

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

Relatório e Contas Consolidado
31 de dezembro de 2022

Índice

Relatório de gestão consolidado do ano de 2022	3
1. Mensagem aos Stakeholders	3
2. Visão geral da economia mundial	4
3. Turismo	7
4. Principais indicadores.....	13
5. Atividade da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A.....	13
6. Objetivos e as políticas do Grupo Pestana em matéria da gestão dos riscos financeiros.....	20
7. Factos relevantes ocorridos após o termo do exercício.....	21
8. O futuro.....	21
9. Agradecimentos.....	23
Anexo ao Relatório anual consolidado.....	25
Demonstrações financeiras consolidadas.....	26
Relatório e Parecer do Conselho Fiscal	
Certificação Legal das Contas	

Relatório de gestão consolidado do ano de 2022

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 2022.

1. Mensagem aos Stakeholders

Após dois anos de pandemia que resultaram na pior crise registada no setor turístico no último século, o ano de 2022 representou finalmente o ponto de viragem.

A recuperação da atividade turística, sobretudo nos países da economia ocidental, foi acelerada lançando desafios acrescidos aos operadores turísticos para fazerem face à crescente procura. A falta de mão de obra qualificada disponível para recrutamento, a subida galopante dos preços da energia, contaminando rapidamente toda cadeia de abastecimento e processo produtivo, incluindo os custos de construção e a escassez de alguns produtos agrícolas, fatores muitos deles potenciados com a invasão da Ucrânia pela Rússia, foram sendo ultrapassados ao longo do ano com distinção pela generalidade dos operadores turísticos e pelo Pestana Hotel Group em particular.

A aposta do Grupo no desenvolvimento da área de negócio imobiliário puro e “residence” (imobiliária turística), ocorrida durante a pandemia como forma de diversificação de risco face aos impactos na nossa atividade “core” - a hotelaria, continua a fazer sentido existindo o compromisso de manter esta dinâmica.

O *pipeline* de cerca de 15 novos hotéis que estava em curso no final de 2019 foi integralmente disponibilizado para operação ao longo dos últimos 3 anos, contribuindo igualmente para a diversificação geográfica e setorial do negócio hoteleiro, acrescentando sobretudo novos hotéis nos centros de grandes cidades europeias e norte americanas ao portfolio tradicional de *resort* do Pestana Hotel Group.

A venda do hotel Pestana Alvor Blue em maio de 2022, apesar de relevante para os resultados neste ano, foi apenas concretizada por ter sido considerada uma oportunidade muito positiva para o Grupo.

O Grupo continua a apostar no desenvolvimento dos seus colaboradores, estando focado em proporcionar-lhes melhoradas condições de trabalho e remuneratórias incluindo a partilha de resultados alcançados, desenvolvendo ações de atração, retenção e desenvolvimento de talento com diversos programas que incentivam a mobilidade e espírito de cooperação entre as pessoas. Esta aposta no capital humano aliada a um forte investimento, permanente, em tecnologia de ponta e racionalização de processos, procura criar condições para assegurar a criação permanente de valor, atratividade e sustentabilidade das operações.

O ritmo de crescimento é moldado de forma a garantir a solidez financeira do Grupo. O seu nível de endividamento, sustentado em diversas fontes de financiamento tendencialmente com taxa fixa, é controlado em contraciclo com a evolução da economia, permitindo atuação rápida quando identificadas oportunidades relevantes.

A preocupação do Grupo com as áreas da sustentabilidade tem-se mantido ao longo dos anos, quer do ponto de vista social no apoio às comunidades locais onde os hotéis do Grupo se inserem, quer nas preocupações ecológicas das operações relativamente aos materiais usados, energia empregue ou resíduos produzidos procurando reduzir a pegada carbónica, quer ao nível do “*governance*” com a implementação de medidas e organização inovadoras. O Pestana Hotel Group continuará empenhado nos próximos anos em dinamizar estas matérias da agenda ESG.

O Grupo está por isso confiante, apesar do clima de incerteza global, de conseguir continuar a acrescentar valor aos clientes que escolhem as unidades de negócio do Pestana Hotel Group para ter “a experiência das suas vidas”, aos nossos colaboradores pelas oportunidades de desenvolvimento que queremos proporcionar, e às comunidades onde estamos inseridos pelo impacto positivo que resulte da nossa atividade.

2. Visão geral da economia mundial

O início do ano 2022 fica ainda marcado pela pandemia. A vaga Omicron prolongou para o primeiro trimestre de 2022 um efeito de retração significativo na economia. Apesar desse efeito, a vaga Omicrom, com elevada taxa de contágio, mas com menor severidade de efeitos, veio criar confiança nas pessoas, marcando o início da fase endémica do vírus e criando bases para a recuperação e retorno à normalidade.

No dia 24 de fevereiro inicia-se a invasão da Ucrânia por parte da Rússia. Planeada pela Rússia para ser uma operação militar especial de invasão em larga escala e com desfecho rápido, apontando à capitulação da capital ucraniana em pouco tempo.

A forte resistência ucraniana no assalto a Kiev, inesperada pela Rússia, levou esta última a alterar os seus planos e concentrar os seus esforços bélicos nas regiões do Donbass e Lugansk mais a sudeste, procurando cortar o acesso da Ucrânia ao mar báltico. A guerra iria afinal perdurar por um longo período e foi tendo crescente apoio por parte dos países ocidentais, para fazer face ao poderio militar russo.

A União Europeia e os Estados Unidos da América rapidamente condenaram esta invasão, tendo-se disponibilizado para apoiar do ponto de vista financeiro e militar a Ucrânia, embora sem envolvimento direto de tropas. O apoio militar foi sendo doseado quer em volume quer em nível tecnológico de modo a permitir a resistência ucraniana, mas com a preocupação de evitar a escalada da guerra para o nível nuclear.

Associado a este apoio foi decidido pelos países ocidentais implementar sanções económicas e diplomáticas à Rússia, aos seus dirigentes políticos e militares, oligarcas, empresários e altos funcionários. Algumas empresas e instituições financeiras foram igualmente abrangidas pelas sanções, adensando um cenário de incerteza significativo na geopolítica global.

O ponto crítico para a Europa, especialmente para os países do norte da Europa, onde se destaca a Alemanha, residiu na sua forte dependência em termos energéticos, do petróleo e sobretudo gás provenientes da Rússia. A adoção de medidas sancionatórias foi faseada de modo a permitir adaptação gradual do setor industrial europeu reduzindo dependência destas fontes energéticas, mas também de outras matérias-primas mineiras e de alguns produtos agrícolas – cereais e oleaginosas, cuja produção e capacidade de comercialização se viram igualmente comprometidas devido à guerra.

Apesar da guerra, a economia ocidental pós-covid assentou numa recuperação forte dos seus vários setores, face ao retomar da procura financiado pelos elevados níveis de poupança conseguidos durante a pandemia e pela elevada liquidez no mercado originada pelos programas dos vários bancos centrais e pelas políticas governamentais de apoio face à crise sanitária e restrições impostas.

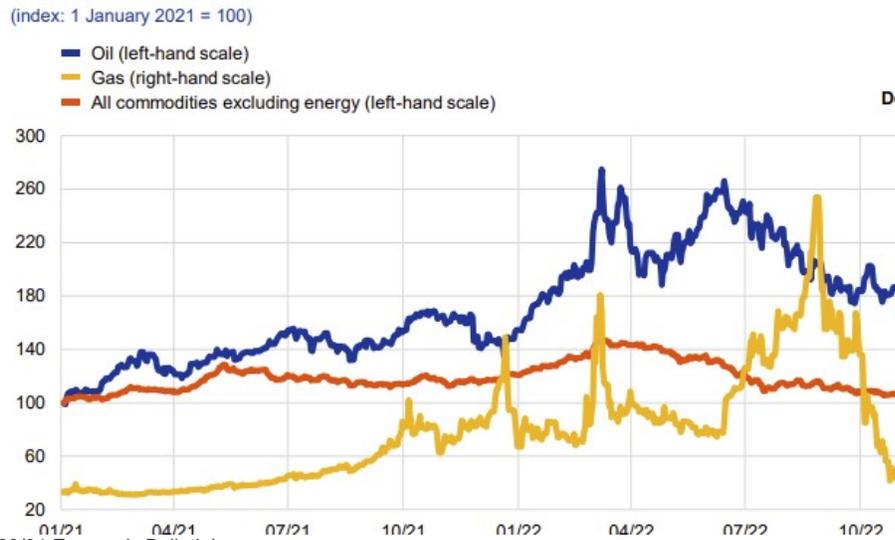
O crescimento da procura de bens e serviços daí resultante encontrava dificuldades em ser acompanhado por equivalente crescimento na oferta. Ainda antes do início da guerra já se faziam notar dificuldades significativas nas redes de abastecimento de matérias-primas e produto acabado, onde se destacou a dificuldade demonstrada pelos portos internacionais para descarregar a quantidade de barcos que o pretendiam fazer, gerando enormes engarrafamentos que levariam meses a drenar.

