



# Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A.

## Relatório e Contas Consolidado

31 de dezembro 2021

# Índice

Relatório de gestão consolidado do ano de 2021	3
1. Mensagem aos Stakeholders	5
2. Visão geral da economia mundial	8
3. Turismo	14
4. Principais indicadores	20
5. Atividade da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A.	23
6. Objetivos e as políticas do Grupo Pestana em matéria da gestão dos riscos financeiros	32
7. Factos relevantes ocorridos após o termo do exercício	34
8. O futuro	36
9. Agradecimentos	38
Anexo ao Relatório anual consolidado	41
Demonstrações financeiras consolidadas	44
Relatório e Parecer do Conselho Fiscal	
Certificação Legal das Contas	

# Relatório de gestão consolidado do ano de 2021



Nos termos estabelecidos pelo Código das Sociedades Comerciais, temos a honra de submeter à apreciação e aprovação o Relatório de gestão consolidado e as Demonstrações financeiras consolidadas do ano de 2021.





**PESTANA**  
HOTEL GROUP



# 1 Mensagem aos stakeholders

O ano de 2021 voltou a ser dominado pela Pandemia que assolou todo o mundo, designadamente as regiões onde o Pestana Hotel Group está presente. Ainda assim, este período confirmou o Turismo como serviço essencial para a saúde e bem-estar das populações. Apesar da manutenção de medidas limitadoras no âmbito do combate à pandemia, a maioria das pessoas, assim que o mercado abriu, optou por fazer férias, privilegiando, no entanto, os destinos de proximidade.

Desta forma verificou-se uma recuperação gradual, sobretudo dos destinos de resort a partir de junho, que atingiu valores significativos a partir de meados de agosto, tendo permitido ter um verão com níveis de atividade turística já interessantes.

Os destinos de cidade, mais dependentes dos mercados emissores de longo curso e da ocorrência de eventos lúdicos ou corporativos, verificaram uma recuperação mais lenta e com início apenas no final do verão de 2021, infelizmente rapidamente interrompida pelo surgimento da vaga Ómicron em dezembro, que adensou as restrições.

Depois de em 2020 ter efetuado um trabalho importante de reorganização, o Grupo Pestana beneficiou desta conjuntura. Reagiu rápido nos períodos de retoma reabrindo a maioria dos seus hotéis, incluindo a maioria dos novos hotéis que se encontravam em “pipeline” em 2019. Para os bons resultados obtidos, excelentes se considerarmos a conjuntura, foi determinante o inegável apoio e disponibilidade dos nossos colaboradores, tendo muitos aceite deslocar-se e prestar serviço de valor acrescentado nos hotéis que abriram primeiro ou onde havia maior procura.

Percebendo a resiliência do setor imobiliário aos efeitos da crise pandémica, o Grupo apostou na dinamização desta vertente de negócio colocando em venda novos projetos. A qualidade dos projetos, a sua localização e a capacidade de entrega que a marca Pestana apresenta foram fatores determinantes para a grande procura por parte dos clientes. Projetos como o Pestana Comporta, Brejos da Carregueira ou o Madeira Palácio Residences esgotaram a sua capacidade em apenas poucos meses.

Seguindo a sua estratégia de consistência e solidez financeira, o Grupo trabalhou no ano 2021 no refinanciamento do seu serviço de dívida, tendo concluído com enorme sucesso, quer a nível de prazo quer de taxa (fixa), 2 operações num total de 79 milhões de Euros, restabelecendo o seu nível de liquidez e deixando-o preparado para reagir a oportunidades e desafios futuros.

A recuperação da atividade turística na segunda fase do ano e o sucesso do setor imobiliário permitiram ao Grupo Pestana, não só o crescimento significativo do seu EBITDA, que passou de 47 para 88 milhões de Euros, mas sobretudo atingir resultados líquidos positivos em 30 milhões de Euros, o que é um marco notável para um Grupo essencialmente hoteleiro nas circunstâncias atuais e enfrentando o desafio pandémico no ano 2021.

A aposta forte em tecnologia de ponta, qualificação dos recursos humanos, ganhos de escala significativos com a criação de centros de excelência, inovação permanente mas, sem perder o foco na eficiência e redução de custos fixos foram os fatores decisivos para a obtenção destes resultados e que se manterão para em 2022 dar consistência a esta recuperação aproximando o Grupo dos resultados históricos obtidos em 2019, alavancando novo investimento no setor turístico com inovação, sustentabilidade e criação de postos de trabalho qualificados.

Em 2022, o fator transporte aéreo voltará a ter mais relevância, com a recuperação dos mercados emissores de médio e longo curso, com especial relevância para os mercados americano e brasileiro. Uma evolução positiva da TAP, que tenha em consideração os destinos turísticos nacionais, e o crescimento das companhias “*low cost*”, onde se destaca o início de operações da Ryanair na Madeira, darão certamente contributos relevantes para a recuperação.

A recuperação da atividade irá mais uma vez dar visibilidade à escassez de mão de obra no mercado turístico, mas também fabril, de construção ou agrícola. O Pestana Hotel Group continua a apostar de forma estrutural na atração de talento, melhoria das condições de trabalho e remuneratórias, criação de oportunidades de carreira, formação e requalificação dos seus recursos humanos que são fundamentais para a prestação de um serviço diferenciador e de qualidade.

As pressões inflacionistas verificadas nos mercados nestes últimos meses, agora adensadas com a guerra na Ucrânia, têm provocado uma subida dos preços dos produtos e em especial da energia, embora podendo ter um peso conjuntural significativo, este aumento dos custos aconselham a proteger o fator preço no processo de comercialização de alojamento no médio prazo e a continuar a apostar no desenvolvimento dos canais com menor custo de comercialização, designadamente os canais diretos e digitais.

O Pestana Hotel Group continuará muito ativo em matéria ESG sendo a sustentabilidade das suas operações um pilar fundamental de atuação. As iniciativas de cariz social que estiveram em particular evidência durante a pandemia, procurando ajudar as comunidades locais mais necessitadas, apoiar a comunidade médica na prestação de cuidados essenciais, ou disponibilizando-lhes alojamento nas unidades do Grupo, terão assegurada a sua continuidade no ano de 2022. As iniciativas em matéria de sustentabilidade ambiental, redução de pegada carbónica e *governance* terão uma nova dinâmica nos anos vindouros.

A variante Ómicron veio dar início à fase endémica do coronavírus, com um nível reduzido de internamentos face ao enorme número de casos. Este fator vem dar confiança ao mercado numa recuperação sustentada do turismo, evidente nas interações recentes com operadores e companhias de aviação seriamente empenhadas no retomar de operações a partir da primavera de 2022.

O Pestana Hotel Group está preparado para em 2022, com colaboradores experientes e motivados e um inventário melhorado, ser um interveniente ativo e de confiança no mercado, continuando a proporcionar aos seus clientes experiências únicas e memoráveis.



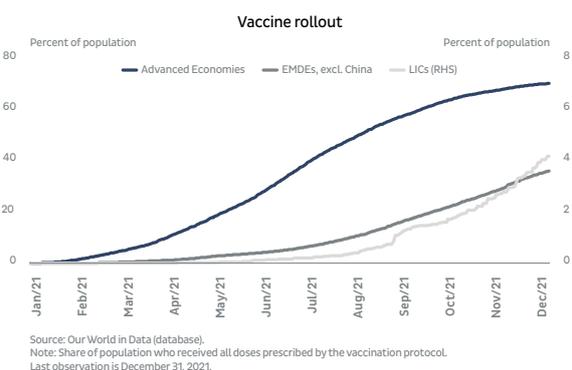
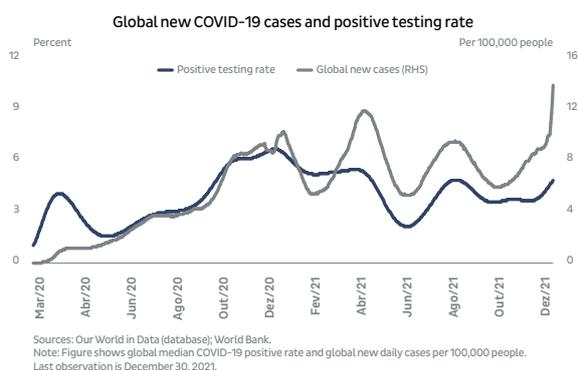
**PESTANA**  
HOTEL GROUP



2

Visão geral da  
economia mundial

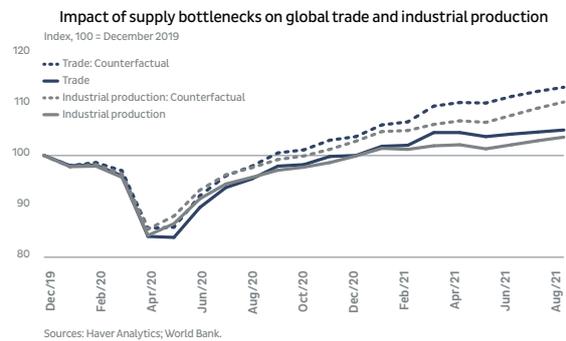
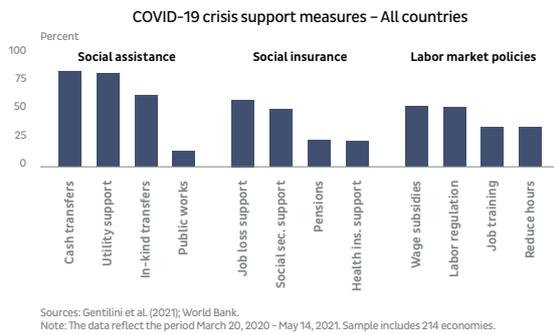
Os anos de 2020 e 2021 ficam definitivamente marcados pela pandemia covid-19. Após vários anos de crescimento moderado, a pandemia condicionou de forma séria a evolução da economia mundial. O sobre carregamento dos sistemas de saúde, as restrições à mobilidade das populações, limitações à proximidade e aglomeração de pessoas e adoção de medidas sanitárias inéditas provocaram dificuldades nas cadeias de produção e abastecimento provocando falhas de fornecimento no mercado e redução de rendimento, com especial relevo nos países mais pobres. Estes acontecimentos impulsionaram o PIB da economia mundial para uma recessão profunda.



No início de 2021, o surgimento das vacinas para combater o coronavírus deu início a um longo caminho, volátil e desequilibrado de recuperação onde impera a incerteza. Os países mais desenvolvidos, que investiram no desenvolvimento das vacinas foram os primeiros a sentir os benefícios ainda no final do primeiro semestre de 2021, ao conseguirem reduzir a mortalidade associada ao crescente número de casos através da vacinação em primeiro lugar dos grupos de risco (mais idosos e pessoas com comorbidades). No entanto, rapidamente se percebeu que o processo de vacinação iria ser longo e desigual entre países, em desfavor dos países mais pobres, que por um lado tinham serviços de saúde pública mais incipientes e por outro não conseguiam implementar um processo de vacinação geral da população de forma semelhante aos países mais ricos.

Ao mesmo tempo que o processo de vacinação se ia desenrolando, foram surgindo novas variantes do vírus, que requereram reforço de vacinação adicionando complexidade e incerteza ao processo. A variante Ómicron produziu uma nova vaga de novos casos no final do ano. A sua alta taxa de contágio acelerou a disseminação do vírus, implicando a adoção de novas medidas restritivas, mas a menor gravidade (internamentos em cuidados intensivos e mortalidade) vieram marcar a entrada na fase endémica, permitindo antever uma redução sustentada das medidas num futuro próximo.

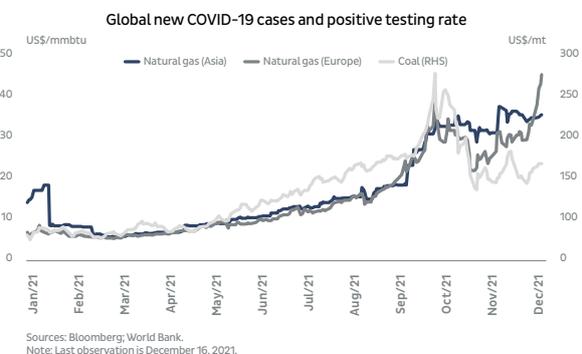
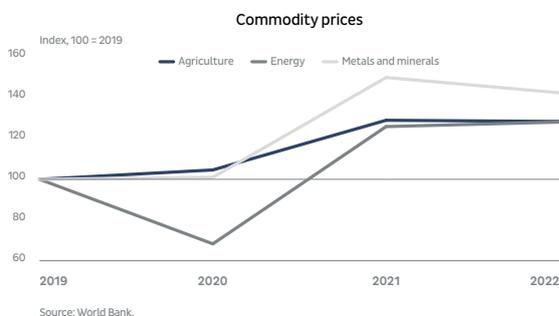
Ao contrário de muitas crises anteriores, os governos responderam, desde o início da pandemia, com políticas económicas abrangentes e relativamente coordenadas, decisivas para conter significativos impactos económicos e sociais de curto prazo.



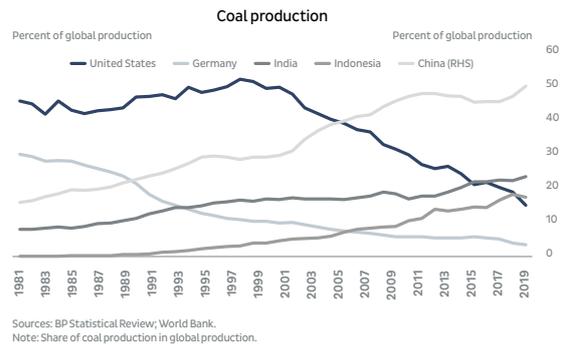
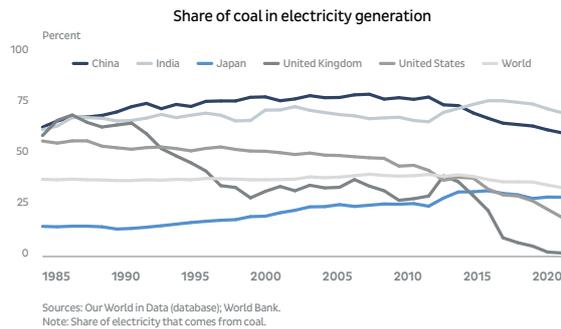
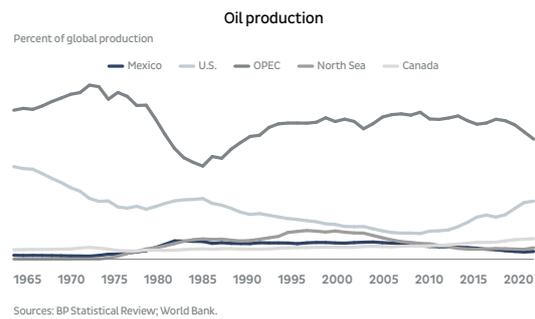
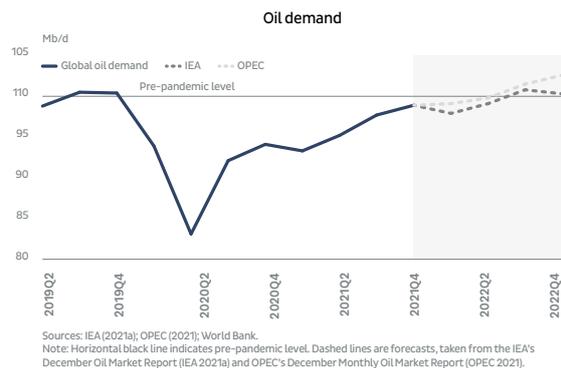
Estas medidas passaram de uma forma geral por apoios à manutenção do emprego nas atividades afetadas pelas medidas de restrição, apoio à manutenção de rendimento por parte das famílias, financiamento em condições favoráveis às empresas em dificuldades provocadas pela pandemia, incluindo aplicação de moratórias no serviço da dívida vigente, suportados nos programas de compra de ativos dos bancos centrais no mercado financeiro.

A ampla resposta à crise, embora necessária e eficaz para mitigar os seus piores impactos, levou a um aumento global da dívida pública, o qual deu origem a preocupações renovadas sobre a sustentabilidade da dívida de alguns países e aumentou a disparidade entre economias emergentes e avançadas, tendência que urge inverter nos anos que se seguem.

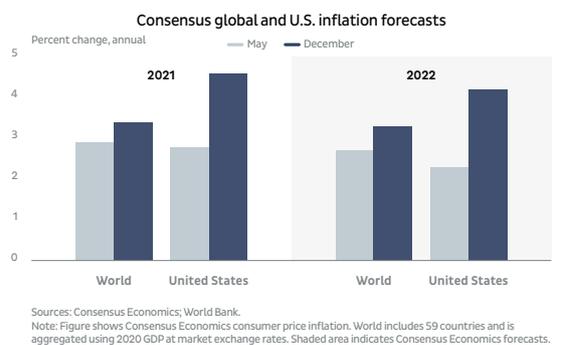
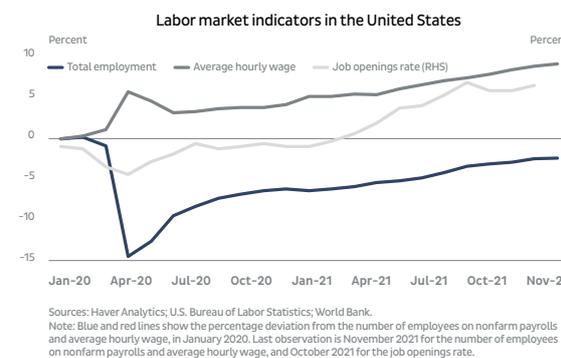
As falhas de distribuição e fornecimento de certos produtos associada à retoma da atividade económica pós controlo pandémico provocaram desequilíbrios no mercado, originando a subida de preços destes produtos. A energia encabeça esta lista com aumentos significativos do preço do petróleo, gás e consequentemente da eletricidade, potenciando uma reação em cadeia nos diversos setores produtivos onde este fator de produção é determinante. Também as matérias primas em geral sofreram quebras de produção significativas, originando aumentos de preço em toda a cadeia produtiva. São por isso esperados efeitos destes aumentos nas taxas de inflação em geral, dependendo o seu impacto do maior ou menor peso do seu fator conjuntural ou estrutural.



Apesar de alguns dos principais países, como sejam o Japão, os países da zona Euro ou os Estados Unidos da América terem já dado passos substanciais no sentido da descarbonização da sua economia, verifica-se que a dependência do petróleo e carvão ainda é determinante na maioria das economias mundiais tendo um longo caminho a percorrer em direção ao desejado ponto “carbono zero”. A China em primeiro lugar, mas seguida da Índia e de outros países do sul da Ásia são aqueles com um caminho mais longo a percorrer, tendo ainda que inverter a tendência atual de subida.



Com a necessidade de reativar rapidamente o ciclo produtivo, enquanto muita da força de trabalho estava impedida ou incentivada a não trabalhar, e a emigração muito reduzida devido às medidas de contenção pandémica, a pressão inflacionista atingiu também o fator de trabalho impulsionando uma subida geral dos salários em diversas funções.



Como podemos ver no quadro abaixo, o PIB mundial reduziu -3,4% no ano de 2020 e estima-se que em 2021 tenha recuperado +5,5% devido à redução da incerteza sobre os efeitos do coronavírus e consequente relaxamento de medidas pandémicas. No entanto o crescimento previsto para os anos 2022 e seguintes volta a ser mais moderado, devido aos constrangimentos orçamentais a enfrentar por diversos países.

A China foi o primeiro país afetado pela pandemia, tendo adotado medidas muito severas de controlo logo no seu início e foi a única economia relevante a conseguir que o seu PIB não reduzisse em 2020 face ao ano anterior (aumento de apenas 2,2%), tendo em 2021 recuperado com um crescimento esperado de +8%. No entanto as perspetivas de crescimento para os anos seguintes são mais moderadas, na ordem dos 5% como resultado de um ambiente regulatório mais apertado e um movimento de desalavancagem do setor imobiliário chinês.

Os Estados Unidos da América registaram uma quebra de -3,4% no ano de 2020, tendo em 2021 recuperado com um crescimento estimado de +5,6%. A previsão de crescimento nos anos seguintes é moderada, por um lado pelos impactos no ano 2022 da variante Ómicron e por outro pelas tendências inflacionistas que levaram o banco central a acelerar a retirada da política de apoio monetário ao sistema financeiro com a consequente subida de taxas de juro.

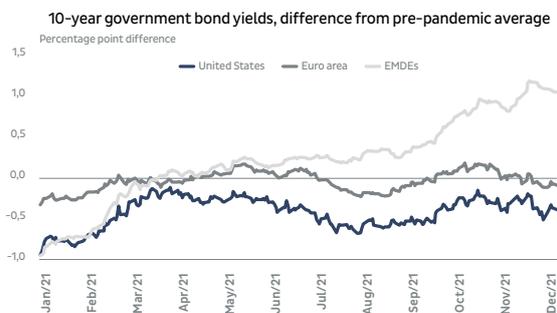
A União Europeia sofreu um impacto mais significativo em 2020 com a queda do seu PIB a rondar os -6,4% e apresentou uma recuperação mais gradual com um aumento estimado para 2021 de apenas +5,2% e para 2022 de apenas +4,2%. O ressurgimento da covid-19 com a variante Ómicron no final de 2021 e as dificuldades apresentadas pela economia na retoma da atividade, condicionada de forma significativa pela elevada dependência da operabilidade das cadeias de abastecimento, e pela subida rápida dos custos energéticos são as principais causas deste crescimento mais moderado.

## REAL GDP

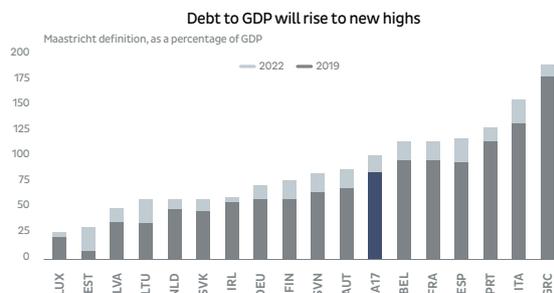
(PERCENTAGE CHANGE FROM PREVIOUS YEAR)	2017	2018	2019	2020	2021e	2022f	2022f
<b>WORLD</b>	<b>3,2</b>	<b>3,0</b>	<b>2,6</b>	<b>-3,4</b>	<b>5,5</b>	<b>4,1</b>	<b>3,2</b>
<b>ADVANCED ECONOMIES</b>	<b>2,4</b>	<b>2,2</b>	<b>1,7</b>	<b>-4,6</b>	<b>5,0</b>	<b>3,8</b>	<b>2,3</b>
USA	2,4	3,0	2,3	-3,4	5,6	3,7	2,6
EURO AREA	2,5	1,9	1,6	-6,4	5,2	4,2	2,1
JAPAN	1,9	0,6	-0,2	-4,5	1,7	2,9	1,2
<b>EMERGING MARKET &amp; DEVELOPING ECONOMIES</b>	<b>4,5</b>	<b>4,3</b>	<b>3,8</b>	<b>-1,7</b>	<b>6,3</b>	<b>4,6</b>	<b>4,4</b>
CHINA	6,8	6,6	6,0	2,2	8,0	5,1	5,3
RUSSIA	1,6	2,5	2,0	-3,0	4,3	2,4	1,8
BRAZIL	1,3	1,8	1,2	-3,9	4,9	1,4	2,7

A subida de preços em fatores da produção relevantes está a criar pressões inflacionistas na economia. Alguns governos, começando pelo dos Estados Unidos da América iniciaram a redução dos programas de apoio aos mercados financeiros e determinaram a subida das taxas de juro no mercado interbancário. O Banco Central Europeu, no entanto, ainda resiste a estas medidas, suportando a sua decisão no fator conjuntural da subida de preços originada pelas limitações pandémicas ao normal funcionamento dos mercados.

Desta forma, as taxas de juro de longo prazo quer nos EUA quer na zona Euro ainda apresentam características de estabilidade significativas. Contudo, a perceção de risco sobre os países emergentes ou em desenvolvimento aumentou originando um crescimento das respetivas taxas.



Sources: Bloomberg, Haver Analytics; World Bank.  
Note: EMDEs = emerging market and developing economies. Figure shows the difference in nominal yields on 10-year government bonds from December 2019 averages (5.7 percent for EMDEs, 1.9 percent for the United States, and -0.3 for the euro area). EMDEs calculated as the average yield for 18 EMDEs, excluding Turkey. Last observation is December 13, 2021.



Note: Data for 2022 are forecasts.  
Source: OECD (2021), OECD Economic Outlook: Statistics and Projections (database).

Já no início de 2022 aumentaram as tensões entre a Ucrânia e a Rússia adicionando mais incerteza ao clima económico e social na Europa. Se o confronto bélico entre estes 2 países alastrar aos vizinhos, o impacto pode ser dramático à escala global. Mantendo-se o conflito entre estes 2 países, os seus efeitos serão mais reduzidos, embora mesmo assim possam ter algum significado nomeadamente nos mercados da energia e cereais.



**PESTANA**  
HOTEL GROUP



# 3 Turismo

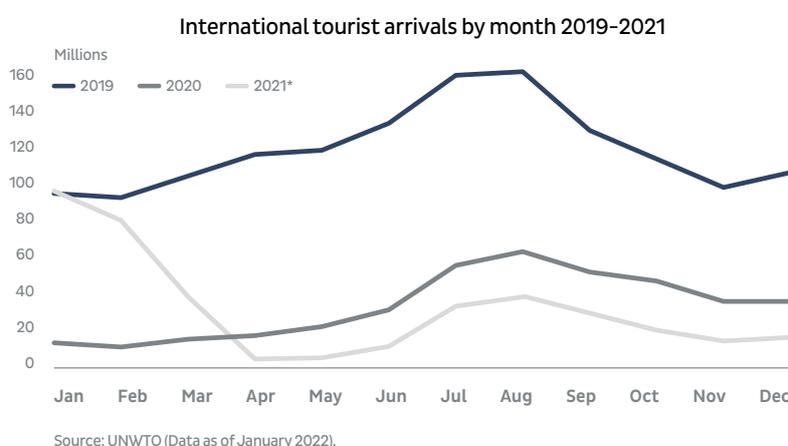
O início de 2021 foi marcado pela esperança para a recuperação do Turismo devido ao desenvolvimento de vacinas com capacidade para reduzir os casos graves da doença covid-19. Ultrapassado o pico da segunda vaga pandémica em janeiro de 2021, para os menos atentos, pareciam estar reunidas as condições para a retoma do setor.

Na realidade as condições melhoraram face às do ano anterior, mas encontram-se ainda longe das existentes em 2019. Os sistemas de saúde da maioria dos países desenvolvidos sentiram um alívio significativo, podendo recuperar face ao esforço desenvolvido nas duas vagas pandémicas de 2020, mas nos países emergentes as dificuldades continuaram a sentir-se devido às estruturas sociais e de saúde mais incipientes.

O processo de vacinação à escala global é longo e efetuado a diferentes ritmos em cada país/região, originando desequilíbrios e desfaseamentos, propiciando o surgimento de novas variantes do coronavírus e consequentemente novos ciclos de vacinação.

A cada nova vaga os respetivos governos introduziram novas medidas restritivas, doseadas em função dos números de contágio, internamento e mortalidade associadas ao covid-19. O controlo de fronteiras manteve-se ao longo do ano na maioria dos países, assim como a necessidade de efetuar testes antes e após a chegada e aplicar períodos de quarentena à chegada a alguns países. Nos períodos de pico pandémico, as medidas sanitárias chegaram a impor o teletrabalho à generalidade dos trabalhadores capacitados para tal, impediram a circulação para fora da área de residência, obrigaram ao confinamento durante 10 dias aos contactos considerados de risco, chegando neste último caso a abranger centenas de milhar de pessoas.

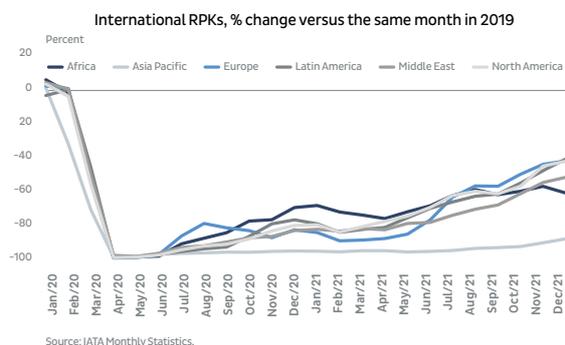
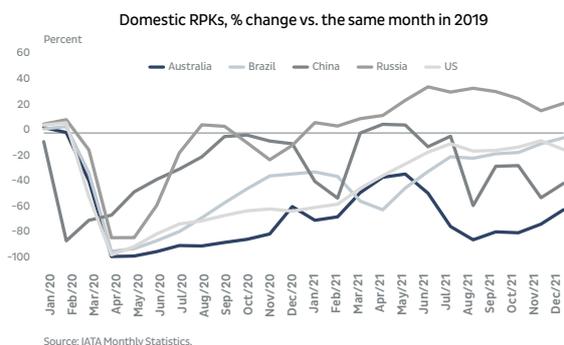
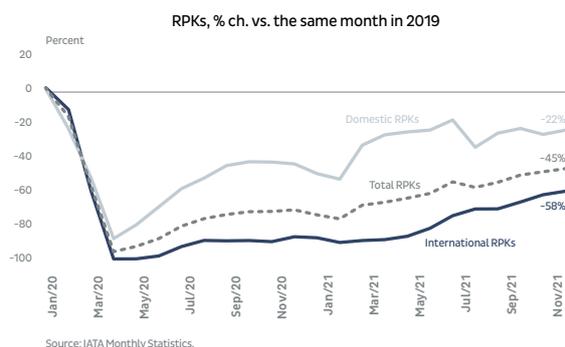
Face a esta realidade, as viagens de longo curso foram quase inexistentes. No entanto, após mais de 1 ano de restrições, foi imperativo para a maioria das pessoas gozar férias, efetuando viagens de proximidade para se deslocarem para os seus resorts de eleição, num período de acalmia pandémica que coincidiu com o verão no hemisfério norte.



Assim, os hotéis de resort viram crescer de forma muito significativa a sua atividade durante os meses de verão de 2021, essencialmente ocupados com famílias a necessitarem de mudar de ambiente, apanharem sol, conviverem, com preferência para ambientes campestres ou de praia. Face à permanência de algumas restrições na restauração, estes clientes optaram em muitos dos casos por fazer as suas refeições dentro dos hotéis/resorts onde estavam hospedados, reduzindo assim a imprevisibilidade da experiência gastronómica. Os hotéis por sua vez, com limitações ao nível da ocupação, para conseguirem garantir o distanciamento social, puderam prestar aos seus clientes um serviço de qualidade.

O setor turístico, apesar de todas as dificuldades, mostrava desta forma a sua resiliência e as empresas do setor a sua competência em se adaptarem a standards diferentes e mais exigentes.

As grandes cidades demoraram mais tempo a recuperar a atividade. Sem terem marcados grandes eventos culturais, profissionais ou desportivos, com a maioria dos trabalhadores em teletrabalho e com o mercado de reuniões incentivos e conferencias refém das estratégias de contenção das empresas, os centros das cidades demoraram a dinamizar-se, abrir as suas lojas, restaurantes, cafés, museus, etc. Só no final do verão começaram a receber alguns turistas que se deslocavam na sua maioria de carro vindos de cidades próximas.



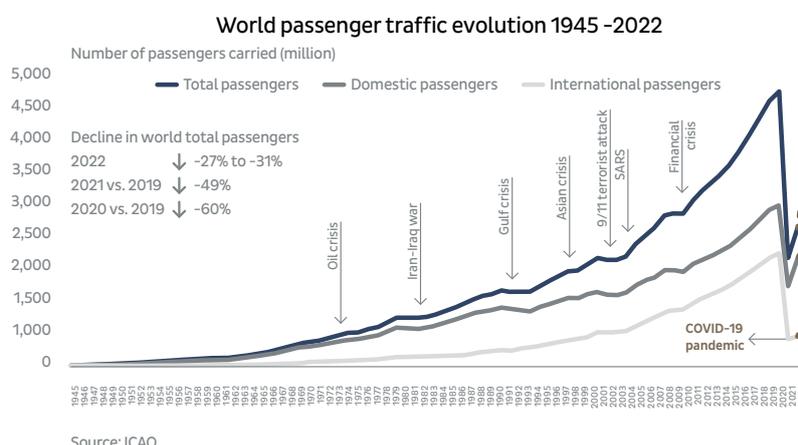
Além dos operadores hoteleiros, os operadores turísticos, a par das companhias aéreas foram agentes económicos que sofreram significativamente com as medidas restritivas da pandemia. O alívio das restrições e um fim de semana com sol rapidamente impulsionavam as reservas num ritmo frenético, para assim que o número de contágios subia obrigando a novas medidas restritivas, terem de registar os respetivos cancelamentos a um ritmo ainda superior.

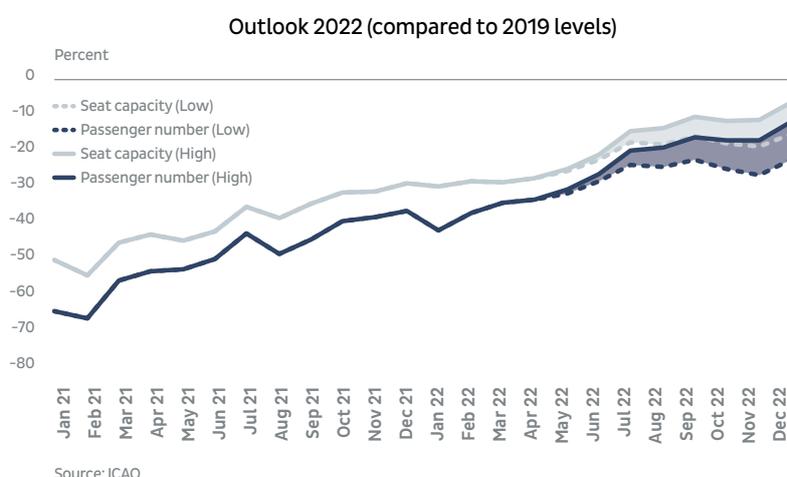
A volatilidade da procura levantava dificuldades crescentes aos agentes económicos da área do turismo. Os custos fixos e de infraestrutura são relevantes numa atividade de capital intensivo, levando estes agentes a inovar, reorganizando o seu modelo de negócio. Era imperativo reduzir custos, aligeirar estruturas, mas sem perder capacidade de reação às flutuações de mercado.

Os operadores hoteleiros com maior dimensão, pessoal mais qualificado incorporando tecnologia de ponta nos seus processos estavam mais bem preparados para fazer face às exigências desta crise do que os operadores menores e isolados.

Os governos em geral foram chamados a socorrer o setor com diferentes medidas de apoio. Moratórias nos financiamentos, medidas de redução de tempos de trabalho (*lay-off*), redução de encargos sociais para as empresas, financiamentos com custos financeiros reduzidos e apoios aos custos fixos não cobertos foram alguns dos exemplos mais relevantes dos incentivos adotados na maioria dos países desenvolvidos para apoiar a manutenção do emprego nas empresas em dificuldades face à quebra substancial das suas atividades. Nos países emergentes, medidas desta natureza tiveram uma expressão muito menos relevante. No entanto, também nos países mais desenvolvidos houve diferenças significativas nos apoios disponibilizados às empresas do setor. Empresas sedeadas em países como a Alemanha, Holanda ou Reino Unido tiveram apoios significativamente superiores àqueles que foram disponibilizados por exemplo em Portugal ou Espanha.

Reconhecendo que o Turismo passou a ser um serviço básico e essencial à generalidade das pessoas e sabendo que as características e valor intrínseco do setor e conseqüentemente dos principais destinos e operadores turísticos não se perderam com a pandemia, o setor financeiro, que chegou a esta crise com melhor saúde financeira do que há cerca de 10 anos atrás aquando da crise financeira mundial, conseguiu disponibilizar aos operadores turísticos melhores condições de apoio para enfrentarem esta crise.





Ultrapassada a pior fase da pandemia, seguiu-se a variante Ómicron com uma elevada taxa de contágio, mas muito menor gravidade, iniciando a fase endémica do vírus. Apesar de se manterem alguns cuidados, já é possível aos operadores turísticos planearem operações com alguma antecedência, contratando aviões e hotéis para esse efeito. Espera-se por isso um verão mais forte que aquele verificado em 2021, beneficiando os destinos do sul da Europa da sua imagem de maior segurança junto dos principais mercados emissores face aos seus concorrentes do medio oriente, norte de África e Caraíbas.

Levantam-se assim novos desafios nesta etapa de crescimento do Turismo. É necessário recrutar mão de obra que se desviou durante a pandemia para outras atividades menos afetadas. As exigências dos clientes são cada vez maiores. A incorporação de tecnologia de ponta na gestão turística foi acelerada pela pandemia. É por isso necessário recrutar trabalhadores com melhores qualificações e apostar ainda mais na formação de todos os trabalhadores da indústria, alavancando novas formas de trabalho e organização.

A velocidade de digitalização da economia foi multiplicada com a pandemia. O Turismo continua na linha da frente deste processo, quer seja no processo de comercialização e reserva cada vez mais on-line, ou no processo de *check in* e *check out* cada vez mais informal, ou durante a estadia onde o cliente tem à distância de um *click* uma diversidade enorme de serviços, incluindo o respetivo pagamento.

A retenção do cliente e a maximização do seu valor agregado ao longo da vida são cada vez mais determinantes nas decisões de investimento das organizações requerendo investimentos massivos em tecnologias de CRM, Fidelização, Satisfação de clientes, *Revenue Management* e *Analytics* e exponenciam a complexidade na gestão de um complexo hoteleiro.

Por outro lado, as novas gerações de clientes estão mais despertas para a ecologia e os princípios de sustentabilidade do planeta, gerando novos desafios também na área do Turismo. Em maio de 2021, a cimeira de ministros do turismo do G20 emitiu um conjunto de recomendações para a transição para um Turismo Verde e Responsável, que levarão a generalidade dos operadores turísticos a implementarem projetos na área da sustentabilidade.

A redução de consumos energéticos, redução de utilização de plásticos de uso único, preservação da biodiversidade, transição climática, mobilidade das populações, governação das organizações, inclusão social e o impacto nas comunidades locais são áreas com especial relevo na adoção destas medidas pelo setor do Turismo e que irão transformar os serviços turísticos do futuro. Ou seja, a agenda ESG veio para ficar e já é um fator estratégico na gestão das empresas turísticas.



# 4 Principais indicadores

## Relatório de Gestão Consolidado

	2021	2020	Δ	Δ%	2019
Número de chaves	8.578	8.201	377	4,6%	8.350
Vendas e Prestações de serviços	262,2	163,1	99,1	60,7%	349,1
Gross Operating Profit (GOP)	77,2	27,3	49,9	183,0%	127,0
EBITDA	87,6	46,6	41,0	88,1%	143,5
EBITDA ajustado*	79,6	41,8	37,7	90,2%	131,6
Net total financial debt	271,1	251,0	21,1	6%	221,9
Net debt**	417,9	413,0	4,9	1,2%	388,2
Net debt/EBITDA	4,77	8,88	(4,11)	-46,3%	2,35
Net debt/EBITDA ajustado	5,25	9,87	(4,62)	-46,8%	2,90
Total do Ativo	1.001,6	962,7	38,8	4,0%	1.076,8
<b>Total do Capital próprio</b>	<b>287,0</b>	<b>272,4</b>	<b>14,6</b>	<b>5,4%</b>	<b>310,7</b>
<b>Preço médio diário (ARR)</b>	<b>106,6</b>	<b>84,2</b>	<b>22,3</b>	<b>26,5%</b>	<b>102,3</b>
Pestana Hotels & Resorts	97,5	73,2	24,3	33,2%	86,7
Pestana Collection	163,5	138,9	24,5	17,6%	179,0
Pestana CR7 Lifestyle	101,2	90,0	11,2	12,5%	116,8
Pousadas de Portugal	120,2	106,1	14,1	13,3%	125,8
<b>% de ocupação***</b>	<b>53,5%</b>	<b>45,3%</b>	<b>8,2%</b>	<b>18,1%</b>	<b>68,3%</b>
Pestana Hotels & Resorts	55,9%	50,2%	5,7%	11,3%	70,7%
Pestana Collection	37,4%	25,4%	12,0%	47,5%	68,4%
Pestana CR7 Lifestyle	60,2%	54,6%	5,6%	10,2%	76,2%
Pousadas de Portugal	52,2%	39,8%	12,4%	31,2%	59,3%
<b>Index de Satisfação do Hóspede (GSI)</b>	<b>87,3%</b>	<b>88,9%</b>	<b>-1,6%</b>	<b>-1,8%</b>	<b>88,8%</b>
Pestana Hotels & Resorts	85,4%	86,8%	-1,4%	-1,6%	88,0%
Pestana Collection	90,1%	92,0%	-1,9%	-2,1%	91,2%
Pestana CR7 Lifestyle	91,0%	89,9%	1,1%	1,2%	89,3%
Pousadas de Portugal	88,6%	90,2%	-1,6%	-1,7%	89,3%

\* Excluindo impactos de ganhos/perdas em Investimentos financeiros

\*\* Incluindo IFRS 16

\*\*\* Inventário disponível ajustado durante os períodos de confinamento

O detalhe dos hotéis e quartos disponíveis para venda em 2021 e 2020 foi o seguinte:

(i) Hotelaria, *Pestana Vacation Club e Residence*

Inventário aberto	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	2021
Hotéis	22%	14%	17%	21%	56%	71%	79%	82%	92%	94%	89%	89%	61%
Quartos	25%	16%	26%	29%	55%	66%	73%	76%	84%	89%	78%	78%	58%

Inventário aberto	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	2020
Hotéis	91%	94%	94%	8%	8%	21%	39%	54%	63%	62%	55%	37%	52%
Quartos	74%	78%	78%	6%	6%	17%	39%	45%	52%	56%	43%	30%	44%

## Relatório de Gestão Consolidado

### (ii) Hotelaria

<b>Inventário aberto</b>	<b>Jan</b>	<b>Fev</b>	<b>Mar</b>	<b>Abr</b>	<b>Mai</b>	<b>Jun</b>	<b>Jul</b>	<b>Ago</b>	<b>Set</b>	<b>Out</b>	<b>Nov</b>	<b>Dez</b>	<b>2021</b>
Hotéis	14%	6%	9%	13%	54%	71%	79%	82%	90%	93%	86%	86%	57%
Quartos	16%	8%	17%	20%	45%	56%	61%	64%	69%	73%	63%	63%	46%

<b>Inventário aberto</b>	<b>Jan</b>	<b>Fev</b>	<b>Mar</b>	<b>Abr</b>	<b>Mai</b>	<b>Jun</b>	<b>Jul</b>	<b>Ago</b>	<b>Set</b>	<b>Out</b>	<b>Nov</b>	<b>Dez</b>	<b>2020</b>
Hotéis	90%	93%	93%	0%	0%	13%	32%	51%	60%	60%	53%	33%	48%
Quartos	58%	62%	62%	0%	0%	10%	29%	36%	41%	45%	32%	21%	33%

Para as unidades que se encontraram abertas as taxas de ocupação foram:

### (i) Hotelaria, *Pestana Vacation Club e Residence*

	<b>Jan</b>	<b>Fev</b>	<b>Mar</b>	<b>Abr</b>	<b>Mai</b>	<b>Jun</b>	<b>Jul</b>	<b>Ago</b>	<b>Set</b>	<b>Out</b>	<b>Nov</b>	<b>Dez</b>	<b>Total</b>
2021	23%	19%	20%	23%	44%	50%	58%	80%	72%	66%	55%	37%	53%
2020	53%	54%	41%	62%	33%	29%	43%	66%	55%	41%	22%	32%	47%

### (ii) Hotelaria

	<b>Jan</b>	<b>Fev</b>	<b>Mar</b>	<b>Abr</b>	<b>Mai</b>	<b>Jun</b>	<b>Jul</b>	<b>Ago</b>	<b>Set</b>	<b>Out</b>	<b>Nov</b>	<b>Dez</b>	<b>Total</b>
2021	20%	16%	17%	23%	49%	52%	57%	81%	74%	66%	52%	34%	54%
2020	51%	53%	39%	0%	0%	23%	38%	63%	56%	40%	19%	31%	45%

No caso de todas as unidades estarem abertas, excluindo o efeito usual da sua sazonalidade, as taxas de ocupação que se obteriam seriam as seguintes:

### (i) Hotelaria, *Pestana Vacation Club e Residence*

	<b>Jan</b>	<b>Fev</b>	<b>Mar</b>	<b>Abr</b>	<b>Mai</b>	<b>Jun</b>	<b>Jul</b>	<b>Ago</b>	<b>Set</b>	<b>Out</b>	<b>Nov</b>	<b>Dez</b>	<b>Total</b>
2021	10%	6%	6%	8%	18%	32%	47%	69%	67%	65%	59%	41%	37%
2020	51%	62%	31%	1%	1%	4%	13%	32%	30%	24%	12%	14%	23%

### (ii) Hotelaria

	<b>Jan</b>	<b>Fev</b>	<b>Mar</b>	<b>Abr</b>	<b>Mai</b>	<b>Jun</b>	<b>Jul</b>	<b>Ago</b>	<b>Set</b>	<b>Out</b>	<b>Nov</b>	<b>Dez</b>	<b>Total</b>
2021	7%	3%	4%	6%	16%	27%	40%	60%	57%	53%	45%	31%	30%
2020	50%	50%	23%	0%	0%	2%	8%	25%	24%	19%	9%	10%	17%



5

Atividade da Grupo  
Pestana S.G.P.S., S.A.

## 5.1. Atividade geral

A atividade da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A. (referida neste documento como “Grupo Pestana” ou “Grupo”), com sede no Funchal, caracteriza-se pela sua função de gestora de participações sociais de todas as empresas do Pestana Hotel Group com unidades operativas em Portugal.

O Grupo Pestana teve o seu início em 1972, com a constituição da sociedade M.&J. Pestana – Sociedade de Turismo da Madeira, S.A., para investir no atual Pestana Carlton Madeira, a ser explorado, na altura, sob a marca Sheraton. O Pestana Carlton Madeira foi o primeiro dos atuais 78 hotéis a ser explorados pelo Grupo Pestana em Portugal sob 4 diferentes marcas.

Em 2003, o Grupo Pestana ganhou o concurso para a gestão da rede das Pousadas de Portugal, assumindo assim a exploração das Pousadas existentes no território nacional e promovendo a sua internacionalização.

A oferta do Grupo complementa-se com a gestão de 9 empreendimentos ligados ao clube de férias – *Pestana Vacation Club* (todos em propriedade), 6 campos de golfe (3 em propriedade), a concessão de jogo da Madeira, e, ainda, empreendimentos de animação turística e imobiliário turístico e um investimento na área industrial.

