícil e menos rentável, sendo que o facto de estamos a iniciar o processo de entrada no mercado voluntário e termos 220 créditos de carbono CC+ para alienar, pode vir a gerar um retorno anual interessante para a Celanus.

O ICNF vai também dinamizar um projeto de limpeza de invasoras, esperando a Celanus no final de 2025 poder vender a madeira cortada para biomassa e investir grande parte do valor obtido na florestação ativa, visando aumentar o potencial anual de geração de créditos de carbono e potenciar depois a dinamização de projetos complementares, como a APP do Parque Digital, uma aspiração já com uns anos da Celanus mas que algumas parcerias e o rendimento gerado pelos créditos de carbono poderá tornar uma realidade, a par de uma parceria agora mais ativa com o ICNF para a melhoria da zona. Serão desenvolvidas ações de criação de 3 novos charcos para aumentar a biodiversidade pois em 2026 queremos avançar para a certificação dos créditos de biodiversidade.

2.3. Alojamento Local

Em 2025 esperamos manter a atividade de alojamento local como o principal foco de geração de fluxo de caixa, sendo que estamos a equacionar acabar de desenvolver o projeto da Quinta das Pedras. Em função de algumas oportunidade, equacionamos adquirir uma outra propriedade perto para ser adaptada para alojamento local, mas ainda não é certo que a Celanus consiga reunir os fundos necessários para tal aquisição.

2.4. Animação Turística

A atividade de animação turística deverá em 2025 registar um ligeiro incremento face a 2024, com novos percursos a serem dinamizados, além dos tradicionais Caminhos de Santiago e Nacional 2. Esperamos desenvolver 5 passeios em 2024, aumentando o volume de negócios desta área.

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 2024 no valor de 117.779,28 euros compararam com um valor de 104.591,72 euros em 2023.

Em termos de endividamento bancário, a Celanus aumentou o endividamento junto do Novobanco tendo contratualizado uma linha de crédito de 25.000 euros e um financiamento bancário de mais 50.000 euros para tesouraria e investimentos. Além disso no ano anterior tinha realizado um financiamento na Raize de cerca de 17.000 euros, pelo que tendo o conta o outro crédito existente de cerca de 6.000 euros dá um total de endividamento a instituições de crédito para cerca de 70.000 euros, sendo que parte do financiamento da raize já foi entretanto pago.

A Celanus,SA estende hoje a sua atividade nos concelhos de Gaia, Loulé, Guimarães e Espinho, sendo a situação financeira equilibrada em todos os territórios, exceto Espinho, onde espera em 2026 ou 2027 ter uma situação financeira e económica equilibrada e potenciadora dos rendimentos da empresa.

5. Aplicação de Resultados da Celanus, SA.

É nossa proposta que o Resultado positivo de 127,13 euros do exercício de 2024 seja transferido para reservas 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 59 anos ainda esteja a dar cartas no mercado.

Francelos, 14 de Julho de 2025

O Presidente do Conselho de Administração

Prof. Doutor Vasco Jorge Salazar Soares