A necessidade de acelerar a produção teve um impacto significativo no crescimento dos preços das matérias-primas e da energia, potenciados ainda mais pelo início da guerra.

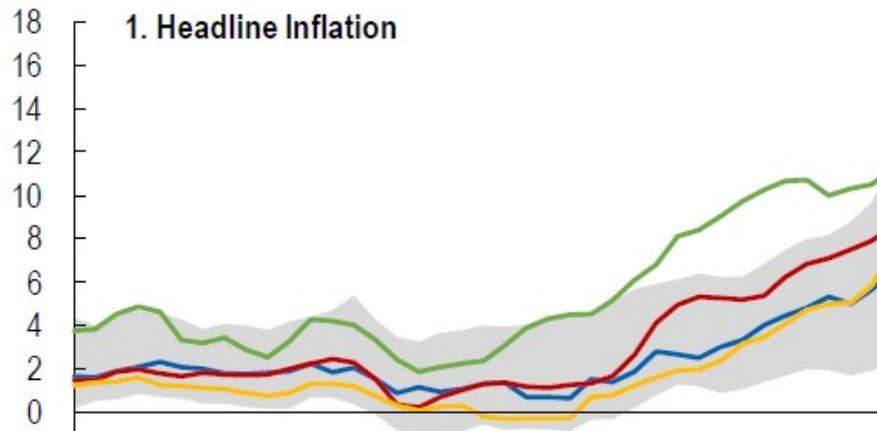
Algumas indústrias do mundo ocidental tinham em curso planos de reconversão para se alinharem de acordo com os princípios ESG, reduzindo a sua capacidade de produção de produtos convencionais. É por exemplo o caso da indústria automóvel, procurando converter-se dos veículos com motor a combustão para motores híbridos ou elétricos. A complexidade desta adaptação tem impedido esta indústria de corresponder à procura existente por parte dos seus clientes, resultando em listas de espera para entrega de longos meses.

Esta publicitada escassez de produtos rapidamente se refletiu em subidas de preços generalizadas no mercado.

Commodity price developments

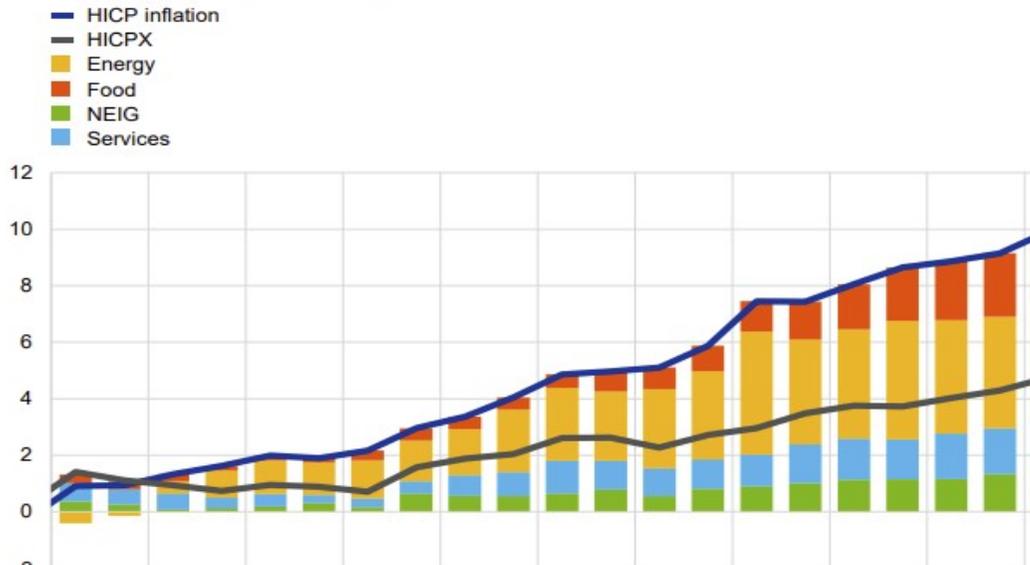


A subida da inflação generalizou-se nos países desenvolvidos, com crescimento consistente a partir do segundo semestre de 2021, contagiando a todo o tipo de produtos e serviços.



Headline inflation and its main components

(annual percentage changes; percentage point contributions)



(Fonte: BCE 2023/01 Economic Bulletin)

Para além da falta de algumas matérias-primas fundamentais para o processo industrial, sentiu-se nos países ocidentais uma forte indisponibilidade de mão de obra nas mais diversas funções. A taxa de desemprego apresentava níveis baixos históricos (na ordem dos 6%).

Os limites à circulação impostos durante os 2 anos anteriores interromperam circuitos migratórios relevantes, impossíveis de repor num espaço curto de tempo. As empresas com atividades de menor valor acrescentado normalmente desempenhadas por estas pessoas sentiram assim muitas dificuldades em recrutar a quantidade necessária de pessoas para fazer face à retoma.

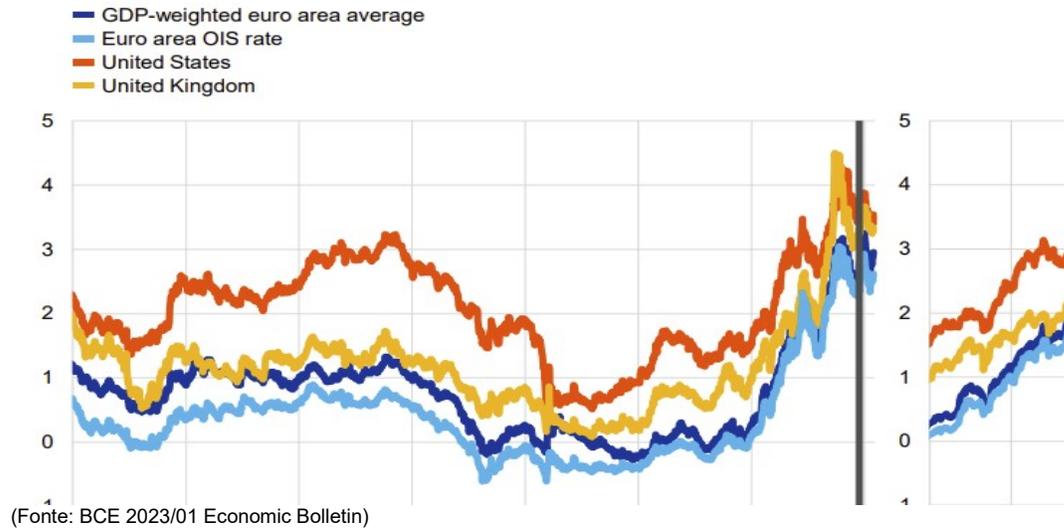
Por outro lado, as empresas com atividades de ponta, investigação e desenvolvimento, novas tecnologias, tratamento de dados e financeiras aceleraram a sua transformação, mudando tecnologias, acelerando a digitalização de processos e implementando novos métodos de trabalho. O regime híbrido de trabalho presencial/teletrabalho passou a ser norma, potenciando ainda mais a globalização do mercado da prestação de serviços. A procura de talento nestas áreas ganhou uma enorme dinâmica, dando primazia a recrutar em países com elevados níveis de formação, mas cujo custo de vida e remuneração média sejam inferiores, como por exemplo em Portugal, prestando a partir daí serviços para todo o mundo.

A escalada da inflação rapidamente alertou os bancos centrais, forçando-os a tomar medidas. A atuação do FED - banco central dos Estados Unidos da América, foi seguida, embora de forma mais lenta, pelo banco central europeu no sentido da redução dos seus programas de “quantitative easing”, começando a rever em alta as suas taxas de juro diretoras, no sentido de reduzir a elevada liquidez existente no mercado.

A análise de sensibilidade dos efeitos destas medidas determinará a sua profundidade e alcance, procurando o equilíbrio entre a necessidade de reduzir a inflação e a tentativa de evitar iniciar uma nova recessão.