Os principais projetos realizados em 2021 foram os seguintes:

- ▮ O antigo hotel Madeira Palácio, adquirido pelo valor total de 48,1 milhões de Euros, localizado numa das mais modernas áreas habitacionais do Funchal. Esta transação incluiu três componentes. Uma componente imobiliária (Madeira Palácio Residences) pronta a ser vendida, num condomínio de luxo e primeira linha de mar, adquirida por 28,8 milhões de Euros tendo sido rapidamente vendida a uma promotora imobiliária por 40 milhões de Euros. Uma segunda componente respeitante ao antigo hotel que será transformado em 181 apartamentos para venda, de diferentes tipologias T1 a T4, adquirida pelo valor de 17,1 milhões de Euros e com um investimento total previsto de 53 milhões de Euros, incluindo o custo de aquisição. Uma terceira componente que passa pela construção de um novo hotel com cerca de 160 quartos junto ao Pestana Bay, adquirida pelo valor de 2,2 milhões de Euros e com um investimento total previsto de 14 milhões de Euros, incluindo o seu custo de aquisição;
- ▮ Conclusão e abertura do hotel Pestana Fisherman Village, novo hotel de quatro estrelas localizado no emblemático centro histórico de Câmara de Lobos. O hotel conta com 42 quartos implantado em dois edifícios, totalmente recuperados, mantendo as suas características originais de arquitetura do antigo prédio Municipal da Torre Bela. Este projeto representou um investimento total de 2,3 milhões de Euros, dos quais 1,1 milhões de Euros em 2021. Para este ativo foi celebrado um contrato de arrendamento com o proprietário do imóvel com a duração de 50 anos que prevê o pagamento de uma renda fixa anual;
- ▮ Conclusão e abertura da Pousada do Porto – Flores com 84 quartos e suites, um Gastro Bar, piscina interior, sauna, *fitness center*, sala de reuniões e um pátio interior com um jardim vertical, numa localização privilegiada da cidade do Porto que se destaca pelo seu interesse histórico com edifícios com mais de cinco séculos de existência. O investimento total do projeto ascendeu a 15,3 milhões de Euros, dos quais 0,6 milhões de Euros em 2021;

- ▮ Aquisição de um edifício junto do hotel Pestana Vintage Porto, na Rua dos Bacalhoeiros, pelo montante de 1,4 milhões de Euros com o objetivo de criar 20 quartos adicionais. O investimento adicional previsto é de 1,3 milhões de Euros;
- ▮ Conclusão do Pestana Douro Riverside resultante da reabilitação de um edifício adquirido em 2018, no Concelho do Porto, respeitando à construção de um novo hotel com 165 quartos que beneficia de uma vista privilegiada sobre o Rio Douro. A conclusão deste projeto ocorreu em abril e a sua abertura ocorrerá no primeiro semestre de 2022. O investimento total foi de, aproximadamente, 16 milhões de Euros, dos quais 0,2 milhões de Euros em 2021;
- ▮ Abertura da nova unidade de quatro estrelas, Pestana Lisboa Vintage, com 108 unidades de alojamento, na Rua Braamcamp em Lisboa, concluída em 2020 e inaugurada em 5 de novembro. O investimento total neste projeto foi de cerca de 5,8 milhões de Euros;
- ▮ Continuação do projeto da Rua Augusta referente à remodelação de um edifício visando a abertura de uma nova unidade de quatro estrelas com 89 quartos, em Lisboa. Trata-se de um contrato de arrendamento celebrado em 2018 com uma duração de 28 anos. O projeto já se encontra licenciado, tendo um investimento total previsto de 7,8 milhões de Euros. Já foi realizado investimento no montante de 1,6 milhões de Euros, dos quais 1,3 milhões de Euros ocorreram em 2021;
- ▮ Continuação do projeto da Pousada de 4 estrelas com 39 quartos, na Rua São Tomé, na zona de Alfama em Lisboa, para o qual se tinha celebrado em 2019 um contrato de locação pelo prazo de 27 anos. O projeto já se encontra licenciado e tem um investimento total previsto de 2,9 milhões de Euros. Já se encontra realizado um investimento de 0,8 milhões de Euros, dos quais 0,4 milhões de Euros ocorreram em 2021;
- ▮ Abertura da nova Pousada Vila Real de Santo António, para o qual foi celebrado um contrato de arrendamento urbano em 2017 por um período de 20 anos, para a remodelação de um conjunto de prédios urbanos localizados no centro histórico desta cidade. Esta Pousada conta com 57 quartos, um restaurante, uma piscina exterior, um bar e um salão de eventos, tendo sido concluída em 2020, com um investimento total de cerca de 3,8 milhões de Euros;
- ▮ Foram realizadas em 2021 um conjunto de obras de reabilitação de diferentes unidades, tendo-se procedido à reposição e atualização do estado das instalações, de modo a manter os ativos nas condições ideais para otimizar a sua exploração. O valor total despendido nas várias unidades no ano de 2021 foi de aproximadamente 1,4 milhões de Euros.

## 5.2. Resultados

Em 2021 verificou-se o início da recuperação económica graças ao acelerar do processo de vacinação e à reabertura de fronteiras, apesar do primeiro quadrimestre ainda ter sido afetado por medidas restritivas e de contenção da pandemia, nomeadamente pelo estado de emergência. Assim, o Grupo Pestana iniciou o processo de reaberturas de forma gradual, com base fundamentalmente no turismo interno, o que lhe permitiu ter a maioria das suas unidades em atividade no final de junho.

A partir de julho verificou-se efetivamente uma diminuição das restrições à circulação de pessoas, o que aliado à capacidade que o Grupo demonstrou deter em reabrir unidades em poucos dias, permitiu a abertura de cerca de 80% das suas unidades assim que a procura se instalou. Conseguiu assim no período mais relevante do ano atingir taxas de ocupação superiores a 50% em julho e a 80% em agosto, mantendo a estratégia seguida no ano transato de salvaguarda do preço médio. No início de setembro, Portugal tinha já 75% da população com vacinação completa e tornou-se o primeiro país do mundo a atingir a meta dos 85% um mês depois. Assim, verificou-se gradualmente o aumento da confiança das pessoas no turismo de cidade, conduzindo à reabertura de praticamente todas as unidades do Grupo durante o último trimestre, incluindo a inauguração da maioria das unidades concluídas durante o período da pandemia. No final de novembro foram detetados os primeiros casos da nova variante Ómicron, o que levou à entrada em vigor de novas medidas preventivas que limitaram a atividade durante o mês de dezembro. Contudo, o estado de calamidade decretado a 1 de dezembro de 2021 não teve o mesmo impacto que aquele que ocorreu no início do ano.

Em 2021 o Grupo Pestana apresentou vendas de 262,2 milhões de Euros, o que reflete um aumento de 61% face ao ano anterior e representa já 75% das vendas registadas em 2019, o melhor ano de sempre do Grupo. Este incremento de receita é fruto, não só, do aligeirar das restrições à circulação e da recuperação que já se começa a verificar na economia, mas também da estratégia de diversificação seguida.

Na Madeira houve um crescimento de 145% nas vendas face ao ano anterior. Esta região teve uma excelente recuperação em 2021, quer no Porto Santo, que mesmo em tempo de pandemia atingiu o seu melhor ano de sempre, quer na própria ilha da Madeira, essencialmente entre agosto e novembro, decorrente já da contribuição do mercado internacional, aproximando-se nesses meses do verificado no período homólogo de 2019. Em 2020, esta região havia sido penalizada pela quebra de voos e pela associação negativa à evolução pandémica que se registava em Portugal continental. No seu conjunto, e apesar do impacto sofrido nos primeiros meses do ano, esta região conseguiu alcançar já 55% da atividade registada em 2019.

As unidades hoteleiras do Algarve registaram um aumento de 144% face ao ano anterior. Este aumento resulta da grande procura do mercado interno, mas também do mercado inglês sempre que Portugal era incluído na lista de países seguros para viajar. Estas unidades conseguiram também cativar novos mercados importantes para a diversificação dos mercados de origem. É de realçar ainda o excelente nível de atividade desta região em agosto, com as vendas já a aproximarem-se do ocorrido no mês homólogo de 2019.

As unidades que compõem a rede de Pousadas de Portugal foram das primeiras a reabrir em 2021 por terem uma maior propensão à procura do mercado interno, ainda durante o segundo trimestre. A rede Pousadas viu a sua procura reforçada na época do verão pelo facto de estar maioritariamente localizada fora dos grandes centros urbanos com menor propensão à transmissão do vírus. Em 2020, também por estes motivos eram as unidades mais capacitadas para receber a procura existente no mercado, mas que ainda assim foram penalizadas pela quebra do mercado internacional que já representava a maioria do seu volume de negócios antes da pandemia. Assim, verificou-se um aumento de vendas de 72% face ao ano anterior.

A atividade em Lisboa e Porto, onde se encontram as unidades pertencentes à marca *Pestana Collection*, foi a última a recuperar uma vez que a confiança dos turistas em viajar para cidades com maior densidade populacional só se verificou após o alcance de elevadas taxas de vacinação no país. Assim, a partir de agosto verificou-se um aumento significativo das vendas nestas cidades. Apesar das restrições ocorridas, que impactaram uma parte significativa do ano, onde se incluem as limitações no tráfego aéreo, o volume de vendas aumentou cerca de 100%.

À semelhança do que já se verificava nos últimos anos, o negócio de venda e gestão imobiliária continuou a demonstrar uma tendência de crescimento e a registar ótimos resultados em 2021, conduzidos pela aposta ganha em três novos projetos imobiliários com rápido retorno.

O projeto Madeira Palácio Residences, localizado numa das mais modernas áreas habitacionais do Funchal, foi vendido por 40 milhões de Euros e com uma margem de 10,7 milhões de Euros. Os 56 apartamentos do projeto Coliseu Residences, localizado em São Miguel nos Açores, todos vendidos em 2021, pelo valor total de 13,9 milhões de Euros, gerando uma margem de 4,8 milhões de Euros. Por fim, o novo empreendimento “Pine Village” referente a um terreno urbano adquirido em 2021 em hasta pública, localizado nos Brejos da Carregueira, numa das zonas mais atrativas e requisitadas do litoral português, para que os clientes possam construir moradias de luxo com base em casas modelo previamente definidas. Neste projeto, o Grupo apenas irá proceder à venda dos lotes e não à construção das moradias, a não ser que os clientes a contactem para esse efeito. Dos 59 lotes para venda, no ano de 2021 foram já vendidos 22 pelo valor total de 8,4 milhões de Euros, com uma margem de 4,2 milhões de Euros.

Em 2021 assistiu-se ao final do que foi o principal projeto imobiliário do Grupo nos últimos anos, o Pestana Tróia Eco Resort, com a entrega das últimas unidades de alojamento do Lote 1, pelo montante de 7,7 milhões de Euros. O Lote 3 também se encontra praticamente concluído, tendo sido entregues 4 villas pelo montante de 5,4 milhões de Euros, faltando apenas a entrega de 7 lotes.

O Grupo detém ainda outros projetos que irão contribuir para o reforço do inventário disponível, nomeadamente, o Madeira Acqua Residences, o Silves Golf Resort, o Pestana Comporta Village, o Pestana Valley Nature Village, a Fábrica, Apartamentos & Lofts e o recém-adquirido Quinta das Maravilhas. Ao continuar a apostar no desenvolvimento de novos projetos imobiliários, o Grupo vai reforçar o crescimento também do *Residence* com a celebração de contratos de exploração turística.

A retoma da atividade do *Vacation Club* também foi progressiva e gradual, tendo em conta as limitações e restrições existentes. A reativação dos principais mercados turísticos da atividade do *Vacation Club*, o Reino Unido e Alemanha, permitiu, dentro do possível, o usufruto das semanas contratadas e a realização de novos contratos, tendo assim já registado um aumento de 17% face ao ano anterior.

Na indústria das bebidas a atividade comercial continuou a ser fortemente afetada pela crise epidémica no primeiro quadrimestre do ano, dados todos os condicionalismos que existiram nesse período. O recolher obrigatório imposto no primeiro trimestre de 2021, bem como a redução substancial na entrada de turistas, afetou em grande medida a performance desta atividade nessa parte do ano. Com o progressivo levantamento das restrições que condicionavam o consumo nos bares e restaurantes, começou a haver uma recuperação gradual das vendas. Nos meses de verão, verificou-se mesmo uma recuperação para níveis de consumo pré-pandémicos sendo que nesta fase as vendas apresentaram uma performance semelhante à de 2019, destacando-se o mês de outubro que registou a melhor performance dos últimos anos.

Durante o período em que se verificaram restrições à circulação de pessoas e, conseqüentemente, em que as unidades se encontraram temporariamente encerradas, o Grupo aderiu ainda aos apoios criados pelo Estado no âmbito da manutenção do emprego e prosseguiu com as medidas de controlo e redução de custos seguidas no ano anterior, nomeadamente a renegociação de contratos com fornecedores, incluindo de locações. Com a progressiva retoma, implementou medidas que permitiram uma gestão eficiente dos recursos, como a análise da procura para decidir o momento ideal para a reabertura das unidades e a deslocalização de colaboradores, com a sua prévia aprovação. O elevado peso dos custos variáveis na estrutura do Grupo, complementado com estas medidas, permitiram obter, já em 2021, um EBITDA de 60% do obtido em 2019.

Em dezembro de 2021 o Grupo alienou a participação que detinha na Pestana CR7 – Lisboa, S.A. pelo valor de 6,7 milhões de Euros, assim como as respetivas Prestações acessórias, transacionadas ao seu valor nominal no montante de 1,6 milhões de Euros, correspondendo a um total de 8,3 milhões de Euros e a uma mais-valia de 6,7 milhões de Euros. A participação foi vendida ao outro Acionista da referida entidade, a CR7 Lifestyle Unipessoal, Lda.. Ainda em dezembro de 2021, a Pestana CR7 Madeira, S.A. celebrou um contrato de arrendamento com o proprietário do imóvel pelo prazo de 15 anos, contemplando o pagamento de uma renda fixa anual. Adicionalmente, o proprietário do imóvel procedeu à transmissão definitiva do estabelecimento comercial do Pestana CR7 Lisboa Lifestyle, com efeitos a 1 de janeiro de 2022, continuando o recheio do hotel a ser detido pelo proprietário do imóvel.

## Relatório de Gestão Consolidado

	2021	2020	2019
Quartos (total de chaves)	8.578	8.201	8.350
Unidades hoteleiras	78	74	73
(Montantes expressos em milhões de Euros)			
Vendas e Prestações de serviços:	262,2	163,1	349,1
Atividade turística	239,4	136,0	312,3
Atividade não turística	22,8	27,1	36,8
GOP (a)	77,2	27,3	127,0
EBITDA (b)	87,6	46,6	143,5
EBITDA excluindo ganhos em investimentos financeiros	79,6	41,8	131,6
Depreciações / Imparidades / Subsídios ao investimento	(40,2)	(53,5)	(43,5)
EBIT	47,4	(6,9)	100,1
Juros líquidos	(15,6)	(15,6)	(16,0)
Impostos (c)	(1,8)	4,4	(3,1)
Resultado líquido incluindo interesses que não controlam	30,0	(18,1)	80,5
GOP margem (%)	32%	20%	41%
EBITDA margem (%)	33%	29%	41%
EBIT margem (%)	18%	-4%	29%
ROE (%)	7,7%	-4,8%	18,9%
EPS	0,36	(0,22)	0,96
EBITDA / Net interests (..x)	5,6	3,0	9,0
Average cost of gross debt (%)	3,7%	3,8%	4,2%

Notas:

(a) "Gross operating profit" calculado numa optica de gestão (uniform system of accounts for the lodging industry)

(b) Resultado operacional excluindo Gastos de depreciação e de amortização, Perdas e reversões de imparidade de ativos depreciables, Imposto de jogo do Casino e outras contas de valor reduzido

(c) inclui imposto de jogo Casino

### 5.3. A estrutura da Demonstração da posição financeira consolidada (Balanço)

O Grupo Pestana apresenta um total de aplicações de capital de 808,9 milhões de Euros que resultam da sua estratégia de deter grande parte dos ativos (hotéis, campos de golfe e terrenos) onde se encontram instaladas as unidades de negócio geridas pelo Grupo.

À semelhança do que aconteceu em 2020, o Grupo Pestana continuou a focar-se em medidas que garantissem a preservação da sua liquidez, continuando a dispor de elevados montantes de caixa e equivalentes de caixa, bem como linhas de crédito por utilizar e fundo de maneo, tendo mantido o seu nível de endividamento estável. Para além de ter concluído os investimentos que se encontravam em curso, manteve-se atento a oportunidades que pudessem surgir no âmbito da sua estratégia de diversificação e com elevada rentabilidade de curto prazo, nomeadamente na área imobiliária. Esta crise pandémica surgiu numa fase em que o Grupo se encontrava com uma forte capacidade financeira, não tendo assim necessitado de recorrer à venda de ativos, que se encontram maioritariamente reconhecidos a valores substancialmente inferiores aos de mercado e maioritariamente livres de hipotecas.

No âmbito da política de liquidez antes referida, o Grupo procurou reestruturar a dívida efetuando o refinanciamento dos montantes a reembolsar, através da emissão em outubro de um novo empréstimo obrigacionista no montante de 29 milhões de Euros com prazo superior a 5 anos e taxa fixa, e da negociação de um novo empréstimo de longo prazo no montante de 50 milhões de Euros e igualmente taxa fixa que viria a ser contratado apenas em janeiro de 2022. Foram, ainda, obtidos financiamentos no âmbito das linhas de apoio à economia e moratórias de capital nos empréstimos até 30 de setembro de 2021, mantendo genericamente o pagamento dos juros.

Durante o ano de 2021 a Dívida líquida aumentou cerca de 1%, no entanto, se excluirmos o CAPEX de expansão de 7,5 milhões de Euros é possível verificar que a Dívida líquida efetivamente diminuiu, isto mesmo incluindo os elevados investimentos recentemente realizados na área imobiliária e que ainda se encontram em curso. O Grupo detém ainda um fundo de manuseio de 109,4 milhões de Euros e linhas de crédito por utilizar no montante de 73,7 milhões de Euros. É de realçar, ainda, que a dívida do Grupo está concentrada no médio/longo prazo e o seu serviço alinhado com a capacidade geradora de fundos.

O somatório das Origens não remuneradas cobrem 48% do Ativo ajustado mantendo-se este equilíbrio estável nos últimos anos sendo este mais um indicador da qualidade da gestão efetuada pelo Grupo e demonstra a manutenção de um bom rácio de autonomia financeira.

Apesar dos efeitos da pandemia COVID-19 nos últimos dois anos, o Grupo Pestana continua a apresentar uma sólida posição financeira e uma adequada autonomia financeira, sendo que continua classificado em nível de investimento de acordo com a agência de rating Axessor.

## Relatório de Gestão Consolidado

(Montantes expressos em milhões de Euros)

<b>Aplicações de capital</b>	<b>2021</b>	<b>% Total</b>	<b>Var 21/20</b>	<b>2020</b>	<b>% Total</b>	<b>Var 20/19</b>	<b>2019</b>
Investimento em ativos fixos (a)	684,4	85%	-3%	705,8	89%	-4%	735,7
Passivos por impostos diferidos	-10,0	-1%	-14%	-11,6	-1%	-38%	-18,7
<b>Total Ativo fixo ajustado</b>	<b>674,4</b>	<b>83%</b>	<b>-3%</b>	<b>694,2</b>	<b>88%</b>	<b>-3%</b>	<b>717,0</b>
Investimento em ativos financeiros (b)	15,0	2%	-10%	16,6	2%	-5%	17,5
Outros ativos não correntes (c)	10,1	1%	-45%	18,5	2%	55%	11,9
Ativo - Passivo de funcionamento (d)	109,4	14%	71%	64,1	8%	-5%	67,8
<b>Total Aplicações de capital (Ativo ajustado)</b>	<b>808,9</b>	<b>100%</b>	<b>2%</b>	<b>793,4</b>	<b>100%</b>	<b>-3%</b>	<b>814,2</b>
<b>Origens de capital</b>	<b>2021</b>	<b>% Total</b>	<b>Var 21/20</b>	<b>2020</b>	<b>% Total</b>	<b>Var 20/19</b>	<b>2019</b>
Capital próprio	287,0	35%	5%	272,4	34%	-12%	310,7
Rendimentos recebidos por reconhecer (e)	138,6	17%	-5%	145,4	18%	-8%	158,5
Custos comercialização por reconhecer (e)	-38,0	-5%	-7%	-40,9	-5%	-7%	-44,0
<b>Total Origens não remuneradas</b>	<b>387,6</b>	<b>48%</b>	<b>3%</b>	<b>376,9</b>	<b>47%</b>	<b>-11%</b>	<b>425,2</b>
Passivo financeiro M/L prazo (f)	426,0	53%	0%	424,1	54%	6%	401,2
Outros passivos não correntes (g)	3,3	0%	-6%	3,5	0%	338%	0,8
<b>Total Capitais permanentes</b>	<b>816,9</b>	<b>101%</b>	<b>2%</b>	<b>804,5</b>	<b>101%</b>	<b>-3%</b>	<b>827,1</b>
Passivo financeiro C/ prazo (f)	66,1	8%	41%	46,7	6%	-54%	102,1
Disponibilidades	-74,1	-9%	28%	-57,8	-7%	-50%	-115,1
<b>Endividamento corrente líquido</b>	<b>-8,0</b>	<b>-1%</b>	<b>-28%</b>	<b>-11,1</b>	<b>-1%</b>	<b>-15%</b>	<b>-12,9</b>
<b>Total Origens de capital</b>	<b>808,9</b>	<b>100%</b>	<b>2%</b>	<b>793,4</b>	<b>100%</b>	<b>-3%</b>	<b>814,2</b>
Dívida líquida (h)	417,9		1%	413,0		6%	388,2
Dívida líquida excluindo IFRS 16	271,1		5%	258,0		16%	221,9
EBITDA	87,6		88%	46,6		-68%	143,5
Fundo de Maneio	109,4		71%	64,1		-5%	67,8
Capex líquido (i)	15,5		-34%	23,5		-66%	69,7
Capex em curso	25,7		-50%	51,9		1%	51,4
Rácio (Dívida - Capex em curso) / EBITDA	4,48		-42%	7,76		231%	2,35
Rácio Dívida / EBITDA	4,76		-46%	8,88		228%	2,70
Rácio Dívida / EBITDA excluindo IFRS 16	3,87			8,04			1,72
Rácio Dívida / Equity	1,08		-2%	1,10		20%	0,91
Rácio Dívida / Total assets (%)	52%		-1%	52%		9%	48%
Rácio Liquidez (%)	15%		23%	12%		-47%	23%

Notas:

(a) Inclui Ativos fixos tangíveis, Ativos intangíveis e Propriedades de investimento

(b) Inclui Investimentos em empreendimentos conjuntos e associadas

(c) Inclui Ativos por impostos diferidos e Clientes e outras contas a receber, deduzido dos Adiantamentos de clientes não correntes

(d) Exclui Caixa e equivalentes de caixa, Empréstimos obtidos, Passivos de locação e Rendimentos a reconhecer e inclui Ativos financeiros ao justo valor através de resultados

(e) Vendas efetuadas e recebidas do Clube de férias ("timeshare")

(f) Inclui Passivos de locação

(g) Inclui Provisões e Instrumentos financeiros derivados

(h) Passivo financeiro M/L prazo mais Endividamento corrente líquido

(i) Adições líquidas de Alienações



# 6

## Objetivos e as políticas do Grupo Pestana em matéria da gestão dos riscos financeiros

O risco financeiro do Grupo Pestana é controlado pelo departamento financeiro de acordo com as políticas aprovadas pelo Conselho de Administração.

O Conselho de Administração tem definido os princípios de gestão de risco globais bem como políticas específicas para algumas áreas definindo limites, medidas e controlos adequados de modo a mitigar o potencial impacto destes riscos.

O Grupo Pestana encontra-se exposto às seguintes áreas gerais de risco:

- ▮ Riscos estratégicos e operacionais conforme o modelo de negócio e portfolio;
- ▮ Riscos financeiros;
- ▮ Riscos de estrutura corporativa;
- ▮ Riscos tecnológicos e de cibersegurança;
- ▮ Riscos de capital humano;
- ▮ Outros riscos.

Riscos estratégicos e operacionais dependendo do modelo de negócio e o portfolio incluem os riscos associados com a posse, marca, qualidade de serviço, satisfação dos clientes, comportamento dos hóspedes, sazonalidade, regulação, rotação de colaboradores, comprometimento dos colaboradores e equipamento desatualizado.

Riscos financeiros incluem os riscos como os efeitos de alterações de preços de mercado, o risco de taxa de câmbio, o risco de crédito, o risco de liquidez e o risco de fluxos de caixa associados à taxa de juro, entre outros.

Riscos de estrutura corporativa incluem a sucessão do acionista e a estrutura de governação corporativa.

Riscos tecnológicos e de cibersegurança incluem os riscos relacionados com a implementação de novas tecnologias, a sua manutenção e atualização, monitorização da fiabilidade e dependência dos sistemas existentes e o seu ambiente de controlo. Com o desenvolvimento da internet e de sistemas em *cloud*, a importância de regras de RGPD, a proteção de marca e a monitorização de riscos de cibersegurança tornam-se vitais.

Riscos de capital humano numa atividade de trabalho intensivo com desenvolvimentos significativos a decorrer inclui riscos de falta de profissionais qualificados, a necessidade de recrutamento intensivo, formação e planos de retenção de modo a garantir o capital humano necessário para suportar o plano de expansão das operações.

Outros riscos incluem os riscos ambientais.

A gestão dos riscos financeiros é descrita no Anexo às demonstrações financeiras consolidadas do presente relatório e contas.



7

Factos relevantes  
ocorridos após o termo  
do exercício

Em 31 de janeiro de 2022 o Grupo Pestana contraiu um financiamento de 50 milhões de Euros, que contempla o pagamento de amortização de capital e juros em 60 prestações trimestrais, iniciando-se o primeiro período de pagamento de juros e capital em maio de 2022. O financiamento tem um prazo de 15 anos, com taxa fixa, e os fundos recebidos destinam-se a fazer face a passivos correntes, bem como apoiar os projetos de investimento que o Grupo se encontra a desenvolver.

Os recentes acontecimentos geopolíticos na Ucrânia que culminaram na invasão militar pela Rússia em 24 de fevereiro de 2022 e na atual situação de guerra estão a afetar os mercados globais, em particular as cadeias logísticas e de abastecimento, o preço da energia e as perspetivas quanto à evolução das taxas de inflação e de juro. Apesar dos impactos desta situação não terem sido relevantes até à presente data, o Grupo Pestana encontra-se a acompanhar a evolução do conflito e as consequências decorrentes do mesmo.



8  
O futuro

A entrada na fase endémica levou os operadores turísticos a planearem de forma estruturada as operações para o verão 2022. As companhias aéreas, na sua maioria apoiadas pelos respetivos governos esperam agora poder colocar os seus aviões no ar reativando rotas de médio e longo curso. Os operadores hoteleiros desenvolvem processos de recrutamento necessários para poderem abrir os hotéis aos seus clientes habituais.

A inexistência de grandes falências após 2 anos de pandemia levam a acreditar que as infraestruturas e organizações mostraram resiliência significativa para ultrapassar esta crise tendo aproveitado para aligeirar a sua estrutura de custos e por isso obtendo maior facilidade de, na fase de recuperação, conseguir rapidamente resultados positivos.

Os sinais de recuperação do setor são cada vez mais evidentes, com a procura de reservas por parte dos clientes a ganhar expressão a cada dia que passa. As empresas e outras organizações começam igualmente a planear os seus eventos para um futuro próximo.

É por isso expectável um ano turístico de 2022 melhor que 2021, especialmente no segundo semestre, embora ainda abaixo dos melhores anos (2017 a 2019).

Em contraponto, há igualmente fatores de incerteza na economia, como sejam as pressões inflacionistas, com especial relevo na energia, mão de obra e matérias primas alavancadas ainda mais com o diferendo entre a Ucrânia e a Rússia e que a manterem-se terão seguramente efeito na subida das taxas de juro a praticar no mercado nos próximos anos.

A evolução da guerra entre a Rússia e a Ucrânia é também em si mesmo um fator de incerteza para a atividade económica e à qual o setor turístico naturalmente também está sujeito.

Por outro lado, os programas de apoio levados a cabo pela maioria dos governos conjugados com a redução do respetivo PIB, criaram mais pressão sobre os níveis de endividamento desses países, obrigando a medidas subsequentes de equilíbrio financeiro que podem ter um efeito de retração da economia.

O Grupo Pestana faz este ano 50 anos de atividade e acumula a experiência de quem enfrentou diversas crises económicas com o mesmo vigor com que se preparou para as respetivas fases de retoma, estando certo de que irão surgir inúmeras oportunidades na ressaca desta crise. Continuaremos a trabalhar para estarmos preparados do ponto de vista financeiro, humano e tecnológico para aproveitar estas oportunidades e venceremos os desafios que certamente se irão colocar, continuando a prestar um serviço de qualidade e enorme valor acrescentado e proporcionar experiências aos nossos clientes que nos permitam sermos a marca hoteleira de confiança nos diferentes mercados onde estamos a competir.



**PESTANA**  
HOTEL GROUP



9

Agradecimentos

Todos os membros do Conselho de Administração querem deixar expresso o seu reconhecido agradecimento a todas as entidades públicas e privadas que, direta ou indiretamente, têm apoiado e colaborado com o Grupo Pestana.

É particularmente gratificante assinalar, com elevada estima, o relacionamento de confiança que os nossos clientes, fornecedores e outros parceiros de negócio, nomeadamente instituições financeiras e prestadores de serviços qualificados, nos têm honrado.

Agradecemos o apoio e a colaboração dos outros Órgãos Sociais das empresas, membros da Mesa da Assembleia-Geral e Órgãos de Fiscalização, no desempenho das suas funções.

Finalmente, e não é demais salientar, que é merecedor de reconhecimento, o elevado espírito de profissionalismo e sentido de dever dos colaboradores. O seu esforço e dedicação são o motivo que torna possível a criação de valor do Grupo Pestana.

Funchal, 29 de março de 2022

O Conselho de Administração

---

Dionísio Fernandes Pestana

Presidente

---

Hermanus Roelof Willem Troskie

Vogal

---

José Alexandre Lebre Theotónio

Vogal

---

José de Melo Breyner Roquete

Vogal

---

Pedro Miguel Fino da Silva

Vogal



**PESTANA**  
HOTEL GROUP



Anexo ao relatório  
anual consolidado

## Relatório de Gestão Consolidado

Nos termos do disposto no n.º 5 do art.º 447º do Código das Sociedades Comerciais apresentamos o número de ações da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A. de que são titulares os membros dos órgãos de administração.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, Dionísio Fernandes Pestana detém 835.300 ações da Grupo Pestana S.G.P.S., S.A. bem como as restantes 82.694.700 ações por via de ser o último acionista da empresa que as detém diretamente.

Funchal, 29 de março de 2022

O Conselho de Administração

---

Dionísio Fernandes Pestana

Presidente

---

Hermanus Roelof Willem Troskie

Vogal

---

José Alexandre Lebre Theotónio

Vogal

---

José de Melo Breyner Roquete

Vogal

---

Pedro Miguel Fino da Silva

Vogal



**PESTANA**  
HOTEL GROUP



Demonstrações  
financeiras consolidadas

# Índice

Demonstração da posição financeira consolidada	47
Demonstração dos resultados consolidados	48
Demonstração do rendimento integral consolidado	49
Demonstração da alteração dos capitais próprios consolidados	50
Demonstração dos fluxos de caixa consolidados	52
Anexo às demonstrações financeiras consolidadas	53
1. Informação geral	53
2. Referencial contabilístico de preparação das Demonstrações Financeiras	56
3. Principais políticas contabilísticas	59
4. Políticas de gestão de risco financeiro	78
5. Principais estimativas e julgamentos apresentados	83
6. Ativos fixos tangíveis	86
7. Ativos intangíveis	95
8. Propriedades de investimento	96
9. Investimentos em empreendimentos conjuntos	97
10. Investimentos em associadas	100
11. Ativos financeiros ao justo valor através de resultados	103
12. Ativos e passivos por Impostos diferidos	104
13. Ativos e passivos financeiros	110
14. Clientes e outras contas a receber	111
15. Inventários	114
16. Imposto sobre o rendimento	117
17. Caixa e equivalentes de caixa	118
18. Capital	118
19. Outras reservas	120
20. Resultados acumulados	120

21.	Interesses que não controlam	121
22.	Provisões para riscos e encargos	122
23.	Empréstimos obtidos	124
24.	Passivos de locação	127
25.	Instrumentos financeiros derivados	128
26.	Rendimentos a reconhecer	129
27.	Fornecedores e outras contas a pagar	131
28.	Vendas e Prestação de serviços	133
29.	Fornecimentos e serviços externos	138
30.	Gastos com pessoal	139
31.	Outros rendimentos e ganhos	139
32.	Outros gastos e perdas	141
33.	Ganhos em alienações de investimentos, método de equivalência patrimonial e ativos financeiros ao justo valor através de resultados	141
34.	Gastos e rendimentos financeiros	142
35.	Imposto do exercício	142
36.	Dividendos	144
37.	Contingências	144
38.	Perímetro de consolidação	146
39.	Variações perímetro de consolidação	150
40.	Partes relacionadas	152
41.	Anexo à Demonstração dos fluxos de caixa	158
42.	Outras informações	159
43.	Eventos subsequentes	159

## DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA

(Montantes expressos em Euros)	NOTAS	31 de dezembro	
		2021	2020
<b>ATIVO</b>			
<b>Não corrente</b>			
Ativos fixos tangíveis	6	706.716.455	730.277.068
Ativos intangíveis	7	9.548.304	9.561.824
Propriedades de investimento	8	6.146.765	6.903.393
Investimentos em empreendimentos conjuntos	9	3.325.404	4.535.112
Investimentos em associadas	10	11.624.633	12.060.539
Ativos financeiros ao justo valor através de resultados	11	7.698.928	5.939.627
Ativos por impostos diferidos	12	434.817	292.810
Clientes e outras contas a receber	14	15.167.912	19.018.990
		<b>760.663.218</b>	<b>788.589.363</b>
<b>Corrente</b>			
Inventários	15	88.799.842	69.907.459
Clientes e outras contas a receber	14	75.460.691	43.847.266
Imposto sobre o rendimento a receber	16	2.490.383	2.589.299
Caixa e equivalentes de caixa	17	74.138.656	57.781.523
		<b>240.889.572</b>	<b>174.125.547</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>1.001.552.790</b>	<b>962.714.910</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO</b>			
Capital	18	125.000.000	125.420.973
Outras reservas	19	31.371.668	31.020.390
Resultados acumulados	20	92.695.300	127.164.366
Resultado líquido atribuível a detentores do capital		29.576.756	(19.162.622)
Interesses que não controlam	21	8.392.242	7.996.626
<b>Total do Capital próprio</b>		<b>287.035.966</b>	<b>272.439.733</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>Não corrente</b>			
Provisões	22	3.233.365	3.388.477
Empréstimos obtidos	23	292.167.743	277.892.398
Passivos de locação	24	133.857.633	143.694.861
Instrumentos financeiros derivados	25	25.822	85.600
Passivos por impostos diferidos	12	10.037.115	11.616.735
Rendimentos a reconhecer	26	118.351.531	127.597.547
Adiantamentos de clientes	14	5.498.410	631.500
		<b>563.171.619</b>	<b>564.907.118</b>
<b>Corrente</b>			
Provisões	22	1.151.548	1.210.431
Empréstimos obtidos	23	53.041.436	37.866.975
Passivos de locação	24	13.020.831	11.370.256
Rendimentos a reconhecer	26	20.250.085	17.808.013
Fornecedores e outras contas a pagar	27	51.932.336	35.652.075
Adiantamentos de clientes	14	11.797.814	21.149.600
Impostos sobre o rendimento a pagar	16	151.155	310.709
		<b>151.345.205</b>	<b>125.368.059</b>
<b>Total do Passivo</b>		<b>714.516.824</b>	<b>690.275.177</b>
<b>Total do Capital próprio e Passivo</b>		<b>1.001.552.790</b>	<b>962.714.910</b>

O anexo faz parte integrante da Demonstração da posição financeira consolidada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021

## DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS CONSOLIDADOS

(Montantes expressos em Euros)	NOTAS	Exercício	
		2021	2020
Vendas e Prestação de serviços	28	262.187.385	163.105.442
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	15	(77.319.092)	(40.410.204)
Fornecimentos e serviços externos	29	(70.310.700)	(53.280.394)
Gastos com o pessoal	30	(36.734.665)	(32.716.737)
Gastos de depreciação e de amortização	6;7;8	(42.132.992)	(42.694.629)
Reversões / (Perdas) de imparidade de ativos depreciáveis / amortizáveis	6;7;8	1.624.654	(10.763.106)
Perdas de imparidade de contas a receber	14	(332.959)	(673.581)
Perdas de imparidade de inventários	15	(121.224)	(133.264)
Provisões	22	158.816	(71.609)
Outros rendimentos e ganhos	31	6.759.272	12.448.101
Outros gastos e perdas	32	(5.272.741)	(7.359.148)
Ganhos em alienações de investimentos, método de equivalência patrimonial e ativos financeiros ao justo valor através de resultados	33	8.071.918	4.683.495
<b>Resultado operacional</b>		<b>46.577.672</b>	<b>(7.865.634)</b>
Gastos financeiros	34	(16.118.473)	(15.927.943)
Rendimentos financeiros	34	490.747	311.499
<b>Resultados antes de impostos</b>		<b>30.949.946</b>	<b>(23.482.078)</b>
Imposto sobre o rendimento do exercício	35	(977.573)	5.349.242
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>29.972.373</b>	<b>(18.132.836)</b>
<b>Resultado líquido atribuível a:</b>			
Acionistas		29.576.756	(19.162.622)
Interesses que não controlam	21	395.617	1.029.786
		<b>29.972.373</b>	<b>(18.132.836)</b>
EBITDA		87.631.791	46.580.454

O anexo faz parte integrante da Demonstração dos resultados consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

## DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL CONSOLIDADO

(Montantes expressos em Euros)	NOTAS	Exercício	
		2021	2020
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>29.972.373</b>	<b>(18.132.836)</b>
<b>Itens que podem reciclar por resultados:</b>			
Variação do justo valor de derivados de cobertura	25	44.833	66.551
<b>Outros rendimentos do período – líquidos de imposto</b>		<b>44.833</b>	<b>66.551</b>
<b>Total do rendimento integral do exercício</b>		<b>30.017.206</b>	<b>(18.066.285)</b>
<b>Resultado líquido atribuível a:</b>			
Acionistas		29.621.589	(19.096.071)
Interesses que não controlam		395.617	1.029.786
		<b>30.017.206</b>	<b>(18.066.285)</b>

O anexo faz parte integrante da Demonstração do rendimento integral consolidado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

## DEMONSTRAÇÃO DA ALTERAÇÃO DOS CAPITAIS PRÓPRIOS CONSOLIDADOS

(Montantes expressos em Euros)	NOTAS	Atribuível aos detentores de capital							
		CAPITAL SOCIAL	INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO	PRÉMIOS DE EMISSÃO	OUTRAS RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	INTERESSES QUE NÃO CONTROLAM	TOTAL
<b>A 1 DE JANEIRO DE 2021</b>		83.530.000	8.200.000	33.690.973	31.020.390	127.164.366	(19.162.622)	7.996.626	272.439.733
<b>Alterações no período</b>									
Aplicação do resultado líquido do exercício	19;20				306.445	(19.469.066)	19.162.622	-	-
					<b>306.445</b>	<b>(19.469.066)</b>	<b>19.162.622</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Varição na reserva de justo valor (derivados cobertura)	19				44.833	-	-	-	44.833
Resultado líquido do exercício							29.576.756	395.617	29.972.373
<b>Resultado integral</b>					<b>44.833</b>	<b>-</b>	<b>29.576.756</b>	<b>395.617</b>	<b>30.017.206</b>
					<b>351.278</b>	<b>(19.469.066)</b>	<b>48.739.378</b>	<b>395.617</b>	<b>30.017.206</b>
<b>Operações com detentores de capital no período</b>									
Distribuições	18;20	-	(420.973)	-	-	(15.000.000)	-	-	(15.420.973)
		-	(420.973)	-	-	(15.000.000)	-	-	(15.420.973)
<b>A 31 DE DEZEMBRO DE 2021</b>		<b>83.530.000</b>	<b>7.779.027</b>	<b>33.690.973</b>	<b>31.371.668</b>	<b>92.695.300</b>	<b>29.576.756</b>	<b>8.392.242</b>	<b>287.035.966</b>

	NOTAS	Atribuível aos detentores de capital							TOTAL
		CAPITAL SOCIAL	INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO	PRÉMIOS DE EMISSÃO	OUTRAS RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	INTERESSES QUE NÃO CONTROLAM	
(Montantes expressos em Euros)									
<b>A 1 DE JANEIRO DE 2020</b>		83.530.000	8.200.000	33.690.973	27.769.914	65.866.574	76.575.701	15.115.384	310.748.545
<b>Alterações no período</b>									
Aplicação do resultado líquido do exercício	19;20				3.213.376	73.362.325	(76.575.701)	-	-
Alterações de perímetro	19				-	-	-	(2.554.633)	(2.554.633)
Outras alterações reconhecidas no capital próprio	20;21				(29.451)	(64.533)	-	117.705	23.721
					<b>3.183.925</b>	<b>73.297.792</b>	<b>(76.575.701)</b>	<b>(2.436.928)</b>	<b>(2.530.912)</b>
Varição na reserva de justo valor (derivados cobertura)	19				66.551	-	-	-	66.551
Resultado líquido do exercício							(19.162.622)	1.029.786	(18.132.836)
<b>Resultado integral</b>					<b>66.551</b>	<b>-</b>	<b>(19.162.622)</b>	<b>1.029.786</b>	<b>(18.066.285)</b>
					<b>3.250.476</b>	<b>73.297.792</b>	<b>(95.738.323)</b>	<b>(1.407.142)</b>	<b>(20.597.197)</b>
<b>Operações com detentores de capital no período</b>									
Redução de capital		-	-	-	-	-	-	(3.400.549)	(3.400.549)
Distribuições	20;21	-	-	-	-	(12.000.000)	-	(2.311.067)	(14.311.067)
		-	-	-	-	(12.000.000)	-	(5.711.616)	(17.711.616)
<b>A 31 DE DEZEMBRO DE 2020</b>		<b>83.530.000</b>	<b>8.200.000</b>	<b>33.690.973</b>	<b>31.020.390</b>	<b>127.164.366</b>	<b>(19.162.622)</b>	<b>7.996.626</b>	<b>272.439.733</b>

O anexo faz parte integrante da Demonstração da alteração dos capitais próprios consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA CONSOLIDADOS

(Montantes expressos em Euros)	NOTAS	Exercício findo em 31 de dezembro	
		2021	2020
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimentos de clientes		222.570.683	156.101.229
Pagamentos a fornecedores		(134.482.933)	(96.041.893)
Pagamentos ao pessoal		(36.313.353)	(37.436.868)
<b>Caixa gerada pelas operações</b>		<b>51.774.397</b>	<b>22.622.468</b>
Pagamento / recebimento do imposto sobre o rendimento		(1.330.797)	11.760.793
Outros pagamentos		(36.445)	(518.925)
<b>Fluxos de caixa líquidos das atividades operacionais</b>		<b>50.407.155</b>	<b>33.864.336</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>			
Recebimentos provenientes de:			
Ativos tangíveis		724.110	1.166.037
Propriedades de investimento		612.233	-
Investimentos financeiros	9;11	8.349.968	-
Empréstimos concedidos	10	441.000	343.000
Juros e rendimentos similares		268.702	286.232
Dividendos	9;34	21.923	36.560
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos tangíveis e intangíveis		(11.268.611)	(24.897.349)
Investimentos financeiros	9;11	(1.171.448)	-
Alterações de perímetro	39	-	(5.436.437)
<b>Fluxos de caixa líquidos das atividades de investimento</b>		<b>(2.022.123)</b>	<b>(28.501.957)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos	23	70.415.566	52.000.000
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos	23	(59.928.775)	(71.960.726)
Juros bancários e gastos similares		(9.702.250)	(10.500.791)
Passivos de locação		(17.344.407)	(14.544.012)
Redução de capital de interesses que não controlam	21	-	(3.400.549)
Reembolso de instrumentos de capital próprio	18	(420.973)	-
Dividendos	20;36	(15.000.000)	(12.000.000)
Dividendos para Interesses que não controlam	21;36	-	(2.311.067)
<b>Fluxos de caixa líquidos das atividades de financiamento</b>		<b>(31.980.839)</b>	<b>(62.717.145)</b>
<b>Varição de caixa e seus equivalentes</b>		<b>16.404.193</b>	<b>(57.354.766)</b>
Efeitos das diferenças de câmbio		81.597	(69.500)
Caixa e seus equivalentes no início do período	17	57.449.222	114.873.488
Caixa e seus equivalentes no fim do período	17	<b>73.935.012</b>	<b>57.449.222</b>

O anexo faz parte integrante da Demonstração dos fluxos de caixa consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

## ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

### 1. Informação geral

O Grupo Pestana teve o seu início em 1972, com a constituição da sociedade M.&J. Pestana – Sociedade de Turismo da Madeira, S.A., para investir no atual Pestana Carlton Madeira, desenvolvendo a sua atividade no setor do Turismo. O Grupo Pestana é liderado pelo seu acionista, Dionisio Pestana, filho do fundador do Grupo.

No final da década de 90 iniciou a sua internacionalização, primeiro no continente africano e depois no continente sul-americano.

Em 2003, o Grupo Pestana ganhou o concurso para a gestão da rede das Pousadas de Portugal, assumindo assim a exploração das Pousadas existentes no território nacional e promovendo a sua internacionalização.

Em 2010, iniciou a sua expansão na Europa, através da abertura do hotel Chelsea Bridge, em Londres, tendo em 2013 inaugurado o seu hotel em Miami, iniciando assim a sua expansão para a América do Norte.

Atualmente o Grupo Pestana é o maior grupo português no setor do Turismo, com uma atuação centrada na vertente hoteleira, mas complementada pelas vertentes de habitação periódica (denominado como *Vacation Club*, igualmente conhecido como “*timeshare*”), imobiliária, turismo residencial, golfe, animação turística e distribuição. Inclui, ainda, um investimento na área industrial.

Através da dinamização da marca Pestana e das Pousadas de Portugal, bem como do lançamento em 2016 da marca “Pestana CR7”, o Pestana Hotel Group explora atualmente 107 unidades de alojamento turístico totalizando 12.212 quartos o que a torna a maior cadeia de origem portuguesa, encontrando-se no top 25 do ranking das cadeias hoteleiras da Europa e no top 75 a nível mundial.

De forma a estruturar as participações financeiras do Grupo em 2003, foi criada a Grupo Pestana S.G.P.S., S.A. (designada neste documento como “Grupo Pestana” ou “Grupo”) que agrega os negócios em Portugal.

Na área do lazer, em Portugal, o Grupo Pestana possui atualmente além dos 35 hotéis (16 na Madeira, 8 no Algarve, 6 em Lisboa/Cascais/Sintra, 4 no Porto e 1 nos Açores), 9 empreendimentos de *Vacation Club*, 6 campos de golfe, 6 empreendimentos imobiliário/turístico, 1 concessão de jogo para o Casino da Madeira, 1 empresa de entretenimento e a gestão da rede das 37 Pousadas de Portugal. Nestes números estão incluídos os dois hotéis resultantes da parceria entre o Grupo Pestana e Cristiano Ronaldo, nomeadamente o Pestana CR7 Lisboa e o Pestana CR7 Funchal.

