

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 2023

2023 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 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 duas casas de hospedagem, tendo-se aberto um novo AL 124830 para abarcar a nova capacidade de alojamento. Nas “casas de hospedagem”, os nossos “clientes” passaram a ser essencialmente trabalhadores e estudantes do ensino superior.

As obras exigiram que abrissemos, como referido anteriormente, um novo AL na Quinta das Pedras, 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 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 Bungallow com casa de banho e quarto.

A capacidade total do AL124830 com as unidades B1,B2,B3 e B4 passou a poder acomodar um máximo de 8 pessoas. Existe ainda potencial para reconverter mais uma área existente de 32

m2 onde pensamos transformar num loft com quarto amplo e casa de banho e cozinha e zona de lazer, com capacidade para mais 4 pessoas, finalizando assim o plano de reconversão e expansão da capacidade de alojamento. A capacidade total da Quinta das Pedras passou de 9 para 29 pessoas, sendo que como o regime de ocupação passou a ser casa de hospedagem, a taxa de ocupação aumentou também, sendo que se estabeleceram 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 ainda estão alguns pormenores para ser terminados em 2024, sendo que gradualmente a ocupação da casa foi subindo e passamos a ter um rendimento mensal atual bruto desta unidade na casa dos 5.000 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 12 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 (na verdade depois serão 4 do tipo T1 em regime modular), 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. A decisão judicial ainda não é conhecida mas as contradições óbvias das testemunhas que ela arrolou levam-nos a pensar que não teremos custos adicionais com esse processo.

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, decidiu a Celanus interpor um processo a essa mesma pessoa por estar a ocupar um terreno da empresa. Entretanto a decisão da primeira instância foi favorável à Celanus sendo que o Réu recorreu e se aguarda decisão do recurso.

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 30.000 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 2024, reclamando o direito a uma indemnização por perda de terreno e pedindo a retificação das áreas.

Os rendimentos da Celanus em 2023 foram ligeiramente superiores aos de 2022, sendo que nos últimos anos os rendimentos cresceram de 46.367,06 euros p em 2021 para 95.484,99 euros em 2022 e agora totalizaram em 2023 104.591,72 euros.

A Celanus,SA em 2023 realizou também 3 passeios turísticos em bicicleta.

A empresa continuou em 2023 a sua atividade de aluguer de barcos, sendo que agora apenas opera o Monark Sophia em parceria com a VRS Local Accomodation.

Em termos de atividade de arrendamento de imóveis, a empresa continua a arrendar 1 horta 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, 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 2024

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 2024 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 nosso anterior gestor florestal, o Dr. Cerejeira, não seguiu o processo e o nosso arquiteto decidiu avançar com um projeto de melhoria ambiental e de gestão de direitos de imagem do parque, estando a desenvolver uma App que poderá ser fundamental para conseguir melhorar a resiliência do território e gerar mais rendimentos.

2.3. Alojamento Local

Em 2024 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 com a possibilidade de ter mais 4 hóspedes futuramente

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. Esperamos desenvolver 4 a 5 passeios em 2023, aumentando o volume de negócios desta área de forma sensível,

2.5. Arrendamentos e Atividade Marítimo-Turística

Em termos de atividade marítimo-turística temos o barco à vela, o 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 2023 no valor de 104.591,72 euros comparam com um volume de rendimentos de 95.484,99 euros em 2022.

Em termos de endividamento bancário, a Celanus aumentou o endividamento junto da Raize para 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 23.000 euros.

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 3.464,83 euros do exercício de 2023 seja transferido para reervas 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 58 anos ainda esteja a dar cartas no mercado.

Francelos, 24 de Abril de 2024

O Presidente do Conselho de Administração

Prof. Doutor Vasco Jorge Salazar Soares