Ten-year sovereign bond yields and the ten-year OIS rate based on t

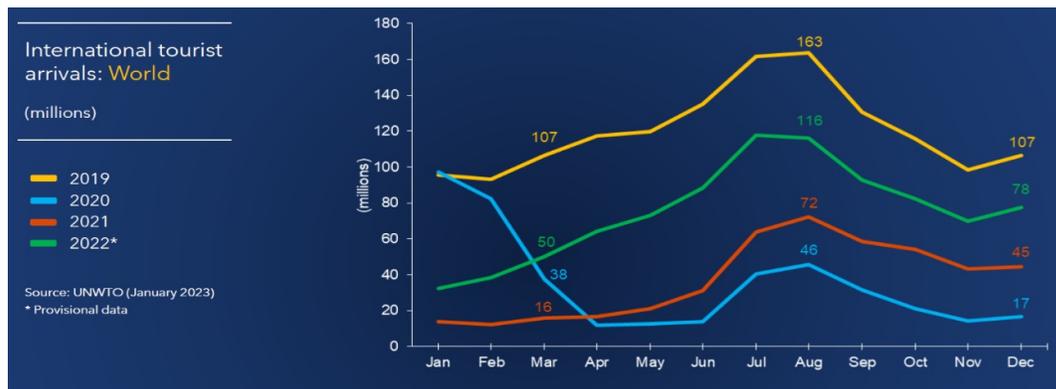
(percentages per annum)



3. Turismo

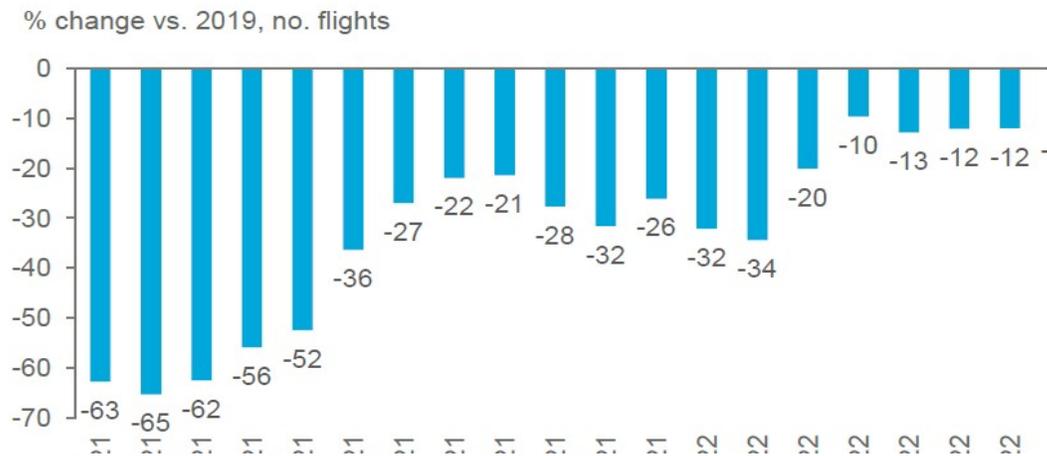
Os primeiros três meses de 2022 foram ainda marcados por medidas restritivas dos governos em função da vaga Omicron. Muitas das operações turísticas, cruzeiros, hotéis e programas turísticos estavam ainda em “serviços mínimos”, antevendo-se uma recuperação lenta do setor que deveria ser gradual ao longo dos 3 anos seguintes.

Entretanto, um efeito surpreendente ocorreu na indústria turística. A vaga Omicron com elevada taxa de contágio, mas menor severidade de efeitos sobre as pessoas infetadas, veio trazer confiança a uma população ocidental com elevadas taxas de vacinação e grande vontade de viajar, depois de estar impedida de o fazer de forma livre durante cerca de 2 anos.



O Turismo de lazer na Europa viu durante a primavera de 2022 um forte crescimento da procura, incentivando os operadores turísticos a reativar rapidamente a totalidade das suas operações. O aumento da procura que se esperava acontecer ao longo de um período de 3 anos, veio na verdade a confirmar-se num período de 3 meses.

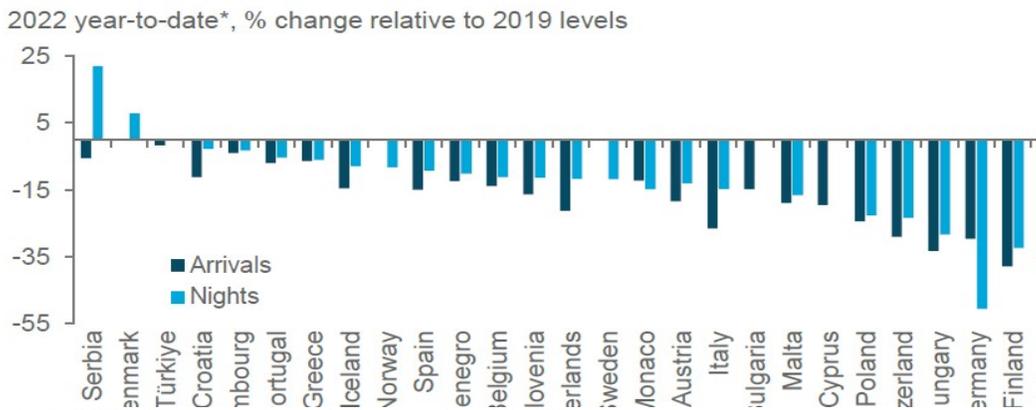
Flight Volumes in European Network Area



Os países do sul da Europa com larga tradição turística de *resort* beneficiaram desta situação face aos seus concorrentes em destinos mais exóticos ainda a braços com os efeitos da pandemia e com maiores desafios na montagem de operações aéreas de longo curso.

As principais cidades também levaram mais tempo a recuperar, devido à sua maior dependência da existência de eventos catalisadores, sejam corporativos ou na área do entretenimento, culturais, musicais, desportivos, etc.

Foreign Visits and Overnights to Select Destinations



A maioria dos operadores turísticos tradicionais e companhias aéreas sofreu de forma significativa do ponto de vista financeiro, sendo muitos deles inclusivamente intervencionados pelos respetivos governos de forma a impedirem a sua falência. Consequentemente, tiveram de adotar medidas de reestruturação financeira e operacional, limitando a sua capacidade de reação pós pandemia.

A digitalização de processos acelerada durante a pandemia veio favorecer o desenvolvimento dos canais de comercialização digitais. O espaço deixado pelas companhias aéreas tradicionais foi rapidamente coberto pelas companhias *low cost*, com a dinâmica adicional que as caracteriza.

Desta forma, os operadores de comercialização digital (OTA) líderes de mercado, como sejam a Booking/Priceline ou a Expedia ganharam quota de mercado muito expressiva. Os hotéis que haviam investido de forma consistente no desenvolvimento dos seus canais diretos viram igualmente compensado esse esforço.

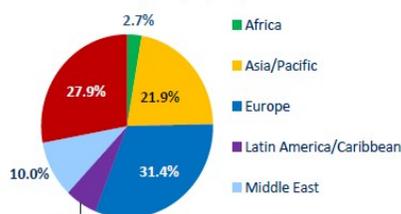
O investimento em novas tecnologias na área do atendimento ao cliente, satisfação do cliente e fidelização, CRM, *Revenue management* e *Analytics* demonstra-se fundamental para dar consistência a este crescimento, potenciando não só o volume de clientes, mas sobretudo a receita média por cliente.

Os países em desenvolvimento, de África, Ásia e América do Sul, embora com algum atraso face aos países desenvolvidos, iniciaram igualmente o seu processo de recuperação no final de 2022. A China adotou durante a pandemia uma política de covid zero, implementando quarentenas obrigatórias a cidades inteiras. A alteração desta política no final de 2022, deverá permitir no ano de 2023 a recuperação dos respetivos fluxos turísticos chineses.

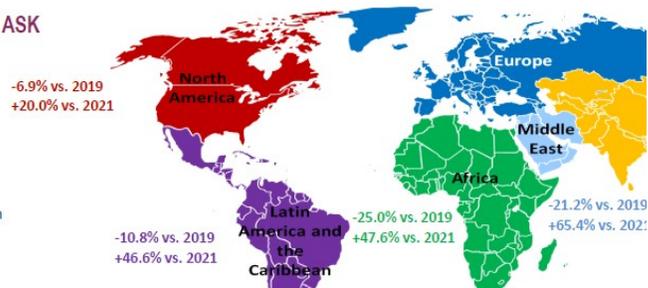
CAPACITY BY REGION *(ICAO Statistical Regions)*

SEP 2022: -25.9% (vs. 2019) in terms of World ASK

% Share of Capacity by Region



(Fonte: ICAO 2022/11 Air Transport Monitor)