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

UNIDADES	LOCAL	UNIDADES	LOCAL
Casino da Madeira (a)	Madeira	Pestana Douro Riverside	Porto
Madeira Magic (a)	Madeira	Pestana Palácio do Freixo (a)	Porto
Pestana Atlantic Gardens (a)	Madeira	Pestana Porto – A Brasileira (b)	Porto
Pestana Carlton Madeira (a)	Madeira	Pousada do Porto – Flores	Porto
Pestana Casino Park	Madeira	Pestana Vintage Porto	Porto
Pestana Casino Studios	Madeira	Pestana Tróia Eco-resort (b)	Tróia
Pestana Churchill Bay (a)	Madeira	Beloura Golf – Pestana Golf & Resort (a)	Sintra
Pestana Colombos (a)	Madeira	Pestana Sintra Golf (a)	Sintra
Pestana CR7 Funchal (a)	Madeira	Alto Golf – Pestana Golf & Resort (a)	Algarve
Pestana Fisherman Village (a)	Madeira	Gramacho – Pestana Golf & Resort	Algarve
Pestana Grand	Madeira	Pestana Alvor Atlântico (b)	Algarve
Pestana Grand Vacation Club	Madeira	Pestana Alvor Beach Club	Algarve
Pestana Ilha Dourada (a)	Madeira	Pestana Alvor Praia	Algarve
Pestana Madeira Beach Club	Madeira	Pestana Alvor South Beach	Algarve
Pestana Miramar	Madeira	Pestana Blue Alvor	Algarve
Pestana Miramar Vacation Club	Madeira	Pestana Carvoeiro Gramacho (b)	Algarve
Pestana Ocean Bay	Madeira	Pestana Carvoeiro Vale da Pinta (b)	Algarve
Pestana Palms	Madeira	Pestana Delfim (a)	Algarve
Pestana Palms Vacation Club	Madeira	Pestana Dom João II	Algarve
Pestana Porto Santo	Madeira	Pestana Dom João II Beach Club	Algarve
Pestana Promenade	Madeira	Pestana Dom João II Villas	Algarve
Pestana Promenade Vacation Club	Madeira	Pestana Gramacho Residences (b)	Algarve
Pestana Quinta do Arco (a)	Madeira	Pestana Porches Praia (b)	Algarve
Pestana Royal (a)	Madeira	Pestana Vila Sol (a)	Algarve
Pestana Village	Madeira	Pestana Viking (a)	Algarve
Pestana Village Vacation Club	Madeira	Pestana Viking Vacation Club	Algarve
Pestana CR7 Lisboa	Lisboa	Vale da Pinta – Pestana Golf & Resort	Algarve
Pestana Lisboa Vintage (a)	Lisboa	Vila Golf – Pestana Golf & Resort (a)	Algarve
Pestana Palace	Lisboa	Silves – Pestana Golf & Resort	Algarve
Pousada de Lisboa (a)	Lisboa	Pestana Bahia Praia	Açores
Pestana Cascais (a)	Cascais	Pousadas de Portugal (Rede) (a)	Portugal
Pestana Cidadela Cascais (a)	Cascais		

(a) Contrato de arrendamento / concessão

(b) Contrato de gestão

Em 2021 verificou-se o início da recuperação económica graças ao acelerar do processo de vacinação e à reabertura de fronteiras, apesar do primeiro quadrimestre ainda ter sido afetado por medidas restritivas e de contenção da pandemia, nomeadamente pelo estado de emergência. Assim, o Grupo Pestana iniciou o processo de reaberturas de forma gradual, com base fundamentalmente no turismo interno, o que lhe permitiu ter a maioria das suas unidades em atividade no final de junho.

A partir de julho verificou-se efetivamente uma diminuição das restrições à circulação de pessoas, o que aliado à capacidade que o Grupo demonstrou deter em reabrir unidades em poucos dias, permitiu a abertura de cerca de 80% das suas unidades assim que a procura se instalou. Conseguiu assim no período mais relevante do ano atingir taxas de ocupação superiores a 50% em julho e a 80% em agosto, mantendo a estratégia seguida no ano transato de salvaguarda do preço médio. No início de setembro, Portugal tinha já 75% da população com vacinação completa e tornou-se o primeiro país do mundo a atingir a meta dos 85% um mês depois. Assim, verificou-se gradualmente o aumento da confiança das pessoas no turismo de cidade, conduzindo à reabertura de praticamente todas as unidades do Grupo

durante o último trimestre, incluindo a inauguração da maioria das unidades concluídas durante o período da pandemia. No final de novembro foram detetados os primeiros casos da nova variante Ómicron, o que levou à entrada em vigor de novas medidas preventivas que limitaram a atividade durante o mês de dezembro. Contudo, esta limitação foi atenuada pelo facto de existirem unidades do Grupo que habitualmente já não operavam durante o inverno, pelo que o estado de calamidade decretado a 1 de dezembro de 2021 não alterou significativamente a atividade habitual e a prevista para esta altura do ano.

À semelhança do que aconteceu em 2020, o Grupo Pestana continuou a focar-se em medidas que garantissem a preservação da sua liquidez, continuando a dispor de elevados montantes de caixa e equivalentes de caixa, bem como linhas de crédito por utilizar e fundo de maneiio, tendo mantido o seu nível de endividamento estável. Para além de ter concluído os investimentos que se encontravam em curso, manteve-se atento a oportunidades que pudessem surgir no âmbito da sua estratégia de diversificação e com elevada rentabilidade de curto prazo, nomeadamente na área imobiliária. Esta crise pandémica surgiu numa fase em que o Grupo se encontrava com uma forte capacidade financeira, não tendo assim necessitado de recorrer à venda de ativos, que se encontram maioritariamente reconhecidos a valores substancialmente inferiores aos de mercado e maioritariamente livres de hipotecas.

No âmbito da política de liquidez antes referida, o Grupo procurou reestruturar a dívida através da emissão de um novo empréstimo obrigacionista, tendo obtido financiamentos no âmbito das linhas de apoio à economia e moratórias de capital nos empréstimos até 30 de setembro de 2021, mantendo genericamente o pagamento dos juros.

O Grupo aderiu ainda aos apoios criados pelo Estado no âmbito da manutenção do emprego e prosseguiu com as medidas de controlo e redução de custos seguidas no ano anterior, nomeadamente a renegociação de contratos com fornecedores, incluindo de locações. Com a progressiva retoma, implementou medidas que permitiram uma gestão eficiente dos recursos, como a análise da procura para decidir o momento ideal para a reabertura das unidades e a deslocalização de colaboradores, com a sua prévia aprovação. O elevado peso dos custos variáveis na estrutura do Grupo, complementado com estas medidas, permitiram obter, já em 2021, um EBITDA de 60% do obtido em 2019.

As expectativas para o futuro são muito positivas pois a eficácia das vacinas devolveu a confiança aos turistas, que já em 2021 demonstraram uma disponibilidade para viajar, especialmente em lazer, sempre que as condições o permitiram. Assim, face à evolução verificada e às análises, projeções e expectativas dos agentes económicos, o Grupo tem a convicção que a atividade irá regressar gradualmente aos níveis do passado recente, num prazo de 2 a 3 anos.

Estas Demonstrações financeiras consolidadas foram autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 29 de março de 2022 e estão sujeitas à aprovação dos acionistas. É da opinião o Conselho de Administração que estas Demonstrações financeiras consolidadas refletem de forma verdadeira e apropriada as operações consolidadas da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A., bem como a sua posição consolidada e performance financeira e fluxos consolidados de caixa.

As Demonstrações financeiras consolidadas do Grupo Pestana e respetivas notas deste anexo são apresentadas em Euros.

## 2. Referencial contabilístico de preparação das Demonstrações Financeiras

As Demonstrações financeiras consolidadas do Grupo Pestana são preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) conforme endossadas pela União Europeia (EU) e efectivas à data de 1 de janeiro de 2021. As IFRS incluem as normas emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) bem como as interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) e pelos respetivos órgãos antecessores. Este normativo foi adotado pelo Grupo Pestana pela primeira vez no exercício findo em 31 de dezembro de 2010.

As políticas contabilísticas apresentadas foram aplicadas de forma consistente em todos os exercícios apresentados nas Demonstrações financeiras consolidadas.

A preparação das Demonstrações financeiras consolidadas em conformidade com as IFRS requer o uso de estimativas, pressupostos e julgamentos críticos no processo da determinação das políticas contabilísticas a adotar pelo Grupo Pestana, com impacto significativo no valor contabilístico dos ativos e passivos, assim como nos rendimentos e gastos do período de reporte.

Estas Demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações e segundo o princípio do custo histórico, exceto no que respeita aos instrumentos financeiros derivados e aos ativos financeiros ao justo valor através de resultados, valorizados ao justo valor.

Apesar de estas estimativas serem baseadas na melhor experiência do Conselho de Administração e nas suas melhores expectativas em relação aos eventos e ações correntes e futuras, os resultados atuais e futuros podem diferir destas estimativas. As áreas que envolvem um maior grau de julgamento ou complexidade, ou áreas em que pressupostos e estimativas sejam significativos para as Demonstrações financeiras consolidadas são apresentadas na Nota 5 (Principais estimativas e julgamentos apresentados).

### Alterações às normas

a) Impacto da adoção das alterações às normas que se tornaram efetivas em 1 de janeiro de 2021:

■ **IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16** (alterações) 'Reforma das taxas de juro de referência – fase 2'. Estas alterações tratam de questões que surgem durante a reforma de uma taxa de juro de referência, incluindo a substituição de uma taxa de juro de referência por outra alternativa, permitindo a adoção de isenções como: i) alterações na designação e documentação de cobertura; ii) valores acumulados na reserva de cobertura de fluxo de caixa; iii) avaliação retrospectiva da eficácia de uma relação de cobertura no âmbito da IAS 39; iv) alterações nas relações de cobertura para grupos de itens; v) presunção de que uma taxa de juro de referência alternativa, designada como uma componente de risco não especificada contratualmente, é identificável separadamente e qualifica como um risco coberto; e vi) atualizar a taxa de juro efetiva, sem reconhecer ganho ou perda, para os instrumentos financeiros mensurados ao custo amortizado com variações nos fluxos de caixa contratuais em consequência da reforma da IBOR, incluindo locações que são indexadas a uma IBOR. Estas alterações não tiveram impactos nas Demonstrações financeiras consolidadas.

■ **IFRS 16** (alteração), 'Locações – Bonificações de rendas relacionadas com a COVID-19 após 30 de junho de 2021'. A alteração estende a data de aplicação da alteração à IFRS 16 – 'Locações – Bonificações de rendas relacionadas com a COVID-19' de 30 de junho de 2021 até 30 de junho de 2022, mantendo genericamente as condições de aplicação. Esta alteração é aplicada retrospectivamente com os impactos refletidos como um ajustamento ao saldo de abertura dos resultados transitados do período de relato anual em que o locatário aplica esta alteração pela primeira vez. Os impactos desta alteração encontram-se explicados nas Notas 24 e 31.

b) Alterações publicadas às normas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2022, e que a União Europeia já endossou:

■ **IAS 16** (alteração) 'Rendimentos obtidos antes da entrada em funcionamento'. Alteração do tratamento contabilístico dado à contraprestação obtida com a venda de produtos que resultam da produção em fase de teste dos ativos fixos tangíveis, proibindo a sua dedução ao custo de aquisição dos ativos. Esta alteração é de aplicação retrospectiva, sem reexpressão dos comparativos. O Grupo irá aplicar esta alteração quando a mesma se tornar efetiva, não sendo expectáveis impactos nas Demonstrações financeiras consolidadas.

■ **IAS 37** (alteração) 'Contratos onerosos – custos de cumprir com um contrato'. Esta alteração especifica que na avaliação sobre se um contrato é ou não oneroso, apenas podem ser considerados os gastos diretamente relacionados com o cumprimento do contrato, como os custos incrementais relacionados com mão-de-obra direta e materiais e a alocação de outros gastos diretamente relacionados como a alocação dos gastos de depreciação dos ativos tangíveis utilizados para realizar o contrato. Esta alteração deverá ser aplicada aos contratos que, no início do primeiro período anual de relato ao qual a alteração é aplicada, ainda incluam obrigações contratuais por satisfazer, sem haver lugar à reexpressão do comparativo. O Grupo irá aplicar esta alteração quando a mesma se tornar efetiva, não sendo expectáveis impactos nas Demonstrações financeiras consolidadas.

■ **IFRS 3** (alteração) 'Referências à Estrutura conceptual' Esta alteração atualiza as referências à Estrutura Conceptual no texto da IFRS 3, não tendo sido introduzidas alterações aos requisitos contabilísticos para as concentrações de atividades empresariais. Esta alteração também clarifica o tratamento contabilístico a adotar relativamente aos passivos e passivos contingentes no âmbito da IAS 37 e IFRIC 21 e proíbe o registo de ativos contingentes da adquirida numa concentração de atividades empresariais. Esta alteração é de aplicação prospetiva. O Grupo irá aplicar esta alteração quando a mesma se tornar efetiva, não sendo expectáveis impactos nas Demonstrações financeiras consolidadas.

■ **Melhorias às normas 2018 – 2020**. Este ciclo de melhorias altera os seguintes normativos: IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41. O Grupo irá aplicar estas alterações quando as mesmas se tornarem efetivas, não sendo expectáveis impactos relevantes nas Demonstrações financeiras consolidadas.

c) Alterações publicadas às normas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2022, mas que a União Europeia ainda não endossou:

- **IAS 1 (alteração), 'Apresentação das Demonstrações Financeiras – classificação de passivos'.** Esta alteração pretende clarificar a classificação dos passivos como saldos correntes ou não correntes em função dos direitos que uma entidade tem de diferir o seu pagamento, no final de cada período de relato. A classificação dos passivos não é afetada pelas expectativas da entidade (a avaliação deverá determinar se um direito existe, mas não deverá considerar se a entidade irá ou não exercer tal direito), ou por eventos ocorridos após a data de relato, como seja o incumprimento de um “*covenant*”. Esta alteração inclui ainda uma nova definição de “liquidação” de um passivo. Esta alteração é de aplicação retrospectiva. O Grupo irá aplicar esta alteração quando a mesma se tornar efetiva, não sendo expectáveis impactos relevantes nas Demonstrações financeiras consolidadas.
- **IAS 1 (alteração), 'Divulgação de políticas contabilísticas'.** Pretende alterar os requisitos de divulgação de políticas contabilísticas baseadas na definição de “material” em detrimento de “significativo”. A informação considera-se material caso, na ausência da mesma, os utilizadores das Demonstrações Financeiras não tenham a capacidade de compreender outras informações financeiras incluídas nessas mesmas Demonstrações Financeiras. As informações imateriais relativas a políticas contabilísticas não precisam de ser divulgadas. O Grupo irá aplicar esta alteração quando a mesma se tornar efetiva, não sendo expectáveis impactos nas Demonstrações financeiras consolidadas.
- **IAS 8 (alteração), 'Divulgação de estimativas contabilísticas'.** Pretende introduzir a definição de estimativa contabilística e a forma como esta se distingue das alterações de políticas contabilísticas. As estimativas contabilísticas passam a ser definidas como valores monetários sujeitos a incerteza na sua mensuração, utilizadas para concretizar o(s) objetivo(s) de uma política contabilística. O Grupo irá aplicar esta alteração quando a mesma se tornar efetiva, não sendo expectáveis impactos nas Demonstrações financeiras consolidadas.
- **IAS 12 (alteração), 'Imposto diferido relacionado com ativos e passivos associados a uma única transação'.** A IAS 12 passa a exigir que as entidades reconheçam imposto diferido sobre determinadas transações, quando o seu reconhecimento inicial dê origem a valores iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis. As transações sujeitas referem-se ao registo de: i) ativos sob direito de uso e passivos de locação; e ii) provisões para desmantelamento, restauro ou passivos semelhantes, e os correspondentes valores reconhecidos como parte do custo do ativo relacionado, quando na data do reconhecimento inicial não relevem para efeitos fiscais. Estas diferenças tributáveis deixam de ser sujeitas à isenção de reconhecimento inicial de impostos diferidos. O efeito acumulado da aplicação inicial desta alteração é reconhecido como um ajustamento ao saldo de abertura dos resultados transitados (ou outro componente do capital próprio, conforme apropriado) do período comparativo mais antigo apresentado. O Grupo irá aplicar esta alteração quando a mesma se tornar efetiva, não sendo expectáveis impactos nas Demonstrações financeiras consolidadas.

### 3. Principais políticas contabilísticas

As principais políticas contabilísticas aplicadas na elaboração das Demonstrações financeiras consolidadas são as que abaixo se descrevem. Estas políticas foram consistentemente aplicadas a todos os exercícios apresentados.

#### 3.1. Consolidação

##### 3.1.1. Subsidiárias

Subsidiárias são todas as entidades (incluindo as entidades estruturadas) sobre as quais o Grupo Pestana tem controlo. O Grupo Pestana controla uma entidade quando está exposta a, ou tem direitos sobre os retornos variáveis gerados, em resultado do seu envolvimento com a entidade, e tem a capacidade de afetar esses retornos variáveis através do poder que exerce sobre as atividades relevantes da entidade.

As Subsidiárias são consolidadas a partir da data em que o controlo é transferido para o Grupo Pestana sendo excluídas da consolidação a partir da data em que esse controlo cessa.

A aquisição de Subsidiárias é registada pelo método de compra. O custo de uma aquisição é mensurado pelo justo valor dos bens entregues, instrumentos de capital emitidos e passivos incorridos ou assumidos na data de aquisição. Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos numa concentração de atividades empresarial, são mensurados inicialmente ao justo valor na data de aquisição, independentemente da existência de interesses não controláveis. O excesso do custo de aquisição relativamente ao justo valor da participação do Grupo Pestana nos ativos identificáveis adquiridos é registado como *goodwill*. Se o custo de aquisição for inferior ao justo valor dos ativos líquidos da subsidiária adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na Demonstração dos resultados consolidados.

No caso de aquisições e diluições de interesses que não controlam sem alteração de controlo, as diferenças resultantes entre o valor de aquisição e o dos interesses que não controlam adquiridos/ alienados são registadas por contrapartida de resultados acumulados.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações com empresas do grupo são eliminados. Perdas não realizadas são também eliminadas, exceto se consideradas como um indicador de imparidade para o ativo transferido.

Os prejuízos apurados pelas Subsidiárias são atribuídos aos interesses que não controlam na quota-parte da participação destes no capital da subsidiária do Grupo Pestana.

As políticas contabilísticas das Subsidiárias são alteradas, sempre que necessário, de forma a garantir, que as mesmas são aplicadas de forma consistente por todas as empresas do Grupo Pestana.

As entidades que qualificam como Subsidiárias encontram-se listadas na Nota 38.

### 3.1.2. Empreendimentos conjuntos

O Grupo Pestana regista um interesse num Empreendimento conjunto quando estiver acordado contratualmente partilhar o controlo sobre uma entidade, e apenas existe quando as decisões financeiras e operacionais estratégicas relacionadas com essa entidade têm que ser tomadas por unanimidade de todos os investidores na Entidade. O interesse nesse tipo de entidades está suportado por Acordos parassociais assinados com os restantes investidores.

A classificação como Empreendimento conjunto cessa quando se passa a controlar a Entidade, o que pode ocorrer quando: i) se adquire a quota-parte dos outros investidores e o acordo parassocial cesse; ou ii) quando se adquire o direito incondicional de comprar (opção de compra) a participação dos restantes investidores, mesmo que não tenham exercido esse direito mas o possa fazer a todo o tempo.

Nas Demonstrações financeiras consolidadas os investimentos em Empreendimentos conjuntos são mensurados pelo valor resultante da aplicação do método da equivalência patrimonial. Segundo este método, as Demonstrações financeiras incluem a quota-parte do Grupo Pestana no total de ganhos e perdas reconhecidos desde a data em que o controlo conjunto se inicia até à data em que efetivamente termina.

Os dividendos atribuídos pelos Empreendimentos conjuntos são reduzidos ao valor do investimento na demonstração da posição financeira consolidada. As políticas contabilísticas dos Empreendimentos conjuntos são alteradas, sempre que necessário, de forma a garantir que as mesmas são aplicadas de forma consistente por todas as empresas do Grupo Pestana.

As entidades que qualificam como Empreendimentos conjuntos encontram-se listadas nas Notas 9 e 38.

### 3.1.3. Associadas

As Associadas são entidades das quais o Grupo Pestana detém entre 20% e 50% dos direitos de voto, ou sobre as quais detenha influência significativa na definição das políticas financeiras e operacionais.

O excesso do custo de aquisição relativamente à quota-parte do justo valor dos ativos e passivos identificáveis adquiridos, o *goodwill*, é reconhecido como parte do investimento financeiro na Associada. Se o custo de aquisição for inferior ao justo valor dos ativos líquidos da Associada adquirida, a diferença é reconhecida como um ganho diretamente na Demonstração dos resultados consolidados.

Nas Demonstrações financeiras consolidadas os investimentos em associadas são mensurados pelo valor resultante da aplicação do método da equivalência patrimonial. Segundo este método, as Demonstrações financeiras incluem a quota-parte do Grupo Pestana no total de ganhos e perdas reconhecidos desde a data em que a influência significativa se inicia até à data em que efetivamente termina.

Os dividendos atribuídos pelas Associadas são reduzidos ao valor do investimento na Demonstração da posição financeira consolidada. As políticas contabilísticas das Associadas são alteradas, sempre que necessário, de forma a garantir que as mesmas são aplicadas de forma consistente por todas as empresas do Grupo Pestana.

Quando a quota-parte das perdas de uma Associada excede o investimento na associada, o Grupo Pestana reconhece perdas adicionais se tiver assumido obrigações ou tenha efetuado pagamentos em benefício da Associada, que se estimem que não sejam recuperáveis.

As entidades que qualificam como Associadas encontram-se listadas nas Notas 10 e 38.

#### 3.1.4. Ativos financeiros ao justo valor através de resultados

Os Ativos financeiros ao justo valor através de resultados correspondem a investimentos em entidades das quais o Grupo Pestana detém menos do que 20% dos direitos de voto, ou sobre as quais o Grupo Pestana não tenha influência significativa na definição das políticas financeiras e operacionais. Os dividendos distribuídos são reconhecidos como ganhos do exercício em que são atribuídos.

As entidades que qualificam como Ativos financeiros ao justo valor através de resultados encontram-se na Nota 11.

### 3.2. Concentrações de atividades empresariais sob controlo comum

Concentrações de atividades empresariais sob controlo comum referem-se a transações realizadas entre empresas do mesmo grupo ou controladas por um mesmo acionista, e podem consubstanciar-se numa aquisição ou fusão.

O Grupo Pestana regista as transações de aquisição de participações/negócios entre entidades sob controlo comum, que configurem a obtenção de controlo sobre um negócio de acordo com os princípios associados à aplicação do método da compra, tal como previsto na IFRS 3 – ‘Concentrações de atividades empresariais’. Assim, a entidade identificada como adquirente na transação, procede à alocação do justo valor da contraprestação paga/entregue ao justo valor dos ativos, passivos e passivos contingentes adquiridos e qualquer excesso é reconhecido como *goodwill*. Caso a diferença apurada seja negativa, é reconhecido um ganho no exercício.

### 3.3. Conversão cambial

#### i. Moeda funcional e de apresentação

As Demonstrações financeiras consolidadas e respetivas notas deste anexo são apresentadas em Euros, a moeda funcional do Grupo Pestana.

#### ii. Transações e saldos

As transações em moedas diferentes do Euro são convertidas na moeda funcional utilizando as taxas de câmbio à data das transações. Os ganhos ou perdas cambiais resultantes do pagamento/recebimento das transações bem como da conversão pela taxa de câmbio à data do relato financeiro, dos ativos e dos passivos monetários denominados em moeda estrangeira, são reconhecidos na Demonstração dos resultados consolidados, na rubrica de gastos ou rendimentos financeiros, se relacionadas com empréstimos ou em outros ganhos ou perdas operacionais, para todos os outros saldos/transações.

### iii. Cotações utilizadas

As cotações de moeda estrangeira utilizadas para conversão de saldos expressos em moeda estrangeira foram como segue:

Moeda	31-12-2021	31-12-2020
CHF – Franco Suíço	1,0329	1,0804
DKK – Coroa Dinamarquesa	7,4361	7,4408
GBP – Libra Esterlina	0,8401	0,8981
SEK – Coroa Sueca	10,2518	10,0284
USD – Dólar dos Estados Unidos	1,1326	1,2268

## 3.4. Ativos fixos tangíveis

Os Ativos fixos tangíveis encontram-se valorizados ao custo deduzido das depreciações acumuladas e eventuais perdas por imparidade. Este custo inclui: (a) o “custo considerado” determinado à data de transição para IFRS, nomeadamente em 2010, que no caso dos terrenos e edifícios afetos às atividades hoteleiras, de *timeshare* e de golfe, foram mensurados na sua quase totalidade ao valor revalorizado e todos os restantes ativos foram mensurados pelo valor líquido transitado do normativo anterior, incluindo reavaliações legais então existentes, e (b) o custo de aquisição dos ativos adquiridos ou construídos após essa data.

O Grupo apresenta os Ativos de direito de uso na classe dos ativos a que correspondem, integrando assim a rubrica dos Ativos fixos tangíveis da mesma natureza.

O custo de aquisição inclui o preço de compra do ativo, as despesas diretamente imputáveis à sua aquisição e os encargos suportados com a preparação do ativo para que este seja colocado na sua condição de utilização. Os custos financeiros incorridos com empréstimos obtidos para a construção de ativos tangíveis são reconhecidos como parte custo de construção do ativo.

No caso dos edifícios afetos em parte ou no seu todo à atividade de *timeshare*, em conformidade com a IFRS 16 – Locações, os custos diretos iniciais incorridos ao negociar e aceitar estes contratos, como sejam as comissões pagas aos angariadores, foram adicionados à quantia escriturada do ativo locado.

Os custos subsequentes incorridos com renovações e grandes reparações, que se traduzam no aumento da vida útil, ou da capacidade de gerar benefícios económicos dos ativos são reconhecidos no custo do ativo.

Os encargos com reparações e manutenção de natureza corrente são reconhecidos como um gasto do período em que são incorridos.

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

As depreciações são calculadas pelo método das quotas constantes, pelas vidas úteis estimadas, sendo as mais significativas conforme segue:

	ANOS
Edifícios e outras construções:	
Propriedade hotelaria e <i>timeshare</i>	40 anos
Propriedade golfe	20 anos
Direitos de uso	Entre 4 e 70 anos
Restante propriedade	Entre 40 e 50 anos
Equipamento básico	Entre 10 e 20 anos
Equipamento de transporte	Entre 4 e 8 anos
Ferramentas e utensílios	Entre 4 e 10 anos
Equipamento administrativo	Entre 3 e 10 anos
Outros ativos tangíveis	Entre 10 e 20 anos

Os custos diretos iniciais incorridos ao negociar e aceitar os contratos de *timeshare*, adicionados aos edifícios locados, são reconhecidos como um gasto durante o prazo da locação na mesma base do rendimento da locação, conforme previsto na IFRS 16, sendo que este período varia entre 3 e 30 anos.

O Grupo Pestana estima o valor residual dos Ativos fixos tangíveis em zero uma vez que tem como expectativa a utilização dos ativos pela totalidade da sua vida económica.

As vidas úteis dos ativos são revistas em cada relato financeiro para que as depreciações praticadas estejam em conformidade com os padrões de consumo dos ativos. Alterações às vidas úteis, quando existentes, são tratadas como uma alteração de estimativa contabilística e são aplicadas prospetivamente.

### 3.5. Ativos intangíveis

Os Ativos intangíveis são apenas reconhecidos quando: i) sejam identificáveis; ii) seja provável que dos mesmos advenham benefícios económicos futuros; e iii) o seu custo possa mensurado com fiabilidade.

Quando adquiridos individualmente os ativos intangíveis são reconhecidos ao custo, o qual compreende: i) o preço de compra, incluindo custos com direitos intelectuais e taxas após a dedução de quaisquer descontos; e ii) qualquer custo diretamente atribuível à preparação do ativo, para o seu uso pretendido.

Quando adquiridos no âmbito de uma concentração de atividades empresariais, separáveis do *goodwill*, os ativos intangíveis são valorizados ao justo valor, determinado no âmbito da aplicação do método da compra, conforme previsto pela IFRS 3 – Concentrações de Atividades Empresariais.

Os ativos gerados internamente, nomeadamente as despesas com desenvolvimento interno, são registados como gasto quando incorridos, sempre que não seja possível distinguir a fase da pesquisa da fase de desenvolvimento, ou não seja possível determinar com fiabilidade os custos incorridos em cada fase ou a probabilidade de fluírem benefícios económicos para o Grupo Pestana.

Os dispêndios com estudos e avaliações efetuados no decurso das atividades operacionais são reconhecidos nos resultados do exercício em que são incorridos.

Para além do *goodwill*, os Ativos intangíveis do Grupo Pestana são, fundamentalmente, website e software.

O *goodwill* refere-se à diferença apurada entre o justo valor do preço de aquisição de investimentos em subsidiárias ou negócios e o justo valor dos ativos e passivos dessas empresas ou negócios à data da sua aquisição. O *goodwill* é um residual pelo que não tem vida útil associada compreendendo: (a) o valor líquido do *goodwill* transitado do normativo anterior e sujeito a testes de imparidade a essa data e nos períodos anuais subsequentes; e (b) o *goodwill* apurado nas aquisições realizadas após a data da transição, sujeito a testes anuais de imparidade.

O *goodwill* é alocado às unidades geradoras de caixa a que pertence, para efeitos de realização dos testes de imparidade, os quais são efetuados pelo menos uma vez por ano e no mês de dezembro. As perdas de *goodwill* não são reversíveis.

O *website* respeita aos dispêndios incorridos no desenvolvimento de sites na internet para a realização das marcações/vendas de serviços. O montante capitalizado refere-se aos custos suportados com o desenvolvimento da infraestrutura aplicacional, desenho gráfico e conteúdos base.

Os dispêndios subsequentes com o *website* relativamente ao desenvolvimento de conteúdos para a promoção do Grupo Pestana e dos seus serviços são registados na Demonstração dos resultados consolidados quando incorridos.

As amortizações são calculadas pelo método das quotas constantes, pelas vidas úteis estimadas, sendo a mais significativa a relativa aos softwares, amortizados em 6 anos.

Os ativos que pela sua natureza não possuam uma vida útil definida não são amortizados, estando sujeitos a testes de imparidade anuais ou sempre que os mesmos apresentem sinais de imparidade.

### 3.6. Propriedades de investimento

As Propriedades de investimento são imóveis (terrenos, edifícios ou partes de edifícios) detidos com o objetivo de capitalização de valor, obtenção de rendas, ou ambas, e por isso não utilizados na atividade operacional do Grupo Pestana. Na data da transição para as IFRS, as propriedades de investimento foram valorizadas ao valor revalorizado ou ao valor líquido transitado do normativo anterior, sendo valorizadas subsequentemente de acordo com o modelo do custo, o qual é aplicado a todos os ativos classificados como propriedades de investimento.

São classificados nesta rubrica os imóveis que se encontrem em fase de construção ou de desenvolvimento com vista à sua utilização como propriedade de investimento.

As depreciações são calculadas pelo método das quotas constantes, pelas vidas úteis estimadas, que são em tudo semelhantes às referidas nos Ativos fixos tangíveis.

### 3.7. Imparidade de ativos não financeiros

Os ativos com vida útil indefinida não estão sujeitos a depreciação/amortização, sendo objeto de testes de imparidade anuais. O Grupo Pestana realiza os testes de imparidade no mês de dezembro de cada ano, sempre que eventos ou alterações nas condições envolventes indiquem que o valor pelo qual se encontram registados nas Demonstrações financeiras consolidadas não seja recuperável.

Quando o valor recuperável é inferior ao valor contabilístico dos ativos é registada a respetiva imparidade.

Uma perda por imparidade é reconhecida pelo montante do excesso da quantia contabilística do ativo face ao seu valor recuperável, sendo o valor recuperável, o maior entre o justo valor de um ativo deduzido dos custos de venda e o seu valor de uso. Para a determinação da existência de imparidade, os ativos são alocados ao nível mais baixo para o qual existem fluxos de caixa separados identificáveis (unidades geradoras de caixa).

Os Ativos não financeiros, que não o *goodwill*, para os quais tenham sido reconhecidas perdas por imparidade são avaliados, a cada data de relato, sobre a possível reversão das perdas por imparidade.

Quando há lugar ao registo de uma perda por imparidade ou a sua reversão, a depreciação/amortização dos respetivos ativos são recalculadas prospectivamente de acordo com o valor recuperável ajustado da imparidade reconhecida.

### 3.8. Justo valor ativos e passivos

Na determinação do justo valor de um ativo ou passivo, se existir um mercado ativo, a cotação de mercado é aplicada. Este constitui o nível 1 da hierarquia do justo valor.

No caso de não existir um mercado ativo são utilizadas técnicas de valorização geralmente aceites no mercado, baseadas em pressupostos de mercado. Este constitui o nível 2 da hierarquia do justo valor.

O Grupo aplica técnicas de valorização para os instrumentos financeiros não cotados, tais como, instrumentos financeiros derivados, ativos financeiros ao justo valor através de outro rendimento integral e outros ativos e passivos financeiros ao justo valor através de resultados. Os modelos de valorização que são utilizados mais frequentemente são modelos de fluxos de caixa descontados e modelos de avaliação de opções que incorporam, por exemplo, as curvas de taxa de juro e volatilidade de mercado.

Para alguns tipos de ativos e passivos, são utilizados modelos de valorização contendo pressupostos e dados que não são diretamente observáveis em mercado, para os quais o Grupo utiliza estimativas e pressupostos internos. Este constitui o nível 3 da hierarquia do justo valor.

### 3.9. Ativos financeiros

#### i. Classificação

A classificação dos ativos financeiros depende do modelo de negócio seguido pelo Grupo Pestana na gestão dos ativos financeiros (recebimento dos fluxos de caixa ou apropriação de variações de justo valor) e os termos contratuais dos fluxos de caixa a receber.

Alterações à classificação dos ativos financeiros só podem ser efetuadas quando o modelo de negócio seja alterado, exceto quanto aos ativos financeiros ao justo valor através de outro rendimento integral, que constituem instrumentos de capital próprio, os quais nunca poderão ser reclassificados para outra categoria.

Os Ativos financeiros podem ser classificados nas seguintes categorias de mensuração:

- (i) Ativos financeiros ao custo amortizado: inclui os ativos financeiros que correspondem apenas ao pagamento do valor nominal e de juros e cujo modelo de negócio seguido pela gestão é o do recebimento dos fluxos de caixa contratuais;
- (ii) Ativos financeiros ao justo valor através de outro rendimento integral: esta categoria pode incluir ativos financeiros que qualificam como instrumentos de dívida (obrigação contratual de entregar fluxos de caixa) ou instrumentos de capital próprio (interesse residual numa entidade);
  - (a) Quando se trate de instrumentos de dívida, esta categoria inclui os ativos financeiros que correspondem apenas ao pagamento do valor nominal e de juros, para os quais o modelo de negócio seguido é o do recebimento dos fluxos de caixa contratuais ou pontualmente o da sua venda;
  - (b) Quando se trate de instrumentos de capital próprio, esta categoria inclui a percentagem de interesse detido em entidades sobre as quais o Grupo Pestana não exerce controlo, controlo conjunto ou influência significativa, e que o Grupo Pestana optou, de forma irrevogável, na data do reconhecimento inicial designar ao justo valor através do outro rendimento integral;
- (iii) Ativos financeiros ao justo valor através dos resultados: inclui os ativos que não cumprem com os critérios de classificação como ativos financeiros ao custo amortizado ou ao justo valor através de outro rendimento integral, quer se refiram a instrumentos de dívida ou outros instrumentos

Compras e vendas de investimentos em ativos financeiros são registadas na data da transação, ou seja, na data em que o Grupo Pestana se compromete a comprar ou a vender o ativo.

## ii. Mensuração

O Grupo Pestana mensura inicialmente os ativos financeiros ao justo valor, adicionados dos custos de transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro, para os ativos financeiros que não são mensurados ao justo valor através dos resultados. Os custos de transação de ativos financeiros ao justo valor através dos resultados são registados em resultados do exercício quando incorridos.

Os ativos financeiros ao custo amortizado são mensurados subsequentemente de acordo com o método da taxa de juro efetiva e deduzidos de perdas de imparidade. Os rendimentos de juros destes ativos financeiros são incluídos em “Juros obtidos de ativos ao custo amortizado”, nos rendimentos financeiros.

Os ativos financeiros ao justo valor através de outro rendimento integral, que constituem instrumentos de dívida, são mensurados subsequentemente ao justo valor com as variações de justo valor reconhecidas por contrapartida de outro rendimento integral, à exceção das variações respeitantes ao reconhecimento de imparidades, rendimentos de juros e ganhos/(perdas) por diferenças cambiais, as quais são reconhecidas em resultados do exercício. Os ativos financeiros ao justo valor através de outro rendimento integral estão sujeitos a imparidade.

Os ativos financeiros ao justo valor através de outro rendimento integral, que constituem instrumentos de capital próprio, são mensurados ao justo valor na data do registo inicial e subsequentemente, sendo as variações de justo valor registadas diretamente no outro rendimento integral, no Capital próprio, não havendo lugar a reclassificação futura mesmo após o desreconhecimento do investimento. Os dividendos obtidos destes investimentos são reconhecidos como ganhos, em resultados do exercício, na data em que são atribuídos.

### iii. Imparidade

O Grupo Pestana avalia de forma prospetiva as perdas de crédito estimadas associadas aos ativos financeiros, que constituem instrumentos de dívida, classificados ao custo amortizado e ao justo valor através de outro rendimento integral.

O modelo de análise de imparidade é aplicado com base no perfil de risco de crédito e a natureza dos respetivos devedores, tendo em consideração as informações razoáveis e de suporte que estejam disponíveis e que sejam relevantes na avaliação do instrumento financeiro específico.

As Contas a receber ou ativos resultantes de contratos relativos a transações com clientes são mensuradas pelo montante equivalente às perdas de crédito esperadas até à respetiva maturidade.

Os devedores do Grupo Pestana decorrentes do negócio de hotelaria (operadores turísticos e agências de viagens), indústria de bebidas, *vacation club* e golfe são sujeitos a análises de imparidade quando existam pagamentos contratuais vencidos há mais de 1 ano, verificando-se ainda se existem informações disponíveis que indiquem uma situação de incumprimento antes desse período.

Os devedores do Grupo Pestana decorrentes do negócio imobiliário (proprietários de imóveis) são sujeitos a análises de imparidade numa base individual. Os valores em dívida ao Grupo Pestana podem resultar de acréscimos de rendimentos de obras ainda não faturadas e de acréscimos de rendimentos de imóveis vendidos, mas que aguardam escritura pública.

No cálculo da perda de imparidade, o Grupo Pestana tem por base a informação qualitativa dos seus devedores sobre o seu desempenho no mercado, sustentabilidade do seu modelo de negócio e outras informações que sejam relevantes. Para este efeito, apenas são considerados os saldos não cobertos por garantias obtidas, nomeadamente contrato de seguro de crédito, garantias bancárias ou a retenção da titularidade legal dos imóveis até à ocorrência da respetiva escritura pública.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, todas as entidades relacionadas têm capacidade de pagar, tendo como tal a probabilidade de incumprimento sido considerada próxima de 0% e por isso a imparidade é considerada igual a zero.

#### iv. Anulações

O valor bruto dos ativos financeiros é anulado quando a entidade não tem expectativas razoáveis de recuperar o ativo financeiro, que ocorre fundamentalmente quando o cliente cessa as suas atividades principais e/ou os processos judiciais em curso correspondentes são indeferidos.

#### v. Desreconhecimento

Os ativos financeiros são desreconhecidos quando os direitos ao recebimento dos fluxos monetários originados por esses ativos expiram ou são transferidos. Relativamente aos ativos financeiros ao justo valor através de outro rendimento integral, que constituem instrumentos de dívida, na data do desreconhecimento os ganhos/(perdas) reconhecidos em capital/outros rendimentos integrais anteriormente são reclassificados das correspondentes rúbricas do capital próprio para resultados exercício.

### 3.10. Inventários

Os Inventários referem-se a mercadorias, a produtos acabados e trabalhos em curso e a materiais utilizados nas atividades de prestação de serviços e de construção.

Os Inventários são reconhecidos inicialmente ao custo de aquisição, o qual inclui todas as despesas diretas suportadas com a compra. Subsequentemente, os inventários são valorizados ao menor entre o custo de aquisição e o valor líquido de realização.

O custo de aquisição refere-se a todos os custos de compra e outros custos diretos incorridos para colocar os inventários no seu local e na sua condição atual. Por outro lado, o valor realizável líquido é o preço de venda estimado no decurso ordinário da atividade empresarial menos os custos estimados de acabamento e os custos estimados necessários para efetuar a venda.

No âmbito das atividades de construção, os produtos acabados dizem respeito a terrenos desenvolvidos para venda futura bem como apartamentos construídos para comercialização. Os terrenos e os apartamentos são mensurados ao menor entre o custo de aquisição/construção e o valor realizável líquido. O valor realizável líquido é o preço de venda estimado no curso normal do negócio deduzido do custo para completar a obra e das despesas de venda.

Os produtos em curso referem-se a terrenos em desenvolvimento (em processo de aprovação e loteamento), moradias e apartamentos em construção mensurados ao custo de construção. O custo de construção inclui o custo de aquisição do terreno, os custos incorridos com a obtenção de alvarás e licenciamentos e os custos relativos aos materiais e mão-de-obra incorporados nas obras de construção.

Os Inventários incluem também materiais, matérias-primas e de consumo inicialmente mensurados pelo preço de compra adicionado das despesas diretamente relacionadas com a aquisição.

O método de custeio utilizado para o registo do consumo/venda dos inventários em geral é o custo médio ponderado. No entanto, no caso dos terrenos, moradias e apartamentos são reconhecidos pelo método do custo específico.

### 3.11. Imposto sobre o rendimento

O Imposto sobre rendimento do período compreende os impostos correntes e os impostos diferidos. Os impostos sobre o rendimento são registados na Demonstração dos resultados consolidados, exceto quando estão relacionados com itens que sejam reconhecidos diretamente no Capital próprio. O valor de imposto corrente a pagar é determinado com base no resultado antes de impostos, ajustado de acordo com as regras fiscais em vigor à data da Demonstração da posição financeira consolidada.

O Grupo avalia, periodicamente, as posições assumidas nas declarações fiscais no que respeita às situações em que a legislação tributária está sujeita a interpretações e que se considera provável que a autoridade fiscal possa questionar o tratamento fiscal adotado. O Grupo mensura os saldos fiscais com base no valor mais provável ou no valor esperado, consoante o método que fornece a melhor previsão de resolução da incerteza considerada na declaração fiscal submetida.

Os Impostos diferidos são reconhecidos usando o método do passivo com base na demonstração da posição financeira consolidada, considerando as diferenças temporárias resultantes da diferença entre a base fiscal de ativos e passivos e os seus valores nas Demonstrações financeiras consolidadas.

Os Impostos diferidos são calculados com base na taxa de imposto em vigor ou já oficialmente comunicada à data do relato financeiro, e que se estima que seja aplicável na data da realização dos impostos diferidos ativos ou na data do pagamento dos impostos diferidos passivos.

Os Impostos diferidos ativos são reconhecidos na medida em que seja provável que existam lucros tributáveis futuros disponíveis para a utilização da diferença temporária. Os impostos diferidos passivos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis, exceto as relacionadas com: i) o reconhecimento inicial do *goodwill*; ou ii) o reconhecimento inicial de ativos e passivos, que não resultem de uma concentração de atividades, e que à data da transação não afetem o resultado contabilístico ou fiscal. Contudo, no que se refere às diferenças temporárias tributáveis relacionadas com investimentos em participações financeiras, estas não devem ser reconhecidas na medida em que: i) o Grupo Pestana tem capacidade para controlar o período da reversão da diferença temporária; e ii) é provável que a diferença temporária não reverta num futuro próximo.

### 3.12. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa, depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo, de liquidez elevada e com maturidades iniciais até 3 meses, sujeitos a risco insignificante de perda de valor.

Os descobertos bancários são apresentados na demonstração da posição financeira consolidada no passivo corrente, na rubrica Empréstimos obtidos, e são considerados na elaboração das Demonstrações dos fluxos de caixa consolidados como Caixa e equivalentes de caixa.

### 3.13. Capital

As ações ordinárias são classificadas no Capital próprio. Os custos diretamente atribuíveis à emissão de novas ações ou opções são apresentados no Capital próprio como uma dedução, líquida de impostos, ao montante resultante da emissão.

Contribuições adicionais dos acionistas sem emissão de ações, sem qualquer obrigação de pagamento ou de remuneração definidas e para as quais não se estima o reembolso num período temporal reduzido, são reconhecidas como Outros instrumentos de capital próprio.

### 3.14. Provisões

As Provisões são reconhecidas, quando e somente quando, o Grupo Pestana tem uma obrigação presente, legal ou construtiva, resultante de eventos passados, seja provável que para a resolução dessa obrigação ocorra um dispêndio de recursos e o seu montante possa ser estimado com razoabilidade. Sempre que um dos critérios não seja cumprido ou a existência da obrigação esteja condicionada à ocorrência (ou não ocorrência) de determinado evento futuro, o Grupo Pestana divulga tal facto como um passivo contingente, salvo se a avaliação da exigibilidade da saída de recursos para o pagamento da mesma seja considerada remota.

As provisões relacionadas com processos judiciais instaurados contra o Grupo Pestana são constituídas de acordo com as avaliações internas do departamento jurídico do Grupo Pestana, com o apoio dos advogados encarregues pelos processos.

O Grupo Pestana reconhece uma provisão para os custos estimados a incorrer no futuro com a garantia de construção prestada sobre as moradias e apartamentos vendidos. Esta provisão é constituída na data da alienação, afetando o ganho aí obtido. No final do período legal de garantia qualquer valor remanescente da provisão é revertido por resultados do exercício.

As Provisões são mensuradas pelo valor presente da melhor estimativa de custos para liquidar uma obrigação presente, utilizando uma taxa de desconto que reflete o valor temporal do dinheiro e os riscos específicos do passivo em causa. O aumento da provisão decorrente do efeito temporal é reconhecido como gasto financeiro.

### 3.15. Passivos financeiros

Os Passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- (i) Passivos financeiros ao justo valor através dos resultados;
- (ii) Passivos financeiros ao custo amortizado.

Os passivos financeiros são inicialmente mensurados ao justo valor deduzido dos custos de transação diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro, quando este não é mensurado ao justo valor através dos resultados.

Subsequentemente, todos os passivos são mensurados ao custo amortizado, com exceção dos instrumentos financeiros derivados são mensurados ao justo valor. Os passivos financeiros ao custo amortizado são mensurados de acordo com a taxa de juro efetiva, e incluem os “Empréstimos obtidos” e “Fornecedores e outras contas a pagar”.

O Grupo Pestana reconhece como passivos financeiros ao justo valor através dos resultados os instrumentos financeiros derivados que, à data de relato, tenham saldos passivos.

Compras e vendas de investimentos em passivos financeiros são registadas na data da transação, ou seja, na data em que o Grupo Pestana se compromete a contrair ou liquidar o passivo.

Os Passivos financeiros são desreconhecidos quando as obrigações subjacentes se extinguem pelo pagamento, são canceladas ou expiram.

### 3.16. Empréstimos obtidos

Os Empréstimos obtidos são inicialmente reconhecidos ao justo valor, deduzido dos custos de transação diretamente atribuíveis à emissão. Os empréstimos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado sendo a diferença entre o valor nominal e o justo valor inicial reconhecida na Demonstração dos resultados ao longo do período do empréstimo, utilizando o método da taxa de juro efetiva.

Os Empréstimos obtidos são classificados no passivo corrente, exceto se o Grupo Pestana possuir um direito incondicional de diferir o pagamento do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do relato financeiro, sendo neste caso classificados no passivo não corrente.

### 3.17. Locações

Um contrato contém uma locação quando é atribuído ao locatário o direito de controlar a utilização de um ativo identificado por um dado período de tempo (incluindo períodos de tempo não consecutivos) por contrapartida de uma remuneração.

O Grupo efetua locações de diversos edifícios e viaturas. Os contratos de locação são habitualmente negociados para períodos fixos, mas poderão existir opções de prorrogação. Os termos e condições das locações são negociados numa base individual.

O Grupo determina se um contrato é uma locação ou inclui uma locação na data de início do contrato. Quando se trata de um contrato de locação, o Grupo regista os Ativos de direito de uso, com os correspondentes Passivos de locação, na data em que o controlo sobre a utilização do ativo locado é transferido para o Grupo, exceto para os contratos de curto prazo (duração inferior a 12 meses) ou de valor reduzido (ativos com valor unitário em condição de “novo” inferior a 5.000 USD), sendo os respetivos pagamentos reconhecidos como gastos no período no qual o evento ou condição que dá lugar ao pagamento ocorre.

Os Passivos de locação são mensurados inicialmente pelo valor presente dos pagamentos da locação que se vencem após a data de entrada em vigor da locação, descontados à taxa de juro implícita do contrato. Quando essa taxa não possa ser determinada, é utilizada a taxa de juro incremental do Grupo, correspondente à taxa de juro que o locatário teria de pagar para obter um ativo de valor semelhante num ambiente económico com termos e condições comparáveis.

Os pagamentos da locação incluídos na mensuração dos Passivos de locação incluem: pagamentos fixos, deduzidos de incentivos à locação a receber; pagamentos variáveis que dependem de um índice ou taxa; valores expeáveis de serem pagos pelo locatário enquanto garantias de valor residual; o preço de exercício de uma opção de compra caso o locatário esteja razoavelmente certo de exercer tal opção; pagamentos de penalidades para rescindir a locação, caso o termo de locação reflita o exercício da opção de rescisão.

O Grupo optou por considerar como parte dos pagamentos da locação a totalidade do valor das rendas negociadas com locadores, mesmo quando estas incorporam o valor de serviços ou produtos que o Grupo poderia obter de forma separada do direito de uso. Esta opção é aplicada a todas as categorias de ativos classificados como “Ativos sob direito de uso”.

O Passivo de locação é mensurado utilizando o método do juro efetivo e é remensurado quando existam alterações aos pagamentos futuros resultantes da aplicação de índices ou taxas ou se existirem outras alterações como sendo a alteração do prazo de locação, mudança de expectativa acerca do exercício de uma opção de compra, renovação do prazo ou de rescisão do contrato. Nestes casos, o Grupo reconhece o montante da remensuração do Passivo de locação como um ajustamento aos Ativos de direito de uso.

Os Ativos de direito de uso são apresentados junto à classe dos ativos a que correspondem, integrando a rubrica dos Ativos fixos tangíveis, da mesma natureza, inicialmente mensurados ao modelo do custo, que compreende o valor inicial do Passivo de locação, ajustado de qualquer pagamento feito antes da entrada em vigor do contrato de locação, acrescido de qualquer custo inicial incorrido e uma estimativa para os custos de desmantelamento (quando aplicável), deduzido de qualquer incentivo recebido. O Ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado pelo método das quotas constantes de acordo com o prazo da locação. O direito de uso é periodicamente ajustado por determinadas remensurações ao Passivo de locação, nomeadamente por atualizações de índices ou renegociações de preço, e por perdas de imparidade (se existirem).

As rendas variáveis que não dependem de um índice ou taxa não são incluídas na mensuração do Passivo de locação, nem do Ativo de direito de uso. Tais pagamentos são reconhecidos enquanto gastos no período no qual o evento ou condição que dá lugar aos pagamentos ocorre.

Quando o Grupo Pestana transfere um ativo para uma entidade terceira, e simultaneamente entra num contrato de locação do mesmo ativo com essa entidade terceira, o Grupo aplica os requisitos da IFRS 15 para determinar se a transferência qualifica como venda do ativo.

Caso a transferência se qualifique como uma transação de venda, o Grupo Pestana irá mensurar o Ativo de direito de uso do leaseback como uma proporção do anterior valor líquido contabilístico que se relaciona com o direito de uso retido pelo Grupo, registando um ganho ou perda na proporção dos direitos transferidos para a entidade terceira.

Caso o justo valor da retribuição pela venda do ativo não seja equivalente ao justo valor do ativo, ou caso os pagamentos da locação não correspondam a valores de mercado, o Grupo Pestana irá efetuar os seguintes ajustamentos para mensurar os resultados da venda a justo valor: Quaisquer termos abaixo de mercado serão contabilizados como pagamentos antecipados da locação; e quaisquer termos acima de mercado serão contabilizados como financiamento adicional prestado pelo terceiro ao Grupo.

Quando o Grupo atua como locador num contrato que permite o direito ao controlo de um ativo identificado a um locatário é necessário aferir se este qualifica como uma locação operacional ou financeira tendo por base a avaliação se são substancialmente transferidos todos os riscos e retornos associados ao ativo subjacente (locação financeira) ou se são retidos substancialmente todos os riscos e retornos associados ao ativo subjacente (locação operacional).

O Grupo atua como um locador de uma locação operacional relativamente aos contratos de *timeshare* que conferem ao locatário o direito de utilização da unidade de *timeshare* durante um período definido (semanas) que se repete anualmente por um período que pode variar entre 3 e 30 anos. As rendas a ser reconhecidas como rédito referem-se ao *fee* pago no momento da assinatura conforme definido no contrato. Quando o pagamento é diferido e um juro é cobrado ao cliente esse montante é adicionado ao montante a ser reconhecido como renda num método linear durante o contrato.

Quando o Grupo Pestana efetua a sublocação de parte do Ativo de direito de uso a uma outra entidade, passa a atuar como locatário em relação ao locador principal e como sublocador em relação ao sublocatário.

Enquanto sublocador, o Grupo Pestana determina à data de início da locação, se a locação se qualifica como financeira ou operacional, considerando: i) como ativo subjacente ao contrato de sublocação, o Ativo de direito de uso reconhecido no contrato de locação principal; e ii) como taxa de juro de desconto a taxa de juro implícita na sublocação ou a taxa de juro incremental do contrato de locação principal.

Quando o contrato de sublocação se qualifica como locação financeira, o Grupo Pestana procede ao desreconhecimento do Ativo de direito de uso, e regista um saldo a receber do sublocatário, que é subsequentemente regularizado pelo registo dos juros corridos e dos reembolsos efetuados pelo sublocatário.

De acordo com o expediente prático COVID-19 – Related Rent Concessions – Amendment to IFRS 16, as reduções de rendas atribuídas diretamente por consequência da pandemia COVID-19 não foram tratadas como modificações ao contrato, tendo sido reconhecidas em Outros rendimentos e ganhos.

### 3.18. Instrumentos financeiros derivados

Os Instrumentos financeiros derivados são registados inicialmente ao justo valor da data da transação sendo valorizados subsequentemente ao justo valor. O método do reconhecimento dos ganhos e perdas de justo valor depende da designação dos instrumentos financeiros derivados, como de negociação ou de cobertura.

Considera-se que existe um relacionamento de cobertura quando: i) existe uma relação económica entre o item coberto e o instrumento de cobertura, que o Grupo Pestana definiu entre 85% – 125%; ii) as alterações de justo valor não resultam maioritariamente do risco de crédito; e iii) o rácio de cobertura designado pelo Grupo Pestana, em cada transação, é o que resulta da quantidade do item coberto e da quantidade do instrumento de cobertura que a entidade utiliza efetivamente para cobrir essa quantidade do item coberto.

Quando os instrumentos financeiros derivados são designados como de negociação, os ganhos e perdas de justo valor são reconhecidos no resultado do exercício nas rubricas de gastos ou rendimentos financeiros. Quando designados como instrumentos financeiros derivados de cobertura, o reconhecimento dos ganhos e perdas de justo valor depende da natureza do item que está a ser coberto, podendo tratar-se de uma cobertura de justo valor ou de uma cobertura de fluxos de caixa.

Numa operação de cobertura de justo valor de um ativo ou passivo (“fair value hedge”), o valor desse ativo ou passivo, determinado com base na respetiva política contabilística, é ajustado de forma a refletir a variação do seu justo valor atribuível ao risco coberto. As variações do justo valor dos derivados de cobertura são reconhecidas no resultado do exercício, conjuntamente com as variações de justo valor dos ativos ou dos passivos coberto atribuíveis ao risco coberto.

Numa operação de cobertura da exposição à variabilidade de fluxos de caixa futuros de elevada probabilidade (“cash flow hedge”), a parte eficaz das variações de justo valor do derivado de cobertura é reconhecida em reservas de cobertura no Capital próprio, sendo transferidas para resultados nos períodos em que o respetivo item coberto afeta o resultado do exercício. A parte ineficaz da cobertura é registada no resultado do exercício, no momento em que ocorre.

Se uma relação de cobertura deixar de satisfazer os critérios de eficácia da cobertura relativo ao rácio de cobertura definido, mas o objetivo da gestão do risco para a relação de cobertura designada continuar a ser o mesmo, o Grupo Pestana ajusta o rácio de cobertura (reequilíbrio) de forma a satisfazer novamente os critérios de elegibilidade para o registo como contabilidade de cobertura.

A contabilidade de cobertura apenas pode ser interrompida, e prospectivamente, quando a relação de cobertura (ou uma parte de uma relação de cobertura) deixa de satisfazer os critérios de elegibilidade definidos pelo departamento financeiro, o que inclui as situações em que o instrumento de cobertura expira ou é vendido, terminado ou exercido.

### 3.19. Subsídios e apoios do Governo

O Grupo Pestana reconhece os Subsídios do Estado Português, da União Europeia ou organismos equiparados (“Governo”) pelo seu justo valor quando existe uma certeza razoável de que o subsídio será recebido.

Os Subsídios à exploração destinados a subsidiar remunerações ou outros encargos com colaboradores são reconhecidos como diminuição aos Gastos com pessoal na Demonstração dos resultados consolidados no mesmo período em que os custos associados são incorridos e registados. Os restantes Subsídios à exploração são reconhecidos como rendimentos na Demonstração dos resultados consolidados no mesmo período em que os custos associados são incorridos e registados.

Os apoios do Governo sob a forma de atribuição de financiamentos reembolsáveis a taxa bonificada, são descontados na data do reconhecimento inicial com base na taxa de juro de mercado à data da atribuição, constituindo o valor do desconto o valor do subsídio a amortizar pelo período do financiamento ou do ativo cuja aquisição pretende financiar.

Os Subsídios atribuídos ao Grupo Pestana, não reembolsáveis, para financiamento de ativos fixos tangíveis, são registados na Demonstração da posição financeira consolidada como rendimentos a reconhecer e reconhecidos na Demonstração dos resultados consolidados proporcionalmente às depreciações dos ativos fixos tangíveis subsidiados.

### 3.20. Gastos e réditos

Os Gastos e rendimentos são registados no período a que se referem, independentemente do seu pagamento ou recebimento, de acordo com o princípio contabilístico da especialização dos exercícios. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e os correspondentes réditos e gastos são reconhecidas como ativos ou passivos, se qualificarem como tal.

### 3.21. Rédito

O Rédito corresponde ao justo valor do montante recebido ou a receber, das transações realizadas com clientes no decurso normal da atividade do Grupo. O Rédito é registado líquido de quaisquer impostos, descontos comerciais e descontos financeiros atribuídos.

Na determinação do valor do rédito, o Grupo avalia para cada transação as obrigações de desempenho que assume perante os clientes, o preço da transação a afetar a cada obrigação de desempenho identificada na transação e a existência de condições de preço variáveis que podem originar acertos futuros ao valor do rédito registado, e para os quais o Grupo efetua a sua melhor estimativa.

O rédito é registado na Demonstração dos resultados consolidados quando é transferido o controlo sobre o produto ou serviço para o cliente, ou seja, no momento a partir do qual o cliente passa a ter capacidade de gerir a utilização do produto ou serviço e obter todos os benefícios económicos remanescentes que lhe estão associados.

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

O Grupo Pestana considera que, atendendo à natureza do produto ou serviço que está associado às obrigações de desempenho assumidas, a transferência do controlo ocorre maioritariamente em data específica, mas poderão existir transações em que a transferência do controlo ocorre de forma contínua ao longo do período contratual definido.

A política de reconhecimento do rédito para as seguintes atividades desenvolvidas pelo Grupo é como segue:

### (i) Hotelaria

Na atividade hoteleira, o rédito corresponde maioritariamente aos serviços de alojamento, e às vendas relacionadas com o consumo de comida e bebida nos bares, restaurantes e mini-bares pelos clientes das unidades de alojamento, os quais são registados na data do consumo. Para os restantes serviços de hotelaria o rédito é registado no dia da prestação do serviço.

### (ii) *Vacation club*

O Grupo Pestana reconhece o rédito obtido na venda de contratos de *timeshare*, também denominado de *Vacation club*, desde a data de início do direito de o cliente usufruir da unidade de *timeshare* e ao longo do período do contrato.

Os contratos de *timeshare* incluem duas fontes de rédito, nomeadamente, o direito de utilização do resort de *timeshare* contabilizado de acordo com a IFRS 16 (ver Nota 3.17) e o rédito referente aos *fees* de manutenção definidos contratualmente como um valor a faturar aos clientes *timeshare* que é reconhecido na data acordada durante o período do contrato dado que o Grupo Pestana tem o direito de receber este valor nessa data, independentemente da utilização da unidade de alojamento por parte do cliente. Estes *fees* de manutenção incluem os serviços de gestão realizados pelo Grupo bem como uma componente associada aos custos incorridos pelo Grupo referentes a manutenção, seguros, limpezas, reparações e substituição de equipamentos nas unidades e nos resorts de *timeshare*.

No que se refere à venda de contratos do programa *Options*, em que o cliente adquire o direito de utilização de alojamento sem ter que definir nesse momento qual a unidade hoteleira específica que pretende utilizar, este direito é representado em pontos. O rédito associado a esses pontos é reconhecido consoante a sua utilização e pelo seu prazo de validade, considerando a média de pontos expirados historicamente e tendo em conta o ritmo de consumo dos pontos existentes (*breakage*) conforme previsto na IFRS 15.

### (iii) Imobiliária turística

No âmbito das atividades imobiliárias do Grupo, este rédito refere-se maioritariamente à venda de terrenos e apartamentos, e de forma mais residual às rendas das propriedades de investimento e serviços de gestão de condomínios e empreendimentos.

O rédito da venda de terrenos e apartamentos é reconhecido quando o Grupo transfere o controlo sobre os imóveis para o cliente.

No caso dos terrenos, por regra, a transferência do controlo ocorre na data em que a escritura pública de venda é assinada, mas pode igualmente ocorrer quando se verifique a tradição do terreno e o cliente tenha a possibilidade de iniciar o processo de licenciamento e construção.

No caso dos apartamentos e moradias, construídos por conta e risco do Grupo para alienação a terceiros (inventários), com a transferência do controlo do imóvel para o cliente acontece na data da tradição do imóvel (o que se consubstancia com a entrega da chave), a qual pode ser anterior à data da realização da escritura de transmissão de propriedade do imóvel.

O rédito dos serviços de gestão de condomínios é reconhecido ao longo do período do contrato por se considerar que a prestação do serviço transfere benefícios para os condóminos (cliente) à medida que os mesmos são prestados. O rédito registado inclui ainda a comissão negociada, não incluindo os montantes relativamente aos quais o Grupo apenas assegura o redébito sem margem aos condóminos.

#### (iv) Contratos de construção

No âmbito das atividades imobiliárias desenvolvidas pelo Grupo Pestana está também incluída a prestação de serviços de construção de imóveis (ex. moradias) para clientes. Uma vez que a construção dos ativos imobiliários constitui uma obrigação de desempenho, de acordo com a qual o Grupo Pestana desenvolve um ativo que o cliente controla à medida que este é construído, o rédito é registado ao longo do período de execução do contrato.

O rédito deste tipo de contratos é reconhecido com base na percentagem de acabamento utilizando o método dos *inputs*, ou seja, com base nos custos incorridos em cada período versus os custos totais estimados de cada contrato, com o conseqüente reconhecimento da margem estimada para o contrato. Quaisquer modificações ao contrato apenas são consideradas no cálculo do rédito quando tenham sido aprovadas pelo cliente.

Nas situações em que se estime que os custos associados à prestação do serviço de construção irão exceder o rédito contratado, o Grupo Pestana reconhece uma provisão para contratos onerosos. Também o custo estimado com a garantia de qualidade prestada sobre o serviço de construção realizado é registado à medida que o Grupo Pestana transfere o controlo dos serviços para o cliente. Os custos estimados com a garantia prestada são excluídos dos custos totais estimados do contrato não afetando a percentagem de acabamento apurada em cada período de relato.

#### (v) Animação turística

As receitas de jogo apuradas diariamente, tanto nos jogos bancados como nos jogos em máquinas, são reconhecidas como rédito, numa base diária, pela diferença apurada entre o valor das apostas efetuadas e os prémios ganhos, deduzidos da estimativa de prémios de jogo acumulados a pagar e do imposto sobre o jogo.

### 3.22. Acontecimentos subsequentes

Os Acontecimentos após a data da Demonstração da posição financeira consolidada que proporcionam informação adicional sobre condições que existiam a essa data (*adjusting events* ou acontecimentos após a data da Demonstração da posição financeira consolidada que dão origem a ajustamentos) são refletidos nas Demonstrações Financeiras consolidadas. Os eventos após a data da Demonstração da posição financeira que proporcionam informação sobre condições ocorridas após essa data (*non adjusting events* ou acontecimentos após a data da Demonstração da posição financeira consolidada que não dão origem a ajustamentos) são divulgados nas Demonstrações Financeiras consolidadas, se forem considerados materiais.

## 4. Políticas de gestão de risco financeiro

### 4.1. Fatores do risco financeiro

As atividades do Grupo Pestana estão expostas a uma variedade de fatores de risco financeiro, incluindo os efeitos de alterações de preços de mercado: risco de crédito, risco de liquidez e risco de fluxos de caixa associado à taxa de juro, entre outros.

A gestão de risco do Grupo Pestana é controlada pelo departamento financeiro de acordo com políticas aprovadas pelo Conselho de Administração. Nesse sentido, o Conselho de Administração tem definido os princípios de gestão de risco globais e bem assim políticas específicas para algumas áreas.

O Conselho de Administração define os princípios para a gestão do risco como um todo e políticas que cobrem áreas específicas, como o risco de mercado, o risco de crédito, o uso de derivativos e outros instrumentos financeiros não derivativos, bem como o investimento do excesso de liquidez.

#### (i) Risco de mercado

Os riscos de taxa de câmbio referem-se a ativos ou passivos denominados em moeda diferente da moeda do Grupo Pestana, o Euro.

A atividade operacional do Grupo Pestana é desenvolvida essencialmente no país em que opera e consequentemente a grande maioria das suas transações são efetuadas na divisa deste país. A política de cobertura deste risco específico passa por evitar, na medida do possível, a contratação expressa em divisas.

O risco associado à flutuação da taxa de juro tem impacto no serviço da dívida contratada. Os riscos da taxa de juro estão essencialmente relacionados com os juros suportados com a contratação de diversos empréstimos com taxas de juro variáveis.

O Grupo Pestana aposta numa estratégia de crescimento que implica volumes de investimento muito significativos, com prazos de retorno relativamente longos e por isso associados a fontes de financiamento com prazos de reembolso adequados. Adicionalmente, o negócio da exploração hoteleira apresenta uma exposição significativa à variabilidade dos ciclos económicos e nos hotéis de resort a uma significativa sazonalidade.

Estes fatores são determinantes na definição da política de gestão de risco financeiro do Grupo Pestana. Esta política procura acima de tudo assegurar de forma prudente a redução significativa destes riscos, procurando focar o management na gestão eficiente da operação hoteleira propriamente dita, continuando a garantir a cada um dos novos investimentos significativos o seu financiamento estruturado de médio e longo prazo e na sua maioria com taxas de juro fixas.

Os excessos de tesouraria de curto prazo, quando existentes, são primeiramente aplicados na redução da dívida de curto prazo, depois na redução de uma parte da dívida de médio e longo prazo – a mais cara – e igualmente no financiamento da componente de capitais próprios dos novos projetos. De modo a reduzir o risco de tesouraria, os restantes excedentes são aplicados em depósitos a prazo de muito curto prazo, junto das instituições financeiras com quem o Grupo Pestana mais trabalha e com quem apresenta um maior volume de dívida de médio e longo prazo.

A gestão de risco do Grupo Pestana assenta numa elevada estrutura de custos variáveis que permite uma flexibilidade perante cenários adversos, como a diminuição das vendas, fator que foi crucial na obtenção de resultados operacionais positivos mesmo no contexto de pandemia. Em 2021, após elevadas taxas de vacinação contra a COVID-19 e consequente diminuição do número de casos graves, foi possível devolver a confiança aos turistas, incrementando os resultados operacionais. Considerando ainda a evolução da retoma económica, o Grupo viu as suas expectativas reforçadas de que o turismo nacional e internacional regressará aos níveis de 2019 nos próximos 2 a 3 anos. Durante o período de pandemia, o Grupo tomou as medidas que considerou mais adequadas por forma a deter uma rápida adaptação ao novo contexto, garantindo a segurança de clientes, colaboradores e a continuidade do negócio.

#### **Análise de sensibilidade dos custos financeiros a variações na taxa de juro:**

Foi efetuada uma análise de sensibilidade com base na dívida total do Grupo Pestana subtraída das aplicações de fundos e das disponibilidades, com referência a 31 de dezembro de 2021 e 2020.

Tendo por referência a dívida líquida do Grupo Pestana em 31 de dezembro de 2021 (excluída dos Passivos de locação), um acréscimo de 0,25% nas taxas de juro resultaria num incremento dos custos financeiros líquidos anuais de, aproximadamente, 678.000 Euros (31 de dezembro de 2020: 645.000 Euros).

#### **(ii) Risco de crédito**

O risco de crédito do Grupo Pestana resulta essencialmente dos fluxos contratuais a receber dos clientes “empresa” e operadores turísticos, incluindo ainda os restantes créditos a receber de terceiros e do grupo, classificados como ativos financeiros ao custo amortizado ou ativos financeiros ao justo valor através de outro rendimento integral.

As vendas realizadas a clientes individuais têm de ser pagas no ato do *check out*, o que mitiga o risco de crédito gerado na atividade. Adicionalmente, e considerando a diversidade de entidades clientes “empresa” e operadores turísticos, o Grupo considera que nas atividades desenvolvidas o risco de concentração de risco de crédito é reduzido.

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

De modo a aumentar a cobertura do risco de crédito, o Grupo Pestana detém um seguro de crédito com uma seguradora de referência do mercado português, cobrindo uma parte significativa de créditos sobre empresas e operadores turísticos nos principais mercados emissores de turistas para as suas unidades de negócio. Contudo, o contexto de pandemia acelerou uma tendência, que já se verificava, que foi a alteração da forma como os turistas chegavam às unidades do Grupo, assistindo-se a uma diminuição das transações por intermédio das empresas e operadores turísticos com crédito atribuído por contrapartida do aumento significativo da utilização dos canais diretos ou das plataformas digitais, cujo risco de cobrabilidade é nulo e que em 2021 representaram já a maioria das reservas.

O acompanhamento do risco de crédito é efetuado de forma centralizada pelo departamento financeiro do Grupo Pestana, supervisionado pelo Conselho de Administração, com base no rating atribuído pela empresa de seguro de crédito, a natureza societária dos devedores, o tipo de transações originadoras dos saldos a receber, a experiência de transações realizadas no passado, os limites de crédito estabelecidos para cada cliente e a informação financeira dos clientes disponibilizada por uma entidade credível e especializada no mercado para este efeito.

Os níveis de rating atribuídos aos clientes são: baixo, médio e elevado, considerando o Grupo Pestana que as entidades relacionadas têm um rating de risco de crédito próximo de 0% e por isso a sua imparidade é considerada igual a zero.

No que se refere aos depósitos bancários do Grupo, classificados como Caixa e equivalentes de caixa, estes estão contratados junto de instituições financeiras com o seguinte rating de crédito, *Long term bank deposits (domestic) rating*, conforme a classificação da Moody's:

Rating	Depósitos bancários		Empréstimos obtidos	
	2021	2020	2021	2020
A1	60.236	-	-	-
A2	24.473.454	16.391.327	86.764.921	74.055.581
A3	23.786.378	3.145.323	51.065.373	6.666.667
Aa2	125.571	-	-	-
Aa3	-	109.504	-	-
Baa1	-	13.954.555	-	36.431.513
Baa2	18.539.156	-	70.912.174	22.500.000
Ba3	326.364	16.669.382	8.020.635	37.171.408
B1	3.607.193	1.004.559	4.956.690	8.365.079
B2	-	4.028.657	-	6.431.361
Sem classificação	1.970.147	1.776.530	21.269.655	22.087.990
<b>Total</b>	<b>72.888.499</b>	<b>57.079.837</b>	<b>242.989.448</b>	<b>211.709.599</b>

### (iii) Risco de liquidez

As necessidades de tesouraria são geridas de forma centralizada pelo departamento financeiro do Grupo Pestana, supervisionado pelo respetivo Conselho de Administração, que gere os excessos e défices de liquidez de cada uma das empresas do Grupo Pestana. As necessidades pontuais de tesouraria são cobertas, primeiro pelos excessos de tesouraria existentes em outras empresas do Grupo e depois pela manutenção de linhas de crédito negociadas com entidades financeiras.

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

O risco de liquidez pode ocorrer se as fontes de financiamento, como por exemplo os fluxos de caixa operacionais, de desinvestimento, de linhas de crédito e os fluxos de caixa obtidos de operações de financiamento, não satisfizerem as necessidades de financiamento, como sejam as saídas de caixa para atividades operacionais e de financiamento, os investimentos, a remuneração do Acionista e o reembolso da dívida.

Decorrente do impacto da pandemia COVID-19, o Grupo Pestana focou-se em medidas que garantissem a preservação da sua liquidez, continuando a dispor de elevados montantes de caixa e equivalentes de caixa, bem como linhas de crédito por utilizar e fundo de maneiio. Apesar de ter concluído os investimentos que se encontravam em curso e estando atento a oportunidades que pudessem surgir no âmbito da sua estratégia de diversificação com elevada rentabilidade de curto prazo, manteve estável o seu nível de endividamento. Esta crise pandémica surgiu numa fase em que o Grupo se encontrava com uma forte capacidade financeira, sem necessidade de financiamentos adicionais nem de recorrer à possibilidade de venda de ativos, que se encontram maioritariamente reconhecidos a valores substancialmente inferiores aos de mercado e maioritariamente livres de hipotecas, o que lhe permite assegurar a continuidade das suas operações no médio prazo. Adicionalmente, foram também utilizados alguns dos apoios criados pelo Estado na manutenção do emprego e no apoio à liquidez, como moratórias de capital nos financiamentos.

São efetuadas análises regulares aos fluxos de tesouraria estimados quer no curto prazo quer no médio e longo prazo de modo a adequar atempadamente as formas e volumes de financiamento apropriados. Sempre que necessário, o Grupo apoia as suas subsidiárias garantindo que continuam a apresentar uma sólida capacidade financeira.

A tabela seguinte analisa os passivos financeiros do Grupo Pestana e os instrumentos financeiros derivados, por grupos de maturidade relevantes, tendo por base o período remanescente até à maturidade contratual, à data do relato financeiro. Os montantes que constam da tabela são *cash-flows* futuros contratados:

### 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Empréstimos obtidos:

- empréstimos bancários
- empréstimos obrigacionistas
- papel comercial
- descobertos bancários
- juros estimados até à maturidade, não descontados

Passivos de locação

Fornecedores e contas a pagar - não grupo

Instrumentos financeiros derivados

	MENOS DE 1 ANO	ENTRE 1 A 5 ANOS	MAIS DE 5 ANOS
Empréstimos obtidos:	58.136.045	186.021.181	132.481.775
- empréstimos bancários	38.104.084	76.685.440	95.977.702
- empréstimos obrigacionistas	13.479.675	60.000.000	29.000.000
- papel comercial	444.444	31.777.778	-
- descobertos bancários	203.644	-	-
- juros estimados até à maturidade, não descontados	5.904.198	17.557.963	7.504.073
Passivos de locação	13.020.831	43.954.569	89.903.064
Fornecedores e contas a pagar - não grupo	42.399.285	-	-
Instrumentos financeiros derivados	25.822	-	-

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

### 31 DE DEZEMBRO DE 2020

	MENOS DE 1 ANO	ENTRE 1 A 5 ANOS	MAIS DE 5 ANOS
Empréstimos obtidos:	43.555.390	199.498.757	105.844.780
- empréstimos bancários	6.354.271	85.226.418	96.962.243
- empréstimos obrigacionistas	27.500.000	75.000.000	-
- papel comercial	2.944.444	21.777.776	444.447
- descobertos bancários	332.301	-	-
- juros estimados até à maturidade, não descontados	6.424.374	17.494.563	8.438.090
Passivos de locação	11.370.256	43.035.454	100.659.407
Fornecedores e contas a pagar - não grupo	30.300.809	-	-
Instrumentos financeiros derivados	59.962	25.638	-

## 4.2. Gestão do risco de capital

O objetivo do Grupo Pestana em relação à gestão de capital, que é um conceito mais amplo do que o capital relevado na face da Demonstração da posição financeira, é manter uma estrutura de capital ótima, através da utilização prudente de dívida.

A contratação de dívida é analisada periodicamente através da ponderação de fatores como o custo do financiamento e as necessidades de investimento.

Por regra, os financiamentos são contratados com o objetivo de alavancar os investimentos, estando diretamente afetos aos mesmos. No entanto, existe sempre a preocupação de garantir que os fluxos de caixa estimados a obter do investimento asseguram a sua sustentabilidade no longo prazo, sendo suficientes para cumprir o serviço da dívida e remunerar os capitais investidos pelo Acionista.

Antes do início de cada ano, são preparados orçamentos detalhados por unidade de negócio que, depois de aprovados servirão de guia à sua gestão corrente durante o ano. Os resultados gerados pelas operações são monitorizados de forma regular e detalhada de modo a assegurar que são atingidos ou superados os resultados previstos.

Os rácios de *gearing* em 31 de dezembro de 2021 e 2020 eram os seguintes:

	31-12-2021	31-12-2020
Empréstimos totais	345.209.179	315.759.373
Passivos de locação	146.878.464	155.065.117
Menos: caixa e equivalentes de caixa	74.138.656	57.781.523
<b>Dívida líquida</b>	<b>417.948.987</b>	<b>413.042.967</b>
Capitais próprios	287.035.966	272.439.733
<b>Capital total</b>	<b>704.984.953</b>	<b>685.482.700</b>
<b>Gearing</b>	<b>59%</b>	<b>60%</b>

Se considerássemos os rendimentos a reconhecer de vendas de *timeshare* (Nota 26) como parte integrante do capital próprio e não do passivo, uma vez que não respeitam a futuros pagamentos de caixa, o *gearing* corrigido seria como segue:

	31-12-2021	31-12-2020
Empréstimos totais	345.209.179	315.759.373
Passivos de locação	146.878.464	155.065.117
Menos: caixa e equivalentes de caixa	74.138.656	57.781.523
<b>Dívida líquida</b>	<b>417.948.987</b>	<b>413.042.967</b>
Capitais próprios corrigidos	412.162.625	404.858.826
<b>Capital total</b>	<b>830.111.612</b>	<b>817.901.793</b>
<b>Gearing corrigido</b>	<b>50%</b>	<b>51%</b>

### 4.3. Contabilização de instrumentos financeiros derivados

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, e sempre que apropriado, o Grupo Pestana tem efetuado a cobertura económica da sua exposição ao risco de fluxos de caixa dos empréstimos existentes, através da contratação de *swaps* de taxa de juro.

Caso não seja designada qualquer cobertura para algum dos instrumentos financeiros derivados, estes encontram-se classificados como sendo de negociação.

## 5. Principais estimativas e julgamentos apresentados

As estimativas e julgamentos com impacto nas Demonstrações financeiras consolidadas do Grupo Pestana são continuamente avaliados, representando a cada data de relato a melhor estimativa do Conselho de Administração, tendo em conta o desempenho histórico, a experiência acumulada e as expectativas sobre eventos futuros que, nas circunstâncias em causa, se acreditam serem razoáveis.

A natureza intrínseca das estimativas pode levar a que o reflexo real das situações que haviam sido alvo de estimativa possam, para efeitos de relato financeiro, vir a diferir dos montantes estimados. As principais estimativas e julgamentos que apresentam um risco de originar um ajustamento material no valor contabilístico de ativos e passivos no decurso do exercício seguinte são as que seguem:

### 5.1. Entidades incluídas e julgamentos apresentados

Para determinação das entidades a incluir no perímetro de consolidação, o Grupo Pestana avalia em que medida está exposto, ou tem direitos, à variabilidade nos retornos provenientes do seu envolvimento com essa entidade e pode apoderar-se dos mesmos através do poder que detém sobre essa entidade (controlo de facto).

Esta avaliação requer a utilização de julgamento, pressupostos e estimativas para determinar em que medida o grupo está exposto à variabilidade do retorno e tem a capacidade de se apropriar desse retorno através do controlo sobre a participada.

Outro julgamento poderia levar a que o perímetro de consolidação do grupo fosse diferente, com impacto direto nas Demonstrações financeiras consolidadas.

## 5.2. Ativos fixos tangíveis

A determinação das vidas úteis dos ativos, bem como o método de depreciação a aplicar é essencial para determinar o montante das depreciações a reconhecer na Demonstração dos resultados consolidados.

Estes dois parâmetros são definidos de acordo com o melhor julgamento do Conselho de Administração para os ativos e negócios em questão, considerando também as práticas adotadas por grupos do setor a nível internacional.

## 5.3. Locações

As opções de prorrogação e rescisão constantes dos contratos de locação foram consideradas no cálculo do Passivo de locação de diversas locações de edifícios e equipamentos do Grupo. Na determinação do prazo de locação, o Grupo considera todos os factos e circunstâncias que criam um incentivo económico para exercer uma opção de prorrogação, ou não exercer uma opção de rescisão. As opções de prorrogação (ou períodos após as opções de rescisão) apenas são incluídas no prazo de locação caso seja razoavelmente certo que a locação seja prorrogada (ou não seja rescindida).

## 5.4. Imparidade de Ativos não financeiros

A determinação de uma eventual perda por imparidade pode ser despoletada pela ocorrência de diversos eventos, muitos dos quais fora da esfera de influência do Grupo Pestana, tais como: a disponibilidade futura de financiamento, o custo de capital, bem como por quaisquer outras alterações, quer internas quer externas, ao Grupo Pestana.

A identificação dos indicadores de imparidade, a estimativa de fluxos de caixa futuros e a determinação do justo valor de ativos implicam um elevado grau de julgamento por parte do Conselho de Administração no que respeita à identificação e avaliação dos diferentes indicadores de imparidade, fluxos de caixa esperados, taxas de desconto aplicáveis e vidas úteis. Os resultados obtidos ao longo dos 50 anos de existência do Grupo Pestana neste setor são, no entanto, um bom indicador para avaliar as estimativas que têm sido utilizadas.

## 5.5. Provisões

O Grupo Pestana analisa de forma periódica eventuais obrigações que resultem de eventos passados e que devam ser objeto de reconhecimento ou divulgação.

A subjetividade inerente à determinação da probabilidade e montante de recursos internos necessários para o pagamento das obrigações poderá conduzir a ajustamentos, quer por variação dos pressupostos utilizados, quer pelo futuro reconhecimento de provisões anteriormente divulgadas como passivos contingentes.

## 5.6. Imposto sobre o rendimento

É necessário julgamento ao determinar a provisão para imposto sobre o rendimento do Grupo uma vez que para algumas transações a taxa final é de determinação incerta, requerendo julgamento para a contabilização ou divulgação das posições incertas.

Ativos por impostos diferidos referentes a prejuízos fiscais são analisados tendo em conta a existência de passivos por impostos diferidos e/ou lucro fiscal futuro, na mesma autoridade tributária, bem como a existência de qualquer restrição à sua dedutibilidade.

## 6. Ativos fixos tangíveis

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 os movimentos registados em rubricas do Ativo fixo tangível são apresentados como segue:

	TERRENOS	EDIFÍCIOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES	EQUIPAMENTO BÁSICO	EQUIPAMENTO TRANSPORTE	EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO	FERRAMENTAS E UTENSÍLIOS	OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS	ATIVOS EM CURSO	TOTAL
<b>1 DE JANEIRO DE 2021</b>									
Custo de aquisição	125.429.446	991.725.593	256.370.553	6.616.960	18.278.452	622.856	12.473.684	51.851.548	1.463.369.093
Depreciações acumuladas	-	(499.647.985)	(193.350.264)	(5.530.965)	(17.650.254)	(583.992)	(8.859.425)	-	(725.622.885)
Imparidade acumulada	-	(7.378.931)	(88.615)	-	(1.085)	(509)	-	-	(7.469.140)
<b>Valor líquido</b>	<b>125.429.446</b>	<b>484.698.677</b>	<b>62.931.674</b>	<b>1.085.995</b>	<b>627.113</b>	<b>38.355</b>	<b>3.614.259</b>	<b>51.851.548</b>	<b>730.277.068</b>
<b>Movimento de 2021</b>									
Adições	-	6.782.134	2.205.708	405.210	124.504	541	1.161.018	6.181.831	16.860.946
Alienações - custo aquisição	(18.372)	(683.473)	(168.149)	(173.246)	(26.495)	-	(318.927)	-	(1.388.662)
Alienações - depreciações acumuladas	-	207.396	63.410	173.246	26.476	-	305.239	-	775.767
Abates - custo aquisição	-	(623.363)	(212.198)	(12.164)	(9.605)	(606)	-	-	(857.936)
Abates - depreciações acumuladas	-	574.716	171.266	12.164	8.658	372	-	-	767.176
Abates - imparidade	-	8.750	42.861	-	946	234	-	-	52.791
Transferências de Inventários	110.681	515.014	-	-	-	-	-	-	625.695
Transferências	2.504.916	27.199.521	2.500.827	-	107.899	-	(2.260)	(32.310.903)	-
Depreciação	-	(31.711.819)	(8.657.193)	(579.916)	(309.653)	(9.844)	(756.811)	-	(42.025.236)
Imparidade - reversão	-	1.628.846	-	-	-	-	-	-	1.628.846
	<b>2.597.225</b>	<b>3.897.722</b>	<b>(4.053.468)</b>	<b>(174.706)</b>	<b>(77.270)</b>	<b>(9.303)</b>	<b>388.259</b>	<b>(26.129.072)</b>	<b>(23.560.613)</b>
<b>31 DE DEZEMBRO DE 2021</b>									
Custo de aquisição	128.026.671	1.024.915.426	260.696.741	6.836.760	18.474.755	622.791	13.313.515	25.722.476	1.478.609.136
Depreciações acumuladas	-	(530.577.692)	(201.772.781)	(5.925.471)	(17.924.773)	(593.464)	(9.310.997)	-	(766.105.178)
Imparidade acumulada	-	(5.741.335)	(45.754)	-	(139)	(275)	-	-	(5.787.503)
<b>Valor líquido</b>	<b>128.026.671</b>	<b>488.596.399</b>	<b>58.878.206</b>	<b>911.289</b>	<b>549.843</b>	<b>29.052</b>	<b>4.002.518</b>	<b>25.722.476</b>	<b>706.716.455</b>

Anexo às demonstrações  
financeiras consolidadas

	TERRENOS	EDIFÍCIOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES	EQUIPAMENTO BÁSICO	EQUIPAMENTO TRANSPORTE	EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO	FERRAMENTAS E UTENSÍLIOS	OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS	ATIVOS EM CURSO	TOTAL
<b>1 DE JANEIRO DE 2020</b>									
Custo de aquisição	125.487.819	1.008.786.946	253.371.652	6.817.454	18.416.084	619.951	11.201.269	52.186.188	1.476.887.363
Depreciações acumuladas	-	(496.216.851)	(185.429.609)	(5.290.549)	(17.829.953)	(572.948)	(8.182.317)	-	(713.522.227)
Imparidade acumulada	-	(6.929.466)	(45.754)	-	(139)	(275)	-	(776.793)	(7.752.427)
<b>Valor líquido</b>	<b>125.487.819</b>	<b>505.640.629</b>	<b>67.896.289</b>	<b>1.526.905</b>	<b>585.992</b>	<b>46.728</b>	<b>3.018.952</b>	<b>51.409.395</b>	<b>755.612.709</b>
<b>Movimento de 2020</b>									
Adições	-	7.583.293	3.214.380	193.002	271.886	2.905	1.165.460	11.982.745	24.413.671
Alienações - custo aquisição	(58.373)	(341.291)	(685.751)	(64.456)	-	-	-	(54.958)	(1.204.829)
Alienações - depreciações acumuladas	-	23.796	652.640	49.630	-	-	-	-	726.066
Abates - custo aquisição	-	(436.131)	-	(112.554)	(3.519)	-	-	-	(552.204)
Abates - depreciações acumuladas	-	50.378	-	39.671	3.519	-	-	-	93.568
Transferências de e para inventários	-	-	-	-	-	-	-	(1.482.928)	(1.482.928)
Transferências	-	6.084.229	953.663	-	55.157	-	111.602	(7.204.651)	-
Depreciação	-	(32.012.788)	(9.048.587)	(544.068)	(284.750)	(11.044)	(679.598)	-	(42.580.835)
Saídas do perímetro - custo aquisição	-	(29.951.453)	(483.391)	(216.486)	(461.156)	-	(4.647)	(28.455)	(31.145.588)
Saídas do perímetro - depreciações acumuladas	-	28.507.480	475.292	214.351	460.931	-	2.490	-	29.660.544
Imparidade - reforço	-	(449.465)	(42.861)	-	(946)	(234)	-	(2.769.600)	(3.263.106)
	<b>(58.373)</b>	<b>(20.941.952)</b>	<b>(4.964.615)</b>	<b>(440.910)</b>	<b>41.121</b>	<b>(8.373)</b>	<b>595.307</b>	<b>442.153</b>	<b>(25.335.640)</b>
<b>31 DE DEZEMBRO DE 2020</b>									
Custo de aquisição	125.429.446	991.725.593	256.370.553	6.616.960	18.278.452	622.856	12.473.684	51.851.548	1.463.369.093
Depreciações acumuladas	-	(499.647.985)	(193.350.264)	(5.530.965)	(17.650.254)	(583.992)	(8.859.425)	-	(725.622.885)
Imparidade acumulada	-	(7.378.931)	(88.615)	-	(1.085)	(509)	-	-	(7.469.140)
<b>Valor líquido</b>	<b>125.429.446</b>	<b>484.698.677</b>	<b>62.931.674</b>	<b>1.085.995</b>	<b>627.113</b>	<b>38.355</b>	<b>3.614.259</b>	<b>51.851.548</b>	<b>730.277.068</b>

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os movimentos registados em Ativos de direito de uso, por tipo de ativo, são apresentados como segue:

	EDIFÍCIOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES	EQUIPAMENTO BÁSICO	EQUIPAMENTO TRANSPORTE	TOTAL
<b>1 DE JANEIRO DE 2021</b>				
Custo de aquisição	219.739.843	833.590	2.045.607	222.619.040
Depreciações acumuladas	(88.230.948)	(703.591)	(1.438.568)	(90.373.107)
Imparidade acumulada	(5.054.742)	-	-	(5.054.742)
<b>Valor líquido</b>	<b>126.454.153</b>	<b>129.999</b>	<b>607.039</b>	<b>127.191.191</b>
<b>Movimento de 2021</b>				
Adições	3.206.010	97.445	372.748	3.676.203
Abates - custo aquisição	(577.907)	-	(12.164)	(590.071)
Abates - depreciações acumuladas	538.009	-	12.164	550.173
Depreciação	(11.784.138)	(85.077)	(486.269)	(12.355.484)
Imparidade - reversão	1.628.846	-	-	1.628.846
	<b>(6.989.180)</b>	<b>12.368</b>	<b>(113.521)</b>	<b>(7.090.333)</b>
<b>31 DE DEZEMBRO DE 2021</b>				
Custo de aquisição	222.367.946	931.035	2.406.191	225.705.172
Depreciações acumuladas	(99.477.077)	(788.668)	(1.912.673)	(102.178.418)
Imparidade acumulada	(3.425.896)	-	-	(3.425.896)
<b>Valor líquido</b>	<b>119.464.973</b>	<b>142.367</b>	<b>493.518</b>	<b>120.100.858</b>
<b>1 DE JANEIRO DE 2020</b>				
Custo de aquisição	219.050.347	805.618	1.965.161	221.821.126
Depreciações acumuladas	(75.632.395)	(541.845)	(1.049.632)	(77.223.872)
Imparidade acumulada	(4.614.027)	-	-	(4.614.027)
<b>Valor líquido</b>	<b>138.803.925</b>	<b>263.773</b>	<b>915.529</b>	<b>139.983.227</b>
<b>Movimento de 2020</b>				
Adições	1.125.025	27.972	193.000	1.345.997
Rescisões - custo aquisição	(435.529)	-	(112.554)	(548.083)
Rescisões - depreciações acumuladas	49.776	-	39.671	89.447
Depreciação	(12.648.329)	(161.746)	(428.607)	(13.238.682)
Imparidade - reforço	(440.715)	-	-	(440.715)
	<b>(12.349.772)</b>	<b>(133.774)</b>	<b>(308.490)</b>	<b>(12.792.036)</b>
<b>31 DE DEZEMBRO DE 2020</b>				
Custo de aquisição	219.739.843	833.590	2.045.607	222.619.040
Depreciações acumuladas	(88.230.948)	(703.591)	(1.438.568)	(90.373.107)
Imparidade acumulada	(5.054.742)	-	-	(5.054.742)
<b>Valor líquido</b>	<b>126.454.153</b>	<b>129.999</b>	<b>607.039</b>	<b>127.191.191</b>

### Adições, excluindo Ativos de direito de uso e Ativos em curso

As principais adições do ano de 2021 respeitam, essencialmente, a:

- Conclusão da obra do Pestana Fisherman Village – Câmara de Lobos Boutique Hotel, novo hotel de quatro estrelas localizado no emblemático centro histórico de Câmara de Lobos. O hotel conta com 42 quartos e iniciou a sua atividade em agosto de 2021, implantado em dois edifícios, totalmente recuperados, mantendo as suas características originais de arquitetura do antigo prédio Municipal da Torre Bela. O investimento total foi de 2.280.000 Euro, dos quais 1.062.000 Euros em 2021 (2020: 1.108.000 Euros).

Para este ativo, o Grupo celebrou um contrato de arrendamento com o proprietário do imóvel com a duração de 50 anos que prevê o pagamento de uma renda fixa anual;

- Conclusão da construção da Pousada do Porto – Flores, um empreendimento turístico de 4 estrelas no centro histórico do Porto com 84 quartos e suites, que resulta da remodelação de um edifício adquirido em 2018 por 8.000.000 Euros, e que se encontrava em elevado estado de degradação. Incluindo o custo de aquisição, foi investido um total de 15.300.000 Euros, dos quais 610.000 Euros ocorreram em 2021 (2020: 4.990.000 Euros). Esta unidade foi inaugurada em outubro de 2021;
- Conclusão do hotel Pestana Douro Riverside, reabilitando um edifício adquirido em 2018 na região do Porto, para a construção de um novo hotel com 165 quartos que beneficia de uma vista privilegiada sobre o Rio Douro, localizado na antiga fábrica de sabão floral em Gondomar, mesmo ao lado do Pestana Palácio do Freixo. A conclusão deste projeto ocorreu em abril de 2021, e a sua abertura ocorrerá no primeiro semestre de 2022. O investimento total foi de 15.990.000 Euros, dos quais 214.000 Euros ocorreram em 2021 (2020: 4.290.000 Euros);
- Capitalização dos custos diretos de negociação de contratos de *Vacation Club* (Nota 3.4) no montante de cerca de 1.330.000 Euros (2020: cerca de 1.120.000 Euros);
- As restantes adições dizem respeito a renovações, remodelações e aquisição de equipamentos necessários para o normal funcionamento das unidades do Grupo.