GTS Visitor Growth Forecasts, % change year

data/estimate/forecast	Inbound*					Outbound		
	2020	2021	2022	2023	2024	2020	2021	2022
	e	f	f	f	f	e	f	f
World	-72.4%	8.0%	108.5%	15.5%	25.5%	-71.8%	6.3%	109
Americas	-68.4%	9.2%	114.0%	12.9%	16.5%	-68.7%	10.8%	121
North America	-68.4%	1.8%	133.3%	12.5%	18.0%	-67.7%	11.6%	124
Caribbean	-70.0%	89.3%	43.9%	13.5%	9.3%	-68.7%	37.3%	92
Central & South America	-67.8%	-10.9%	125.5%	14.1%	16.2%	-72.3%	4.3%	112
Europe	-68.2%	24.0%	95.5%	4.0%	17.3%	-66.9%	19.2%	97
ETC+2	-67.4%	19.8%	107.3%	3.3%	16.2%	-66.0%	16.4%	108
EU 27	-66.7%	13.7%	113.9%	4.9%	16.4%	-66.0%	14.9%	114
Non-EU	-73.4%	71.1%	39.7%	-0.3%	21.5%	-70.7%	38.3%	33
Northern	-69.8%	-6.6%	194.9%	1.9%	14.8%	-73.4%	-7.5%	232
Western	-58.1%	-5.0%	101.9%	3.6%	20.0%	-60.9%	18.8%	89
Southern/Mediterranean	-71.4%	58.7%	97.1%	1.2%	10.9%	-70.4%	24.8%	100
Central/Eastern	-73.5%	34.4%	31.9%	16.0%	34.0%	-67.2%	37.9%	39
- Central & Baltic	-72.4%	13.9%	97.9%	9.8%	24.8%	-62.1%	25.9%	77
Asia & the Pacific	-83.6%	-64.6%	280.4%	94.4%	72.4%	-83.7%	-59.1%	236
North East	-87.4%	-49.9%	27.6%	215.6%	147.0%	-85.6%	-56.2%	99
South East	-81.2%	-88.1%	1318%	81.1%	46.8%	-82.1%	-76.9%	727
South	-76.0%	-29.9%	193.4%	33.6%	28.1%	-73.6%	-25.3%	159

Fonte: ETC 2023/02 Trends & Prospects Quarterly Report Q4/2022)

De acordo com a ETC, os germânicos são o principal mercado de origem de turistas para a Europa, contribuindo com cerca de 20% das chegadas intraeuropeias.

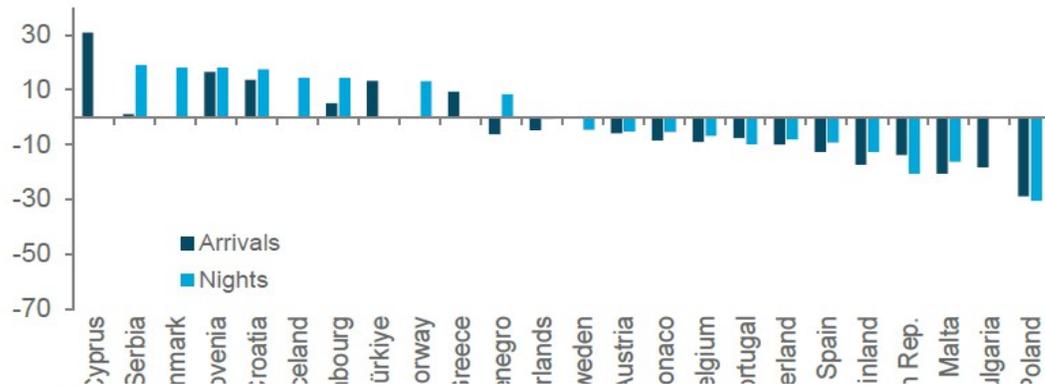
No ano 2022 deram preferência a destinos de proximidade, mas sem fronteira com a Ucrânia. De facto, a guerra e a subida de preços, começando pela energia mas alastrando à generalidade de produtos e serviços, provocaram uma taxa de inflação anual a rondar os 8% e limitaram as opções de viagem dos Alemães durante este ano.

Os gastos dos alemães com turismo no ano de 2022 representaram uma redução face a 2019 de cerca de 8%.

Para 2023 prevê-se que a inflação se situe perto dos 6% e que o PIB alemão tenha um crescimento anémico de cerca de 0,2%, devendo os turistas alemães continuar a preferir destinos de proximidade.

German Visits and Overnights to Select Destinations

2022 year-to-date*, % change relative to 2019



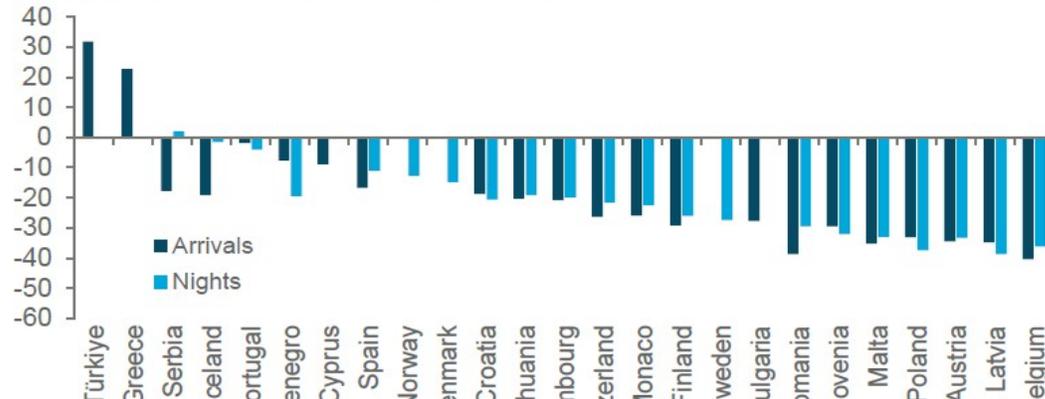
Fonte: ETC 2023/02 Trends & Prospects Quarterly Report Q4/2022)

Os britânicos, a braços com uma elevada inflação (a rondar os 10%), provocada pela recuperação pós pandemia e alavancada pelos efeitos pós *brexit*, focaram o seu *outbound* para países com menor custo de estadia. A Turquia encontra-se no topo das preferências britânicas, beneficiando de uma desvalorização da sua moeda face à libra de aproximadamente 20% nos últimos 12 meses, logo seguida dos destinos grego e português.

Prevê-se a continuidade desta tendência para 2023.

British Visits and Overnights to Select Destinations

2022 year-to-date*, % change relative to 2019 levels



Fonte: ETC 2023/02 Trends & Prospects Quarterly Report Q4/2022)

As condicionantes existentes devido à guerra e inflação resultaram, em 2022, numa redução por parte dos franceses dos seus gastos turísticos de cerca de 4% face a 2019, tendo dado preferência a destinos do sul da Europa com custo de vida menor. Verificou-se uma redução significativa para os países da Europa central.

Com as subidas de preços sucedem-se as greves em território francês adicionando imprevisibilidade. O processo de conversão de frota seguindo princípios ESG por parte da Air France tem implicado custos adicionais a serem repercutidos nos preços das viagens, abrindo espaço para um maior crescimento das *low cost* no mercado emissor francês, prevendo-se abertura de novas linhas.

4. Principais indicadores

	2022	2021	Δ	Δ%	2019
Número de chaves em 31 de dezembro	7.835	8.578	(743)	-8,7%	8.350
Vendas e Prestações de serviços	375,4	262,2	113,2	43,2%	349,1
Gross Operating Profit (GOP)	182,9	77,2	105,7	116,0%	127,0
EBITDA	173,1	87,6	85,5	97,6%	143,5
Resultado líquido do exercício	99,0	30,0	69,0	230,1%	80,5
Net total financial debt	131,9	271,1	(139,2)	-51,4%	221,9
Net debt*	284,2	417,9	(133,7)	-32,0%	388,2
Net debt/EBITDA	1,64	4,77	(3,13)	-65,6%	2,35
Net total financial debt/EBITDA	0,76	3,09	(2,33)	-75,4%	1,55
Ativo	1.090,0	1.001,6	88,4	8,8%	1.076,8
Capital próprio	361,2	287,0	74,2	25,8%	310,7
Preço médio diário (ARR)	133,0	106,6	26,4	24,8%	102,3
% de ocupação**	60,1%	53,5%	-	6,6%	68,3%
Index de Satisfação do Hóspede (GSI)	87,7%	87,3%	-	0,4%	88,8%

* Incluindo IFRS 16

** Inventário disponível ajustado durante os períodos de confinamento

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 76 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.

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 (4 em propriedade), a concessão de jogo da Madeira, e, ainda, empreendimentos de animação turística e imobiliário turístico, bem como um investimento na área industrial.