As principais adições do ano de 2020 respeitam, essencialmente, a:

- Vários investimentos de remodelação nas unidades hoteleiras Pestana D. João II, Pousada de Estói, Palácio do Freixo, Pousada de Viana do Castelo e Pestana Ocean Bay, num total de aproximadamente 3.000.000 Euros;
- Conclusão do hotel Pestana Lisboa Vintage para o qual o Grupo tinha já celebrado um contrato de subarrendamento em 2018 para um período de 17 anos e com rendas fixas atualizadas com a inflação, para a remodelação e construção da sua nova unidade de quatro estrelas com 90 quartos, na Rua Braamcamp em Lisboa. As obras e benfeitorias necessárias à recuperação do prédio e à sua adaptação à finalidade hoteleira, bem como todo o investimento relativo ao mobiliário e bens de decoração do hotel, estiveram a cargo do Grupo Pestana, num investimento total de aproximadamente 5.800.000 Euros, dos quais 2.550.000 Euros ocorreram em 2020. A data de inauguração deste hotel ocorreu em novembro de 2021;
- Conclusão dos últimos 139 quartos e de um restaurante do Pestana Blue Alvor, um hotel de 5 estrelas com 491 quartos, num terreno de 12,8 Ha situado entre o Pestana Alto Golfe e os hotéis Pestana Alvor Praia e Pestana Delfim, com uma ligação direta ao areal da Praia dos 3 Irmãos em Alvor, com dispêndios no ano de 2020 de 2.014.000 Euros, num investimento total de 39.930.000 Euros;
- Conclusão das obras de remodelação do conjunto de prédios urbanos localizados no centro histórico de Vila Real de Santo António que compõem a nova Pousada de Vila de Real Santo António e que estavam previstas no contrato de arrendamento urbano celebrado em 2017 por um período de 20 anos para a instalação e exploração de um estabelecimento hoteleiro do tipo “Pousada”. Esta Pousada conta com 57 quartos, um restaurante e uma sala de eventos, cuja abertura ocorreu em julho de 2021, com um investimento total de 3.760.000 Euros dos quais 960.000 Euros ocorreram em 2020.

### Adições de Ativos de direito de uso

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 os Ativos de direito de uso respeitam fundamentalmente a edifícios e outras construções, conforme apresentado na Nota 24.

Em dezembro de 2021 foi assinado um contrato de promessa de compra e venda do Lote onde se encontram edificadas as instalações fabris da ECM – Empresa de Cervejas da Madeira, Lda., pelo valor de 2.952.320 Euros. O Grupo pagou a título de sinal 20% do preço, no montante de 590.464 Euros. O contrato promessa de compra e venda estabelece um conjunto de condicionantes à realização da escritura pública, às quais o Grupo é alheio que, caso não se venham a verificar até terem passado tantos meses quantos correspondam ao valor do sinal, contados desde a data da assinatura do contrato, é ripristinado o anterior contrato de promessa de constituição de direito de superfície e o valor pago a título de sinal servirá para fazer face ao pagamento das rendas durante esse período que será de cerca de 5 anos.

Considerando que a realização da escritura pública está condicionada, a Empresa mantém em vigor o direito de uso já reconhecido, reconhecendo agora o adiantamento a título de sinal no montante de 590.464 Euros como uma antecipação dos *cash-flows* do Passivo de locação. Por ter existido uma alteração aos *cash-flows*, o Passivo de locação foi remensurado através da aplicação de uma nova taxa de desconto, tendo originado uma modificação ao contrato no montante de 1.176.000 Euros.

Em 2021, foram, ainda, renovados os contratos de direito de uso do Pestana Colombos e do Pestana Ilha Dourada que passaram a ter termo em outubro de 2023 e maio de 2024, respetivamente e cujo impacto total foi de 1.721.537 Euros.

As restantes adições do exercício de 2021 de Ativos de direito de uso decorrem essencialmente da atualização do valor das rendas em função da inflação, incluindo ainda a extensão do prazo de alguns contratos.

As adições do exercício de 2020 de Ativos de direito de uso decorrem essencialmente da atualização da do valor das rendas em função da inflação, incluindo ainda a extensão do prazo de alguns contratos, no valor total de 1.345.997 Euros.

### Alienações

No exercício de 2021 as alienações respeitam essencialmente a 3 unidades de alojamento do Pestana Gramacho Residences vendidas pelo montante total de 449.379 Euros, que geraram uma mais-valia de 254.976 Euros (Nota 31) (2020: 7 unidades de alojamento do Pestana Gramacho Residences vendidas pelo montante total de 952.602 Euros que geraram uma mais valia de 532.599 Euros).

### Transferências de e para inventários

Em 2021 a transferência de inventários respeita ao Clubhouse do Silves Golf Resort, investimento total no montante de 625.695 Euros.

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

Em 2020, decorrente da alteração da finalidade a dar ao Projeto D. Fernando, nomeadamente para uma natureza imobiliária, o valor relativo ao terreno e custos incorridos até à data no montante de 1.926.288 Euros foi transferido para Inventários (Nota 15) e o terreno do Porto Santo que estava em inventários (Nota 15) passou a fazer parte integrante do projeto Pestana Dunas e, como tal, foi transferido para Ativos fixos tangíveis no montante de 443.360 Euros.

### Transferências

As transferências do ano 2021 respeitam ao hotel Pestana Fisherman, à Pousada do Porto – Flores e ao Pestana Douro Riverside, que se encontravam em curso no ano anterior e ficaram disponíveis para uso em 2021.

A Pousada de Vila Real de Santo António e o hotel Pestana Lisboa Vintage inaugurados em julho de 2021 e novembro de 2021, respetivamente, ficaram disponíveis para uso em 2020 e consequentemente respeitam essencialmente às transferências nesse exercício.

### Ativos em curso

Os valores mais significativos incluídos nesta rubrica referem-se aos seguintes projetos/ativos:

	2021	2020
Projeto Pestana Dunas (Porto Santo)	8.399.072	8.103.539
Projeto Quinta da Amoreira (Algarve)	6.345.437	6.345.437
Terreno a Norte Gramacho (Algarve)	2.278.136	2.179.793
Projeto Madeira Palácio Beach Club hotel (Madeira)	2.170.628	-
Projeto Rua Augusta (Lisboa)	1.567.454	286.088
Projeto expansão Pestana Vintage Porto (Porto)	1.416.941	-
Projeto Campo de Golfe (Algarve)	1.199.852	1.199.852
Projeto Pousada de Alfama (Lisboa)	755.704	311.992
Hotel Pestana Douro Riverside (Porto)	-	15.767.389
Pousada do Porto – Flores (Porto)	-	14.722.152
Hotel Pestana Fisherman (Madeira)	-	1.216.675
Outros	1.589.252	1.718.631
	<b>25.722.476</b>	<b>51.851.548</b>

O Pestana Dunas respeita a um projeto para um hotel no Porto Santo com um total de 396 quartos e com uma área total de 60.000 m<sup>2</sup>. O Pestana Dunas será construído com técnicas inovadoras e mais ambientalmente sustentáveis. O Pestana Dunas irá confinar a ponte com o Pestana Porto Santo, permitindo concentrar e assim otimizar as operações entre as duas unidades, esperando-se que a rentabilidade por quarto seja semelhante à do Pestana Porto Santo.

O Projeto Quinta da Amoreira diz respeito a um ante-projeto para um hotel-apartamento com 98 apartamentos num terreno situado na zona de Alvor, Portimão, junto ao Pestana Blue Alvor.

Os terrenos a Norte do Gramacho dispõem de uma área total de aproximadamente 100 hectares. No seguimento do desenvolvimento do projeto imobiliário situado nos terrenos a norte da estrada que liga o empreendimento do Gramacho à Vila de Ferragudo, foi aprovada a alteração ao Plano de Urbanização da UPG-1 da UP1 de Ferragudo ao Calvário – Lagoa, tendo o Grupo ficado com uma área de edificação de 39.760 m<sup>2</sup> para desenvolvimento de um novo empreendimento. Com a aprovação desta alteração ao

plano de urbanização o Grupo apresentou os projetos necessários junto da Camara Municipal para poder licenciar a edificação de 303 vilas e apartamentos com uma área de edificação de 39.671 m<sup>2</sup> (Nota 15). Foi também possível apresentar os projetos de um campo de golfe de 18 buracos e respetivo *Club House*, que também se localizam nestes terrenos do Grupo.

O projeto Madeira Palácio Beach Club hotel respeita ao antigo hotel Madeira Palácio adquirido pelo valor total de 48.051.200 Euros, localizado numa das mais modernas áreas habitacionais do Funchal. Esta transação incluiu três componentes, uma parte imobiliária (Madeira Palácio Residences) pronta a ser vendida, num condomínio de luxo e primeira linha de mar, adquirida por 28.751.200 Euros (Notas 15 e 28), uma segunda componente respeitante ao antigo hotel que será transformado em 181 apartamentos para venda, de diferentes tipologias T1 a T4, adquirida pelo valor de 17.149.400 Euros (Nota 15), e uma terceira componente que passa pela construção de um novo hotel com cerca de 160 quartos junto ao Pestana Bay, adquirida pelo valor de 2.150.600 Euros e com um investimento total previsto de 14 milhões de Euros incluindo o seu custo de aquisição.

O projeto Rua Augusta respeita à remodelação de um edifício visando a abertura de uma nova unidade de quatro estrelas com 89 quartos na Rua Augusta, em Lisboa. Tem um investimento total previsto de 7.750.000 Euros e, no início de 2022, o Grupo obteve o seu licenciamento.

O projeto de expansão do Projeto Vintage Porto respeita à aquisição de um edifício no ano de 2021, localizado na Rua dos Bacalhoiros, mesmo junto ao hotel. Ainda durante o ano foi iniciado o projeto de arquitetura que prevê a expansão do hotel em cerca de 20 quartos.

O projeto Campo de Golfe está relacionado com um terreno de 20 hectares na zona envolvente aos hotéis Pestana Alvor Praia e Pestana Delfim. Face à sua localização, junto à praia de Alvor, e no sentido de proceder à diversificação de oferta de novos produtos, pretende-se no futuro construir um campo de golfe de 9 buracos.

O projeto Pousada de Alfama respeita a um projeto para construção de uma nova unidade hoteleira de quatro estrelas, com 39 quartos, na Rua de São Tomé, em Alfama, Lisboa, decorrente de um contrato de arrendamento celebrado em julho de 2019 com um investimento total previsto de 2,9 milhões de Euros. No início de 2022, o Grupo obteve o seu licenciamento.

### Ativos reversíveis para o Estado

O Grupo Pestana tem reconhecido nas suas Demonstrações financeiras ativos relacionados com a concessão da rede das Pousadas de Portugal e a exploração de jogos de fortuna ou azar que são reversíveis no final das respetivas concessões para o Estado, sem direito a qualquer contraprestação. O valor líquido destes ativos a 31 de dezembro de 2021 ascende a 6.775.118 Euros (em 31 de dezembro de 2020: 8.649.181 Euros), sendo que a sua vida útil corresponde à vida económica dos mesmos ou o prazo da concessão, dos dois o mais baixo.

Ao abrigo do contrato de cessão de exploração, devido às saídas de unidades da rede de Pousadas que ocorreram nos últimos anos, o Grupo tem já, a título de compensação definitiva e sem sujeição a quaisquer condicionantes, um período adicional de 3 anos, transitando garantidamente, no mínimo, o termo desse contrato para 31 de dezembro de 2026.

Adicionalmente, pelo cancelamento pelas entidades competentes à Enatur da operação de financiamento da Pousada da Serra da Estrela, com a necessidade já concretizada de reintegração ao Estado das quantias dos fundos comunitários a respeito da instalação da referida Pousada, e ao abrigo do referido contrato, a Enatur reconheceu ainda em 2019 o direito ao Grupo de ser compensado por um prazo de 5,8 anos. Este reconhecimento fica sujeito à condição resolutiva da Enatur ganhar a ação interposta contra o Estado pela devolução das referidas verbas, uma vez que agiu de boa fé no momento em que assinou os respetivos contratos.

Considerando o limite máximo para compensações previsto no contrato de cessão de exploração, o Grupo apenas deverá estender o contrato para 31 de dezembro de 2028. Na preparação das Demonstrações financeiras consolidadas do Grupo Pestana, porquanto a Enatur não reconheceu nas suas próprias Demonstrações financeiras o ressarcimento da ação colocada contra o Estado, no ano de 2019 procedeu-se à revisão das vidas úteis dos Ativos fixos tangíveis associados à concessão da rede de Pousadas, tendo em conta as referidas datas.

#### Saídas de perímetro

As saídas de perímetro no ano de 2020 respeitam ao edifício detido pela SDM – Sociedade Desenvolvimento da Madeira, S.A., como consequência da alienação desta subsidiária (Nota 39).

#### Imparidades

O Grupo Pestana realiza historicamente investimentos bastante prudentes, tendo genericamente um custo reduzido por quarto nos seus ativos. Adicionalmente, uma parte significativa destes mesmos ativos foram reavaliados no âmbito da IFRS 1 em 2010, com referência ao respetivo justo valor a 31 de dezembro de 2008, mas com recurso a *cash flows* reais de 2009 e 2010 e com *budgets* para 2011, em plena crise económica e financeira. Todos estes ativos têm sido depreciados desde então (Notas 15 e 28).

Apesar do impacto da pandemia na atividade do Grupo Pestana, o alcance de elevadas taxas de vacinação contra a COVID-19 em 2021 e consequente diminuição dos casos com doença grave, permitiu devolver a confiança aos turistas e reforçar as expectativas do Grupo quanto à recuperação do setor do turismo. Esta expectativa é ainda mais potenciada pelo início, já verificado, da retoma económica e pelo facto de o Grupo interagir com mercados bastante maduros, como o Reino Unido, Alemanha, Estados Unidos, França e Espanha e que historicamente recuperam mais rapidamente de crises económicas.

Nos exercícios de 2021 e 2020, numa ótica de prudência e dado o contexto de pandemia, foi analisada a eventual existência de indícios de imparidade para todos os ativos fixos tangíveis do Grupo, tendo em conta indicadores externos e internos, nomeadamente variações de taxas de desconto, análise de transações no mercado, rácios de custo por quarto praticados nas regiões onde o Grupo detém ativos, redução temporária da atividade de algumas unidades e, para o caso específico dos Ativos sob direito de uso, foram ainda analisadas variações das *yields* de mercado e de valores de renda por quarto.

Quando foram identificados quaisquer indícios de imparidade, o Grupo Pestana avaliou a recuperabilidade desses ativos tendo por base a seguinte hierarquia: indicadores de mercado, avaliações externas e avaliações internas. Contudo, as avaliações externas apenas foram utilizadas pontualmente dada a dificuldade de execução num contexto pandémico. Assim, quando apropriado, foram realizadas avaliações internas de acordo com o método dos *discounted cash flows* que reflete a melhor expectativa à data sobre a evolução da atividade para os próximos 5 anos, considerando uma taxa de crescimento na perpetuidade de cerca de 1,5% e utilizando taxas de desconto entre 5,5% e 8% refletindo o risco e o retorno esperado pelos *stakeholders*.

As projeções encontram-se sujeitas a diversas variáveis externas devido à pandemia COVID-19, pelo que nos anos de 2021 e 2020 o valor atual dos ativos foi determinado pela ponderação de três cenários de acordo com a expectativa de qual o ano em que os *cash flows* voltariam aos registados antes da crise. Em 2021 a ponderação foi a seguinte: cenário expectável (entre 2023 e 2024) – 50%; cenário otimista (2023) – 30%; cenário pessimista (entre 2024 e 2025) – 20%. Em 2020 a ponderação foi a seguinte: cenário expectável (2024) – 50%; cenário otimista (2023) – 30%; cenário pessimista (2025) – 20%.

Considerando esta abordagem, em 2021 procedeu-se à reversão da perda por imparidade constituída sobre o valor de construção do Pestana Quinta do Arco Nature & Rose Garden Hotel, no montante de 1.628.846 Euros. Em 2020 as imparidades registadas respeitaram na sua quase totalidade ao terreno onde será edificado o Pestana Dunas no montante de 2.769.600 Euros e ao direito de uso do hotel Pestana Colombos Resort no montante de 440.715 Euros.

Foram realizadas análises de sensibilidade ao modelo de avaliação de acordo com as seguintes premissas: (i) cenário pessimista: aumento da taxa WACC em 0,5% e simultaneamente redução de 10% dos fluxos de caixa, bem como: (ii) cenário otimista: manutenção da taxa WACC e aumento de 10% dos fluxos de caixa, nenhum dos quais considerados como prováveis de ocorrer. A 31 de dezembro de 2021, na aplicação dos pressupostos do cenário pessimista as perdas por imparidade acumuladas seriam superiores em 390.000 Euros e no otimista seriam inferiores em 450.000 Euros.

Para todos os restantes ativos do Grupo não foram identificadas quaisquer imparidades.

## 7. Ativos intangíveis

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 os movimentos registados em rubricas do Ativo intangível são apresentados como segue:

	GOODWILL	WEBSITE E SOFTWARE	TOTAL
<b>1 DE JANEIRO DE 2021</b>			
Custo de aquisição	9.500.000	611.625	10.111.625
Amortizações acumuladas	-	(549.801)	(549.801)
Imparidade acumulada	-	-	-
<b>Valor líquido</b>	<b>9.500.000</b>	<b>61.824</b>	<b>9.561.824</b>
<b>Movimento de 2021</b>			
Adições	-	5.500	5.500
Amortização	-	(19.020)	(19.020)
	<b>-</b>	<b>(13.520)</b>	<b>(13.520)</b>
<b>31 DE DEZEMBRO DE 2021</b>			
Custo de aquisição	9.500.000	617.125	10.117.125
Amortizações acumuladas	-	(568.821)	(568.821)
Imparidade acumulada	-	-	-
<b>Valor líquido</b>	<b>9.500.000</b>	<b>48.304</b>	<b>9.548.304</b>
<b>1 DE JANEIRO DE 2020</b>			
Custo de aquisição	17.000.000	631.522	17.631.522
Amortizações acumuladas	-	(548.358)	(548.358)
Imparidade acumulada	-	-	-
<b>Valor líquido</b>	<b>17.000.000</b>	<b>83.164</b>	<b>17.083.164</b>
<b>Movimento de 2020</b>			
Saídas do perímetro – custo aquisição (Nota 39)	-	(19.897)	(19.897)
Saídas do perímetro – amortizações acumuladas (Nota 39)	-	19.897	19.897
Amortização	-	(21.340)	(21.340)
Imparidade	(7.500.000)	-	(7.500.000)
	<b>(7.500.000)</b>	<b>(21.340)</b>	<b>(7.521.340)</b>
<b>31 DE DEZEMBRO DE 2020</b>			
Custo de aquisição	9.500.000	611.625	10.111.625
Amortizações acumuladas	-	(549.801)	(549.801)
Imparidade acumulada	-	-	-
<b>Valor líquido</b>	<b>9.500.000</b>	<b>61.824</b>	<b>9.561.824</b>

Em junho de 2016, e dando seguimento à reorganização societária do Grupo Pestana, concentrando na subsidiária M.&J. Pestana, S.A. as participações financeiras detidas na Região Autónoma da Madeira e na Região Autónoma dos Açores, procedeu-se à aquisição da quota única da Empresa de Cervejas da Madeira, Sociedade Unipessoal, Lda., resultando no reconhecimento de um *goodwill* no montante de 17.000.000 Euros.

A recuperabilidade do *goodwill* é avaliada anualmente com referência a 31 de dezembro independentemente da existência de indicadores de perda de valor. O valor recuperável é determinado com base no valor em uso dos ativos, calculado com recurso à metodologia de avaliação dos fluxos de caixa descontados, considerando as condições de mercado, o valor dos orçamentos definidos e aprovados pela Administração, uma taxa de crescimento de cerca de 1,5% na perpetuidade e uma taxa de desconto de cerca de 6% que o Grupo Pestana considera que reflete a melhor estimativa dos riscos específicos associados. A 31 de dezembro de 2020, num contexto de pandemia e consequente revisão dos fluxos de caixa futuros e da respetiva taxa de desconto da Empresa de Cervejas da Madeira, Sociedade Unipessoal, Lda., verificou-se a não recuperabilidade parcial e, como tal, uma perda de valor deste ativo no montante de 7.500.000 Euros.

Foi realizada uma análise de sensibilidade ao modelo de avaliação considerando um cenário pessimista de aumento da taxa WACC em 0,5% e redução de 10% dos fluxos de caixa. Na aplicação deste cenário pessimista não haveria risco de não recuperabilidade parcial do *goodwill* a 31 de dezembro de 2021.

## 8. Propriedades de investimento

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 os movimentos registados na rubrica de Propriedades de investimento são apresentados como segue:

	2021	2020
<b>A 1 DE JANEIRO</b>		
Custo de aquisição	9.966.592	9.966.592
Depreciações acumuladas	(3.008.830)	(2.916.376)
Imparidade acumulada	(54.369)	(54.369)
<b>Valor líquido</b>	<b>6.903.393</b>	<b>6.995.847</b>
<b>Alienações - custo aquisição</b>		
Alienações - depreciações acumuladas	(813.488)	-
Depreciação	149.788	-
Imparidade - reforço	(88.736)	(92.454)
	(4.192)	-
	<b>(756.628)</b>	<b>(92.454)</b>
<b>A 31 DE DEZEMBRO</b>		
Custo de aquisição	9.153.104	9.966.592
Depreciações acumuladas	(2.947.778)	(3.008.830)
Imparidade acumulada	(58.561)	(54.369)
<b>Valor líquido</b>	<b>6.146.765</b>	<b>6.903.393</b>

O montante de alienações refere-se à venda de duas casas sitas em São Gonçalo, Funchal, pelo valor de venda de 279.000 Euros e 330.000 Euros, tendo-se apurando um ganho na alienação de 27.767 Euros (Nota 31) e uma perda na alienação de 55.362 Euros (Nota 32), respetivamente.

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 as Propriedades de investimento destinam-se, fundamentalmente, ao arrendamento e são detalhadas como segue:

	2021	2020
Espaços comerciais arrendados a terceiros, Algarve	3.656.331	2.774.396
Terreno Funchal, Madeira	1.269.455	1.269.455
Terreno Angra dos Reis, Brasil	1.030.075	962.902
Casas de São Gonçalo, Madeira	-	678.427
Outros	190.904	1.218.213
	<b>6.146.765</b>	<b>6.903.393</b>

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o justo valor de cada um dos ativos classificados como Propriedades de investimento não é inferior ao valor escriturado.

Os valores reconhecidos na demonstração dos resultados relativos a propriedades de investimento apresentam-se como segue:

	2021	2020
Rendas obtidas	201.756	191.674
Gastos operacionais	(42.993)	(58.002)
Depreciações	(88.736)	(92.454)
	<b>70.027</b>	<b>41.218</b>

## 9. Investimentos em empreendimentos conjuntos

A variação registada na rubrica de Investimentos em empreendimentos conjuntos durante o exercício de 2021 e 2020 é apresentada como segue:

	2021	2020
<b>1 DE JANEIRO</b>	4.535.112	4.959.194
Aumentos de capital	250.000	-
Prestações acessórias concedidas	250.000	-
Perdas pelo método de equivalência patrimonial (M.E.P.) (Nota 33)	(84.708)	(424.082)
Alienações (Nota 39)	(1.625.000)	-
<b>31 DE DEZEMBRO</b>	<b>3.325.404</b>	<b>4.535.112</b>

Em dezembro de 2015, foi celebrado um Acordo Quadro de Parceria (*joint venture*, igualmente designado como Empreendimento conjunto) entre o Grupo Pestana e Cristiano Ronaldo com o objetivo de promoção, desenvolvimento e exploração de várias unidades hoteleiras. Nesse sentido, foram constituídas a Pestana CR7 – Madeira Hotel Investimentos Turísticos, S.A. e a Pestana CR7 – Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A., ambas detidas em 50% pelo Grupo Pestana, promovendo a parceria “Pestana CR7” na Madeira e em Lisboa.

Foram estabelecidas um conjunto de decisões sobre as atividades relevantes que têm que ser sempre tomadas com a concordância de ambas as partes, nomeadamente a aprovação do *business plan*, plano estratégico e orçamento anual; a designação do representante da Empresa para participar em assembleias gerais das suas participadas e definição do sentido de voto; a aquisição, alienação e oneração

de ativos e contratação de financiamentos de um montante superior a um valor previamente fixado e fora da gestão corrente e não previstas no orçamento anual; a delegação de poderes de gestão corrente num ou mais administradores ou numa comissão executiva; a constituição de subsidiárias, sucursais e criação de, ou participação em outras formas de representação ou cooperação empresarial; a subscrição, aquisição e alienação de participações sociais noutras sociedade; a aprovação e alteração de prémios, participação nos resultados, o alargamento do objeto da sociedade a outra(s) atividade(s) para além da exploração do projeto e os adiantamentos por conta de lucros, entre outros aspetos.

Em março de 2021 foi efetuado um aumento de capital no Pestana CR7 – Madeira Investimentos Turísticos, S.A., no montante de 250.000 Euros, reforçando assim os capitais permanentes da participada para fazer face aos seus passivos correntes. Foram, ainda, concedidas Prestações acessórias à Pestana CR7 Lisboa – Hotel Investimentos Turísticos, S.A., no montante de 250.000 Euros.

Em 21 de dezembro de 2021 o Grupo alienou a participação que detinha na Pestana CR7 – Lisboa, S.A. pelo valor de 6.713.711 Euros, assim como as respetivas Prestações acessórias, transacionadas ao seu valor nominal no montante de 1.625.000 Euros, correspondendo a um total de 8.338.711 Euros e a uma mais-valia de 6.713.711 Euros (Nota 33). A participação foi vendida ao outro Acionista da referida entidade, a CR7 Lifestyle Unipessoal, Lda..

Em dezembro de 2021, o Pestana CR7 Madeira, S.A. procedeu à concentração do negócio de hotelaria em Portugal da parceria entre o Cristiano Ronaldo e o Grupo Pestana, adquirindo o direito de uso do ativo Pestana CR7 Lisboa Lifestyle, com efeitos a 1 de janeiro de 2022. Para este ativo, a Empresa celebrou um contrato de arrendamento com o proprietário do imóvel pelo prazo de 15 anos, contemplando o pagamento de uma renda fixa anual. Adicionalmente, o proprietário do imóvel procedeu à transmissão definitiva do estabelecimento comercial do Pestana CR7 Lisboa Lifestyle, com efeitos a 1 de janeiro de 2022, continuando o recheio do hotel a ser detido pelo proprietário do imóvel.

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

A 31 de dezembro de 2021 os Investimentos em empreendimentos conjuntos referem-se às seguintes entidades:

Designação	% DETIDA	Participações financeiras			Prestações acessórias			TOTAL INVESTIMENTO
		MÉTODO DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	PERDA IMPARIDADE	TOTAL	VALOR INVESTIMENTO	PERDA IMPARIDADE	TOTAL	
Solpor – Sociedade de Turismo do Porto Santo Lda.	50,00%	2.238.213	-	2.238.213	430.000	-	430.000	2.668.213
Pestana CR7 – Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	50,00%	219.691	-	219.691	437.500	-	437.500	657.191
		<b>2.457.904</b>	<b>-</b>	<b>2.457.904</b>	<b>867.500</b>	<b>-</b>	<b>867.500</b>	<b>3.325.404</b>

A 31 de dezembro de 2020 os Investimentos em empreendimentos conjuntos referem-se às seguintes entidades:

Designação	% DETIDA	Participações financeiras			Prestações acessórias			TOTAL INVESTIMENTO
		MÉTODO DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	PERDA IMPARIDADE	TOTAL	VALOR INVESTIMENTO	PERDA IMPARIDADE	TOTAL	
Solpor – Sociedade de Turismo do Porto Santo Lda.	50,00%	2.238.870	-	2.238.870	430.000	-	430.000	2.668.870
Pestana CR7 – Lisboa Hotel Inv. Turísticos, S.A.	50,00%	-	-	-	1.375.000	-	1.375.000	1.375.000
Pestana CR7 – Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	50,00%	53.742	-	53.742	437.500	-	437.500	491.242
		<b>2.292.612</b>	<b>-</b>	<b>2.292.612</b>	<b>2.242.500</b>	<b>-</b>	<b>2.242.500</b>	<b>4.535.112</b>

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

A reconciliação entre ativos líquidos, excluindo prestações acessórias e empréstimos concedidos, e o método de equivalência patrimonial dos investimentos em empreendimentos conjuntos em 2021 e 2020 é como segue:

	2021		2020		
	SOLPOR – SOCIEDADE TURISMO DO PORTO SANTO, LDA.	PESTANA CR7 – MADEIRA HOTEL INVESTIMENTOS TURÍSTICOS, S.A.	PESTANA CR7 – LISBOA HOTEL INVESTIMENTOS TURÍSTICOS, S.A.	SOLPOR – SOCIEDADE TURISMO DO PORTO SANTO, LDA.	PESTANA CR7 – MADEIRA HOTEL INVESTIMENTOS TURÍSTICOS, S.A.
<b>Ativos líquidos a 1 de janeiro</b>	<b>75.708</b>	<b>107.484</b>	<b>4.430.144</b>	<b>77.891</b>	<b>621.257</b>
Resultado líquido do exercício	(1.312)	(168.101)	(673.959)	(2.183)	(513.773)
Aumento de capital	–	500.000	–	–	–
<b>Ativos líquidos a 31 de dezembro</b>	<b>74.395</b>	<b>439.383</b>	<b>3.756.185</b>	<b>75.708</b>	<b>107.484</b>
% de participação do Grupo	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Valor da participação do Grupo	37.198	219.691	1.878.093	37.854	53.742
Alocação do justo valor da contraprestação paga	2.201.015	–	–	2.201.016	–
Ajustamentos de consolidação	–	–	(1.878.093)	–	–
<b>Saldo a 31 de dezembro</b>	<b>2.238.213</b>	<b>219.691</b>	<b>–</b>	<b>2.238.870</b>	<b>53.742</b>

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, apesar da pandemia COVID-19, não existem indícios de imparidade que afetem o valor dos Investimentos em empreendimentos conjuntos.

A informação resumida das Demonstrações financeiras individuais das empresas de Investimentos em empreendimentos conjuntos encontra-se apresentada na Nota 38.

## 10. Investimentos em associadas

A variação registada na rubrica de Investimentos em associadas durante os exercícios de 2021 e 2020 é apresentada como segue:

	2021	2020
<b>1 DE JANEIRO</b>		
Reembolso de empréstimos concedidos	12.060.539	12.590.287
Ganhos / (Perdas) pelo método de equivalência patrimonial (M.E.P.) (Nota 33)	(441.000)	(343.000)
	5.094	(186.748)
<b>31 DE DEZEMBRO</b>	<b>11.624.633</b>	<b>12.060.539</b>

Nos anos de 2021 e 2020 a Enatur – Empresa Nacional de Turismo, S.A procedeu à amortização parcial dos suprimentos prestados, pelo montante de 441.000 Euros e 343.000 Euros, respetivamente.

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

A 31 de dezembro de 2021 os Investimentos em associadas referem-se às seguintes entidades:

Entidade	Participações financeiras				Prestações Acessórias			Empréstimos concedidos			TOTAL INVESTIMENTO	GOODWILL INCLUIDO
	% DETIDA	MÉTODO DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	PERDA IMPARIDADE	TOTAL	VALOR INVESTIMENTO	PERDA IMPARIDADE	TOTAL	VALOR INVESTIMENTO	PERDA IMPARIDADE	TOTAL		
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	49,00%	10.371.573	-	10.371.573	-	-	-	406.593	-	406.593	10.778.166	3.837.382
Lean Company Ventures II, S.A.	10,00%	-	-	-	-	-	-	495.000	-	495.000	495.000	-
Albar - Soc. Imob. do Barlavento, S.A.	49,81%	286.582	-	286.582	64.885	-	64.885	-	-	-	351.467	-
		<b>10.658.155</b>	<b>-</b>	<b>10.658.155</b>	<b>64.885</b>	<b>-</b>	<b>64.885</b>	<b>901.593</b>	<b>-</b>	<b>901.593</b>	<b>11.624.633</b>	<b>3.837.382</b>

A 31 de dezembro de 2020 os Investimentos em associadas referem-se às seguintes entidades:

Entidade	Participações financeiras				Prestações Acessórias			Empréstimos concedidos			TOTAL INVESTIMENTO	GOODWILL INCLUIDO
	% DETIDA	MÉTODO DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	PERDA IMPARIDADE	TOTAL	VALOR INVESTIMENTO	PERDA IMPARIDADE	TOTAL	VALOR INVESTIMENTO	PERDA IMPARIDADE	TOTAL		
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	49,00%	10.365.403	-	10.365.403	-	-	-	847.593	-	847.593	11.212.996	3.837.382
Lean Company Ventures II, S.A.	10,00%	-	-	-	-	-	-	495.000	-	495.000	495.000	-
Albar - Soc. Imob. do Barlavento, S.A.	49,81%	287.658	-	287.658	64.885	-	64.885	-	-	-	352.543	-
		<b>10.653.061</b>	<b>-</b>	<b>10.653.061</b>	<b>64.885</b>	<b>-</b>	<b>64.885</b>	<b>1.342.593</b>	<b>-</b>	<b>1.342.593</b>	<b>12.060.539</b>	<b>3.837.382</b>

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

A reconciliação entre ativos líquidos, excluindo prestações acessórias e empréstimos, e o método de equivalência patrimonial dos investimentos em associadas em 2021 e 2020 é como segue:

	2021			2020		
	ENATUR – EMPRESA NACIONAL DE TURISMO, S.A.	ALBAR – SOCIEDADE IMOBILIÁRIA DO BARLAVENTO, S.A.	LEAN COMPANY VENTURES II, S.A.	ENATUR – EMPRESA NACIONAL DE TURISMO, S.A.	ALBAR – SOCIEDADE IMOBILIÁRIA DO BARLAVENTO, S.A.	LEAN COMPANY VENTURES II, S.A.
<b>Ativos líquidos a 1 de janeiro</b>	<b>57.500.706</b>	<b>1.131.102</b>	<b>389.775</b>	<b>59.745.881</b>	<b>1.139.866</b>	<b>380.005</b>
Resultado líquido do exercício	12.591	(2.161)	559.815	(372.211)	(8.764)	9.770
Outras alterações de capital próprio	(2.013.328)	-	-	(1.872.964)	-	-
<b>Ativos líquidos a 31 de dezembro</b>	<b>55.499.970</b>	<b>1.128.941</b>	<b>949.590</b>	<b>57.500.706</b>	<b>1.131.102</b>	<b>389.775</b>
% de participação do Grupo	49,00%	49,81%	20,00%	49,00%	49,81%	20,00%
Valor da participação do Grupo	27.194.985	562.326	189.918	28.175.346	563.402	77.955
Goodwill	3.837.382	-	-	3.837.382	-	-
Conversão para IFRS	(20.660.794)	-	-	(21.647.325)	-	-
Ajustamentos de consolidação	-	(275.744)	(189.918)	-	(275.744)	(77.955)
<b>Saldo a 31 de dezembro</b>	<b>10.371.573</b>	<b>286.582</b>	<b>-</b>	<b>10.365.403</b>	<b>287.658</b>	<b>-</b>

Em 31 de dezembro de 2021, apesar da pandemia COVID-19, não existem indícios de imparidade que afetem o valor dos investimentos em associadas.

A informação resumida das demonstrações financeiras individuais das empresas associadas encontra-se apresentada na Nota 38.

## 11. Ativos financeiros ao justo valor através de resultados

A variação registada na rubrica de Ativos financeiros ao justo valor através de resultados durante os exercícios de 2021 e 2020 é apresentada como segue:

	2021	2020
<b>1 DE JANEIRO</b>	5.939.627	6.925.558
Aquisições	671.448	-
Reembolso de capital	(349.968)	-
Variações de justo valor (Nota 33)	1.437.821	(331.123)
Saídas do perímetro (Nota 39)	-	(654.808)
<b>31 DE DEZEMBRO</b>	<b>7.698.928</b>	<b>5.939.627</b>

Em 27 de outubro de 2021, o Grupo adquiriu à Quanlux Unipessoal, Lda. 1.500.000 Unidades de Participação (UP's) do fundo Faber Tech II – Fundo de Capital de Risco (“Fundo Faber Tech II”), anteriormente subscritas pela empresa vendedora, que até à data da venda só tinha realizado o capital de 608.276 Euros correspondentes a 608.276 UP's. Assim, o Grupo adquiriu nesta data as 608.276 UP's pelo montante de 608.276 Euros e assumiu a responsabilidade pelo pagamento do montante de capital relativo às 1.500.000 UP's subscritas e ainda não realizadas no montante de 891.724 Euros. Posteriormente, no mês de dezembro, o Grupo realizou o capital correspondente a 63.172 UP's, no montante de 63.172 Euros.

Nos meses de novembro e dezembro de 2021, o Iberis Bluetech Fund, FCR, EuVeca (“Bluetech”) procedeu a duas distribuições de capital às suas participadas, tendo o Grupo recebido os montantes de 57.980 Euros e de 291.988 Euros, respetivamente, totalizando assim o montante de 349.968 Euros, sob a forma de redução de capital e sem qualquer resgate de unidades de participação.

Em 31 de dezembro de 2021 a variação do justo valor corresponde à valorização das unidades de participação pela cotação do Fundo Bluetech no montante de 711.761 Euros e do Fundo Faber Tech II no montante de 848.764 Euros. A variação negativa de justo valor corresponde à participação na Sociedade Turística Palheiro Golfe, S.A. no montante de 122.704 Euros.

Em 31 de dezembro de 2020 tinha sido registada uma variação negativa de justo valor no Fundo Bluetech, no montante de 331.123 Euros, apurada através da valorização das unidades de participação pelas cotações dos fundos. A cotação destes fundos é classificada no Nível 2 da hierarquia do justo valor (Nota 13).

A variação do justo valor dos Ativos financeiros ao justo valor através de resultados foi apurada através da valorização das unidades de participação pela cotação do Fundo no final do exercício. A cotação deste fundo é classificada no Nível 2 da hierarquia do justo valor (Nota 13).

As saídas de perímetro respeitam, essencialmente, aos 7,5% dos direitos de voto detidos àquela data pela SDEM – Sociedade de Desenvolvimento Empresarial da Madeira, Sociedade Unipessoal, S.A. na Hotel Rauchstrasse 22, S.A.R.L. (Nota 39).

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

A 31 de dezembro de 2021 os Ativos financeiros ao justo valor através de resultados referem-se às seguintes entidades:

Entidade	% DETIDA	JUSTO VALOR	EMPRÉSTIMOS CONCEDIDOS	TOTAL INVESTIMENTO
Iberis Bluetech Fund, FCR, EuVECA	n.a.	6.031.602	-	6.031.602
Faber Tech II, FCR	n.a.	1.520.211	-	1.520.211
Restantes (diversos)	-	147.115	-	147.115
		<b>7.698.928</b>	<b>-</b>	<b>7.698.928</b>

A 31 de dezembro de 2020 os Ativos financeiros ao justo valor através de resultados referem-se às seguintes entidades:

Entidade	% DETIDA	JUSTO VALOR	EMPRÉSTIMOS CONCEDIDOS	TOTAL INVESTIMENTO
Iberis Bluetech Fund, FCR, EuVECA	n.a.	5.669.807	-	5.669.807
Restantes (diversos)	-	259.346	10.474	269.820
		<b>5.929.153</b>	<b>10.474</b>	<b>5.939.627</b>

## 12. Ativos e passivos por Impostos diferidos

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os saldos reconhecidos relativamente a Impostos diferidos são apresentados na Demonstração da posição financeira pelo seu valor líquido.

O impacto dos movimentos nas rubricas de Impostos diferidos, ocorrido para os exercícios apresentados, foi como segue:

	2021	2020
Impacto na Demonstração dos resultados		
Ativos por impostos diferidos	(2.299.568)	5.942.830
Passivos por impostos diferidos	4.021.195	(1.788.933)
	<b>1.721.627</b>	<b>4.153.897</b>
Impacto na variação do perímetro (Nota 39)		
Passivos por impostos diferidos	-	987
	-	987
<b>Impacto líquido dos impostos diferidos</b>	<b>1.721.627</b>	<b>4.154.884</b>

A taxa de imposto utilizada para a valorização das diferenças tributárias à data da Demonstração da posição financeira do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 encontra-se compreendida entre 14,7% e 25,58%.

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

Os movimentos ocorridos na rubrica de Ativos por impostos diferidos para os exercícios apresentados são como segue:

	RFAI E SIFIDE	PREJUÍZOS FISCAIS	ENCARGOS LÍQUIDOS DE FINANCIAMENTO	IMPARIDADE DE ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS	LOCAÇÕES	REMUNERAÇÃO CONVENCIONAL DO CAPITAL SOCIAL	OUTROS	TOTAL
<b>A 1 DE JANEIRO DE 2021</b>	6.696.989	6.637.431	720.730	1.510.909	983.989	1.048.578	683.392	18.282.018
Impacto da transição para IFRS 16	(2.264.530)	-	-	-	-	-	-	(2.264.530)
Constituição por resultados	4.433.790	-	614.773	-	-	22.890	-	5.071.453
Reversão por resultados	(975.483)	(3.346.244)	-	(342.083)	(85.164)	(259.014)	(98.503)	(5.106.491)
<b>Movimento do período</b>	<b>1.193.777</b>	<b>(3.346.244)</b>	<b>614.773</b>	<b>(342.083)</b>	<b>(85.164)</b>	<b>(236.124)</b>	<b>(98.503)</b>	<b>(2.299.568)</b>
Compensação de Passivos por impostos diferidos	7.890.766	3.291.187	1.335.503	1.168.826	898.825	812.454	584.889	15.982.450
	(7.626.332)	(3.120.824)	(1.335.503)	(1.168.826)	(898.825)	(812.454)	(584.868)	(15.547.633)
<b>A 31 DE DEZEMBRO DE 2021</b>	<b>264.434</b>	<b>170.363</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>434.817</b>
<b>A 1 DE JANEIRO DE 2020</b>	-	-	-	1.098.727	7.080.177	941.251	3.392.324	12.512.479
Constituição por resultados:								
Impacto de transição para IFRS 16	4.585.457	-	-	-	-	-	-	4.585.457
Restantes	2.111.532	3.761.139	720.730	-	-	620.334	109.001	7.322.736
Reversão por resultados:								
Impacto de transição para IFRS 16	-	-	-	-	(5.012.419)	-	-	(5.012.419)
Restantes	-	-	-	(691.994)	-	(221.324)	(39.626)	(952.944)
Constituição por contas a pagar	-	2.876.292	-	-	-	-	-	2.876.292
Transferências	-	-	-	1.104.176	(1.083.769)	(291.683)	(2.778.307)	(3.049.583)
<b>Movimento do período</b>	<b>6.696.989</b>	<b>6.637.431</b>	<b>720.730</b>	<b>412.182</b>	<b>(6.096.188)</b>	<b>107.327</b>	<b>(2.708.932)</b>	<b>5.769.539</b>
Compensação de Passivos por impostos diferidos	6.696.989	6.637.431	720.730	1.510.909	983.989	1.048.578	683.392	18.282.018
	(6.696.989)	(6.462.221)	(720.730)	(1.510.909)	(983.989)	(930.978)	(683.392)	(17.989.208)
<b>A 31 DE DEZEMBRO DE 2020</b>	<b>-</b>	<b>175.210</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>117.600</b>	<b>-</b>	<b>292.810</b>

### Impacto da transição para a IFRS 16

No período de tributação de 2019, devido ao contexto de incerteza quanto ao tratamento fiscal a conferir, no âmbito da adoção da IFRS 16, ao Ativo de direito de uso e à sua depreciação subsequente, bem como ao Passivo de locação e aos gastos financeiros que lhe estão associados, o Grupo decidiu, por prudência, considerar que: i) os registos contabilísticos efetuados não tinham relevância fiscal; e que ii) o reconhecimento simultâneo do Ativo de direito de uso e do Passivo de locação não se enquadrava na isenção de reconhecimento inicial prevista na IAS 12, pelo que registou impostos diferidos ativos e passivos na data do reconhecimento inicial, tendo preenchido as declarações fiscais relativas a este exercício em conformidade com este tratamento fiscal.

Após a data limite para a entrega da declaração modelo 22 referente ao período de tributação de 2019, a Autoridade Tributária emitiu a Circular n.º 7/2020, de 13 de agosto, a qual veio a estabelecer o seguinte entendimento quanto ao tratamento fiscal da adoção da IFRS 16:

- (i) O ativo sob direito de uso é um ativo sujeito a amortizações relevantes para efeitos fiscais (pelo método da linha reta e considerando as taxas de depreciação aplicáveis aos ativos subjacentes), embora se deva excluir da base fiscal os pagamentos da locação que revistam a natureza de meras estimativas ou provisões (nomeadamente, estimativa de custos de desmantelamento, valor residual e custos estimados com penalidades por fim do contrato ou eventuais montantes estimados a título do exercício de uma opção de extensão do período de locação);
- (ii) Relativamente aos ajustamentos de transição, no que concerne a contratos de locação em curso, as variações patrimoniais positivas e negativas daí decorrentes devem concorrer para o apuramento do lucro tributável, mas na medida em que respeitem aos valores das amortizações fiscais dos ativos sob direito de uso referentes a períodos anteriores, que resultariam da aplicação da IFRS 16, e que não foram considerados para apuramento do lucro tributável nesses períodos;
- (iii) Os juros relativos ao passivo de locação operacional (à semelhança das locações financeiras) relevam para efeitos da limitação dos gastos de financiamento líquidos prevista no artigo 67.º do Código do IRC.

Neste contexto, em 2020, o Grupo decidiu apresentar reclamação graciosa da autoliquidação de IRC relativa ao período de tributação de 2019. Em 31 de dezembro de 2019, o efeito fiscal desta transição implicou a diminuição da coleta desse ano em 7.118.044 Euros e consequentemente uma diminuição dos benefícios fiscais então considerados e deduzidos no montante de 4.585.457 Euros, apurando-se assim um imposto sobre o rendimento a receber de 2.532.587 Euros (Nota 16).

Decorrente dessa alteração, os benefícios fiscais relativos ao Regime fiscal de apoio ao investimento (“RFAI”) e Sistema de incentivos fiscais à investigação e ao desenvolvimento empresarial (“SIFIDE”) deduzidos em 2019 foram assim corrigidos por insuficiência da nova coleta do ano de 2019 no montante total de 4.585.457 Euros. Contudo, poderão ser dedutíveis em exercícios posteriores, nomeadamente pelo período de oito anos no caso do SIFIDE e dez anos no caso do RFAI, razão pela qual foi constituído em 2020 um imposto diferido ativo no mesmo montante e que se espera recuperar em 2 anos.

No ano de 2020, os impostos diferidos ativos reconhecidos na data de transição para este normativo foram anulados, no montante de 5.012.419 Euros. Nos casos em que a vida útil dos ativos subjacentes para efeitos fiscais era inferior ao período do contrato de locação o Grupo procedeu ao reconhecimento do respetivo passivo por imposto diferido, no montante de 2.962.501 Euros.

Em 2021, na sequência dos trabalhos de elaboração da referida reclamação graciosa, após consultar novamente os seus consultores por forma a verificar qual o entendimento mais atual da referida Circular, o Grupo assumiu na referida reclamação entregue em 19 de maio de 2021 que a vida útil dos ativos subjacentes para efeitos fiscais, quando inferior ao período do contrato de locação, releva o período de vida útil fiscal, quando superior ao período do contrato de locação, releva a vida útil dos ativos subjacentes, tendo assim procedido à anulação do passivo por imposto diferido registado em 2020 no montante de 2.755.456 Euros e apurado uma diminuição dos benefícios fiscais considerados e deduzidos em 2019 de 2.264.530 Euros. Este entendimento foi aceite por parte das Autoridades Fiscais no âmbito do deferimento, em março de 2022, da reclamação graciosa apresentada contra a autoliquidação de IRC referente ao período de tributação de 2019.