Os principais projetos em realizados em 2022 em unidades hoteleiras foram os seguintes:

- Abertura do Pestana Douro Riverside em abril de 2022, com 165 quartos e que beneficia de uma vista privilegiada sobre o rio Douro. O hotel já se encontrava disponível para uso em 2021;
- 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 em que todas as obras de construção, renovação, bem como todo o mobiliário e equipamento são por conta do Grupo. O investimento realizado em 2022 foi de 2,8 milhões de Euros. A abertura desta unidade está prevista para o primeiro semestre de 2023;

- Continuação do projeto da Pousada de Alfama de 4 estrelas com 39 quartos, em Lisboa, para o qual se tinha celebrado em 2019 um contrato de locação pelo prazo de 27 anos. As obras de construção, renovação e manutenção do hotel, bem como todo o seu mobiliário e equipamento são da responsabilidade do Grupo, tendo realizado um investimento de 2,1 milhões de Euros em 2022. A inauguração está prevista para o primeiro semestre de 2023;
- Aquisição de mais um edifício junto ao hotel Pestana Vintage Porto e celebração de um contrato de promessa de compra e venda para aquisição de um outro edifício na mesma zona com o objetivo de continuar a expansão desta unidade Pestana Collection. A escritura pública de aquisição do segundo edifício ocorreu no início de 2023, existindo já um contrato de arrendamento até 2029. No ano de 2021, tinha-se já adquirido dois edifícios mais próximos do atual hotel, nas mesmas ruas, que permitirá criar 16 quartos adicionais. Para estes edifícios já se iniciou o projeto de arquitetura bem como o processo de aquisição de licenças junto da Câmara Municipal do Porto;
- Celebração de um contrato de cessão de posição contratual de um contrato de promessa de arrendamento urbano para fim não habitacional entre a Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A. e o Grupo Pestana, no qual a Enatur cede a sua posição contratual relativamente a um prédio devoluto, denominado Palácio de Valadares, situado na zona do Chiado, em Lisboa. Contando a partir de 7 meses após a data de emissão do alvará de utilização turística, que se estima em 2,5 anos, este contrato tem um prazo de 30 anos, renovável automaticamente por 20 anos. Neste âmbito, foi adquirida uma loja adjacente que fará também parte das instalações deste novo estabelecimento hoteleiro do tipo Pousada;
- Remodelação do Pestana Delfim, que tem como finalidade a modernização desta unidade hoteleira visando ainda a sua conversão para uma unidade tipo *all inclusive*. O investimento será dividido em duas fases, sendo que a primeira respeita à remodelação dos quartos e espera-se que esteja concluída no final de junho de 2023. A segunda fase está relacionada com a renovação das áreas comuns da unidade, a melhoria dos espaços existentes e a criação de novas áreas de lazer, cuja conclusão está prevista para o primeiro semestre de 2024. Durante 2022 o investimento foi de 1,9 milhões de Euros;
- 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 m², cuja licença de arquitetura e construção foi obtida em 2022. Este projeto ficará confinado a poente com o Pestana Porto Santo, permitindo assim uma maior otimização das duas unidades, sendo que o hotel será construído com técnicas inovadoras e mais ambientalmente sustentáveis. A construção será faseada, começando previsivelmente no ano de 2023, com a edificação de 198 quartos, receção e piscina;
- Construção de um campo de golfe de 18 buracos e respetivo *Club House*, localizados nos terrenos a Norte do Gramacho, cuja conclusão está prevista para 2024 e que representou um investimento de 2,3 milhões de Euros em 2022;
- Foram realizadas em 2022 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 2022 foi de aproximadamente 8,6 milhões de Euros, incluindo a expansão da Pestana Cidadela de Cascais, remodelação do Pestana Casino Park, Pestana Porto Santo e Pestana D. João II Villas.

O Grupo Pestana continua a reforçar a aposta no setor imobiliário, sem deixar de lado a componente hoteleira, com a ambição de acentuar cada vez mais a diversificação por tipo de negócio. Os principais investimentos em projetos imobiliários realizados em 2022 foram os seguintes:

- Continuação do projeto imobiliário Madeira Acqua Residences, que resultou da aquisição do antigo hotel Madeira Palácio em 2021, que será transformado em 181 apartamentos para venda, de diferentes tipologias T1 a T4. Este projeto, cuja conclusão se prevê para o ano de 2024, teve um investimento realizado em 2022 de 10,4 milhões de Euros;
- Continuação do projeto imobiliário localizado a sul do Gramacho, no Algarve, Pestana Valley Nature Village, que prevê a construção de 77 unidades independentes destinadas à venda e exploração turística. Em 2022 o investimento foi de 3,5 milhões. Durante o ano de 2022 foram entregues as primeiras 6 unidades de alojamento e foram realizados 28 contratos promessa compra e venda;
- Continuação do projeto a Fábrica, Apartments & Lofts, que respeita à reabilitação urbana da antiga Fábrica de Cervejas da Madeira para um empreendimento de luxo em condomínio fechado, localizado em pleno centro da cidade do Funchal. Este projeto teve início em 2020. As escrituras e respetivas entregas a clientes ocorrerão em 2023;
- Continuação do Pestana Comporta Village, 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. Em 2022 com a obtenção do alvará de obras deu-se início à construção das infraestruturas sendo expectável que a obra esteja concluída no final do verão de 2024. As entregas das unidades de alojamento ocorrerão a partir do último trimestre de 2024. O valor de investimento realizado em 2022 foi de 2,2 milhões de Euros em 2022;
- Aquisição de um terreno em Porto Covo para desenvolvimento futuro de um novo projeto imobiliário.

O Grupo detém ainda outros projetos que irão contribuir para o reforço do inventário disponível, nomeadamente, o Silves Golf Resort no Algarve e a Quinta das Maravilhas no Funchal. Ao continuar a apostar no desenvolvimento de novos projetos imobiliários, o Grupo vai reforçar o crescimento também do Residence com a celebração de novos contratos de exploração turística.

5.2 Resultados

O Grupo Pestana apresentou em 2022 um montante total de Vendas e Prestação de serviços de 375,4 milhões de Euros, o que reflete um crescimento de 43% face a 2021 e de 8% face a 2019, que foi o último ano pré-pandémico.

Após 2 anos de restrições as pessoas sentiram-se ávidas de viajar e sair de casa o que beneficiou num primeiro momento mais as unidades do tipo *resort*, mas a partir do segundo semestre de 2022 este efeito já se sentiu também nas unidades de cidade. Este aumento acentuado da procura também se refletiu no preço médio que genericamente aumentou em todo o setor. Adicionalmente, e como se tinha vindo a verificar desde 2020, o *mix* dos canais de distribuição de vendas tem vindo a alterar-se e a passar cada vez mais por canais diretos e operadores e plataformas *online* o que permitiu uma maior flexibilização, em particular na fixação dos preços de venda e conseqüente aumento da receita das unidades. Face a esta realidade, o Grupo Pestana continuou a sua estratégia de investimento nos canais diretos e nos canais de *Revenue Management*.

O Grupo beneficiou de todos estes fatores tendo deste modo não apenas aumentado as suas taxas de ocupação e preço médio face ao ano anterior, mas também atingindo receitas superiores às registadas em 2019, mesmo excluindo as unidades inauguradas em 2022 e 2021, conseguindo absorver o aumento generalizado dos custos que se verificaram devido às pressões inflacionárias e crise energética.

As unidades hoteleiras do Grupo Pestana atingiram receitas na ordem dos 246 milhões de Euros, representando um aumento de cerca de 134% face ao ano anterior e 4% face a 2019, mesmo excluindo as unidades inauguradas em 2021 e 2022, com o conseqüente aumento do GOP de 186% e 7%, respetivamente. Ao contrário do que sucedeu em 2021, todas as unidades hoteleiras do Grupo Pestana estiveram operacionais durante o ano, no todo ou em parte, e todas contribuíram positivamente para os resultados operacionais de 2022, que, como já foi referido, superaram inclusivamente os alcançados em 2019. Estes resultados surgem em consequência do aumento da procura não só do mercado interno, mas também do mercado externo, incluindo o reforço de mercados de origem recentes como os Estados Unidos da América, que são muito relevantes na estratégia de fidelização e diversificação dos *feeder markets*.

Na Madeira e no Porto Santo registou-se o melhor ano de sempre em termos de vendas, tendo-se registado um aumento de 131% face a 2021 e 23% face a 2019 e de GOP de 185% e de 27% face a 2021 e 2019, respetivamente. Estes aumentos vêm consagrar uma vez mais a Madeira como destino de eleição tanto dos turistas internacionais, como do turismo interno, tendo inclusivamente ganho o prémio dos *World Travel Awards* em 2022 para “Melhor destino insular do Mundo”.

As vendas das unidades hoteleiras do Algarve também aumentaram em cerca de 89% e 23% face a 2021 e 2019, respetivamente, a que corresponde um aumento no G.O.P. de 97% e 19% comparando com 2021 e 2019, respetivamente. Este aumento foi motivado pela continuação da aposta do turismo interno, mas acima de tudo pelo regresso em peso dos turistas britânicos.

A rede de Pousadas de Portugal também apresentou excelentes resultados em 2022, tendo aumentado as suas vendas em cerca de 143% e 12% face a 2021 e 2019, respetivamente, motivado pelo reforço da procura internacional pelo mercado hoteleiro português, assim como pela consolidação da operação da Pousada do Porto, de Vila Real de Santo António e do Churchill, que abriram em 2021 e que têm pela primeira vez um ano completo de atividade.

Os destinos de cidade, nomeadamente Lisboa e Porto, também verificaram uma grande subida das suas vendas face ao ano homólogo, tendo ficado apenas 3% abaixo das vendas realizadas em 2019. Esta evolução vem no seguimento da retoma do turismo aos destinos citadinos, bem como da inauguração de uma nova unidade no Porto, o Pestana Douro Riverside em abril de 2022 e o Pestana Lisboa Vintage em novembro de 2021. De notar ainda que Lisboa e Porto foram igualmente premiados em 2022 pelos *World Travel Awards* com os prémios de “Melhor destino metropolitano à beira-mar” e “Melhor destino urbano”, respetivamente. O hotel Pestana Palace Lisboa ganhou ainda o prémio de “Melhor hotel empresarial de luxo”.