#### Regime fiscal de Apoio ao Investimento (“RFAI”) e Sistema de Incentivos Fiscais à Investigação e ao Desenvolvimento Empresarial (“SIFIDE”)

A 31 de dezembro de 2021 e 2020, pelo facto de não ser possível deduzir a totalidade do benefício fiscal relativo ao RFAI, foram registados impostos diferidos ativos nos montantes de 1.282.429 Euros e 2.111.532 Euros, respetivamente.

No exercício de 2021, o Grupo verificou que a sua situação tributária por referência aos períodos de 2020 e 2019 não refletia integralmente os benefícios fiscais aplicáveis gerados no âmbito das atividades desenvolvidas, uma vez que, para duas das sociedades dominadas, não foi tido em consideração a dedução apropriada do benefício fiscal gerado ao abrigo do RFAI, única e exclusivamente em virtude da metodologia então adotada para efeitos do cálculo, nomeadamente em relação à aplicação da taxa de dedução a aplicar aos investimentos relevantes em função da localização geográfica dos mesmos. Desta forma, foi apurado um montante total de deduções em falta de 2.653.285 Euros relativos aos exercícios de 2020 (1.351.849 Euros) e 2019 (1.301.436 Euros), tendo procedido em novembro de 2021 à substituição do Modelo 22 de 2020 e em dezembro de 2021 apresentado uma adenda à reclamação graciosa relativa a 2019, anteriormente apresentada em 2020, a qual mereceu deferimento por parte das Autoridades Fiscais em março de 2022. Para estes montantes, pelo facto de não ser possível deduzir a totalidade do benefício fiscal relativo ao RFAI, foram registados impostos diferidos ativos no montante de 2.653.285 Euros.

Ainda em 2021, na esfera da sociedade Empresa de Cervejas da Madeira Lda, foram diferidas duas candidaturas no âmbito do SIFIDE-RAM (Incentivos Fiscais à Investigação e Desenvolvimento na Região Autónoma da Madeira), cujas aprovações foram comunicadas pela Associação Regional para o Desenvolvimento da Investigação Tecnologia e Inovação em 29 de junho de 2021 e em 17 de novembro de 2021, confirmando a atribuição de créditos fiscais nos montantes de 286.418 Euros e 211.658 Euros, respetivamente, relativos aos exercícios de 2019 e 2020 e que serão utilizados na esfera do grupo fiscal. Para o montante referente a 2019 foi apresentada uma adenda à reclamação graciosa de 2019, anteriormente apresentada em 2020. O conteúdo desta adenda mereceu deferimento por parte das Autoridades Fiscais. Por forma a que este crédito possa ser considerado na liquidação deste exercício e, como tal, foi registado um ativo por imposto diferido no montante de 286.418 Euros. O valor referente a 2020 foi integralmente deduzido à coleta do Grupo do exercício de 2021, no montante de 211.658 Euros.

No que respeita aos Impostos diferidos ativos relativos ao RFAI e ao SIFIDE, o Grupo estima recuperar os mesmos em dois anos.

#### Prejuízos fiscais

A 31 de dezembro de 2020, decorrente do impacto da pandemia COVID-19 na atividade do Grupo Pestana, foram apurados prejuízos fiscais para os quais foram registados impostos diferidos ativos no valor de 6.637.431 Euros, dos quais 2.876.292 Euros por contrapartida das Contas a pagar às Grupos do Grupo que pertencem ao Regime Especial de Tributação dos Grupos de Sociedades ("R.E.T.G.S") (Nota 27) mas que não pertencem a este perímetro de consolidação (Nota 38). Estes prejuízos podem ser deduzidos ao lucro tributável durante os próximos doze anos.

Em 31 de dezembro de 2021 verificou-se já uma recuperação da atividade do Grupo Pestana, tendo sido apurado lucro fiscal ao qual foram deduzidos parte dos prejuízos fiscais gerados em 2020, no montante de 3.223.915 Euros, bem como RFAI do ano 2020 no montante de 763.825 Euros. Consequentemente foram revertidos impostos diferidos ativos nesses mesmos montantes. Em maio de 2021, com a submissão do Modelo 22 do Grupo, verificou-se que o prejuízo fiscal de 2020 era menor em 122.329 Euros, tendo nessa data sido revertido o correspondente ativo por imposto diferido. O Grupo estima recuperar o remanescente deste ativo por imposto diferido no próximo ano.

#### Gastos líquidos de financiamento

Em 2021 e 2020, considerando que uma parte dos gastos de financiamento líquidos do período não foram dedutíveis para efeitos fiscais em virtude da diminuição do resultado antes de depreciações, amortizações, gastos de financiamento líquidos e impostos, apurado para efeitos fiscais, foram ainda registados impostos diferidos ativos no montante de 614.773 Euros e 720.730 Euros, respetivamente. Em relação aos gastos de financiamento líquidos, estes podem ser dedutíveis até ao quinto período de tributação posterior, sendo que o Grupo estima recuperar este ativo em dois anos.

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

Os movimentos ocorridos na rubrica de Passivos por impostos diferidos para os exercícios apresentados são como segue:

	CUSTO CONSIDERADO (IFRS 1) EM ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS	DIFERENÇAS DE TAXA DE DEPRECIACÃO / AMORTIZAÇÃO	OUTROS	TOTAL
<b>A 1 DE JANEIRO DE 2021</b>	25.059.860	2.962.501	1.583.582	29.605.943
Impacto da transição para a IFRS 16	-	(2.755.456)	-	(2.755.456)
Constituição por resultados	-	-	48.741	48.741
Reversão por resultados	(1.295.298)	(19.182)	-	(1.314.480)
<b>Movimento do período</b>	<b>(1.295.298)</b>	<b>(2.774.638)</b>	<b>48.741</b>	<b>(4.021.195)</b>
Compensação de Ativos por impostos diferidos	23.764.562 (14.057.843)	187.863 (187.863)	1.632.323 (1.301.927)	25.584.748 (15.547.633)
<b>A 31 DE DEZEMBRO DE 2021</b>	<b>9.706.719</b>	<b>-</b>	<b>330.396</b>	<b>10.037.115</b>

	CUSTO CONSIDERADO (IFRS 1) EM ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS	DIFERENÇAS DE TAXA DE DEPRECIACÃO / AMORTIZAÇÃO	OUTROS	TOTAL
<b>A 1 DE JANEIRO DE 2020</b>	29.171.044	-	1.696.536	30.867.580
Constituição por resultados	-	-	-	-
Impacto de transição para a IFRS 16	-	2.962.501	-	2.962.501
Reversão por resultados	(795.905)	-	(377.663)	(1.173.568)
Saídas do perímetro	-	-	(987)	(987)
Transferências	(3.315.279)	-	265.696	(3.049.583)
<b>Movimento do período</b>	<b>(4.111.184)</b>	<b>2.962.501</b>	<b>(112.954)</b>	<b>(1.261.637)</b>
Compensação de Ativos por impostos diferidos	25.059.860 (17.719.401)	2.962.501 -	1.583.582 (269.807)	29.605.943 (17.989.208)
<b>A 31 DE DEZEMBRO DE 2020</b>	<b>7.340.459</b>	<b>2.962.501</b>	<b>1.313.775</b>	<b>11.616.735</b>

Os impostos diferidos passivos incluem a não dedução fiscal de 100% do excesso registado para a determinação do custo considerado.

### 13. Ativos e passivos financeiros

As políticas contabilísticas de mensuração para instrumentos financeiros de acordo com a IFRS 9 foram aplicadas aos seguintes ativos e passivos financeiros:

	ATIVOS / PASSIVOS AO CUSTO AMORTIZADO	ATIVOS AO JUSTO VALOR ATRAVÉS DE OUTRO RENDIMENTO INTEGRAL	ATIVOS / PASSIVOS AO JUSTO VALOR ATRAVÉS DE RESULTADOS	OUTROS ATIVOS / PASSIVOS NÃO FINANCEIROS	TOTAL
<b>31 DE DEZEMBRO DE 2021</b>					
<b>Ativos financeiros</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	74.138.656	-	-	-	74.138.656
Clientes e outras contas a receber	79.317.544	-	-	11.311.059	90.628.603
Ativos financeiros ao justo valor através de resultados	-	-	7.698.928	-	7.698.928
	<b>153.456.200</b>	<b>-</b>	<b>7.698.928</b>	<b>11.311.059</b>	<b>172.466.187</b>
<b>Passivos financeiros</b>					
Empréstimos obtidos	345.209.179	-	-	-	345.209.179
Instrumentos financeiros derivados	-	19.366	6.456	-	25.822
Fornecedores e outras contas a pagar	44.155.919	-	-	7.776.417	51.932.336
Adiantamentos de clientes	-	-	-	17.296.224	17.296.224
	<b>389.365.098</b>	<b>19.366</b>	<b>6.456</b>	<b>25.072.641</b>	<b>414.463.561</b>

	ATIVOS / PASSIVOS AO CUSTO AMORTIZADO	ATIVOS AO JUSTO VALOR ATRAVÉS DE OUTRO RENDIMENTO INTEGRAL	ATIVOS / PASSIVOS AO JUSTO VALOR ATRAVÉS DE RESULTADOS	OUTROS ATIVOS / PASSIVOS NÃO FINANCEIROS	TOTAL
<b>31 DE DEZEMBRO DE 2020</b>					
<b>Ativos financeiros</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	57.781.523	-	-	-	57.781.523
Clientes e outras contas a receber	39.086.635	-	-	23.779.622	62.866.257
Ativos financeiros ao justo valor através de resultados	-	-	5.939.627	-	5.939.627
	<b>96.868.158</b>	<b>-</b>	<b>5.939.627</b>	<b>23.779.622</b>	<b>126.587.407</b>
<b>Passivos financeiros</b>					
Empréstimos obtidos	315.759.373	-	-	-	315.759.373
Instrumentos financeiros derivados	-	64.200	21.400	-	85.600
Fornecedores e outras contas a pagar	19.796.097	-	-	15.855.978	35.652.075
Adiantamentos de clientes	21.781.100	-	-	-	21.781.100
	<b>357.336.570</b>	<b>64.200</b>	<b>21.400</b>	<b>15.855.978</b>	<b>373.278.148</b>

De acordo com os requisitos da IFRS 13, o Grupo Pestana enquadrou a forma como é obtido o justo valor dos seus ativos e passivos financeiros reconhecidos ao justo valor. Os níveis são divulgados na Nota 3.9.

	31-12-2021			31-12-2020		
	NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3	NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3
<b>Ativos financeiros</b>						
Ativos financeiros ao justo valor através de resultados	-	7.698.928	-	-	5.939.627	-
	<b>-</b>	<b>7.698.928</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.939.627</b>	<b>-</b>
<b>Passivos financeiros</b>						
Instrumentos financeiros derivados	-	25.822	-	-	85.600	-
	<b>-</b>	<b>25.822</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>85.600</b>	<b>-</b>

## 14. Clientes e outras contas a receber

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o detalhe da rubrica de Clientes e outras contas a receber é apresentado como segue:

	31-12-2021			31-12-2020		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
<b>Clientes e outras contas a receber</b>						
Clientes (i)	45.200.044	-	45.200.044	13.620.851	-	13.620.851
Outros devedores (ii)	8.055.028	5.215.445	13.270.473	3.213.671	8.701.004	11.914.675
Pré-pagamentos (iii)	1.358.592	9.952.467	11.311.059	1.625.086	10.316.898	11.941.984
Acréscimo de rendimentos (iv)	9.853.297	-	9.853.297	11.836.550	1.088	11.837.638
Estado e outros entes públicos (v)	10.993.730	-	10.993.730	13.551.108	-	13.551.108
	<b>75.460.691</b>	<b>15.167.912</b>	<b>90.628.603</b>	<b>43.847.266</b>	<b>19.018.990</b>	<b>62.866.256</b>
<b>Adiantamentos de clientes (vi)</b>	<b>(11.797.814)</b>	<b>(5.498.410)</b>	<b>(17.296.224)</b>	<b>(21.149.600)</b>	<b>(631.500)</b>	<b>(21.781.100)</b>

Os saldos a receber de Clientes e outras contas a receber apresentados não têm diferença significativa entre os valores contabilísticos e o seu justo valor.

### (i) Clientes

	31-12-2021			31-12-2020		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
Clientes – grupo (Nota 40)	384.926	-	384.926	1.560.927	-	1.560.927
Clientes – outros	44.815.118	-	44.815.118	12.059.924	-	12.059.924
Clientes de cobrança duvidosa	3.661.739	-	3.661.739	4.459.072	-	4.459.072
	<b>48.861.783</b>	<b>-</b>	<b>48.861.783</b>	<b>18.079.923</b>	<b>-</b>	<b>18.079.923</b>
Imparidade clientes	(3.661.739)	-	(3.661.739)	(4.459.072)	-	(4.459.072)
	<b>45.200.044</b>	<b>-</b>	<b>45.200.044</b>	<b>13.620.851</b>	<b>-</b>	<b>13.620.851</b>

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de Clientes – outros inclui 25.468.507 Euros referentes à transação imobiliária Madeira Palácio Residences (Notas 15 e 28). Este valor tem como garantia real os apartamentos não vendidos a terceiros.

Imparidade – movimentos do ano:

	2021	2020
<b>A 1 DE JANEIRO</b>		
Aumentos	4.459.072	9.780.977
Reversões	450.651	606.065
Utilizações	(272.943)	-
Transferências	(975.041)	(206.903)
Transferências	-	(47.321)
Saídas do perímetro	-	(5.673.746)
<b>A 31 DE DEZEMBRO</b>	<b>3.661.739</b>	<b>4.459.072</b>

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

### (ii) Outros devedores

	31-12-2021			31-12-2020		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
Outros devedores – grupo (Nota 40)	529.128	1.823.157	2.352.285	384.018	1.887.946	2.271.964
Outros devedores – restantes	7.854.498	3.392.288	11.246.786	3.003.000	6.813.058	9.816.058
Imparidade	(328.598)	–	(328.598)	(173.347)	–	(173.347)
	<b>8.055.028</b>	<b>5.215.445</b>	<b>13.270.473</b>	<b>3.213.671</b>	<b>8.701.004</b>	<b>11.914.675</b>

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o saldo da rubrica de Outros devedores – grupo inclui o saldo a receber do sublocatário, no montante de 1.865.640 Euros e 1.887.947 Euros, respetivamente, resultante do desreconhecimento do Ativo de direito de uso referente ao acordo de subconcessão realizada no ano de 2016 para a utilização do hotel Pestana CR7 Funchal até 2044, com a empresa Pestana CR7 – Madeira Hotel Investimentos Turísticos, S.A. (Nota 3.17).

Os outros devedores – grupo incluem os valores a receber das empresas incluídas no Regime Especial de Tributação de Grupos de Sociedades (Nota 12), mas que não integram o perímetro de consolidação, no montante de 7.879 Euros e de 77.862 Euros, em 2021 e 2020, respetivamente.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os Outros devedores – restantes, inclui o valor a receber da Região Autónoma da Madeira pela alienação da SDM – Sociedade de Desenvolvimento da Madeira, S.A. em 2020, no montante de 6.813.058 Euros, que será recebido em duas tranches de igual montante até 30 de junho de 2022 e 30 de junho de 2023.

Imparidade – movimentos do ano:

	2021	2020
<b>A 1 DE JANEIRO</b>		
Aumentos	173.347	58.510
Transferências – Clientes	–	47.321
<b>A 31 DE DEZEMBRO</b>	<b>328.598</b>	<b>173.347</b>

A antiguidade dos saldos sem imparidade é apresentada como segue:

	2021	2020
De 0 a 6 meses	49.689.496	16.485.307
de 6 a 12 meses	4.025.405	1.687.402
de 12 a 18 meses	888.261	2.710.260
de 18 a 24 meses	1.056.751	1.004.354
superior a 24 meses	2.810.604	3.648.203
	<b>58.470.517</b>	<b>25.535.526</b>

A antiguidade dos saldos vencidos com imparidade é apresentada como segue:

	2021	2020
De 0 a 6 meses	247.131	233.491
de 6 a 12 meses	875.013	556.791
de 12 a 18 meses	354.804	815.155
de 18 a 24 meses	187.639	256.109
superior a 24 meses	2.325.750	2.770.873
	<b>3.990.337</b>	<b>4.632.419</b>

As perdas de imparidade são calculadas como descrito na Nota 3.9. iii). Considerando o aumento do risco de cobrabilidade no mercado decorrente da pandemia COVID 19, as perdas de imparidade foram calculadas considerando o efeito desta situação em cada conta a receber.

Apesar da pandemia e da crise económica registada no ano 2020, que afetou de forma significativa a generalidade dos operadores de viagens e turismo, é de realçar positivamente que, devido à gestão criteriosa que o Grupo Pestana aplica na atribuição de crédito e respetivas cobranças, não verificou até ao momento incidentes significativos de incobrabilidade de valores a receber dos seus clientes. Desta forma e apesar do risco coberto através de seguro de crédito, não foi necessário em 2021 e 2020 utilizar esta cobertura, nem reconhecer qualquer imparidade relevante sobre esses valores.

(iii) Pré-pagamentos

	31-12-2021			31-12-2020		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
Custos de contratos	266.301	9.952.467	10.218.768	303.524	10.316.898	10.620.422
Rendas	-	-	-	1.500	-	1.500
Seguros	168.437	-	168.437	228.230	-	228.230
Outros serviços	923.854	-	923.854	1.091.832	-	1.091.832
	<b>1.358.592</b>	<b>9.952.467</b>	<b>11.311.059</b>	<b>1.625.086</b>	<b>10.316.898</b>	<b>11.941.984</b>

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a rubrica de Custos de contratos respeita na sua totalidade ao diferimento das comissões associados à angariação de contratos de venda de *Pestana Vacation Club - Options* (Nota 3.21 ii).

(iv) Acréscimo de rendimentos

Em 31 de dezembro de 2021 o saldo da rubrica de Acréscimos de rendimentos respeita, essencialmente, a valor por receber no momento da escritura relativamente às unidades de alojamento já entregues a proprietários, assim como, faturação a emitir relativamente a valores reconhecidos com a prestação de serviços de construção, reconhecidos com base na mensuração da obrigação de desempenho, no montante de 8.908.858 Euros e 285.426 Euros, respetivamente (31 de dezembro de 2020: 10.554.610 Euros e 371.621 Euros, respetivamente).

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

### (v) Estado e outros entes públicos

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 esta rubrica respeita fundamentalmente a IVA a recuperar.

Os reembolsos de IVA recebidos em 2021 ascenderam a 4.269.049 Euros, tendo em um dos vários pedidos de reembolso efetuados sido efetuada uma correção no montante de 984.155 Euros, reconhecida em Outros gastos e perdas (Nota 32).

### (vi) Adiantamentos de clientes

Respeitam, essencialmente, a valores recebidos na celebração dos contratos de promessa de compra e de venda e reservas no negócio imobiliário turístico, no montante total de 9.584.984 Euros (31 de dezembro de 2020: 13.550.188 Euros) e a adiantamentos das taxas anuais de manutenção de *timeshare* no montante de 5.169.126 Euros (31 de dezembro de 2020: 4.767.348 Euros). O restante está relacionado com reservas de operadores turísticos e clientes individuais.

## 15. Inventários

O detalhe da rubrica de Inventários em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é apresentado como segue:

	2021	2020
Mercadorias	870.773	847.647
Matérias-primas e subsidiárias	2.572.517	2.270.150
Produtos acabados	837.078	771.379
Produtos e trabalhos em curso	85.051.756	66.440.722
	89.332.124	70.329.898
Imparidade de inventários	(532.282)	(422.439)
	<b>88.799.842</b>	<b>69.907.459</b>

Os valores incluídos na rubrica de Inventários relativos a produtos acabados e em trabalhos em curso referem-se a:

	2021	2020
Silves Golf Resort (Algarve)	27.566.241	27.893.809
Madeira Acqua Residences	17.836.099	-
Terrenos a Norte Gramacho (Algarve)	7.982.819	7.933.597
Projeto Abrunheira (Portalegre)	6.349.235	6.349.235
Pestana Comporta Village Residences	5.660.869	3.577.776
A Fábrica, Apartaments & Lofts (Madeira)	4.802.950	4.040.034
Pine Village (Comporta)	4.527.453	-
Pestana Valley Nature Village (Algarve) (Nota 6)	4.450.856	2.285.653
Projeto Quinta das Maravilhas (Madeira)	2.654.250	-
Tróia Eco-Resort	2.466.427	8.789.866
Bebidas e embalagens	958.870	859.182
Empreendimento do Coliseu (Açores)	-	4.885.233
Outros	632.765	597.716
	<b>85.888.834</b>	<b>67.212.101</b>

O empreendimento Silves Golf Resort respeita a um projeto turístico que será composto por 2 aldeamentos de 4 estrelas e um aparthotel num total de 269 unidades de alojamento. Encontra-se em curso o Aldeamento turístico 1 composto por 175 unidades de alojamento com um investimento total esperado de 17 milhões Euros. Em 2021 deu-se continuação a construção da Fase 1 do Aldeamento turístico 1 com a construção de mais 4 vilas e procedeu-se a entrega de uma vila e dois apartamentos.

Para além da componente referente à construção de um futuro novo hotel, localizado junto ao Pestana Bay (Nota 6), o projeto Madeira Palácio inclui ainda duas componentes imobiliárias. O Madeira Palácio Residences, pronto a ser vendido, num condomínio de luxo e primeira linha de mar, adquirido por 28.751.200 Euros e o antigo hotel que será transformado em 181 apartamentos para venda, de diferentes tipologias T1 a T4, o Madeira Acqua Residences. O Madeira Palácio Residences foi rapidamente vendido a um promotor imobiliário pelo valor total de 40.000.000 Euros (Nota 28), com uma margem de 10.683.372 Euros, prevendo o contrato que o recebimento ocorra de acordo com o ritmo real de vendas a terceiros, com limite máximo do ano de 2024. Contudo, considerando o ritmo de vendas verificado até 31 de dezembro 2021, a totalidade do valor será recebido já no ano de 2022, sendo que o valor a receber tem como garantia real os apartamentos não vendidos a terceiros. Com a construção de 181 apartamentos, o Madeira Acqua Residences tem um investimento total previsto de 53 milhões de Euros, incluindo o custo de aquisição, prevendo-se a sua conclusão no ano de 2024.

Os terrenos a Norte do Gramacho respeitam a um projeto imobiliário ainda em fase de desenvolvimento (Nota 6).

Num terreno com área de cerca de 450 hectares, o Projeto Abrunheira é composto por 13 empreendimentos turísticos, divididos por 10 aldeamentos turísticos, 2 apartamentos turísticos com moradias e 1 apart-hotel, para além de 32 Parcelas de Equipamentos, infraestruturas e espaços de enquadramento e lazer, onde se inclui um Campo de golfe, Casa do Clube e Centro Equestre. Pretende-se que este projeto seja executado por fases tendo a primeira sido submetida para aprovação em novembro 2019, correspondendo a uma área de aproximadamente 63 ha, composto por 1 aldeamento turístico com 13 unidades de alojamento, dois de apartamentos turísticos e 1 apart-hotel. Em 2020 foi aprovada a candidatura ao PDR 2020 (Programa de Desenvolvimento Rural) para iniciar um projeto de Olival Super Intensivo com uma extensão de 100 ha, o que implica a construção de barragens para o seu abastecimento, o que irá potenciar a atratividade da componente imobiliária.

O Pestana Comporta Village encontra-se localizado a 200 metros da Vila da Comporta e a 2 Km da praia onde se encontram a ser desenvolvidas 75 unidades de tipologia T1 e T2 com piscina. Devido à elevada procura por este tipo de empreendimentos já foram efetuados todos os Contratos de Promessa Compra e Venda sendo que o total de depósitos é de 5.498.410 Euros. Durante o ano de 2021 o Grupo iniciou a construção da unidade modelo e procedeu à elaboração do projeto de infraestruturas, sendo que se espera a obtenção do alvará de obras de urbanização no final do primeiro trimestre de 2022. Assim que o alvará for emitido as obras arrancarão de imediato, com uma previsão de 18 meses até à sua conclusão. Em simultâneo, o Grupo também submeteu para aprovação o projeto para obtenção de licenciamento para a obra esperando-se que estejam reunidas as condições para arrancar até ao final do primeiro semestre 2022. O valor total de investimento está estimado em 17,8 milhões de Euros, incluindo a aquisição do terreno.

O projeto a Fábrica, Apartamentos & Lofts, localizado em pleno centro da cidade do Funchal, respeita à reabilitação urbana da antiga Fábrica de Cervejas da Madeira para um empreendimento de luxo em condomínio fechado. Este projeto teve início em 2020, com um investimento total de aproximadamente 11 milhões de Euros, estimando-se que esteja concluído em 2022.

No início do ano de 2021 foi adquirido em hasta pública um loteamento urbano localizado em Brejos da Carregueira de Baixo, Freguesia da Comporta, composto por 59 lotes pelo valor de 7,3 milhões de Euros, com o objetivo de venda de lotes com projeto de arquitetura aprovado, empreendimento denominado Pine Village. Durante o ano de 2021 foram obtidas reservas para a totalidade dos lotes, e foram já realizados Contratos de Promessa Compra e Venda para 22 desses lotes, tendo-se verificado a sua tradição permitindo ao cliente iniciar o licenciamento e as respetivas obras (Nota 28). No ano de 2022 serão realizados todos os restantes contratos promessa bem como todas as escrituras.

Em 2020 iniciou-se o projeto imobiliário situado a sul do Gramacho denominado de Pestana Valley Nature Village. Este projeto encontra-se implantado num terreno com 30,14 hectares e prevê a construção de 77 unidades independentes que serão destinadas à venda e exploração turística, com um custo total estimado de 16 milhões de Euros. Durante o ano de 2021 foram construídos 2 blocos compostos por 4 casas para as quais foram obtidas 3 reservas no final do ano de 2021. Ainda no final de 2021 deu-se início à construção de mais 16 blocos compostos por 32 casas.

O projeto Quinta das Maravilhas respeita a um prédio localizado na Rua das Maravilhas, no Funchal, que detém uma localização privilegiada para o desenvolvimento de um complexo residencial de apartamentos e casas de luxo. O Investimento previsto para este projeto é de 12.000.000 Euros e prevê-se a sua conclusão em 2024.

O Pestana Tróia Eco Resort respeita à construção de moradias, apartamentos e respetivas Infraestruturas do aldeamento turístico. A variação ocorrida em 2021 respeita essencialmente à conclusão do L1 com a entrega das últimas unidades. Adicionalmente também foram entregues mais 4 unidades do L3, faltando apenas a entrega de 7 destas unidades.

O Empreendimento Coliseu dizia respeito a um projeto imobiliário com 56 apartamentos no centro de Ponta Delgada, nos Açores, junto ao Coliseu Micaelense, que foi totalmente vendido em 2021. A marca Pestana, a sua localização, o arquiteto de renome, o empreiteiro reconhecido por todos e o estabelecimento de parcerias comerciais com as melhores empresas de mediação imobiliária da cidade, permitiu que este projeto fosse um sucesso comercial. O valor total de vendas das frações situou-se nos 13.942.500 Euros.

No exercício de 2021, a rubrica Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas totalizou 77.319.092 Euros (31 de dezembro 2020: 40.410.204 Euros).

Os movimentos ocorridos na Imparidade de Inventários apresentam-se como segue:

	2021	2020
<b>A 1 DE JANEIRO</b>	422.439	379.748
Aumentos	121.224	133.264
Utilizações	(11.381)	(90.573)
<b>A 31 DE DEZEMBRO</b>	<b>532.282</b>	<b>422.439</b>

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não existem indícios adicionais de imparidade.

## 16. Imposto sobre o rendimento

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os saldos referentes a Imposto sobre o rendimento corrente são apresentados como segue:

	31-12-2021		31-12-2020	
	DEVEDOR	CREDOR	DEVEDOR	CREDOR
Imposto sobre rendimento	2.490.383	151.155	2.589.299	310.709
	<b>2.490.383</b>	<b>151.155</b>	<b>2.589.299</b>	<b>310.709</b>

O saldo de Imposto sobre o rendimento tem a seguinte decomposição:

	2021	2020
Pagamentos adicionais por conta	630.056	1.255.278
Pagamentos especiais por conta	2.850	-
Retenções na fonte	277.540	287.083
Estimativa de IRC (Nota 35)	(2.850.162)	(1.796.358)
IRC por contas correntes	1.788.561	-
Impacto da transição para IFRS 16 (Notas 12 e 35)	2.490.383	2.532.587
	<b>2.339.228</b>	<b>2.278.590</b>

A Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A. encontra-se abrangida pelo Regime Especial de Tributação dos Grupos de Sociedades (R.E.T.G.S.), pelo que o imposto corrente é calculado com base nos resultados tributáveis das empresas incluídas na consolidação e no referido regime, de acordo com as regras do mesmo. Para as restantes subsidiárias não abrangidas pelo regime especial de tributação, o imposto corrente é calculado com base nos respetivos resultados tributáveis, de acordo com as regras fiscais em vigor no local da sede de cada empresa. Em 2020 o imposto a receber das subsidiárias não abrangidas pelo R.E.T.G.S. foi de 56.712 Euros.

Em 2021, o saldo registado no passivo, no montante de 151.155 Euros, corresponde aos valores a pagar de imposto sobre o rendimento do ano, derramas e tributações autónomas deduzido dos prejuízos fiscais dedutíveis de 2020, da utilização de benefícios fiscais RFAI e SIFIDE, dos pagamentos adicionais por conta efetuados em 2021 e das retenções na fonte. Em 2021 o imposto a pagar das subsidiárias não abrangidas pelo R.E.T.G.S. é de 31.211 Euros.

Em 2020, o saldo registado no passivo, no montante de 310.709 Euros, correspondia aos valores a pagar de derramas e tributações autónomas deduzido dos pagamentos adicionais por conta efetuados em 2020 e das retenções na fonte. Incluía ainda o valor a pagar resultante de uma correção identificada no âmbito de uma inspeção tributária numa subsidiária, no montante de 476.207 Euros.

Em 2020 o Grupo Pestana ficou dispensado de efetuar os dois primeiros pagamentos por conta na sequência das medidas criadas pelo Estado para apoio económico e financeiro das empresas decorrente da pandemia COVID-19, uma vez que a quebra de faturação foi superior a 40%. Adicionalmente, também não foi efetuado o terceiro pagamento por conta uma vez que, à data da sua eventual exigibilidade, já se estimava a existência de um prejuízo fiscal para o ano de 2020.

## 17. Caixa e equivalentes de caixa

O detalhe da rubrica de Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2021 e 2020 apresentam-se como segue:

	31-12-2021	31-12-2020
Caixa	1.250.157	701.686
Depósitos bancários	72.888.499	57.079.837
	<b>74.138.656</b>	<b>57.781.523</b>

O detalhe do montante considerado como saldo final na rubrica de Caixa e equivalentes de caixa para efeitos da elaboração da Demonstração dos fluxos de caixa consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é apresentado como segue:

	31-12-2021	31-12-2020
Caixa	1.250.157	701.686
Descobertos bancários	(203.644)	(332.301)
Depósitos bancários	72.888.499	57.079.837
	<b>73.935.012</b>	<b>57.449.222</b>

## 18. Capital

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a rubrica de Capital é composta por:

	2021	2020
Capital (i)	83.530.000	83.530.000
Outros instrumentos de capital próprio:		
Prémios de emissão (ii)	33.690.973	33.690.973
Prestações acessórias (iii)	7.779.027	8.200.000
	<b>125.000.000</b>	<b>125.420.973</b>

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

### (i) Capital social

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Capital social da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A., de 83.530.000 Euros, encontrava-se totalmente subscrito e realizado, sendo representado por 83.530.000 ações, com o valor nominal de 1 Euro cada. O detalhe do Capital social a 31 de dezembro de 2021 e 2020 é apresentado como segue:

	NÚMERO DE AÇÕES	CAPITAL SOCIAL
<b>Acionistas</b>		
Pestana International Holdings S.A.	82.694.700	82.694.700
Dionísio Fernandes Pestana	835.300	835.300
	<b>83.530.000</b>	<b>83.530.000</b>

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Resultado básico e diluído por ação é positivo em 0,36 Euros e negativo em 0,22 euros, respetivamente.

### (ii) Prémios de emissão

A rubrica de Prémios de emissão refere-se ao excesso do justo valor das contrapartidas entregues pelos Acionistas à Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A. na realização do capital social. O saldo da rubrica de Prémios de emissão apenas pode ser utilizado para incorporação em futuros aumentos de capital.

### (iii) Prestações acessórias

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 as Prestações acessórias de capital correspondem a:

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Shareholders</b>		
Dionísio Fernandes Pestana	5.700.000	5.700.000
Pestana International Holdings S.A.	2.079.027	2.500.000
	<b>7.779.027</b>	<b>8.200.000</b>

Em agosto de 2021 foi efetuado um reembolso de prestações acessórias à Pestana International Holdings S.A. no montante de 420.973 Euros.

Estas Prestações acessórias não vencem quaisquer juros e nem têm prazo de reembolso definido. Estas Prestações acessórias de capital não podem ser reembolsadas até ao momento em essa operação reduzir os capitais próprios a um valor inferior ao da soma do Capital social e da Reserva legal nas demonstrações financeiras separadas da Empresa.

## 19. Outras reservas

A rubrica de Outras reservas registou os seguintes movimentos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

	RESERVA LEGAL (I)	RESERVAS LIVRES	RESERVAS JUSTO VALOR C.F.C (II)	TOTAL
<b>1 DE JANEIRO DE 2020</b>	27.873.666	29.451	(133.203)	27.769.914
Aplicação do resultado líquido do exercício	3.213.376	-	-	3.213.376
Varição na reserva de justo valor (cobertura de fluxos de caixa) líquida de imposto	-	-	66.551	66.551
Transferências (Nota 20)	-	(29.451)	-	(29.451)
<b>A 31 DE DEZEMBRO DE 2020</b>	<b>31.087.042</b>	<b>-</b>	<b>(66.652)</b>	<b>31.020.390</b>
Aplicação do resultado líquido do exercício	306.445	-	-	306.445
Varição na reserva de justo valor (cobertura de fluxos de caixa) líquida de imposto	-	-	44.833	44.833
<b>A 31 DE DEZEMBRO DE 2021</b>	<b>31.393.487</b>	<b>-</b>	<b>(21.819)</b>	<b>31.371.668</b>

### (i) Reserva legal

De acordo com a legislação comercial em vigor em Portugal, pelo menos 5% do resultado líquido anual, se positivo, tem de ser destinado ao reforço da reserva legal até que esta represente 20% do capital. Esta reserva não é distribuível a não ser em caso de liquidação de uma empresa, mas pode ser utilizada para absorver prejuízos depois de esgotadas as outras reservas, ou incorporada no capital.

### (ii) Reserva de justo valor C.F.C. (Cobertura de fluxos de caixa)

Esta reserva não é distribuível e inclui a variação de justo valor dos Instrumentos financeiros derivados de cobertura na parte em que a cobertura dos fluxos de caixa é considerada efetiva (Nota 25). Nesta reserva encontra-se também registado o efeito do imposto diferido associado à variação de justo valor não aceite para efeitos fiscais, à data de relato.

## 20. Resultados acumulados

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 esta rubrica registou os seguintes movimentos:

	TOTAL
<b>A 1 DE JANEIRO DE 2020</b>	<b>65.866.574</b>
Aplicação do resultado líquido do exercício	73.362.325
Distribuições (Nota 36)	(12.000.000)
Transferências (Nota 19)	29.451
Outros	(93.984)
<b>A 31 DE DEZEMBRO DE 2020</b>	<b>127.164.366</b>
Aplicação do resultado líquido do exercício	(19.469.066)
Distribuições (Nota 36)	(15.000.000)
<b>A 31 DE DEZEMBRO DE 2021</b>	<b>92.695.300</b>

## 21. Interesses que não controlam

A rubrica de Interesses que não controlam registou a seguinte evolução:

	2021	2020
<b>1 DE JANEIRO</b>	<b>7.996.626</b>	<b>15.115.384</b>
Resultado líquido do exercício	395.617	1.029.786
Reembolsos a Interesses que não controlam	-	(3.400.549)
Saídas do perímetro (Nota 39)	-	(2.554.633)
Dividendos (Nota 36)	-	(2.311.067)
Outros	-	117.705
<b>31 DE DEZEMBRO</b>	<b>8.392.242</b>	<b>7.996.626</b>

Os Reembolsos a Interesses que não controlam no exercício de 2020 estão relacionados com a redução de capital realizada na subsidiária SDM – Sociedade de Desenvolvimento da Madeira, S.A. no montante total de 6.505.738 Euros, dos quais 3.400.549 Euros foram pagos a Interesses que não controlam de acordo com a respetiva proporção dos direitos de voto (Nota 39).

As saídas de perímetro no ano de 2020 respeitam assim à alienação da subsidiária SDM – Sociedade de Desenvolvimento da Madeira, S.A. e da consequente participação que a mesma detinha na SDEM – Sociedade de Desenvolvimento Empresarial da Madeira, Sociedade Unipessoal, S.A. (Nota 39).

Os dividendos pagos pelas subsidiárias do Grupo Pestana a Interesse que não controlam durante o ano de 2020 foram de 2.311.067 Euros.

O detalhe do saldo de Interesses que não controlam refere-se às seguintes participações:

	31-12-2021		31-12-2020	
	PARTICIPAÇÃO %	VALOR	PARTICIPAÇÃO %	VALOR
Ponta da Cruz – Soc. Imob. e de Gestão de Hotéis, S.A.	48,00%	5.463.227	48,00%	5.209.622
Porto Carlton – Soc. de Construção e Exploração Hoteleira, S.A.	40,00%	2.929.015	40,00%	2.787.004
		<b>8.392.242</b>		<b>7.996.626</b>

## 22. Provisões para riscos e encargos

A evolução da rubrica de Provisões para riscos e encargos é apresentada como segue:

	PROVISÕES PARA PROCESSOS JUDICIAIS EM CURSO (i)	PROVISÕES PARA GARANTIAS A CLIENTES (ii)	OUTRAS PROVISÕES (iii)	TOTAL
<b>A 1 DE JANEIRO DE 2021</b>	2.805.842	304.582	1.488.484	4.598.908
Reversões	(10.789)	(39.728)	(108.299)	(158.816)
Utilizações	-	-	(55.179)	(55.179)
Movimentos	(10.789)	(39.728)	(163.478)	(213.995)
<b>A 31 DE DEZEMBRO DE 2021</b>	<b>2.795.053</b>	<b>264.854</b>	<b>1.325.006</b>	<b>4.384.913</b>
Saldo corrente	40.000	159.592	951.956	1.151.548
Saldo não corrente	2.755.053	105.262	373.050	3.233.365
	<b>2.795.053</b>	<b>264.854</b>	<b>1.325.006</b>	<b>4.384.913</b>
<b>A 1 DE JANEIRO DE 2020</b>	2.770.841	271.010	1.596.523	4.638.374
Dotação	35.001	33.572	3.036	71.609
Utilizações	-	-	(111.075)	(111.075)
Movimentos	35.001	33.572	(108.039)	(39.466)
<b>A 31 DE DEZEMBRO DE 2020</b>	<b>2.805.842</b>	<b>304.582</b>	<b>1.488.484</b>	<b>4.598.908</b>
Saldo corrente	50.789	114.878	1.044.764	1.210.431
Saldo não corrente	2.755.053	189.704	443.720	3.388.477
	<b>2.805.842</b>	<b>304.582</b>	<b>1.488.484</b>	<b>4.598.908</b>

O detalhe das Provisões constituídas e principais motivos para as variações ocorridas apresentam-se como se segue:

### (i) Processos judiciais

Existem processos judiciais e arbitrais em curso intentados contra algumas empresas do Grupo, classificados como processos com perda provável. Estas provisões foram registadas com base na opinião dos consultores judiciais internos e externos, para fazer face à saída provável de recursos do Grupo Pestana com estes processos.

A subsidiária Empresa de Cervejas da Madeira, Lda. (ECM) teve, como resultado de uma inspeção efetuada pelos serviços alfandegários de Lisboa relacionada com impostos especiais sobre o consumo (IEC) referente aos anos de 2002, 2003 e primeiro semestre de 2004, uma liquidação oficiosa à Empresa, no montante de 2.029.130 Euros e 321.270 Euros referente a juros de mora. Até 2014, este processo estava com um recurso hierárquico e a subsidiária ECM tinha constituído garantias bancárias, sendo que não era expectável qualquer saída de dinheiro com base na opinião de advogados externos especialistas na matéria. No entanto, em 2015, o tribunal decidiu contra a ECM. Apesar do recurso extraordinário administrativo-judicial que foi imediatamente interposto, tendo em conta os desenvolvimentos ocorridos nesse mesmo ano, foi registada uma provisão no montante total de 2.755.053 Euros.

Atualmente o processo encontra-se em recurso jurisdicional, não tendo existido mais desenvolvimentos, que impliquem alterações no saldo da provisão. Segundo o advogado externo encarregue pelo acompanhamento deste processo mantém-se a expectativa que o mesmo não seja concluído e pago no prazo de um ano.

(ii) Provisões para garantias

Com base no histórico e na tipologia das obras desenvolvidas, esta provisão inclui a estimativa dos custos a incorrer no futuro com a garantia de construção prestada sobre as moradias e apartamentos vendidos.

(iii) Outras provisões

Na sequência de um contrato de promessa compra e venda celebrado em 2011, no qual o cliente se comprometeu a comprar uma unidade de alojamento no empreendimento turístico Pestana Tróia Eco Resort e após a comprovada tentativa não conseguida de realização da respetiva escritura, a subsidiária Carvoeiro Golfe, S.A. decidiu exercer o seu direito de resolução do contrato, tendo reconhecido a totalidade do adiantamento como rédito no exercício de 2017, no montante de 950.000 Euros.

Contudo, também em 2017, a subsidiária Carvoeiro Golfe, S.A. foi notificada da instauração do processo 324/14.OTELSB-AZ, no âmbito do qual lhe foi solicitada a prestação de uma caução bancária no montante de 950.000 Euros a favor do Estado. Com efeito, o Ministério Público entendeu haver fundadas razões para considerar que as verbas entregues pelo promitente comprador aquando da celebração do contrato promessa de compra e venda teriam proveniência ilícita.

Assim, apesar de ter sempre atuado de boa-fé e em conformidade com a legislação em vigor, constando, aliás, dos autos que a subsidiária Carvoeiro Golfe, S.A. tinha condições para considerar o ato formalmente válido e, conseqüentemente, reter como sua a verba correspondente ao sinal, numa ótica de prudência, decidiu-se constituir uma provisão no referido montante para fazer face à eventualidade do Estado vir a executar a garantia bancária mencionada.

Em 2021, não ocorreu qualquer evolução quanto a este processo, mantendo-se ativa a respetiva garantia bancária, e mantendo-se esta provisão apresentada no passivo corrente numa ótica de prudência.

O restante saldo de Outras provisões decorre de riscos usuais e inerentes aos negócios.

## 23. Empréstimos obtidos

A classificação dos Empréstimos obtidos quanto ao prazo (corrente e não corrente) e por natureza de empréstimo, no final do exercício, é apresentada como segue:

	31-12-2021			31-12-2020		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
Empréstimos bancários	38.104.084	172.663.142	210.767.226	6.354.271	182.188.661	188.542.932
Empréstimos obrigacionistas	13.479.675	89.000.000	102.479.675	27.500.000	75.000.000	102.500.000
Papel comercial	444.444	31.777.778	32.222.222	2.944.444	22.222.223	25.166.667
Descobertos bancários	203.644	-	203.644	332.301	-	332.301
Juros a pagar – especialização	52.231.847	293.440.920	345.672.767	37.131.016	279.410.884	316.541.900
Juros a pagar – antecipação	1.424.439	-	1.424.439	1.252.503	-	1.252.503
Juros pagos – antecipação	(614.850)	(1.273.177)	(1.888.027)	(516.544)	(1.518.486)	(2.035.030)
	<b>53.041.436</b>	<b>292.167.743</b>	<b>345.209.179</b>	<b>37.866.975</b>	<b>277.892.398</b>	<b>315.759.373</b>

Os pagamentos futuros do capital em dívida dos empréstimos bancários, papel comercial e empréstimos obrigacionistas, por moeda de denominação com referência a 31 de dezembro de 2021 e 2020 são apresentados como segue:

	2022	2023	2024	2025	2026	SEGUINTE	TOTAL
<b>Empréstimos bancários</b>							
Euro	38.104.084	26.599.907	20.080.591	15.969.108	14.035.834	95.977.702	210.767.226
	<b>38.104.084</b>	<b>26.599.907</b>	<b>20.080.591</b>	<b>15.969.108</b>	<b>14.035.834</b>	<b>95.977.702</b>	<b>210.767.226</b>
<b>Empréstimos obrigacionistas</b>							
Euro	13.479.675	-	-	60.000.000	-	29.000.000	102.479.675
	<b>13.479.675</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>60.000.000</b>	<b>-</b>	<b>29.000.000</b>	<b>102.479.675</b>
<b>Papel comercial</b>							
Euro	444.444	20.444.444	444.444	444.444	10.444.446	-	32.222.222
	<b>444.444</b>	<b>20.444.444</b>	<b>444.444</b>	<b>444.444</b>	<b>10.444.446</b>	<b>-</b>	<b>32.222.222</b>
	<b>52.028.203</b>	<b>47.044.351</b>	<b>20.525.035</b>	<b>76.413.552</b>	<b>24.480.280</b>	<b>124.977.702</b>	<b>345.469.123</b>

	2021	2022	2023	2024	2025	SEGUINTE	TOTAL
<b>Empréstimos bancários</b>							
Euro	6.354.271	25.416.784	20.113.750	19.767.895	19.927.989	96.962.243	188.542.932
	<b>6.354.271</b>	<b>25.416.784</b>	<b>20.113.750</b>	<b>19.767.895</b>	<b>19.927.989</b>	<b>96.962.243</b>	<b>188.542.932</b>
<b>Empréstimos obrigacionistas</b>							
Euro	27.500.000	15.000.000	-	-	60.000.000	-	102.500.000
	<b>27.500.000</b>	<b>15.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>60.000.000</b>	<b>-</b>	<b>102.500.000</b>
<b>Papel comercial</b>							
Euro	2.944.444	444.444	20.444.444	444.444	444.444	444.447	25.166.667
	<b>2.944.444</b>	<b>444.444</b>	<b>20.444.444</b>	<b>444.444</b>	<b>444.444</b>	<b>444.447</b>	<b>25.166.667</b>
	<b>36.798.715</b>	<b>40.861.228</b>	<b>40.558.194</b>	<b>20.212.339</b>	<b>80.372.433</b>	<b>97.406.690</b>	<b>316.209.599</b>

Os empréstimos vencem juros a taxa variável Euribor a 1, 3, 6 e 12 meses mais *spread*.

### Empréstimos bancários

Os Empréstimos bancários têm como garantia real atribuída ativos tangíveis do Grupo Pestana.

A pandemia COVID-19 levou o Estado Português a adotar diversas medidas para mitigar o seu impacto financeiro junto das empresas, entre as quais a disponibilização de linhas de crédito bonificadas com garantia do Estado e moratórias de capital para contratos de financiamento. Desta forma, o Grupo Pestana obteve linhas de crédito bonificadas com garantia do Estado no montante de 6.351.314 Euros em 2021 e 2.000.000 Euros em 2020.

As moratórias de capital, que estiveram em vigor durante o período de abril 2020 a setembro de 2021, ascenderam a 9.903.557 Euros em 2021 e a 19.233.583 Euros em 2020. No que respeita aos juros, o Grupo decidiu continuar a proceder ao seu pagamento.

Em 2021, o Grupo Pestana apostou num novo projeto de investimento de grande relevância que teve subjacente a aquisição do antigo hotel Madeira Palácio por 48.051.200 Euros (Notas 6 e 15). Esta aquisição foi realizada com o recurso a dois financiamentos, um referente a um empréstimo bancário no montante de 20.000.000 Euros, recebido para a aquisição do Madeira Palácio Residences (Nota 15), e um outro de 19.300.000 Euros referente a um leasing imobiliário para a aquisição do Madeira Acqua Residences (Nota 15) e do terreno onde será construído um novo hotel junto ao Pestana Bay (Nota 6). O financiamento dos 20.000.000 Euros será pago de acordo com o ritmo real de vendas do Madeira Palácio Residences, que se estima estar totalmente amortizado em 2022. O leasing imobiliário será amortizado em pagamentos trimestrais de capital e juros, com carência de capital de 36 meses e termo em 2027, tendo sido amortizados 6.800.000 Euros no ano de 2021. Por não se tratar de um ativo de direito de uso ao abrigo da IFRS 16, o leasing imobiliário encontra-se apresentado como um empréstimo bancário.

Em junho de 2021, o Grupo beneficiou de uma conversão de 40% de um empréstimo previamente convertido em subsídio não reembolsável no âmbito dos termos do financiamento do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER), no montante de 527.267 Euros (Notas 26 e 31).

Em fevereiro de 2020, o Grupo recebeu os fundos do empréstimo contratado no final de 2019, no montante de 45.000.000 Euros pelo prazo de 15 anos, com taxa fixa e reembolsável em 60 prestações trimestrais de capital e pagamento de juros, tendo sido a primeira prestação paga em março.

Em outubro de 2020, o Grupo utilizou o financiamento já contratado em 2018 no montante de 5.000.000 Euros.

Em 2020, relativamente aos empréstimos contraídos por empresas dos setores considerados como mais afetados pelo Estado Português, como a hotelaria, permitiu também uma extensão de 12 meses na maturidade dos respetivos empréstimos.

### Empréstimos obrigacionistas

Em 5 de novembro de 2021, o Grupo Pestana celebrou com o banco BBVA (Banco Bilbao Viscaia Argentaria) um contrato de serviço de agente pagador relativo à emissão por subscrição particular de 290 obrigações com valor nominal de 100.000 Euros, no montante total de 29.000.0000 Euros, denominado Grupo Pestana 2021/2027. Inicialmente, esta emissão estava prevista em 20.000.000 Euros, mas uma vez que a procura foi muito superior à oferta consequentemente levou ao aumento do valor para 29.000.000 Euros. A maioria dos títulos foram subscritos por entidades que já detinham obrigações do Grupo Pestana, nomeadamente que participaram na emissão dos 60.000.000 de Euros das *green bond* em 2019.

O Grupo Pestana procedeu ainda ao pagamento total do empréstimo obrigacionista que se vence em 22 de dezembro de 2021 e ao pagamento parcial do empréstimo obrigacionista que se vence em 15 de julho de 2022, nos montantes de 27.500.000 Euros e 1.520.325 Euros respetivamente. No dia 28 de fevereiro de 2020 procedeu ao pagamento de 65.000.000 Euros do empréstimo obrigacionista que se vence a essa data.

Em setembro de 2019 o Grupo celebrou com o banco BBVA (Banco Bilbao Viscaia Argentaria) um contrato de serviço de agente pagador relativo à emissão por subscrição particular de 600 obrigações verdes (*green bonds*), representadas por valores mobiliários sob a forma escritural e nominativas com o valor nominal de 100.000 Euros, no montante total de 60.000.0000 Euros, denominada Pestana Green Bond. As obrigações verdes são um instrumento de dívida que permite às empresas captar investimento para projetos existentes ou para projetos novos, aos quais estejam associados benefícios ambientais. Os fundos conseguidos com esta emissão foram usados no refinanciamento de investimentos de caráter sustentável no Pestana Tróia Eco Resort e no Pestana Blue Alvor.

### Papel comercial

A 31 de dezembro de 2021, o Grupo tem contratados 7 programas de papel comercial com tomada firme de 20.000.000 Euros, 10.000.000 Euros, 8.000.000 Euros, 3.500.000 Euros, 3.000.000 Euros, 2.222.222 Euros e 2.000.000 Euros, respetivamente, dos quais estão utilizados 32.222.222 Euros classificados como que se repartem, 31.777.778 Euros em não corrente e 444.444 Euros em corrente. Estas emissões são remuneradas à taxa Euribor para o prazo de emissão respetivo adicionado de *spread*.

### Covenants

Determinadas operações de financiamento contratadas pelas empresas do Grupo Pestana, incluem cláusulas que obrigam ao cumprimento de situações específicas como: i) a manutenção da titularidade das ações da empresa dentro do grupo e ii) a manutenção de rácios financeiros associados, nomeadamente, a estrutura de capitais, rentabilidade e endividamento. Decorrente do impacto desta crise pandémica sobre os resultados das empresas do Grupo Pestana e apesar de não se anteverem dificuldades no cumprimento das suas responsabilidades financeiras, considerando a sua forte estrutura financeira, as empresas do Grupo acordaram a suspensão dos *covenants* previstos nos contratos de empréstimos com referência a 31 de dezembro de 2021 e 2020.

#### Plafonds autorizados mas não utilizados

O Grupo Pestana detém, com referência a 31 de dezembro de 2021, um conjunto de plafonds autorizados, mas não utilizados junto das instituições financeiras, no montante total de cerca de 73.700.000 Euros.

## 24. Passivos de locação

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o detalhe da rubrica de Passivos de locação é como segue:

	31-12-2021	31-12-2020
Corrente	13.020.831	11.370.256
Não corrente		
1 a 5 anos	43.954.569	43.035.454
Mais de 5 anos	89.903.064	100.659.407
	<b>146.878.464</b>	<b>155.065.117</b>

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os Passivos de locação respeitam, essencialmente, aos seguintes Ativos por direito de uso (Nota 6):

- Alto Golf – Pestana Golf & Resort
- Beloura Golf – Pestana Golf & Resort
- Casino da Madeira
- Madeira Magic
- Pestana Carlton Madeira
- Pestana Cascais
- Pestana Churchill Bay
- Pestana Cidadela de Cascais
- Pestana Colombos
- Pestana CR7 Funchal
- Pestana Delfim
- Pestana Fisherman
- Pestana Ilha Dourada
- Pestana Lisboa Vintage
- Pestana Palácio do Freixo
- Pestana Quinta do Arco
- Pestana Royal
- Pestana Rua Augusta
- Pestana Sintra Golf

- ▮ Pestana Viking
- ▮ Pestana Vila Sol
- ▮ Pousada de Alfama
- ▮ Pousada de Lisboa
- ▮ Pousada de Vila Real de Santo António
- ▮ Rede de Pousadas
- ▮ Vila Sol – Pestana Golf & Resort

Na sequência da pandemia COVID-19 foram renegociados alguns contratos de arrendamento no sentido de se obterem reduções no valor das rendas fixas ou moratórias, com o intuito de minimizar o impacto registado durante a redução temporária da atividade. O impacto desta renegociação na diminuição dos Passivos de locação e nos outros rendimentos e ganhos foi de 1.400.714 Euros em 2021 e 4.887.823 Euros em 2020 (Nota 31).

## 25. Instrumentos financeiros derivados

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Grupo Pestana tinha negociado Instrumentos financeiros derivados relativos a swaps de taxa de juro (derivados de cobertura) apresentados como segue:

	31-12-2021		31-12-2020	
	ATIVOS	PASSIVOS	ATIVOS	PASSIVOS
Swap taxa de juro – não corrente	-	25.822	-	85.600
	-	<b>25.822</b>	-	<b>85.600</b>

Informação detalhada das características e valor dos *swaps* contratados:

Classificação IFRS 9	VALOR DE REFERÊNCIA	MATURIDADE	PERÍODO DE PAGAMENTO	TAXAS A RECEBER/ A PAGAR	JUSTO VALOR A 31-12-2021	JUSTO VALOR A 31-12-2020	VARIAÇÃO
Cobertura parcial	7.000.000	26-09-2022	Semestral	Eur 6M / 4,82%	(25.822)	(85.600)	59.778
					<b>(25.822)</b>	<b>(85.600)</b>	<b>59.778</b>

Este instrumento financeiro derivado apenas se encontra designado como cobertura em 75%. Os 25% remanescentes são considerados como de negociação, pelo que o seu justo valor foi registado por contrapartida de resultados do exercício (Nota 34).

As variações no justo valor dos Instrumentos financeiros derivados ocorridas em 2021 e 2020 são como segue:

	2021	2020
<b>A 1 DE JANEIRO</b>		
Derivados cobertura – variação justo valor (Nota 19)	85.600	174.335
Derivados negociação – variação justo valor (Nota 34)	(44.833)	(66.551)
	(14.945)	(22.184)
<b>A 31 DE DEZEMBRO</b>	<b>25.822</b>	<b>85.600</b>

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

As variações na reserva de justo valor de cobertura de fluxos de caixa ocorridas em 2021 e 2020 são apresentadas como segue:

	2021	2020
<b>A 1 DE JANEIRO</b>		
Derivados cobertura – variação justo valor (Nota 19)	(66.652)	(133.203)
<b>A 31 DE DEZEMBRO</b>	<b>(21.819)</b>	<b>(66.652)</b>

Os instrumentos financeiros derivados classificados como de negociação tratam-se de instrumentos financeiros contratados para cobertura económica dos riscos existentes no Grupo Pestana (Nota 4) mas que não são elegíveis nos termos das IFRS para efeitos da aplicação da contabilidade de cobertura pelo que as variações no seu justo valor são registadas por contrapartida de resultados do exercício.

O justo valor das operações de swap corresponde ao valor *mark-to-market* determinado com base nas condições acordadas e a curva de taxas de juro de mercado estimadas, à data da Demonstração da posição financeira, que corresponde ao nível 2 da hierarquia do justo valor (Nota 13).

O Grupo Pestana procede ao registo de instrumentos financeiros derivados em conformidade com a IFRS 9. No entanto, não se pode deixar de referir que os empréstimos bancários subjacentes a estes derivados têm um *all-in* inferior às condições atuais de mercado, considerando que os *spreads* destes empréstimos são inferiores aos atualmente praticados.

## 26. Rendimentos a reconhecer

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o detalhe da rubrica de Rendimentos a reconhecer é apresentado como segue:

	31-12-2021			31-12-2020		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
Pestana Vacations Club – D.R.H.P. (i)	14.614.716	78.325.461	92.940.177	12.552.350	86.699.243	99.251.593
Pestana Vacations Club – Options (ii)	1.180.064	31.006.418	32.186.482	971.753	32.195.747	33.167.500
Subsídios ao investimento (iii)	407.049	6.454.733	6.861.782	383.877	5.871.891	6.255.768
Cedência temporária Marca Pestana (iv)	1.925.000	–	1.925.000	2.333.333	–	2.333.333
Outros	2.123.256	2.564.919	4.688.175	1.566.700	2.830.666	4.397.366
	<b>20.250.085</b>	<b>118.351.531</b>	<b>138.601.616</b>	<b>17.808.013</b>	<b>127.597.547</b>	<b>145.405.560</b>

(i) *Pestana Vacation Club* – Direitos reais de habitação periódica (D.R.H.P.)

O saldo desta rubrica refere-se aos valores obtidos com a venda de *timeshare*, que se encontram diferidos pelo período da atribuição do direito temporário de utilização de hotéis e apartamentos do Grupo Pestana (Nota 3.21 ii)), cujo período de reconhecimento terminará entre 2021 e 2039.

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

A redução temporária da atividade das unidades do *Pestana Vacation Club* por consequência da pandemia, impactaram a possibilidade de usufruto de semanas contratadas e a realização de novos contratos entre março de 2020 e julho de 2021. Deste modo, nas unidades de alojamento para as quais não houve utilização e cujos *fees* de manutenção foram pagos para esse período, o Grupo decidiu possibilitar o gozo dessa unidade de alojamento durante o período remanescente do contrato. No ano de 2021 e 2020 o impacto desta medida ascendeu a 1.605.205 Euros e 5.363.064 Euros, respetivamente.

A movimentação ocorrida em 2021 e 2020 foi a seguinte:

	2021	2020
<b>A 1 DE JANEIRO</b>	99.251.593	104.484.942
Aumentos/diminuições	3.213.981	3.304.767
Consumos	(9.525.397)	(8.538.116)
Movimentos	(6.311.416)	(5.233.349)
<b>A 31 DE DEZEMBRO</b>	<b>92.940.177</b>	<b>99.251.593</b>

Os aumentos/diminuições respeitam a novos contratos, *upgrades* e cancelamentos.

### (ii) *Pestana Vacation Club – Options*

Esta rubrica respeita à venda do programa de *timeshare Options*, cujo rédito é reconhecido consoante a sua utilização e pelo seu prazo de validade (Nota 3.21 ii)). O cliente adquire o direito de utilizar alojamento sem ter de definir nesse momento qual a unidade hoteleira específica que pretende utilizar, direito esse que é representado em pontos.

A movimentação ocorrida em 2021 e 2020 foi a seguinte:

	2021	2020
<b>A 1 DE JANEIRO</b>	33.167.500	33.866.827
Aumentos/diminuições	1.569.726	861.522
Consumos	(2.550.744)	(1.560.849)
Movimentos	(981.019)	(699.327)
<b>A 31 DE DEZEMBRO</b>	<b>32.186.482</b>	<b>33.167.500</b>

Os aumentos/diminuições respeitam a novos contratos e cancelamentos.

### (iii) Subsídios ao investimento

Este saldo respeita aos subsídios obtidos, cujo rédito é reconhecido pelo período de vida útil dos ativos financiados, compreendido entre 6 e 40 anos.

Em junho de 2021, a Empresa beneficiou de um subsídio concedido no montante de 527.267 Euros ao *Pestana Casino Studios* no âmbito dos termos do financiamento do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) que converteu 40% do empréstimo previamente contraído em não reembolsável, sendo reconhecido pelo período de vida útil do ativo financiado, nomeadamente até ao ano de 2057 (Nota 26).

(iv) Cedência temporária da marca Pestana

Devido ao término do atual contrato de cedência onerosa e temporária da Marca Pestana, no ano de 2021 o Grupo Pestana optou por avaliar novamente o valor da Marca antes de definir as condições da nova cedência de exploração da mesma. Para tal, contratou um perito independente e reconhecido no mercado para proceder à respetiva avaliação, que utilizou a abordagem de avaliação “*royalty relief*”. De modo a garantir a determinação do preço da cedência onerosa e temporária da Marca, utilizou igualmente, um perito independente e reconhecido no mercado, tendo-se apurado um preço de 23.100.000 Euros para um período de três anos, iniciando-se a 1 de janeiro de 2022 e terminando a 31 de dezembro de 2024.

Procedeu-se à renovação da cedência onerosa e temporária da Marca Pestana com a Pestana Management – Serviços de Gestão S.A., empresa do Grupo que tem vindo até aqui a proceder à sua exploração, entendendo-se como sendo a mais adequada para continuar com a mesma. Na data de assinatura do contrato, 22 de dezembro de 2021, o Grupo Pestana recebeu o montante de 1.925.000 Euros, equivalente à faturação do primeiro trimestre de 2022, sendo que a faturação subsequente será emitida mensalmente.

Em 31 de dezembro de 2020, esta mesma rubrica correspondia igualmente ao *fee* de transmissão temporária para a exploração da marca Pestana, faturado à empresa Pestana Management – Serviços de gestão. S.A., cuja renovação tinha sido firmada em dezembro de 2017 para o período de 2018 a 2020, cujo prazo foi estendido para o ano de 2021 inclusive por acordo entre as partes, decorrente do efeito da pandemia Covid-19.

## 27. Fornecedores e outras contas a pagar

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o detalhe da rubrica de Fornecedores e outras contas a pagar é apresentado como segue:

	31-12-2021			31-12-2020		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
<b>Fornecedores</b>						
Fornecedores (i)	26.688.255	-	26.688.255	12.541.933	-	12.541.933
<b>Outros credores</b>						
Credores diversos	1.460.662	-	1.460.662	1.380.336	-	1.380.336
Outros credores – grupo (Nota 40) (ii)	1.805.267	-	1.805.267	2.769.347	-	2.769.347
Fornecedores de ativos tangíveis	1.393.599	-	1.393.599	989.051	-	989.051
<b>Estado e outros entes públicos (iii)</b>	2.204.872	-	2.204.872	2.115.430	-	2.115.430
<b>Acréscimo de gastos</b>						
Pessoal	7.776.417	-	7.776.417	7.242.247	-	7.242.247
Impostos sobre o património	1.993.989	-	1.993.989	2.128.503	-	2.128.503
Outros (iv)	8.609.275	-	8.609.275	6.485.228	-	6.485.228
	<b>51.932.336</b>	<b>-</b>	<b>51.932.336</b>	<b>35.652.075</b>	<b>-</b>	<b>35.652.075</b>

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

Os saldos a pagar correntes apresentados não têm diferença significativa entre os valores contabilísticos e o seu justo valor.

### (i) Fornecedores

	31-12-2021			31-12-2020		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
Fornecedores – grupo (Nota 40)	7.727.784	–	7.727.784	2.581.919	–	2.581.919
Fornecedores – restantes	18.960.471	–	18.960.471	9.960.014	–	9.960.014
	<b>26.688.255</b>	<b>–</b>	<b>26.688.255</b>	<b>12.541.933</b>	<b>–</b>	<b>12.541.933</b>

### (ii) Outros credores – grupo

Os Outros credores – grupo incluem essencialmente o valor a pagar pelos prejuízos fiscais apurados em 2021 e 2020 pelas empresas incluídas no Regime Especial de Tributação de Grupos de Sociedades (Nota 12), mas que não integram o perímetro de consolidação, no montante de 1.796.440 Euros e 2.731.132 Euros, respetivamente.

### (iii) Estado e outros entes públicos

	31-12-2021			31-12-2020		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares	470.543	–	470.543	514.041	–	514.041
Imposto sobre o valor acrescentado	733.267	–	733.267	650.107	–	650.107
Contribuições para segurança social	883.883	–	883.883	834.527	–	834.527
Outros	117.179	–	117.179	116.755	–	116.755
	<b>2.204.872</b>	<b>–</b>	<b>2.204.872</b>	<b>2.115.430</b>	<b>–</b>	<b>2.115.430</b>

### (iv) Outros acréscimos de gastos

Esta rubrica é composta essencialmente por acréscimos de gastos de natureza operacional, cujo valor é individualmente reduzido, nomeadamente serviços especializados, higiene e limpeza, energia, comissões, entre outros.

## 28. Vendas e Prestação de serviços

O detalhe da rubrica de Vendas e Prestações de serviços reconhecido na Demonstração dos resultados é apresentado como segue:

	2021	2020
Hotelaria (i)	104.953.071	48.004.792
Venda e gestão imobiliária (ii)	97.281.769	53.403.138
<i>Pestana Vacation Club</i> (iii)	22.540.704	18.761.552
Indústria de bebidas (iv)	22.790.456	19.206.090
Golfe	6.541.940	6.018.320
Animação	5.304.261	5.057.356
Outros (v)	2.775.184	12.654.194
	<b>262.187.385</b>	<b>163.105.442</b>

As Prestações de serviços de 2020 referentes às subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação ascenderam a 7.910.797 Euros (Nota 39).

### (i) Hotelaria

Em 2021 verificou-se o início da recuperação económica graças ao acelerar do processo de vacinação e à reabertura de fronteiras, apesar do primeiro quadrimestre ainda ter sido afetado por medidas restritivas e de contenção da pandemia, nomeadamente pelo estado de emergência. Assim, o Grupo iniciou o processo de reaberturas de forma gradual, com base fundamentalmente no turismo interno, o que lhe permitiu ter a maioria das suas unidades em atividade já no final de junho.

A partir de julho verificou-se efetivamente uma diminuição das restrições à circulação de pessoas, o que devido à capacidade que o Grupo demonstrou deter em reabrir unidades em poucos dias, permitiu a abertura de cerca de 80% das suas unidades assim que a procura se instalou, com taxas de ocupação superiores a 50% em julho e a atingir os 80% em agosto, mantendo-se a estratégia seguida no ano transato de salvaguarda do preço médio. No início de setembro, Portugal tinha já 75% da população com vacinação completa e tornou-se o primeiro país do mundo a atingir a meta dos 85% um mês depois. Assim, verificou-se gradualmente o aumento da confiança das pessoas no turismo de cidade, conduzindo à reabertura de praticamente todas as unidades do Grupo durante o último trimestre, incluindo a inauguração da maioria das unidades concluídas durante o período da pandemia.

No final de novembro foram detetados os primeiros casos da nova variante Ómicron em Portugal, o que levou à entrada em vigor de novas medidas preventivas que limitaram a atividade durante o mês de dezembro. Contudo, esta limitação foi atenuada pelo facto de existirem várias unidades que habitualmente já não operavam durante o inverno, pelo que o estado de calamidade decretado a 1 de dezembro de 2021 não alterou significativamente a atividade habitual e a estimada para esta altura do ano.

Em 2020, a atividade de hotelaria tinha sido bastante afetada pelas restrições impostas no contexto de pandemia, tendo todas as unidades do Grupo Pestana estado impedidas de receber clientes durante os meses de abril e maio. A partir de junho foram sendo progressivamente reabertas algumas unidades, mas sempre com a limitação das fortes restrições aéreas e a necessidade de quarentena obrigatória no regresso a alguns países, nomeadamente o Reino Unido, o que levou o Grupo a estar quase inteiramente dependente da reação do turismo interno.

Na Madeira houve um crescimento de 145% nas vendas face ao ano anterior (2021: 37,8 milhões de Euros). Esta região teve uma excelente recuperação em 2021, quer no Porto Santo, que mesmo em tempo de pandemia atingiu o seu melhor ano de sempre, quer na própria ilha da Madeira, essencialmente entre agosto e novembro, decorrente já da contribuição do mercado internacional, aproximando-se nesses meses do verificado no período homólogo de 2019. Em 2020, esta região havia sido penalizada pela quebra de voos e pela associação negativa à evolução pandémica que se registava em Portugal continental. No seu conjunto, e apesar do impacto sofrido nos primeiros meses do ano, esta região conseguiu alcançar já 55% da atividade registada em 2019, tendo contado com a inauguração de uma nova unidade em Câmara de Lobos em agosto, o Pestana Fisherman Village.

As unidades hoteleiras do Algarve atingiram receitas na ordem dos 32,4 milhões de Euros, o que representa um aumento de 144% face ao ano anterior. Este aumento resulta da grande procura do mercado interno, mas também do mercado inglês sempre que Portugal era incluído na lista de países seguros para viajar. Estas unidades conseguiram também cativar novos mercados importantes para a diversificação dos mercados de origem. É de realçar ainda o excelente nível de atividade desta região em agosto, com as vendas já a aproximarem-se do ocorrido no mês homólogo de 2019.

As unidades que compõem a rede de Pousadas de Portugal foram das primeiras a reabrir em 2021 por terem uma maior propensão à procura do mercado interno, ainda durante o segundo trimestre. A rede Pousadas viu a sua procura reforçada na época do verão pelo facto de estar maioritariamente localizada fora dos grandes centros urbanos com menor propensão à transmissão do vírus. Em 2020, também por estes motivos eram as unidades mais capacitadas para receber a procura existente no mercado, mas que ainda assim foram penalizadas pela quebra do mercado internacional que já representava a maioria do seu volume de negócios antes da pandemia. Assim, considerando a abertura no mês de julho da nova Pousada em Vila Real de Santo António, verificou-se um aumento de vendas de 72% face ao ano anterior.

A atividade em Lisboa e Porto, onde se encontram as unidades pertencentes à marca Pestana *Collection*, foi a última a recuperar uma vez que a confiança dos turistas em viajar para cidades com maior densidade populacional só se verificou após o alcance de elevadas taxas de vacinação no país. Assim, a partir de agosto de 2021 verificou-se um aumento significativo das vendas nestas cidades, o que permitiu a inauguração de duas novas unidades, a Pousada do Porto – Flores no início de outubro e o Pestana Lisboa Vintage no início de novembro. Apesar das restrições ocorridas, que impactaram uma parte significativa do ano, onde se incluem as limitações no tráfego aéreo, o volume de vendas aumentou cerca de 100%.

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

O detalhe da rubrica de Prestação de serviços de Hotelaria por país de origem do cliente, para 2021 e 2020, apresenta-se como segue:

País	Hotelaria	
	2021	2020
Portugal	53,3%	53,7%
Reino Unido	14,7%	11,8%
Alemanha	6,0%	9,4%
França	4,1%	4,4%
Espanha	4,0%	4,3%
Estados Unidos América	2,4%	1,4%
Holanda	1,9%	1,8%
Suíça	1,5%	1,2%
Irlanda	1,5%	0,5%
Bélgica	1,4%	1,0%
Itália	0,9%	1,0%
Brasil	0,8%	1,4%
Polónia	0,8%	0,8%
Suécia	0,7%	1,1%
Dinamarca	0,6%	0,9%
Luxemburgo	0,5%	0,6%
Restantes	4,9%	4,7%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### (ii) Venda e gestão imobiliária

A estratégia de diversificação de risco seguida pelo Grupo Pestana, não apenas em termos geográficos, mas também em termos de áreas de negócio como, por exemplo, no ramo imobiliário turístico e residencial, permitiu absorver uma parte significativa do impacto da pandemia sobre outros negócios, nomeadamente na hotelaria.

À semelhança do que já se verificava nos últimos anos, o negócio de venda e gestão imobiliária continuou a demonstrar uma tendência de crescimento e a registar ótimos resultados em 2021, conduzidos pela aposta ganha em três novos projetos imobiliários com rápido retorno.

O projeto Madeira Palácio Residences localizado numa das mais modernas áreas habitacionais do Funchal, primeira linha de mar foi vendido por 40.000.000 Euros e com uma margem de 10.683.372 Euros (Nota 15).

Os 56 apartamentos do projeto Coliseu Residences, localizado em São Miguel nos Açores, foram todos vendidos no ano de 2021, pelo valor total de 13.942.500 Euros, gerando uma margem de 4.812.410 Euros. Com uma excelente localização, tratou-se de mais uma aposta de qualidade realizada pelo Grupo nesta área de negócio, com excelentes resultados.

Em 2021 assistiu-se ao final do que foi o principal projeto imobiliário do Grupo nos últimos anos, o Pestana Tróia Eco Resort, com a entrega das últimas 12,75 unidades de alojamento (“u.a.”) do Lote 1, pelo montante de 7.730.850 Euros (2020: 54 u.a. – 31.211.498 Euros). O Lote 3 também se encontra praticamente concluído, tendo sido entregues 4 vilas pelo montante de 5.350.000 Euros (2020: 8 vilas – 7.267.350 Euros), faltando apenas a entrega de 7 lotes.

No início do ano de 2021 foi adquirido um terreno urbano em hasta pública, localizado nos Brejos da Carregueira, numa das zonas mais atrativas e requisitadas do litoral português, para que os clientes possam construir moradias de luxo com base em casas modelo previamente definidas, o que irá dar origem ao novo empreendimento “Pine Village”. Neste projeto, o Grupo apenas irá proceder às vendas dos lotes e não à construção das moradias, a não ser que os clientes a contactem para esse efeito. Dos 59 lotes para venda, no ano de 2021 foram já vendidos 22 pelo valor total de 8.371.800 Euros, com uma margem de 4.244.297 Euros.

O Projeto Silves Golf Resort respeita a um projeto turístico que será composto por 2 aldeamentos de 4 estrelas e um aparthotel. Encontra-se em curso o Aldeamento turístico 1 composto por 175 unidades de alojamento com um investimento total esperado de 16 milhões Euros. Em 2021 deu-se continuação a construção da Fase 1 do Aldeamento turístico 1 com a construção de mais 4 vilas e procedeu-se a entrega de uma vila e dois apartamentos. Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, foram vendidos vilas e apartamentos pelo valor de 1.080.000 Euros e 4.423.580 Euros, respetivamente.

A rubrica de Vendas e gestão imobiliária inclui ainda o rédito de Contratos de construção que foi reconhecido de acordo com a mensuração da obrigação de desempenho, pela aplicação do método das entradas correspondente à proporção dos custos incorridos no total dos custos estimados. A principal obra que ocorreu em 2021 respeita à requalificação do edifício na Avenida Casal Ribeiro, Empreendimento OASIS 28, com 60 apartamentos e 1 loja, o que gerou um volume de Prestações de serviços de 5.421.255 Euros (2020: 1.217.563 Euros). A obra será concluída em 2022. Em 2021 e 2020, o valor reconhecido em rédito relativamente a estes contratos foi de 5.883.240 Euros e 1.382.052 Euros, respetivamente, e o valor dos gastos de 5.583.263 Euros e 1.273.576 Euros, respetivamente. A 31 de dezembro de 2021 e 2020, o valor acumulado de rédito reconhecido dos Contratos de construção em curso ascendeu a 7.154.384 Euros e a 1.382.052 Euros, respetivamente, e o valor acumulado de gastos ascendeu a 6.835.897 Euros e 1.288.498 Euros, respetivamente. Para todos os Contratos de construção em curso foi possível estimar de forma fiável o seu desfecho.

No que respeita à atividade do *residence*, a variação verificada face a 2020 respeita essencialmente aos contratos celebrados pela Empresa no empreendimento Pestana Troia Eco Resort, o que representou em 2021 rédito de alojamento no montante de 4.245.027 Euros e de administração de propriedades de 2.435.087 Euros. O empreendimento Pestana Gramacho e Pinta continuaram a apresentar bons resultados com um redito total de 4.597.203 Euros em 2021. O restante valor que compõe a rubrica respeita essencialmente a serviços de jardinagem e manutenção.

Em 2021 as vendas com esta atividade passaram a incluir o redébito, com margem, dos custos das infraestruturas, tais como eletricidade, água, gás e telefone relativos à atividade de Administração de propriedades dos Empreendimentos geridos pelo Grupo, no montante de 1.954.153 Euros. No ano de 2020, este rédito encontrava-se registado em Outros rendimentos e ganhos (Nota 31).

(iii) *Pestana Vacation Club*

O negócio do *Vacation Club* respeita à venda de habitação periódica e *Options*, tendo registado em 2021 um acréscimo face ao ano anterior de 17%.

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

À semelhança da hotelaria, a redução temporária da atividade das unidades e as limitações existentes no tráfego aéreo impactaram a possibilidade de usufruto de semanas contratadas e a realização de novos contratos, mas em menor escala do que no ano anterior. Deste modo, e à semelhança do ocorrido em 2020, para as unidades de alojamento para as quais não houve utilização e cujos *fees* de manutenção foram pagos, o Grupo decidiu possibilitar o gozo dessa unidade de alojamento durante o período remanescente do contrato.

A retoma da atividade do *Vacation Club* também foi progressiva e gradual, tendo em conta as limitações e restrições existentes. A reativação dos principais mercados turísticos da atividade do *Vacation Club*, o Reino Unido e Alemanha permitiu, dentro do possível, o usufruto das semanas contratadas e a realização de novos contratos, tendo assim já um reflexo positivo na receita gerada do negócio do *Vacation Club*.

O detalhe da rubrica de Prestação de serviços de Hotelaria (valor de Vendas e Prestação de serviços) e de *Vacation Club* (número de clientes com contratos assinados) por país de origem do cliente, para 2021 e 2020, é apresentado como segue:

País	Pestana Vacation Club	
	2021	2020
Reino Unido	59,3%	54,7%
Alemanha	10,7%	12,5%
Portugal	7,9%	9,2%
Finlândia	7,9%	7,1%
Suécia	2,9%	3,2%
Noruega	2,3%	2,4%
França	1,7%	1,9%
Dinamarca	1,5%	1,4%
Restantes	5,8%	7,6%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### (iv) Indústria de bebidas

A atividade comercial neste mercado continuou a ser fortemente afetada pela crise epidémica no primeiro quadrimestre do ano, dados todos os condicionalismos que existiram nesse período. O recolher obrigatório imposto no primeiro trimestre de 2021, bem como a redução substancial na entrada de turistas, afetou em grande medida a performance desta atividade nessa parte do ano.

Com o progressivo levantamento das restrições que condicionavam o consumo nos bares e restaurantes, começou a haver uma recuperação gradual das vendas. Nos meses de verão, verificou-se mesmo uma recuperação para níveis de consumo pré-pandémicos sendo que nesta fase as vendas apresentaram uma performance semelhante à de 2019, destacando-se o mês de outubro que registou a melhor performance dos últimos anos. Em relação aos mercados externos, verificou-se o regresso das exportações para a China bem como o envio de produtos para novos mercados europeus.

(v) Outros

No ano de 2021 e 2020, a rubrica de Outros inclui anualmente 2.333.333 Euros e 4.000.000 Euros, respetivamente, correspondentes à cedência onerosa e temporária da Marca Pestana à Pestana Management – Serviços de Gestão S.A. (Nota 26).

No ano de 2020 incluía, ainda, as Prestações de serviços da SDM – Sociedade de Desenvolvimento da Madeira, S.A., alienada no final desse ano (Nota 39).

## 29. Fornecimentos e serviços externos

O detalhe da rubrica de Fornecimentos e serviços externos é apresentado como segue:

	2021	2020
Subcontratos	12.273.006	11.902.744
Serviços especializados	15.098.768	8.640.116
Higiene/Limpeza/Conforto	10.927.086	6.748.875
Energia	6.993.991	5.813.180
Comissões	5.699.807	2.955.364
Publicidade	4.995.900	4.947.286
Conservação e reparação	4.329.959	4.110.798
Contrapartida da exploração das unidades de alojamento	3.555.774	2.959.030
Rendas	2.340.867	1.095.867
Seguros	896.021	1.068.110
Outros	3.199.521	3.039.024
	<b>70.310.700</b>	<b>53.280.394</b>

Os Fornecimentos e serviços externos de 2020 referentes às subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação ascenderam a 1.837.626 Euros (Nota 39).

O Grupo Pestana tem um elevado peso de gastos variáveis na sua estrutura que lhe permite ter flexibilidade na sua gestão em função da evolução das vendas, fator este que foi determinante no alcance de resultados operacionais positivos em 2020 apesar do impacto causado pela pandemia COVID-19. Assim, depois da diminuição verificada em 2020 ao nível dos gastos variáveis, nomeadamente nos gastos com limpeza, lavandaria, energia, licenças, trabalho temporário, comissões e rendas, verificou-se em 2021 o aumento destes mesmos gastos em resultado da progressiva retoma das atividades do Grupo e do início da recuperação económica. Em 2021 e 2020, fundamentalmente durante o período em que as unidades se encontraram temporariamente encerradas e no âmbito das medidas de redução e controlo de custos, verificou-se também a renegociação de contratos de serviços especializados e de subcontratos.

Nos termos da b) do nº1 do artº 66º A do Código das Sociedades Comerciais, informa-se que os honorários de todas as subsidiárias relativos à revisão legal de contas do ano de 2021 da Sociedade de Revisores de Contas do Grupo Pestana foram de 102.600 Euros. Os honorários do ano de 2021 dos restantes Revisores Oficiais de Contas das empresas que compõem o perímetro de consolidação foram de 18.250 Euros.

### 30. Gastos com pessoal

O detalhe da rubrica de Gastos com pessoal é apresentado como segue:

	2021	2020
<b>Órgãos sociais</b>		
Remunerações	1.350.560	1.018.119
Encargos sobre remunerações	187.285	199.235
	<b>1.537.845</b>	<b>1.217.354</b>
<b>Pessoal</b>		
Remunerações	27.049.315	24.951.072
Encargos sobre remunerações	6.443.169	5.254.013
Outros	1.704.336	1.294.298
	<b>35.196.820</b>	<b>31.499.383</b>
	<b>36.734.665</b>	<b>32.716.737</b>

Os Gastos com pessoal de 2020 referentes às subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação ascenderam a 1.344.283 Euros (Nota 39).

O número médio de empregados das empresas do Grupo Pestana que compõem este perímetro de consolidação em 2021 foi de 2.141 (31 de dezembro de 2020: 2.293).

No âmbito das medidas criadas pelo Estado como resposta à pandemia COVID-19, em 2021 o Grupo aderiu aos vários programas de manutenção do emprego, nomeadamente ao apoio extraordinário à retoma progressiva de atividade das empresas com redução do período normal de trabalho e ao novo incentivo à normalização da atividade empresarial. Em 2020 aderiu ao *lay-off* simplificado, mecanismo de apoio à retoma progressiva e incentivo extraordinário à normalização da atividade empresarial, bem como à isenção parcial das contribuições para a segurança social a cargo do empregador. Estes apoios permitiram reduzir os gastos com pessoal em 2021 e 2020, em cerca de 7.248.338 Euros e 7.695.000 Euros, respetivamente. Em 2020 não foram renovados contratos de trabalho a termo e não existiram contratos temporários para fazer face à época alta do verão, situação que já não se verificou em 2021.

A rubrica de Gastos com o pessoal inclui ainda 1.223.000 Euros de gastos com Participação nos lucros do exercício.

### 31. Outros rendimentos e ganhos

O detalhe da rubrica de Outros rendimentos e ganhos é apresentado como segue:

	2021	2020
Proveitos suplementares	2.051.266	3.499.127
Bonificações de rendas	1.400.714	4.887.823
Diferenças cambiais favoráveis	795.739	961.605
Ganhos na alienação de ativos tangíveis	483.986	724.407
Amortização de subsídios ao investimento	421.252	543.498
Restituição de impostos	317.905	-
Outros	1.288.410	1.831.641
	<b>6.759.272</b>	<b>12.448.101</b>

Os Outros rendimentos e ganhos de 2020 referentes às subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação ascenderam a 67.009 Euros (Nota 39).

Nos exercícios de 2021 e 2020 as Bonificações de rendas respeitam a reduções totais ou parciais no valor das rendas fixas durante um determinado período.

No exercício de 2021 os Ganhos na alienação de ativos tangíveis dizem respeito, essencialmente, à alienação de apartamentos do empreendimento turístico Pestana Gramacho Residences, no montante de 254.976 Euros (2020: 564.694 Euros) (Nota 6). Foram, ainda, alienadas duas casas sitas em São Gonçalo, Funchal, pelo valor de venda de 279.000 Euros e 330.000 Euros, tendo-se apurando um ganho na alienação de 27.767 Euros (Nota 8) e uma perda na alienação de 55.362 Euros (Notas 8 e 32), respetivamente.

Em 2021, a rubrica de Restituição de impostos respeita à deliberação do tribunal referente a um processo de SISA que se encontrava a decorrer desde 2013. A 7 de maio de 2021, a deliberação deu razão ao Grupo, tendo recebido, a 30 de setembro de 2021, o montante de 530.721 Euros. O valor líquido contabilístico do gasto capitalizado era de 371.505 Euros à data de resolução do processo, apurando-se um ganho de 159.216 Euros. Foi ainda deliberado, que o Grupo teria de ser ressarcido dos custos incorridos com a garantia bancária acionada à data de instituição do processo, no montante de 158.689 Euros, tendo sido recebido em 26 de janeiro de 2022.

Os proveitos suplementares respeitam à troca de serviços e redébitos a empresas do Grupo. Em 2020 a rubrica incluía o rebébito, com margem, de custos das infraestruturas, tais como, eletricidade, água, gás e telefone relativos à atividade de Administração de Propriedades dos Empreendimentos geridos pelo Grupo (Tróia, Vale da Pinta e Gramacho), no montante de 1.685.984 Euros. No ano 2021 estas transações encontram-se reconhecidas em Vendas e Prestação de serviços (Nota 28).

Em 2021 a rubrica de Outros inclui um incentivo financeiro de natureza não reembolsável enquadrado no Programa Operacional “Madeira 14-20” – Auxílios ao funcionamento e despesas relacionadas com contratos e obrigações de serviço público das regiões ultraperiféricas, no montante de 350.000 Euros referentes aos exercícios de 2018 e 2019, aprovados em 2021. Em 2020, enquadrado no mesmo programa, incluía o montante de 200.000 Euros, cuja assinatura do respetivo contrato tinha ocorrido em maio de 2020.

## 32. Outros gastos e perdas

O detalhe da rubrica de Outros gastos e perdas é apresentado como segue:

	2021	2020
Impostos	3.454.027	4.474.445
Comissões de cartões de crédito	555.944	228.121
Ofertas e amostras de inventários	138.642	140.922
Perdas em inventários	73.047	118.775
Alienação de propriedades de investimento (Nota 8)	55.362	-
Diferenças de câmbio desfavoráveis	33.922	688.380
Outros	961.797	1.708.505
	<b>5.272.741</b>	<b>7.359.148</b>

Os Outros gastos e perdas de 2020 referentes às subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação ascenderam a 1.653.293 Euros (Nota 39).

Em 2021, a rubrica de Impostos inclui a correção feita ao reembolso de IVA de novembro de 2021 no montante de 984.155 Euros (Nota 14). O restante valor refere-se, essencialmente, aos gastos suportados com IMI e taxas de resíduos sólidos e conservação de esgotos.

A rubrica de outros em 2021 e 2020, inclui os montantes de 202.250 e 397.750 Euros relativos à penalidade contratual associada ao término do contrato de Prestação de serviços de gestão hoteleira e licenciamento de marca ao hotel Porto Goldsmith, detido pela empresa Silvermoments.

No ano de 2020, a rubrica de Outros inclui um donativo efetuado ao Serviço de Saúde da região Autónoma da Madeira no montante de 428.883 Euros para aquisição de 20 ventiladores que se destinam a apoiar as unidades hospitalares da região no tratamento de doentes infetados com COVID-19.

## 33. Ganhos em alienações de investimentos, método de equivalência patrimonial e ativos financeiros ao justo valor através de resultados

O detalhe da rubrica de Ganhos em alienações de investimentos, método de equivalência patrimonial e ativos financeiros ao justo valor através de resultados é apresentado como segue:

	2021	2020
Alienação do Empreendimento conjunto Pestana CR7 – Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A. (Nota 9)	6.713.711	-
Perdas por equivalência patrimonial – Empreendimentos conjuntos (Nota 9):		
Pestana CR7 – Madeira Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	(84.051)	(256.887)
Solpor – Sociedade de Turismo do Porto Santo, Lda.	(657)	(3.041)
Pestana CR7 – Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	-	(164.154)
Ganhos / (Perdas) por equivalência patrimonial – Associadas (Nota 10):		
Enatur – Empresa Nacional de Turismo, S.A.	6.170	(182.383)
Albar – Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A.	(1.076)	(4.365)
Ganhos / (Perdas) em Ativos financeiros ao justo valor através de resultados (Nota 11)	1.437.821	(331.123)
Alienação das subsidiárias SDM, S.A. e SDEM, S.A. (Nota 39)	-	5.643.367
Liquidação da subsidiária Imóveis Brisa F.I.I.F. (Nota 39)	-	(17.919)
	<b>8.071.918</b>	<b>4.683.495</b>

## 34. Gastos e rendimentos financeiros

O detalhe da rubrica de Gastos e rendimentos financeiros é apresentado como segue:

	2021	2020
<b>Gastos financeiros</b>		
Juros empréstimos	7.584.389	7.295.185
Juros de passivos de locação	6.922.162	7.233.753
Comissões e taxas aval	1.277.178	1.246.190
Juros <i>swaps</i> taxa de juro	50.966	83.316
Outros	283.778	69.499
	<b>16.118.473</b>	<b>15.927.943</b>
<b>Rendimentos financeiros</b>		
Juros obtidos	164.686	55.815
Diferenças cambiais favoráveis	82.003	-
Variação justo valor <i>swaps</i> (Nota 25)	14.945	22.184
Dividendos	21.923	36.560
Garantias e avals prestados	207.190	196.940
	<b>490.747</b>	<b>311.499</b>

Os rendimentos líquidos de gastos financeiros de 2020 referentes às subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação ascenderam a 2.322 Euros (Nota 39).

A rubrica Variação justo valor *swaps* corresponde na sua totalidade à variação do justo valor dos instrumentos financeiros derivados considerados como de negociação (Nota 25).

No exercício de 2021 e 2020 foram obtidos dividendos do Iberis Bluetech Fund, FCR EuVeca (“Fundo Bluetech”).

## 35. Imposto do exercício

O detalhe do montante de Imposto do exercício reconhecido na Demonstração dos resultados consolidadas é apresentado como segue:

	2021	2020
<b>Imposto sobre o rendimento corrente:</b>		
Imposto corrente sobre o rendimento do exercício	(2.850.162)	(1.796.358)
Excessos de anos anteriores	193.166	459.116
Impacto da transição para a IFRS16 (Nota 12)	(42.204)	2.532.587
	<b>(2.699.200)</b>	<b>1.195.345</b>
<b>Imposto sobre o rendimento diferido:</b>		
Origem e reversão de diferenças temporárias	1.230.701	7.543.360
Impacto da transição para a IFRS16 (Nota 12)	490.926	(3.389.463)
	<b>1.721.627</b>	<b>4.153.897</b>
	<b>(977.573)</b>	<b>5.349.242</b>

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

A taxa a aplicar sobre o resultado antes de imposto do Grupo Pestana, excluindo o Impacto da transição para IFRS 16, difere do montante teórico que surgiria utilizando a taxa de imposto média ponderada aplicável ao resultado das entidades consolidadas como segue:

	2021	2020
Resultado antes de imposto	30.949.946	(23.482.078)
Taxa de imposto	21%	21%
	<b>6.499.489</b>	<b>(4.931.235)</b>
Diferença taxa de imposto aplicada aos Impostos diferidos	(125.845)	(156.942)
Rendimentos não tributáveis fiscalmente	(3.008.794)	(2.221.296)
Gastos não aceites fiscalmente	1.480.023	2.539.243
	(1.654.616)	161.005
RFAI e SIFIDE	(4.433.790)	(2.111.532)
Derrama municipal	231.335	77.282
Derrama estadual	850.698	660.135
Tributação autónoma	126.345	234.117
Saídas de perímetro	-	163.226
(Excesso) / Insuficiência de estimativas de imposto	(193.166)	(459.116)
	<b>1.426.295</b>	<b>(6.206.118)</b>

A Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A. encontra-se abrangida pelo Regime Especial de Tributação dos Grupos de Sociedades (“RETGS”) pelo que o imposto corrente é calculado com base nos resultados tributáveis das empresas incluídas na consolidação e no referido regime, de acordo com as regras do mesmo.

O RETGS engloba todas as empresas participadas direta ou indiretamente em pelo menos 75% do capital social e que sejam residentes em Portugal e tributadas em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (“CIRC”).

Nos termos do art.º 69-A do CIRC, optou-se por alargar o conceito de Grupo no Regime Especial de Tributação de Grupo de Sociedades à Pestana International Holdings S.A., passando a Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A. a assumir as funções previstas no nº 3 do referido artigo no que respeita à responsabilidade pelo cumprimento de todas as obrigações que incumbem à sociedade dominante.

Para as restantes subsidiárias não abrangidas pelo regime especial de tributação, o imposto corrente é calculado com base nos respetivos resultados tributáveis, de acordo com as regras fiscais em vigor no local da sede de cada empresa.

Em 2020, decorrente do impacto da pandemia COVID-19 sobre a atividade foram apurados prejuízos fiscais, tendo sido constituídos impostos diferidos ativos no valor total de 6.637.431 Euros, sendo que, em 2021 foi já utilizado o valor de 3.223.915 Euros e revertido por insuficiência de imposto de 2020 o montante de 122.329 Euros (Nota 12).

Os rendimentos não tributados fiscalmente respeitam, fundamentalmente, às mais valias obtidas na alienação de um empreendimento conjunto e de uma reversão de perdas por imparidade no ano de 2021, bem como à alienação de uma subsidiária no ano de 2020 (Nota 39). No ano de 2020 incluem ainda as perdas por imparidade.