O negócio de venda imobiliária pura manteve um excelente nível de atividade, com um total de vendas e prestação de serviços de cerca de 23 milhões de Euros. Este nível de atividade decorreu essencialmente da venda de 34 lotes do empreendimento Pine Village pelo valor de 13,8 milhões de Euros e do The Valley Nature Resort que registou as suas primeiras 6 entregas em 2022.

À semelhança da hotelaria, o negócio do *Vacation Club e Options* com a reativação dos seus principais mercados turísticos nesta atividade, Reino Unido e Alemanha, teve um aumento na receita de 34% comparativamente ao ano anterior. Para além do maior número de dias com as unidades abertas, este aumento é explicado igualmente pela utilização das semanas contratadas cujo usufruto foi impactado por força da pandemia e cujos fees de manutenção tinham sido pagos.

Em maio de 2022 o Grupo Pestana alienou o hotel Pestana Blue Alvor All Inclusive. Apesar desta alienação ter sido relevante para os resultados de 2022, apenas foi concretizada por ter sido considerada uma oportunidade muito positiva para o Grupo. Na sequência desta venda, o Grupo celebrou um contrato de arrendamento pelo período compreendido entre maio e novembro de 2022, período em que a exploração hoteleira ainda foi efetuada pelo Grupo.

O Grupo Pestana registou assim em 2022 um EBITDA de 173,1 milhões de Euros, demonstrando assim a excelente performance obtida no ano de 2022.

	2022	2021	2020	2019
31 de dezembro:				
Quartos (total de chaves)	7.835	8.578	8.201	8.350
Unidades hoteleiras	74	78	74	73
(Montantes expressos em milhões de Euros)				
Vendas e Prestações de serviços:	375,4	262,2	163,1	349,1
Atividade turística	344,6	239,4	136,0	312,3
Atividade não turística	30,8	22,8	27,1	36,8
GOP (a)	166,7	77,2	27,3	127,0
EBITDA (b)	173,1	87,6	46,6	143,5
Depreciações / Amortizações / Imparidades / Subsídios ao investimento	(38,9)	(40,2)	(53,5)	(43,5)
EBIT	134,2	47,4	(6,9)	100,1
Juros líquidos	(17,0)	(15,6)	(15,6)	(16,0)
Impostos (c)	(18,2)	(1,8)	4,4	(3,1)
Resultado líquido incluindo interesses que não controlam	99,0	30,0	(18,1)	80,5
EBITDA margem (%)	46%	33%	29%	41%
EBIT margem (%)	36%	18%	-4%	29%
ROE (%)	22%	8%	-5%	19%
EPS	1,18	0,36	(0,22)	0,96
EBITDA / Net interests (..x)	10,2	5,6	3,0	9,0
Average cost of gross debt (%)	6,0%	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 depreciáveis, 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 729,4 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, explicando assim o valor e peso significativo dos seus ativos fixos, que estão registados a custos históricos e, assim, com um valor substancialmente mais reduzido que o seu valor de mercado.

O somatório das Origens não remuneradas cobrem 61% do Ativo ajustado do Grupo que reflete a forte autonomia financeira do Grupo.

O Grupo manteve também a sua política prudente de liquidez. Contraindo um novo empréstimo bancário de 50 milhões de Euros, remunerado a taxa fixa e amortizou antecipadamente empréstimos bancários no valor de 31,2 milhões de Euros, nomeadamente aqueles com taxas variáveis e que apresentavam um custo superior. Importa realçar que 78% da totalidade dos Empréstimos obtidos são remunerados a taxa fixa pelo que o aumento generalizado das taxas indexantes não teve e não terá um impacto significativo sobre os resultados futuros do Grupo. 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.

Pese embora os investimentos realizados no CAPEX de expansão e na área imobiliária, o Grupo conseguiu ainda reduzir a sua dívida líquida em 32% face ao ano anterior. O rácio Dívida/EBITDA mesmo incluindo a IFRS 16 é de apenas 1,64 (excluindo a IFRS 16 é de aproximadamente 1). O Grupo Pestana dispõe ainda de linhas de crédito no valor de 70,5 milhões de Euros e um fundo de maneo de 61,7 milhões de Euros, dados que demonstram a excelente posição financeira e que justificam, entre outros, a manutenção do perfil de risco em nível de “investimento” mas já com outlook positivo, de acordo com a agência de rating Ethifinance (anterior “Axessor”).

Em julho de 2022, foram distribuídos 25 milhões de Euros aos accionistas na proporção das respetivas participações, designadamente 99% à holding do Grupo, Pestana International Holdings S.A., para suporte à expansão internacional, e 1% ao *Ultimate Beneficial Owner*, Dionisio Pestana.

Em novembro de 2022, no âmbito do projeto de reorganização societária das participadas *joint venture* com o Cristiano Ronaldo dos Santos Aveiro, o Grupo procedeu à alienação da Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A., à Pestana CR7 Holding, S.A., pelo valor de 1,1 milhões de Euros. Com o ganho de escala desta parceria, esta nova sub-holding foi criada em 2022 com o objetivo de se passar acompanhar de forma centralizada as sociedades desta parceria no Funchal, em Madrid, Marrakech e Manchester.

Em dezembro de 2022 a Grupo Pestana S.G.P.S., S.A. e duas subsidiárias subscreveram 8.739 unidades de participação no Fundo Iberis Bluetech Fund III, FCR, no valor de 9.001.170 Euros. Este fundo tem como política investir em sociedades e projetos de Investigação e Desenvolvimento (I&D), pelo que o investimento é elegível no âmbito do SIFIDE II (Incentivos Fiscais à Investigação e Desenvolvimento). Assim, até maio de 2023, a Grupo Pestana S.G.P.S., S.A. e as duas subsidiárias irão apresentar a respetiva candidatura, que se espera que seja aprovada pela Agência Nacional de Inovação, S.A..

Em 2022, o Grupo subscreveu ainda 459.402 Euros no fundo tecnológico Faber Tech II – Fundo de Capital de Risco (“Fundo Faber Tech II”).

Decorrente do excelente desempenho operacional em 2022, foram revertidos todos os impostos diferidos ativos relacionados com a redução da atividade em 2020 decorrentes da pandemia COVID-19, designadamente por prejuízos fiscais, encargos liquidados de financiamento e benefícios fiscais não deduzidos por insuficiência de coleta, no valor total de 13,3 milhões de Euros.

(Montantes expressos em milhões de Euros)							
Aplicações de capital							
	2022	% TOTAL	Var 22/21	2021	% TOTAL	2019	Var 22/19
Investimento em ativos fixos (a)	654,4	90%	-4%	684,4	86%	735,7	-11%
Passivos por impostos diferidos	-21,0	-3%	110%	-10,0	-1%	-18,7	12%
Total Ativo fixo ajustado	633,4	87%	-6%	674,4	84%	717,0	-12%
Investimento em ativos financeiros (b)	31,0	4%	37%	22,6	3%	24,5	27%
Outros ativos não correntes (c)	3,3	0%	-41%	5,6	1%	2,1	57%
Ativo - Passivo de funcionamento (d)	61,7	8%	-36%	96,1	12%	59,7	3%
Total Aplicações de capital (Ativo ajustado)	729,4	100%	-9%	798,7	100%	803,3	-9%
Origens de capital							
	2022	% TOTAL	Var 22/21	2021	% TOTAL	2019	Var 20/19
Capital próprio	361,2	50%	26%	287,0	36%	310,7	16%
Rendimentos recebidos por reconhecer (e)	125,9	17%	-9%	138,6	17%	158,5	-21%
Custos comercialização por reconhecer (f)	-45,0	-6%	-7%	-48,2	-6%	-54,9	-18%
Total Origens não remuneradas	442,1	61%	17%	377,4	47%	414,3	7%
Passivo financeiro M/L prazo (g)	386,8	53%	-9%	426,0	53%	401,2	-4%
Outros passivos não correntes (h)	3,1	0%	-6%	3,3	0%	0,8	288%
Total Capitais permanentes	832,0	114%	3%	806,7	101%	816,3	2%
Passivo financeiro C/ prazo (g)	67,2	9%	2%	66,1	8%	102,1	-34%
Disponibilidades	-169,8	-23%	129%	-74,1	-9%	-115,1	48%
Endividamento corrente líquido	-102,6	-14%	1183%	-8,0	-1%	-13,0	689%
Total Origens de capital	729,4	100%	-9%	798,7	100%	803,3	-9%
Dívida líquida (i)	284,2		-32%	417,9		388,2	-27%
Dívida financeira líquida total	131,9		-51%	271,1		221,9	-41%
EBITDA	173,1		98%	87,6		143,5	21%
Fundo de maneo	61,7		-36%	96,1		59,7	3%
Capex líquido (j)	7,0		-59%	17,2		69,7	-90%
Capex em curso	34,6		34%	25,7		51,4	-33%
Rácio Dívida / EBITDA	1,64		-66%	4,77		2,70	-39%
Rácio Dívida financeira líquida total/EBITDA	0,76		-75%	3,09		1,55	419%
Rácio Dívida / Equity	0,64		-40%	1,08		0,94	-31%
Rácio Dívida / Ativo ajustado (%)	39%		-25%	52%		48%	-19%
Rácio Liquidez (%)	37%		148%	15%		23%	63%

Notas:

- (a) Inclui Ativos fixos tangíveis, Ativos intangíveis e Propriedades de investimento, deduzido dos Custos de comercialização a reconhecer *Pestana Vacation Club*
(b) Inclui Investimentos em empreendimentos conjuntos, associadas e ativos financeiros ao justo valor através de resultados
(c) Inclui Ativos por impostos diferidos, Instrumentos financeiros derivados e Clientes e outras contas a receber
(d) Exclui Caixa e equivalentes de caixa, Empréstimos obtidos, Passivos de locação e Rendimentos a reconhecer
(e) Vendas efectuadas e recebidas do *Pestana Vacation Club*
(f) Custos comercialização das vendas do *Pestana Vacation Club* e *Options*
(g) Inclui Passivos de locação
(h) Inclui Provisões e Instrumentos financeiros derivados
(i) Passivo financeiro M/L prazo mais Endividamento corrente líquido
(j) 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 Assembleia geral de Acionistas realizada em 8 de fevereiro de 2023 foi deliberada a distribuição de Resultados transitados no montante de 25.000.000 Euros.

Na sequência dos impactos da pandemia na atividade da Animação e no seguimento dos apoios concedidos aos vários casinos do continente, o Governo Regional da Madeira em 2 de março de 2023 decidiu igualmente replicar esses apoios ao Casino da Madeira, tendo aprovado a prorrogação da concessão de exploração por mais três anos, nomeadamente até 2026 inclusive.

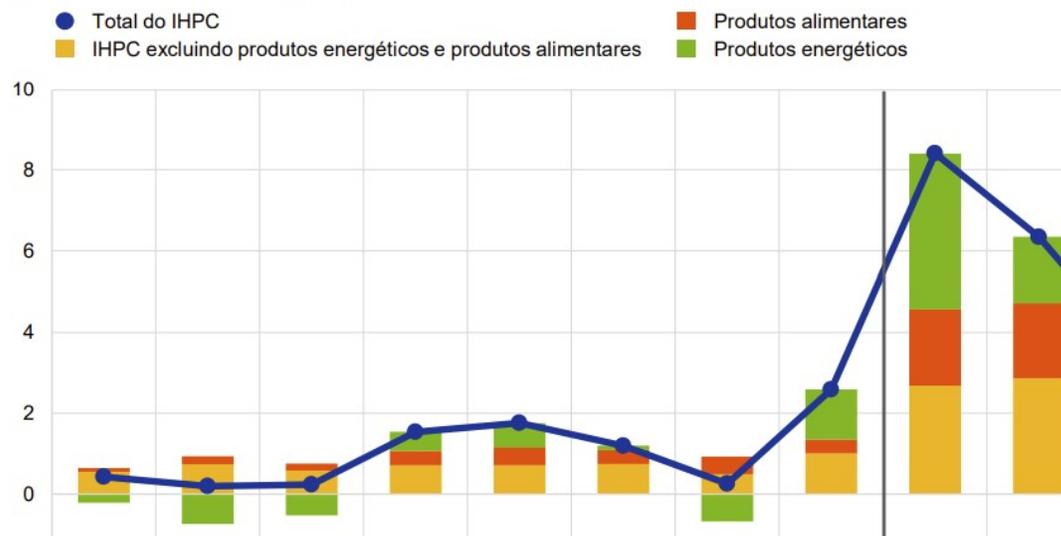
8. O futuro

A evolução da guerra entre a Rússia e a Ucrânia, sua severidade, abrangência e duração são fatores determinantes para a evolução da economia europeia no ano de 2023 e seguintes.

Não menos relevante será a forma como os diferentes países da economia ocidental enfrentam os desafios lançados pela elevada inflação. Por um lado, é necessário reduzir as pressões inflacionistas, reduzindo o excesso de liquidez existente, subindo as taxas de juros diretores, de modo a criar condições para evolução da oferta e da procura serem equivalentes. Por outro, será necessário dosear estas medidas de modo a evitar uma recessão, cujo impacto seria significativo em função do alto nível de endividamento dum número significativo de países.

Inflação medida pelo IHPC na área do euro – decomposição nas principais componentes

(variação anual em percentagem; pontos percentuais)



(Fonte: BCE 2022/12 Projeções Macroeconómicas)

Projeções para o crescimento e a inflação na área do euro

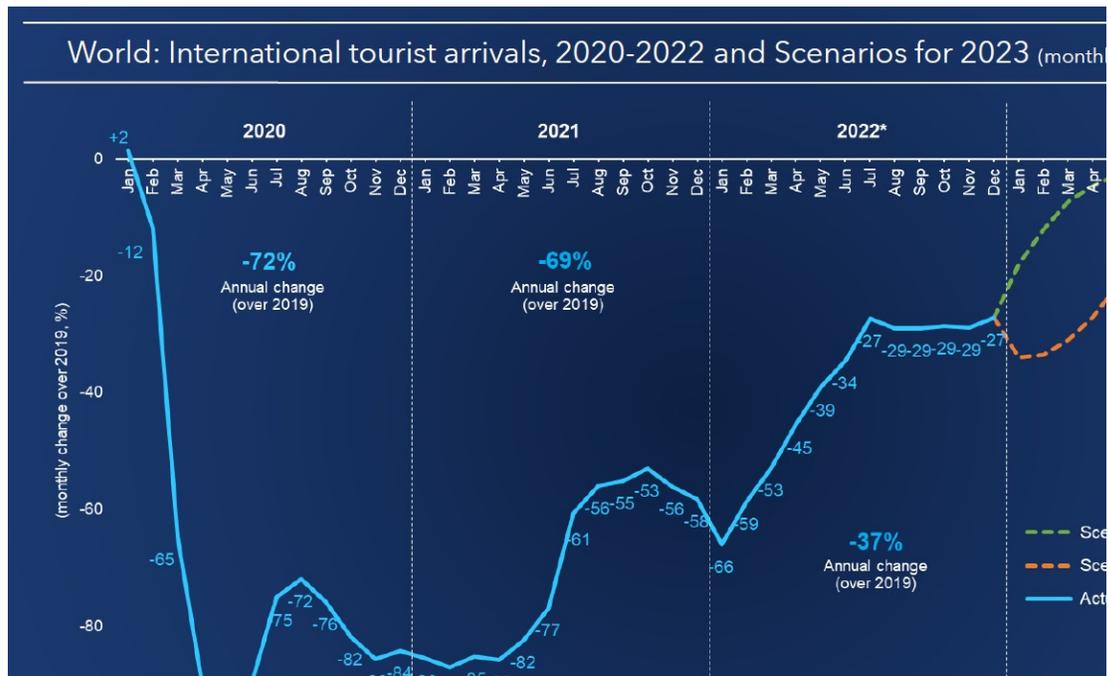
(variação anual em percentagem)

	Dezembro de 2022					Setor	
	2021	2022	2023	2024	2025	2022	
PIB real	5,2	3,4	0,5	1,9	1,8	3,1	
IHPC	2,6	8,4	6,3	3,4	2,3	8,1	

(Fonte: BCE 2022/12 Projeções Macroeconómicas)

A implementação no terreno das medidas enquadradas pelos vários países no programa *Next Generation EU* irão contribuir certamente para uma maior dinâmica económica na Europa. Neste âmbito, a implementação do PRR português num horizonte até 2026 contribuirá de forma significativa para o desenvolvimento da economia nacional.

Apesar do elevado clima de incerteza, o cenário central de projeções prevê que o turismo internacional consolide a sua recuperação face aos volumes ocorridos em 2019.



(Fonte: UNWTO 2023/01 World Tourism Barometer)

As regiões da Ásia e Pacífico serão aquelas a contribuir mais para esta tendência. As viagens de curta duração deverão continuar a receber a preferência da maioria dos turistas. A abertura da China terá um efeito determinante, primeiro nos destinos de proximidade, podendo mais tarde alastrar à escala global.

O mercado emissor norte americano, suportado por um dólar forte deverá continuar numa tendência de forte crescimento com especial impacto no mercado interno, mas também nas principais cidades europeias.

O mercado interno europeu deverá manter os níveis atuais continuando a dar primazia a viagens de curta distância, de preferência para países do sul da Europa, sem contacto direto com as fronteiras ucranianas, com um custo de vida relativamente baixo, mas com estruturas organizadas, experientes e capazes de prestar um serviço de qualidade aos turistas que os visitam.