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

As taxas de imposto adotadas em cada subsidiária na determinação do montante de imposto nas Demonstrações financeiras consolidadas são apresentadas como segue:

	2021	2020
Taxa de imposto	14,7%-21%	20%-21%
Derrama municipal	0,0%-1,5%	0,0%-1,5%
Derrama estadual:		
> 1.500.000 e < 7.500.000	3,00%	3,00%
> 7.500.000 e < 35.000.000	5,00%	5,00%
> 35.000.000	9,00%	9,00%

### 36. Dividendos

Os dividendos pagos durante o exercício de 2021 aos detentores de capital ascenderam a 15.000.000 Euros, respeitando a 0,18 Euros por ação (2020: 12.000.000 Euros, correspondentes a 0,14 Euros por ação).

Os dividendos pagos pelas subsidiárias do Grupo Pestana a Interesse que não controlam durante o ano de 2020 ascenderam a 2.311.067 Euros.

### 37. Contingências

O Grupo Pestana tem os seguintes passivos contingentes decorrentes das garantias bancárias prestadas e garantias reais, apresentados como segue:

	2021	2020
<b>Hipotecas</b>		
Hipotecas sobre unidades hoteleiras	151.999.083	147.874.483
Hipotecas sobre terrenos	1.750.000	1.750.000
	<b>153.749.083</b>	<b>149.624.483</b>
<b>Garantias</b>		
Avais e Coberturas de responsabilidade	10.815.643	11.386.094
Garantias Bancárias	41.502.347	44.040.005
	<b>52.317.990</b>	<b>55.426.099</b>

#### Ativos contingentes

O regime fiscal das sociedades gestoras de participações sociais (SGPS), vigente até 31 de dezembro de 2013, previa que as mais-valias e as menos-valias realizadas com a alienação, em determinadas condições, de partes de capital de que fossem titulares, não concorriam para o apuramento do respetivo lucro tributável. Em sentido contrário, o regime previa a tributação dos encargos financeiros associados à aquisição de tais partes de capital. Este regime foi revogado em 1 de janeiro de 2014, sem que tivesse sido criado qualquer regime transitório.

Ora, nos termos do regime revogado, a sociedade Grupo Pestana S.G.P.S., S.A. havia tributado, entre 2004 e 2013, encargos financeiros associados a partes de capital que (i) nunca beneficiaram da isenção de tributação das mais e menos-valias prevista no regime; e (ii) que – dada a revogação do regime – não poderão vir a beneficiar dessa isenção no futuro.

No atual contexto, ainda que possam vir a beneficiar da isenção *participation exemption*, prevista no artigo 51.º-C do Código do IRC, é entendimento do Grupo Pestana que impor às SGPS a tributação de encargos financeiros passados como requisito de acesso ao *participation exemption*, não sendo tal tributação exigida a outras sociedades que dele também podem beneficiar, seria lesivo dos princípios constitucionais da legalidade, da igualdade, da justiça e da proporcionalidade.

Neste contexto, o Grupo apresentou, em março de 2017, uma reclamação graciosa a solicitar a recuperação da tributação incidente sobre os encargos financeiros associados a partes de capital que não beneficiaram do regime de tributação de mais-valias das SGPS. Tendo esta reclamação graciosa sido indeferida pela Autoridade Tributária e Assuntos Fiscais da Região Autónoma da Madeira, o Grupo apresentou, em novembro de 2017, uma impugnação judicial no Tribunal Administrativo e Fiscal do Funchal, a qual se encontra pendente de decisão.

Em 2020, o Grupo detinha um ativo contingente no âmbito do processo judicial em curso de SISA, que em 2021 foi deliberado a favor do Grupo (Nota 31).

#### Passivos contingentes

Em 31 de dezembro de 2021 foram avaliados passivos contingentes no valor máximo de aproximadamente 150.000 Euros referentes a processos judiciais em curso.

### 38. Perímetro de consolidação

As Subsidiárias incluídas no perímetro de consolidação, pelo método integral, à data de 31 de dezembro de 2021 são apresentadas como segue:

Designação	SEDE	ATIVIDADE	DATA DE REFERÊNCIA	CAPITAL PRÓPRIO	ATIVOS	PASSIVOS	VOLUME NEGÓCIOS	LUCRO / (PREJUÍZO)	% INTERESSE	% CONTROLO
Amoreira – Aldeamentos Turísticos, Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2021	4.981.360	6.361.551	1.380.191	-	(28.681)	100,00%	100,00%
Carlton Palácio – Soc. de Construção e Exploração Hoteleiras, S.A.	Portugal	Hotalaria	31-12-2021	48.956.240	139.421.990	90.465.750	9.164.764	2.135.524	100,00%	100,00%
Carvoeiro Golfe – Soc. de Mediação Imob., Unip. Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2021	492.014	887.577	395.563	978.265	484.514	100,00%	100,00%
Carvoeiro Golfe, S.A.	Portugal	Golfe / Imobiliária	31-12-2021	72.405.994	114.736.606	42.330.612	49.098.533	8.612.216	100,00%	100,00%
Cota Quarenta – Gestão e Adm. de Centros Comercias, S.A.	Portugal	Imobiliária	31-12-2021	37.156.072	54.888.968	17.732.896	41.132.567	8.461.614	100,00%	100,00%
ECM – Empresa Cervejas da Madeira, Soc. Unip. Lda.	Portugal	Bebidas	31-12-2021	7.164.309	29.893.508	22.729.200	23.208.771	(143.617)	100,00%	100,00%
Eurogolfe, S.A.	Portugal	Golfe	31-12-2021	15.853.468	18.334.030	2.480.562	1.491.958	35.837	100,00%	100,00%
Grupo Pestana Pousadas – Inv. Turísticos, S.A.	Portugal	Hotalaria	31-12-2021	46.431.547	60.351.741	13.920.194	20.445.604	386.716	100,00%	100,00%
Herdade da Abrunheira – Proj. de Desen. Turístico e Imob., S.A.	Portugal	Imobiliária	31-12-2021	6.698.076	6.720.807	22.731	-	(46.685)	100,00%	100,00%
Indústria Açoreana Turístico-Hoteleira (I.A.T.H.), S.A.	Portugal	Hotalaria	31-12-2021	7.206.062	11.832.753	4.626.691	15.710.806	3.289.982	100,00%	100,00%
ITI – Soc. de Inv. Turísticos na Ilha da Madeira, S.A.	Portugal	Hotalaria / Animação	31-12-2021	56.529.211	72.129.675	15.600.464	21.307.472	1.431.037	100,00%	100,00%
M. & J. Pestana – Soc. de Turismo da Madeira, S.A.	Portugal	Hotalaria / DRHP	31-12-2021	148.466.821	376.718.907	228.252.086	36.971.062	536.487	100,00%	100,00%
Mundo da Imaginação – Projectos de Animação Turística, S.A.	Portugal	Animação Turística	31-12-2021	1.154.671	3.570.471	2.415.800	196.044	(399.505)	100,00%	100,00%
Natura XXI, Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2021	1.504.169	1.514.821	10.652	48.000	12.748	100,00%	100,00%
Pestana Cidadela – Inv. Turísticos, S.A.	Portugal	Hotalaria	31-12-2021	11.439.886	15.727.233	4.287.347	2.768.410	102.325	100,00%	100,00%
Ponta da Cruz – Soc. Imob. e de Gestão de Hotéis, S.A.	Portugal	Hotalaria / DRHP	31-12-2021	11.319.186	24.635.269	13.316.083	4.812.991	528.333	52,00%	52,00%
Porto Carlton – Soc. de Construção e Exploração Hoteleira, S.A.	Portugal	Hotalaria	31-12-2021	7.322.537	13.810.836	6.488.299	1.922.343	355.027	60,00%	60,00%
Salvor – Soc. de Inv. Hoteleiro, S.A.	Portugal	Hotalaria / DRHP	31-12-2021	95.777.463	228.801.116	133.023.653	36.392.894	2.530.421	100,00%	100,00%
Soc. de Inv. Hoteleiros D. João II, S.A.	Portugal	Hotalaria / DRHP	31-12-2021	1.359.032	3.621.228	2.262.196	398.728	27.076	100,00%	100,00%

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

As Subsidiárias incluídas no perímetro de consolidação, pelo método integral, à data de 31 de dezembro de 2020, são apresentadas como segue:

Designação	SEDE	ATIVIDADE	DATA DE REFERÊNCIA	CAPITAL PRÓPRIO	ATIVOS	PASSIVOS	VOLUME NEGÓCIOS	LUCRO / (PREJUÍZO)	% INTERESSE	% CONTROLO
Amoreira – Aldeamentos Turísticos, Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2020	4.900.591	6.360.453	1.459.862	-	(27.474)	100,00%	100,00%
Carlton Palácio – Soc. de Construção e Exploração Hoteleiras, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2020	46.820.716	137.136.130	90.315.414	5.408.272	(4.608.915)	100,00%	100,00%
Carvoeiro Golfe – Soc. de Mediação Imob., Unip. Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2020	303.832	510.169	206.337	1.202.575	296.332	100,00%	100,00%
Carvoeiro Golfe, S.A.	Portugal	Golfe / Imobiliária	31-12-2020	63.793.778	105.531.397	41.737.619	61.864.590	12.613.687	100,00%	100,00%
Cota Quarenta – Gestão e Adm. de Centros Comercias, S.A.	Portugal	Imobiliária	31-12-2020	21.194.458	21.397.837	203.379	496.236	(87.126)	100,00%	100,00%
ECM – Empresa Cervejas da Madeira, Soc. Unip. Lda.	Portugal	Bebidas	31-12-2020	7.307.926	28.563.501	21.255.575	19.354.143	(1.229.691)	100,00%	100,00%
Eurogolfe, S.A.	Portugal	Golfe	31-12-2020	15.817.631	18.168.698	2.351.067	5.100.381	674.304	100,00%	100,00%
Grupo Pestana Pousadas – Inv. Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2020	47.031.362	59.846.539	12.815.177	12.020.128	(4.333.505)	100,00%	100,00%
Herdade da Abrunheira – Proj. de Desen. Turístico e Imob., S.A.	Portugal	Imobiliária	31-12-2020	6.590.351	6.710.599	120.248	-	(35.255)	100,00%	100,00%
Indústria Açoreana Turístico-Hoteleira (I.A.T.H.), S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2020	3.916.080	11.090.210	7.174.130	514.692	(628.844)	100,00%	100,00%
ITI – Soc. de Inv. Turísticos na Ilha da Madeira, S.A.	Portugal	Hotelaria / Animação	31-12-2020	55.053.341	68.489.334	13.435.993	8.603.076	(2.971.280)	100,00%	100,00%
M. & J. Pestana – Soc. de Turismo da Madeira, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2020	147.930.334	357.717.552	209.787.218	25.060.079	(16.685.907)	100,00%	100,00%
Mundo da Imaginação – Projectos de Animação Turística, S.A.	Portugal	Animação Turística	31-12-2020	1.445.145	4.041.562	2.596.417	181.642	(901.654)	100,00%	100,00%
Natura XXI, Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2020	1.491.422	1.513.608	22.186	98.927	28.462	100,00%	100,00%
Pestana Cidadela – Inv. Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2020	11.337.561	17.172.019	5.834.458	666.259	(1.237.104)	100,00%	100,00%
Ponta da Cruz – Soc. Imob. e de Gestão de Hotéis, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2020	10.790.853	23.575.600	12.784.747	1.977.455	(541.812)	52,00%	52,00%
Porto Carlton – Soc. de Construção e Exploração Hoteleira, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2020	6.967.510	13.606.319	6.638.809	1.000.018	(660.648)	60,00%	60,00%
Salvor – Soc. de Inv. Hoteleiro, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2020	93.247.042	235.015.773	141.768.731	16.663.078	(6.850.428)	100,00%	100,00%
Soc. de Inv. Hoteleiros D. João II, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2020	1.331.956	3.826.799	2.494.843	323.929	(105.072)	100,00%	100,00%

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

Os Empreendimentos conjuntos incluídos na consolidação, pelo método de equivalência patrimonial, à data de 31 de dezembro de 2021 e 2020, apresentam-se como segue:

	2021		2020		
	PESTANA CR7 – MADEIRA HOTEL INVESTIMENTOS TURÍSTICOS, S.A	SOLPOR – SOCIEDADE TURISMO DO PORTO SANTO, LDA.	PESTANA CR7 – LISBOA HOTEL INVESTIMENTOS TURÍSTICOS, S.A.	PESTANA CR7 – MADEIRA HOTEL INVESTIMENTOS TURÍSTICOS, S.A	SOLPOR – SOCIEDADE TURISMO DO PORTO SANTO, LDA.
<b>Sede</b>	Portugal	Portugal	Portugal	Portugal	Portugal
<b>Atividade</b>	Hotelaria	Imobiliária	Hotelaria	Hotelaria	Imobiliária
<b>% Interesse</b>	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
<b>% Controlo</b>	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Total dos Ativos não correntes	4.252.626	-	12.814.501	4.442.234	-
Total dos Ativos correntes					
Dos quais Caixa e equivalentes de caixa	696.440	5.326	64.206	12.024	8.426
Restantes	199.919	929.291	593.070	138.801	929.291
<b>Total do Ativo</b>	<b>5.148.985</b>	<b>934.617</b>	<b>13.471.777</b>	<b>4.593.059</b>	<b>937.717</b>
Total dos Passivos não correntes					
Dos quais Passivos financeiros	1.256.321	-	6.306.811	1.367.319	-
Restantes	1.805.280	-	-	1.877.343	-
Total dos Passivos correntes					
Dos quais Passivos financeiros	225.806	-	495.588	139.293	-
Restantes	547.195	221	163.193	226.620	2.009
<b>Total do Passivo</b>	<b>3.834.602</b>	<b>221</b>	<b>6.965.592</b>	<b>3.610.575</b>	<b>2.009</b>
<b>Total do Capital Próprio</b>	<b>1.314.383</b>	<b>934.395</b>	<b>6.506.185</b>	<b>982.484</b>	<b>935.708</b>
Vendas e Prestação de serviços	1.012.444	-	471.444	338.851	-
Gastos de depreciação e amortização	(190.082)	-	(415.804)	(195.546)	-
Restantes	(877.320)	(1.312)	(768.775)	(428.734)	(2.183)
<b>Resultado operacional</b>	<b>(54.958)</b>	<b>(1.312)</b>	<b>(713.135)</b>	<b>(285.429)</b>	<b>(2.183)</b>
Gastos financeiros	(142.118)	-	(137.247)	(122.756)	-
Rendimentos financeiros	-	-	-	-	-
Imposto sobre o rendimento do exercício	28.975	-	176.423	(105.588)	-
<b>Resultado líquido</b>	<b>(168.101)</b>	<b>(1.312)</b>	<b>(673.959)</b>	<b>(513.773)</b>	<b>(2.183)</b>
<b>Dividendos recebidos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

As Associadas incluídas na consolidação, pelo método de equivalência patrimonial, à data de 31 de dezembro de 2021 e 2020, apresentam-se como segue:

	2021			2020		
	ALBAR – SOCIEDADE IMOBILIÁRIA DO BARLAVENTO, S.A.	ENATUR – EMPRESA NACIONAL DE TURISMO, S.A.	LEAN COMPANY VENTURES II, S.A.	ALBAR – SOCIEDADE IMOBILIÁRIA DO BARLAVENTO, S.A.	ENATUR – EMPRESA NACIONAL DE TURISMO, S.A.	LEAN COMPANY VENTURES II, S.A.
<b>Sede</b>	Portugal	Portugal	Portugal	Portugal	Portugal	Portugal
<b>Atividade</b>	Imobiliária	Hotelaria	Tecnologia	Imobiliária	Hotelaria	Tecnologia
<b>% Interesse</b>	49,81%	49,00%	10,00%	49,81%	49,00%	10,00%
<b>% Controlo</b>	49,81%	49,00%	20,00%	49,81%	49,00%	20,00%
Total dos Ativos não correntes	–	74.941.356	1.720.236	–	78.283.901	946.833
Total dos Ativos correntes	1.191.680	1.084.213	79.036	1.195.397	2.033.421	9.838
<b>Total do Ativo</b>	<b>1.191.680</b>	<b>76.025.569</b>	<b>1.799.272</b>	<b>1.195.397</b>	<b>80.317.322</b>	<b>956.671</b>
Total dos Passivos não correntes	–	16.086.209	595.879	–	17.307.112	563.550
Total dos Passivos correntes	2.739	4.439.390	253.803	4.295	5.509.504	3.346
<b>Total do Passivo</b>	<b>2.739</b>	<b>20.525.599</b>	<b>849.682</b>	<b>4.295</b>	<b>22.816.616</b>	<b>566.896</b>
<b>Total do Capital Próprio</b>	<b>1.188.941</b>	<b>55.499.970</b>	<b>949.590</b>	<b>1.191.102</b>	<b>57.500.706</b>	<b>389.775</b>
Vendas e Prestação de serviços	–	1.652.169	–	–	1.348.008	–
Resultado líquido	(2.161)	12.591	559.815	(8.764)	(372.211)	9.770
Dividendos recebidos	–	–	–	–	–	–

### 39. Variações perímetro de consolidação

Em 21 de dezembro de 2021 o Grupo Pestana alienou a participação que detinha na Pestana CR7 – Lisboa, S.A. pelo valor de 6.713.711 Euros, assim como as respetivas Prestações acessórias, transacionadas ao seu valor nominal no montante de 1.625.000 Euros, correspondendo assim a um total de 8.338.711 Euros e a uma mais-valia de 6.713.711 Euros (Nota 33). A participação foi vendida ao outro Acionista da referida entidade, a CR7 Lifestyle Unipessoal, Lda.

Em 31 de dezembro 2020 o Grupo alienou as ações representativas de 47,73% do capital da subsidiária SDM – Sociedade de Desenvolvimento da Madeira, S.A. à Região Autónoma da Madeira pelo montante de 6.813.058 Euros, tendo o valor de venda sido apurado por uma entidade externa credenciada para o efeito, obtendo-se uma mais valia de 5.643.367 Euros (Nota 33). O pagamento do valor da venda será realizado em duas tranches de 50% cada uma, a realizar até 30 de junho de 2022 e 30 de junho de 2023, respetivamente (Nota 14). Adicionalmente, como consequência desta transação o Grupo deixou, também, de deter qualquer participação na SDEM – Sociedade de Desenvolvimento Empresarial da Madeira, Sociedade Unipessoal, S.A.

O Grupo Pestana decidiu proceder à liquidação do Fundo Imóveis Brisa – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, ocorrida em 6 de novembro de 2020, decorrente dos seus elevados custos de manutenção. O Impacto no resultado consolidado do Grupo foi negativo em 17.919 Euros (Nota 33).

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

A posição financeira das antigas subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação com referência à data de saída apresenta-se como segue:

	SDM – SOC. DESENVOLVIMENTO DA MADEIRA, S.A.	SDEM – SOC. DESENVOLVIMENTO EMPRESARIAL DA MADEIRA, UNIP. S.A.	IMÓVEIS BRISA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO	TOTAL
<b>Preço de venda</b>	<b>6.813.058</b>	–	–	<b>6.813.058</b>
<b>ATIVO</b>				
Ativos fixos tangíveis	1.485.044	–	–	1.485.044
Ativos financeiros ao justo valor através de resultados	5.589	649.219	–	654.808
Clientes e outras contas a receber	3.692.322	2.405	–	3.694.727
Imposto sobre o rendimento a receber	92.987	4.313	–	97.300
Inventários	–	–	–	–
Caixa e equivalentes de caixa	5.238.315	167.135	30.985	5.436.435
<b>Total Ativos adquiridos ao justo valor</b>	<b>10.514.257</b>	<b>823.072</b>	<b>30.985</b>	<b>11.368.314</b>
<b>PASSIVO</b>				
Passivos por impostos diferidos	–	–	987	987
Rendimentos a reconhecer	3.397.400	–	2.500	3.399.900
Fornecedores e outras contas a pagar	3.735.143	319.663	9.579	4.064.385
Imposto sobre o rendimento a pagar	160.800	–	–	160.800
<b>Total Passivos adquiridos ao justo valor</b>	<b>7.293.343</b>	<b>319.663</b>	<b>13.066</b>	<b>7.626.072</b>
<b>Participação Grupo Pestana</b>	<b>802.043</b>	<b>367.647</b>	<b>17.919</b>	<b>1.187.609</b>
<b>Interesses que não controlam</b>	<b>2.418.871</b>	<b>135.762</b>	–	<b>2.554.633</b>
<b>Ativos líquidos</b>	<b>3.220.914</b>	<b>503.409</b>	<b>17.919</b>	<b>3.742.242</b>
<b>Outras reservas</b>	–	–	–	–
<b>% alienada</b>	<b>47,73%</b>	<b>47,73%</b>	<b>100,00%</b>	–
<b>Mais / (menos) valia (Nota 33)</b>	<b>6.011.015</b>	<b>(367.648)</b>	<b>(17.919)</b>	<b>5.625.448</b>

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

A Demonstração dos resultados da empresa que saiu do perímetro de consolidação correspondente ao período compreendido entre 1 de janeiro e a data da saída apresenta-se como segue:

	SDM – SOC. DESENVOLVIMENTO DA MADEIRA, S.A.	SDEM – SOC. DESENVOLVIMENTO EMPRESARIAL DA MADEIRA, UNIP. S.A.	IMÓVEIS BRISA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO	TOTAL
Vendas e serviços prestados	7.910.297	–	500	7.910.797
Fornecimentos e serviços externos	(1.821.930)	(15.696)	–	(1.837.626)
Gastos com pessoal	(1.198.835)	(78.074)	(67.374)	(1.344.282)
Gastos de depreciação e de amortização	(77.206)	–	–	(77.206)
Imparidade de ativos depreciables	–	–	(2.767.000)	(2.767.000)
Reversões de imparidade de contas a receber	(2.322)	–	500	(1.822)
Imparidade de inventários	–	–	(950)	(950)
Outros rendimentos e ganhos	61.937	4.627	445	67.009
Outros gastos e perdas	(1.646.864)	(2.098)	(4.331)	(1.653.293)
<b>Resultado operacional</b>	<b>3.225.077</b>	<b>(91.241)</b>	<b>(2.838.210)</b>	<b>295.626</b>
Gastos financeiros	(83)	–	(330)	(413)
Rendimentos financeiros	2.671	64	–	2.735
<b>Resultados antes de impostos</b>	<b>3.227.665</b>	<b>(91.177)</b>	<b>(2.838.540)</b>	<b>297.948</b>
Imposto sobre o rendimento do exercício	(163.226)	–	–	(163.226)
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>3.064.439</b>	<b>(91.177)</b>	<b>(2.838.540)</b>	<b>134.722</b>
<b>Resultado líquido atribuível a:</b>				
Acionista	1.462.656	(43.658)	(2.838.540)	(1.419.543)
Interesses não controláveis	1.601.783	(47.519)	–	1.554.264
	<b>3.064.439</b>	<b>(91.177)</b>	<b>(2.838.540)</b>	<b>134.721</b>
EBITDA	3.279.097	(91.241)	(70.260)	

## 40. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Grupo Pestana é detido e controlado pela Pestana International Holdings S.A., que detém 99% do capital. O último Acionista dessa Empresa é o Dr. Dionísio Pestana, que detém, ainda, a parte remanescente do capital.

### Remuneração do Conselho de Administração

Os membros dos Conselhos de Administração das empresas que compõem o Grupo Pestana foram considerados de acordo com a IAS 24 como sendo os únicos elementos “chave” da gestão. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, as remunerações auferidas pelo Conselho de Administração são conforme referido na Nota 30.

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

### Transações e saldos entre partes relacionadas

Durante o exercício de 2021 o Grupo Pestana efetuou as seguintes transações com as seguintes entidades:

	DIVIDENDOS PAGOS	SERVIÇOS OBTIDOS	JUROS SUPPORTADOS	VENDAS DE INVENTÁRIOS	SERVIÇOS PRESTADOS	JUROS OBTIDOS	AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS	VENDA DE PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS
<b>Acionista</b>	<b>15.000.000</b>	<b>11.373</b>	<b>20.000</b>	<b>-</b>	<b>14.165</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Pestana International Holdings S.A.	14.850.000	11.373	20.000	-	14.165	-	-	-
Dionísio Fernandes Pestana	150.000	-	-	-	-	-	-	-
<b>Interesses em empreendimentos conjuntos</b>	<b>-</b>	<b>204.512</b>	<b>-</b>	<b>15.788</b>	<b>204.062</b>	<b>103.320</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Pestana CR7 – Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	-	74.468	-	15.788	201.350	103.320	-	-
CR7 Lifestyle Lisboa, S.A.	-	130.044	-	-	2.712	-	-	-
<b>Associadas</b>	<b>-</b>	<b>166.386</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21.616</b>	<b>8.013</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Enatur – Empresa Nacional de Turismo, S.A.	-	166.386	-	-	21.616	8.013	-	-
<b>Outras empresas do grupo</b>	<b>-</b>	<b>17.632.018</b>	<b>4.160</b>	<b>491</b>	<b>5.635.849</b>	<b>116.200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Hotéis do Atlântico – Soc. Imob. e de Gestão de Hotéis, S.A.	-	551	4.160	-	381	3.701	-	-
Pestana Management – Serviços de Gestão, S.A.	-	14.493.425	-	491	3.916.285	-	-	-
Pestana Segurança – Serviços de Segurança e Vigilância, Unip., Lda.	-	1.271.084	-	-	14.709	-	-	-
Intervisa Viagens e Turismo, Unipessoal Lda.	-	1.848.811	-	-	12.750	-	-	-
URP – Urban Renew – Projetos imobiliários SICAFI, S.A.	-	-	-	-	1.623.975	-	-	-
ESGAP – Empresa de Serviços de Gestão e Adm. Partilhados, S.A.	-	5.599	-	-	-	-	-	-
Salvorhotéis Moçambique – Investimentos Turísticos, S.A.	-	-	-	-	167	-	-	-
Pestana Marrocos, S.à.r.l.	-	-	-	-	4.258	-	-	-
Brasturinvest Investimentos Turísticos, S.A.	-	-	-	-	45.496	-	-	-
Pestana Miami, LLC	-	1.155	-	-	3.063	74.166	-	-
Pestana Manhattan 39, LLC	-	-	-	-	1.374	-	-	-
Pestana USA, Inc.	-	-	-	-	57	-	-	-
Pestana Management UK, Limited	-	1.206	-	-	22	-	-	-
Pestana Berlin S.à.r.l.	-	9.083	-	-	2.631	-	-	-
Desarollos Hoteleros Barcelona S.A.	-	255	-	-	1.158	-	-	-
Global Mandalay, S.L.	-	615	-	-	615	-	-	-
Amesteldijk Hotel Ontwckeling B.V.	-	129	-	-	349	38.333	-	-
Pestana CR7 Madrid S.L.	-	105	-	-	8.559	-	-	-
<b>Outras partes relacionadas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>608.276</b>	<b>8.338.711</b>
Quanlux Unipessoal Lda.	-	-	-	-	-	-	608.276	-
CR7 Lifestyle Unipessoal, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	8.338.711
<b>Pessoal chave da gestão</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>15.000.000</b>	<b>18.014.289</b>	<b>24.160</b>	<b>16.279</b>	<b>5.875.692</b>	<b>227.533</b>	<b>608.276</b>	<b>8.338.711</b>

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

Durante o exercício de 2020 a Empresa efetuou as seguintes transações com as seguintes entidades:

	DIVIDENDOS PAGOS	SERVIÇOS OBTIDOS	JUROS SUPPORTADOS	SERVIÇOS PRESTADOS	JUROS OBTIDOS
<b>Acionista</b>	<b>12.000.000</b>	<b>23.699</b>	<b>20.031</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Pestana International Holdings S.A.	11.880.000	23.699	20.031	-	-
Dionísio Fernandes Pestana	120.000	-	-	-	-
<b>Interesses em empreendimentos conjuntos</b>	<b>-</b>	<b>130.988</b>	<b>-</b>	<b>138.719</b>	<b>105.248</b>
Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	-	65.742	-	138.602	105.248
Pestana CR7 - Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	-	65.246	-	117	-
<b>Associada</b>	<b>-</b>	<b>31.473</b>	<b>-</b>	<b>33.076</b>	<b>14.947</b>
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	-	31.473	-	28.576	14.947
Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A.	-	-	-	4.500	-
<b>Outras empresas do grupo</b>	<b>-</b>	<b>13.250.825</b>	<b>-</b>	<b>7.207.234</b>	<b>187.172</b>
Hotéis do Atlântico - Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	-	-	-	381	3.701
Pestana Management - Serviços de Gestão, S.A.	-	11.200.619	-	5.108.336	-
Pestana Segurança - Serviços de Segurança e Vigilância, Unip., Lda.	-	1.185.666	-	9.492	-
Intervisa Viagens e Turismo, Unipessoal Lda.	-	817.156	-	375.481	-
URP - Urban Renew - Projetos imobiliários SICAFI, S.A.	-	-	-	1.624.737	-
Salvintur - Sociedade de Investimentos Turísticos, S.A.	-	-	-	127	-
ESGAP - Empresa de Serviços de Gestão e Administrativos Partilhados, S.A.	-	6.939	-	-	-
Salvorhotéis Moçambique - Investimentos Turísticos, S.A.	-	-	-	333	-
Wild Break 29 (PTY), Ltd	-	689	-	-	-
Empreendimentos Turísticos, Lda.	-	-	-	2.308	-
Pestana Marrocos, S.à.r.l.	-	61	-	-	-
Brasturinvest Investimentos Turísticos, S.A.	-	-	-	83.813	-
Pestana Miami, LLC	-	16.061	-	4	68.471
Pestana USA, Inc.	-	55	-	-	-
Pestana New York East Side 39 LLC	-	155	-	144	-
Pestana Management UK, Limited	-	3.755	-	-	-
Pestana Berlin S.à.r.l.	-	14.028	-	-	-
Desarollos Hoteleros Barcelona S.A.	-	1.475	-	113	-
Global Mandalay, S.L.	-	3.112	-	1.763	-
Amesteldijk Hotel Ontwckeling B.V.	-	1.054	-	202	115.000
<b>Pessoal chave da gestão</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>12.000.000</b>	<b>13.436.985</b>	<b>20.031</b>	<b>7.379.029</b>	<b>307.367</b>

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

No final do exercício de 2021 e de 2020 os saldos dos empréstimos com partes relacionadas são como segue:

	31-12-2021		31-12-2020	
	EMPRÉSTIMOS OBTIDOS	EMPRÉSTIMOS CONCEDIDOS	EMPRÉSTIMOS OBTIDOS	EMPRÉSTIMOS CONCEDIDOS
<b>Associadas</b>	-	<b>406.593</b>	-	<b>847.593</b>
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	-	406.593	-	847.593
<b>Pessoal chave da gestão</b>	-	-	-	-
	-	<b>406.593</b>	-	<b>847.593</b>

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

No final do exercício de 2021 os saldos resultantes de transações efetuadas com partes relacionadas são como segue:

	CONTAS A RECEBER CORRENTES	CONTAS A RECEBER NÃO CORRENTES	IMPARIDADE CONTAS A RECEBER	CONTAS A RECEBER LÍQUIDAS	CONTAS A PAGAR CORRENTES	CONTAS A PAGAR NÃO CORRENTES	TOTAL CONTAS A PAGAR
<b>Acionista</b>	<b>241</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>241</b>	<b>14.870</b>	<b>-</b>	<b>14.870</b>
Pestana International Holdings S.A.	241	-	-	241	14.870	-	14.870
<b>Interesses em empreendimentos conjuntos</b>	<b>93.702</b>	<b>1.823.158</b>	<b>-</b>	<b>1.916.860</b>	<b>3.991</b>	<b>-</b>	<b>3.991</b>
Pestana CR7 – Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	93.702	1.823.158	-	1.916.860	3.991	-	3.991
<b>Associadas</b>	<b>23</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23</b>	<b>5.941</b>	<b>-</b>	<b>5.941</b>
Enatur – Empresa Nacional de Turismo, S.A.	-	-	-	-	5.941	-	5.941
Albar – Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A.	23	-	-	23	-	-	-
<b>Outras empresas do grupo</b>	<b>820.088</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>820.088</b>	<b>9.508.249</b>	<b>-</b>	<b>9.508.249</b>
Hotéis do Atlântico – Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	3.849	-	-	3.849	407.733	-	407.733
Djebel, S.A.	-	-	-	-	201.505	-	201.505
Pestana Management – Serviços de Gestão, S.A.	556.717	-	-	556.717	7.623.358	-	7.623.358
Pestana Segurança – Serviços de Segurança e Vigilância, Unip., Lda.	3.236	-	-	3.236	389.865	-	389.865
Intervisa Viagens e Turismo, Unipessoal Lda.	41.524	-	-	41.524	121.029	-	121.029
Rotas de África – Investimentos Turísticos e imobiliários, S.A.	260	-	-	260	10.003	-	10.003
URP – Urban Renew – Projetos imobiliários SICAFI, S.A.	65.146	-	-	65.146	-	-	-
Salvintur – Sociedade de Investimentos Turísticos, S.A.	74	-	-	74	129.798	-	129.798
ESGAP – Empresa de Serviços de Gestão e Administrativos Partilhados, S.A.	-	-	-	-	136.233	-	136.233
Salvorhotéis Moçambique – Investimentos Turísticos, S.A.	2.800	-	-	2.800	-	-	-
Empreendimentos Turísticos, Lda.	1.047	-	-	1.047	-	-	-
Pestana Marrocos, S.à.r.l.	5.564	-	-	5.564	551	-	551
Brasturinvest Investimentos Turísticos, S.A.	21.042	-	-	21.042	-	-	-
Pestana Miami, LLC	74.166	-	-	74.166	-	-	-
Pestana CR7 Manhattan 39 LLC	1.459	-	-	1.459	-	-	-
Pestana USA, Inc.	60	-	-	60	-	-	-
Pestana Inversiones Unipessoal, Lda.	-	-	-	-	483.120	-	483.120
Pestana Berlin S.à.r.l.	2.631	-	-	2.631	4.669	-	4.669
Desarollos Hoteleros Barcelona S.A.	1.158	-	-	1.158	280	-	280
Global Mandalay, S.L.	652	-	-	652	-	-	-
Amesteldijk Hotel Ontwckeling B.V.	38.703	-	-	38.703	-	-	-
Pestana CR7 Madrid S.L.	-	-	-	-	105	-	105
<b>Outras partes relacionadas</b>	<b>2.345</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.345</b>	<b>6.189</b>	<b>-</b>	<b>6.189</b>
CR7 Lifestyle Lisboa, S.A.	2.345	-	-	2.345	6.189	-	6.189
<b>Pessoal chave da gestão</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>916.399</b>	<b>1.823.158</b>	<b>-</b>	<b>2.739.557</b>	<b>9.539.240</b>	<b>-</b>	<b>9.539.240</b>

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

No final do exercício de 2020 os saldos resultantes de transações efetuadas com partes relacionadas são como segue:

	CONTAS A RECEBER CORRENTES	CONTAS A RECEBER NÃO CORRENTES	CONTAS A RECEBER LÍQUIDAS	CONTAS A PAGAR CORRENTES
<b>Acionista</b>	<b>87</b>	<b>-</b>	<b>87</b>	<b>4.486</b>
Pestana International Holdings S.A.	87	-	87	4.486
<b>Interesses em empreendimentos conjuntos</b>	<b>49.414</b>	<b>1.887.947</b>	<b>1.937.361</b>	<b>5.678</b>
Pestana CR7 – Madeira Inv. Turísticos, S.A.	48.307	1.887.947	1.936.254	2.041
Solpor – Soc. de Turismo do Porto Santo Lda.	1.085	-	1.085	-
Pestana CR7 – Lisboa Hotel Inv. Turísticos, S.A.	22	-	22	3.637
<b>Associadas</b>	<b>81.198</b>	<b>-</b>	<b>81.198</b>	<b>-</b>
Enatur – Empresa Nacional de Turismo, S.A.	81.095	-	81.095	-
Albar – Sociedade Imobiliária do Bartavento, S.A.	103	-	103	-
<b>Outras empresas do grupo</b>	<b>1.814.246</b>	<b>-</b>	<b>1.814.246</b>	<b>5.341.102</b>
Hotéis do Atlântico – Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	3.926	-	3.926	589.991
Djebel, S.A.	225	-	225	205.397
Pestana Management – Serviços de Gestão, S.A.	446.088	-	446.088	3.655.135
Pestana Segurança – Serviços de Segurança e Vigilância, Unipessoal, Lda.	36.775	-	36.775	407.796
Intervisa Viagens e Turismo, Unipessoal Lda.	61.505	-	61.505	52.292
Rotas de África – Investimentos Turísticos e imobiliários, S.A.	-	-	-	6.566
URP – Urban Renew – Projetos imobiliários SICAFI, S.A.	1.057.394	-	1.057.394	-
Salvintur – Soc. de Inv. Turísticos, S.A.	228	-	228	143.029
ESGAP – Empresa de Serviços de Gestão e Administrativos Partilhados, S.A.	225	-	225	143.134
Salvorhotéis Moçambique – Investimentos Turísticos, S.A.	369	-	369	299
Wild Break 29 (PTY), Ltd	4	-	4	-
Empreendimentos Turísticos, Lda.	1.047	-	1.047	-
Afrotours, S.A.	9.000	-	9.000	-
Rotas de África – Investimentos turísticos e imobiliário, Lda.	807	-	807	-
São Tomé Invest Unipessoal, Lda.	258	-	258	-
Pestana Marrocos, S.à.r.l.	925	-	925	551
Brasturinvest Investimentos Turísticos, S.A.	6.378	-	6.378	123.996
Argentur Inversiones Turísticas S.A.	-	-	-	60
Pestana Miami, LLC	68.471	-	68.471	12.856

## Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

	CONTAS A RECEBER CORRENTES	CONTAS A RECEBER NÃO CORRENTES	CONTAS A RECEBER LÍQUIDAS	CONTAS A PAGAR CORRENTES
Pestana USA, Inc.	90	-	90	-
Pestana New York East Side 39 LLC	310	-	310	-
Pestana Inversiones, Unipessoal, Lda.	3.422	-	3.422	-
Pestana Berlin S.à.r.l.	1.679	-	1.679	-
Desarollos Hoteleros Barcelona S.A.	120	-	120	-
Amsteddijk Hotel Ontwkkeling B.V.	115.000	-	115.000	-
<b>Key management personnel</b>	-	-	-	-
	<b>1.944.945</b>	<b>1.887.947</b>	<b>3.832.891</b>	<b>5.351.266</b>

## 41. Anexo à Demonstração dos fluxos de caixa

Reconciliação dos movimentos registados nas rubricas de passivos financeiros com os fluxos de caixa de financiamento apresentados na Demonstração dos fluxos de caixa:

	2020	Fluxos de caixa		Transações que não afetam caixa				2021
		RECEBIMENTOS	PAGAMENTOS	AUMENTOS	BONIFICAÇÕES	TRANSFERÊNCIAS	ESPECIALIZAÇÃO / ANTECIPAÇÃO	
Empréstimos obrigacionista	102.340.734	29.000.000	(29.020.325)	-	-	-	(163.233)	<b>102.157.176</b>
Passivos de locação	155.065.118	-	(17.344.407)	3.636.305	(1.400.714)	-	6.922.162	<b>146.878.464</b>
Empréstimos bancários	187.757.051	26.415.566	(22.964.006)	19.300.000	-	(527.267)	650.734	<b>210.632.078</b>
Papel comercial	25.329.286	15.000.000	(7.944.444)	-	-	-	(168.561)	<b>32.216.281</b>
<b>Fluxos de caixa de financiamento</b>	<b>470.492.189</b>	<b>70.415.566</b>	<b>(77.273.182)</b>	<b>22.936.305</b>	<b>(1.400.714)</b>	<b>(527.267)</b>	<b>7.241.102</b>	<b>491.883.999</b>

## 42. Outras informações

O EBITDA diz respeito ao resultado líquido do exercício excluindo resultados financeiros, impostos sobre o rendimento, imposto sobre o jogo, depreciações, amortizações, imparidades de ativos depreciáveis/amortizáveis e subsídios ao investimento, incluindo ainda dividendos e outras rubricas de valor reduzido.

	NOTAS	2021	2020
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>29.972.373</b>	<b>(18.132.836)</b>
Resultado financeiro	34	15.627.726	15.616.444
Dividendos	34	21.923	36.560
Imposto sobre o rendimento do exercício	35	977.573	(5.349.242)
Imposto sobre o jogo		854.189	1.068.776
Gastos de depreciação e de amortização	6;7;8	42.132.992	42.694.629
Subsídios ao investimento	31	(421.252)	(703.498)
(Reversões) / Perdas de imparidade de ativos depreciáveis / amortizáveis	6;7;8	(1.624.654)	10.763.106
Outros		90.921	586.515
<b>EBITDA</b>		<b>87.631.791</b>	<b>46.580.454</b>

## 43. Eventos subsequentes

Em 31 de janeiro de 2022 o Grupo Pestana contraiu um financiamento de 50 milhões de Euros, que contempla o pagamento de amortização de capital e juros em 60 prestações trimestrais, iniciando-se o primeiro período de pagamento de juros e capital em maio de 2022. O financiamento tem um prazo de 15 anos, com taxa fixa, e os fundos recebidos destinam-se a fazer face a passivos correntes, bem como apoiar os projetos de investimento que o Grupo se encontra a desenvolver.

Os recentes acontecimentos geopolíticos na Ucrânia que culminaram na invasão militar pela Rússia em 24 de fevereiro de 2022 e na atual situação de guerra estão a afetar os mercados globais, em particular as cadeias logísticas e de abastecimento, o preço da energia e as perspectivas quanto à evolução das taxas de inflação e de juro. Apesar dos impactos desta situação não terem sido relevantes até à presente data, o Grupo Pestana encontra-se a acompanhar a evolução do conflito e as consequências decorrentes do mesmo.

Anexo às demonstrações  
financeiras consolidadas

Funchal, 29 de março de 2022

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

Luis Miguel Miranda Fernandes

Dionísio Fernandes Pestana

---

Presidente

Hermanus Roelof Willem Troskie

---

Vogal

José Alexandre Lebre Theotónio

---

Vogal

José de Melo Breyner Roquete

---

Vogal

Pedro Miguel Fino da Silva

---

Vogal

## RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

**Período de 2021**

Senhores Accionistas da

**Grupo Pestana S.G.P.S, S.A.**

Em cumprimento da lei e dos estatutos, apresentamos o Relatório sobre a actividade fiscalizadora desenvolvida pelo Conselho Fiscal, bem como o nosso Parecer sobre o relatório consolidado de gestão, a demonstração da posição financeira consolidada, a demonstração consolidada dos resultados, a demonstração consolidada do rendimento integral, a demonstração consolidada das alterações nos capitais próprios, a demonstração consolidada dos fluxos de caixa e as notas anexas às demonstrações financeiras consolidadas, apresentados pelo Conselho de Administração da **Grupo Pestana S.G.P.S, S.A.** (Sociedade) relativo ao período de 2021.

No exercício das nossas competências, acompanhámos i) a verificação dos registos contabilísticos e dos correspondentes documentos suporte e ii) a apreciação das políticas contabilísticas e critérios valorimétricos adoptados pela Sociedade, tarefas desempenhadas pela PWC-Pricewaterhousecoopers & Associados, SROC, LDA.(PWC) na qualidade de Revisor Oficial de Contas da Sociedade.

O Conselho Fiscal tomou conhecimento dos termos da Certificação Legal das Contas para o período de 2021, emitida sem reservas.

Procedemos também à análise do Relatório consolidado de Gestão preparado pelo Conselho de Administração o qual, em nosso entender, se encontra em

✓

R3

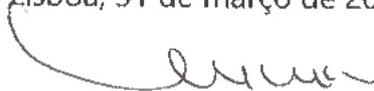
f

conformidade com as contas, complementa as informações contidas nas demonstrações financeiras consolidadas, relata os factos mais significativos da actividade da Sociedade, satisfazendo os requisitos legais e estatutários aplicáveis.

Em conformidade com o exposto, somos do parecer que a Assembleia-Geral da **Grupo Pestana S.G.P.S, S.A.** aprove o relatório consolidado de gestão bem como os restantes documentos de prestação de contas do período de 2021.

Finalmente, o Conselho Fiscal expressa os seus agradecimentos ao Conselho de Administração da **Grupo Pestana S.G.P.S, S.A.**, aos seus responsáveis pela Direcção Financeira e aos demais colaboradores, bem como à Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, PWC, pela colaboração prestada e pelo apoio dispensado à realização do seu trabalho.

Lisboa, 31 de março de 2022



Dr. José Manuel Castelão Costa

(Presidente)



Dra. Rita de Sousa Franco Pais Beirão Gonçalves

(Vogal)



Dr. João Albino Cordeiro Augusto

(Vogal)



## ***Certificação Legal das Contas***

### ***Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras consolidadas***

#### ***Opinião***

Auditámos as demonstrações financeiras consolidadas anexas da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A. (o Grupo), que compreendem a demonstração da posição financeira consolidada em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 1.001.552.790 euros e um total de capital próprio de 287.035.966 euros, incluindo um resultado líquido de 29.576.756 euros), a demonstração dos resultados consolidada, a demonstração do rendimento integral consolidado, a demonstração da alteração dos capitais próprios consolidados e a demonstração dos fluxos de caixa consolidados relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras consolidadas que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira consolidada da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A. em 31 de dezembro de 2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa consolidados relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

#### ***Bases para a opinião***

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISAs) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras consolidadas" abaixo. Somos independentes das entidades que compõem o Grupo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

#### ***Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras consolidadas***

O órgão de gestão é responsável pela:

- a) preparação de demonstrações financeiras consolidadas que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira consolidada, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa consolidados do Grupo de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;
- b) elaboração do relatório de gestão consolidado nos termos legais e regulamentares aplicáveis;

---

**PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.**  
Sede: Palácio Sottomayor, Rua Sousa Martins, 1 - 3º, 1069-316 Lisboa, Portugal  
Receção: Palácio Sottomayor, Avenida Fontes Pereira de Melo, nº16, 1050-121 Lisboa, Portugal  
Tel: +351 213 599 000, Fax: +351 213 599 999, [www.pwc.pt](http://www.pwc.pt)  
Matriculada na CRC sob o NIPC 506 628 752, Capital Social Euros 314.000  
Inscrita na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 183 e na CMVM sob o nº 20161485

- c) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras consolidadas isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- d) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- e) avaliação da capacidade do Grupo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Grupo.

### ***Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras consolidadas***

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras consolidadas como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISAs detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISAs, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- a) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras consolidadas, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- b) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno do Grupo;
- c) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- d) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Grupo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas ou, caso essas divulgações não sejam

adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Grupo descontinue as suas atividades;

e) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras consolidadas, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;

f) obtemos prova de auditoria suficiente e apropriada relativa à informação financeira das entidades ou atividades dentro do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela orientação, supervisão e desempenho da auditoria do Grupo e somos os responsáveis finais pela nossa opinião de auditoria; e

g) comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão consolidado com as demonstrações financeiras consolidadas.

### ***Relato sobre outros requisitos legais e regulamentares***

#### ***Sobre o relatório de gestão consolidado***

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, alínea e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão consolidado foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o Grupo, não identificámos incorreções materiais.

31 de março de 2022

PricewaterhouseCoopers & Associados  
- Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.  
representada por:



Hugo Miguel Patrício Dias, ROC nº 1432  
Registado na CMVM com o nº 20161042

# PESTANA WORLD

16 COUNTRIES - MORE THAN 100 HOTELS - MORE THAN 11000 ROOMS



**PESTANA**  
HOTEL GROUP

  
**PESTANA**  
HOTELS & RESORTS

  
**PESTANA**  
POUSADAS DE PORTUGAL  
MONUMENT & HISTORIC HOTELS

  
**PESTANA**  
COLLECTION HOTELS

  
**PESTANA CR7**  
LIFESTYLE HOTELS

[pestana.com](http://pestana.com)



**PESTANA**

HOTEL GROUP