O Grupo Pestana mostrou durante os anos de pandemia ser um grupo forte, resiliente e capaz de ultrapassar os maiores desafios com distinção. Soube durante o ano 2022 aproveitar o rápido crescimento do setor para de forma eficiente obter resultados muito positivos cimentando a sua posição de liderança.

A aposta constante do Grupo na sua força de trabalho, partilhando resultados, melhorando condições remuneratórias e de trabalho, proporcionando oportunidades de crescimento e carreira, reforçando a formação e complementando com recrutamento de quadros altamente qualificados tem vindo a produzir resultados muito expressivos.

O investimento em tecnologia de ponta, a digitalização de processos, o desenvolvimento de centros de serviços partilhados com elevadas competências, altamente especializadas, ajudam estas equipas a criar maior valor acrescentado.

A diversificação de risco quer do ponto de vista geográfico, com o processo de expansão pelas principais cidades europeias e norte americanas, quer de área de negócio, com a dinâmica adicional dada à área imobiliária e de *residence*, contribuem de forma significativa para o crescimento e resiliência do Grupo.

O crescimento verificado no portfolio do Grupo foi consumado nos últimos três anos sem prejudicar a sua solidez financeira, comportando inclusivamente uma redução significativa do seu endividamento.

Desta forma estão reunidas as condições para nos próximos anos o Grupo continuar a crescer de forma consistente, sólida e sustentável, proporcionando novas oportunidades e desafios aos seus colaboradores e novas experiências com maior valor acrescentado aos seus hóspedes e clientes.

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, 28 de março de 2023

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

Anexo ao Relatório anual 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 2022 e 2021, 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, 28 de março de 2023

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

Demonstrações financeiras consolidadas

Índice

Demonstração da posição financeira consolidada.....	28
Demonstração dos resultados consolidados.....	29
Demonstração do rendimento integral consolidado.....	30
Demonstração da alteração dos capitais próprios consolidados.....	31
Demonstração dos fluxos de caixa consolidados.....	33
Anexo às demonstrações financeiras consolidadas.....	34
1. Informação geral.....	34
2. Referencial contabilístico de preparação das Demonstrações Financeiras.....	36
3. Principais políticas contabilísticas.....	38
4. Políticas de gestão de risco financeiro.....	54
5. Principais estimativas e julgamentos apresentados.....	58
6. Ativos fixos tangíveis.....	60
7. Ativos intangíveis.....	69
8. Propriedades de investimento.....	71
9. Investimentos em empreendimentos conjuntos.....	72
10. Investimentos em associadas.....	75
11. Ativos financeiros ao justo valor através de resultados.....	77
12. Ativos e Passivos por impostos diferidos.....	79
13. Ativos e passivos financeiros.....	84
14. Instrumentos financeiros derivados.....	86
15. Clientes e outras contas a receber e Adiantamentos de clientes.....	87
16. Inventários.....	90
17. Imposto sobre o rendimento.....	93
18. Caixa e equivalentes de caixa.....	94
19. Capital.....	94
20. Outras reservas.....	95
21. Resultados acumulados.....	96
22. Interesses que não controlam.....	96
23. Provisões para riscos e encargos.....	97
24. Empréstimos obtidos.....	99
25. Passivos de locação.....	102
26. Rendimentos a reconhecer.....	104
27. Fornecedores e outras contas a pagar.....	106
28. Vendas e Prestação de serviços.....	107
29. Fornecimentos e serviços externos.....	112

30.	Gastos com pessoal	113
31.	Outros rendimentos e ganhos	113
32.	Outros gastos e perdas	114
33.	Ganhos em alienações de investimentos, método de equivalência patrimonial e ativos financeiros ao justo valor através de resultados	115
34.	Gastos e rendimentos financeiros	116
35.	Imposto do exercício	117
36.	Dividendos	119
37.	Contingências	119
38.	Perímetro de consolidação	121
39.	Variações perímetro de consolidação	124
40.	Partes relacionadas	126
41.	Anexo à Demonstração dos fluxos de caixa	134
42.	Outras informações	135
43.	Eventos subsequentes	135

Demonstração da posição financeira consolidada

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	31 de dezembro	
		2022	2021
Ativo			
Não corrente			
Ativos fixos tangíveis	6	675.371.647	706.716.455
Ativos intangíveis	7	9.544.925	9.548.304
Propriedades de investimento	8	5.111.319	6.146.765
Investimentos em empreendimentos conjuntos	9	2.667.551	3.325.404
Investimentos em associadas	10	11.439.033	11.624.633
Ativos financeiros ao justo valor através de resultados	11	16.925.573	7.698.928
Ativos por impostos diferidos	12	14.958	434.817
Instrumentos financeiros derivados	14	197.122	-
Clientes e outras contas a receber	15	11.489.581	15.167.912
		732.761.709	760.663.218
Corrente			
Inventários	16	121.408.957	88.799.842
Clientes e outras contas a receber	15	65.970.661	75.460.691
Imposto sobre o rendimento a receber	17	4.700	2.490.383
Caixa e equivalentes de caixa	18	169.825.003	74.138.656
		357.209.321	240.889.572
Total do Ativo		1.089.971.030	1.001.552.790
Capital próprio			
Capital	19	125.000.000	125.000.000
Outras reservas	20	32.917.772	31.371.668
Resultados acumulados	21	95.925.994	92.695.300
Resultado líquido atribuível a detentores do capital		96.608.868	29.576.756
Interesses que não controlam	22	10.703.948	8.392.242
Total do Capital próprio		361.156.582	287.035.966
Passivo			
Não corrente			
Provisões	23	3.077.184	3.233.365
Empréstimos obtidos	24	253.236.709	292.167.743
Passivos de locação	25	133.603.660	133.857.633
Instrumentos financeiros derivados	14	-	25.822
Passivos por impostos diferidos	12	20.954.875	10.037.115
Rendimentos a reconhecer	26	104.594.275	118.351.531
Adiantamentos de clientes	15	29.248.690	5.498.410
		544.715.393	563.171.619
Corrente			
Provisões	23	1.109.305	1.151.548
Empréstimos obtidos	24	48.486.401	53.041.436
Passivos de locação	25	18.734.878	13.020.831
Rendimentos a reconhecer	26	21.292.139	20.250.085
Fornecedores e outras contas a pagar	27	69.721.400	51.932.336
Adiantamentos de clientes	15	19.818.584	11.797.814
Impostos sobre o rendimento a pagar	17	4.936.348	151.155
		184.099.055	151.345.205
Total do Passivo		728.814.448	714.516.824
Total do Capital próprio e Passivo		1.089.971.030	1.001.552.790

O anexo faz parte integrante da Demonstração da posição financeira consolidada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Demonstração dos resultados consolidados

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	Exercício	
		2022	2021
Vendas e Prestação de serviços	28	375.443.400	262.187.385
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	16	(52.128.156)	(77.319.092)
Fornecimentos e serviços externos	29	(131.309.893)	(70.310.700)
Gastos com o pessoal	30	(60.268.936)	(36.734.665)
Gastos de depreciação e de amortização	6;7;8	(42.148.521)	(42.132.992)
Reversões de imparidade de ativos depreciables	6	2.810.839	1.624.654
Reversões / (Perdas) de imparidade de contas a receber	15	294.264	(332.959)
Perda de imparidade de inventários	16	(44.456)	(121.224)
Provisões	23	146.274	158.816
Outros rendimentos e ganhos	31	46.590.399	6.759.272
Outros gastos e perdas	32	(7.847.801)	(5.272.741)
Ganhos em alienações de investimentos, método de equivalência patrimonial e ativos financeiros ao justo valor através de resultados	33	1.569.301	8.071.918
Resultado operacional		133.106.714	46.577.672
Gastos financeiros	34	(17.343.095)	(16.118.473)
Rendimentos financeiros	34	356.980	490.747
Resultados antes de impostos		116.120.599	30.949.946
Imposto sobre o rendimento do exercício	35	(17.170.145)	(977.573)
Resultado líquido do exercício		98.950.454	29.972.373
Resultado líquido atribuível a:			
Acionistas		96.608.868	29.576.756
Interesses que não controlam	22	2.341.586	395.617
		98.950.454	29.972.373

O anexo faz parte integrante da Demonstração dos resultados consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

EBITDA	42	173.134.591	87.631.791
--------	----	-------------	------------

Demonstração do rendimento integral consolidado

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	Exercício	
		2022	2021
Resultado líquido do exercício		98.950.454	29.972.373
Itens que podem reciclar por resultados:			
Varição do justo valor de derivados de cobertura	14	218.941	44.833
Imposto sobre os itens registados diretamente em capital	12	(48.779)	-
Outros rendimentos do período - líquidos de imposto		170.162	44.833
Total do rendimento integral do exercício		99.120.616	30.017.206
Resultado líquido atribuível a:			
Acionistas		96.779.030	29.621.589
Interesses que não controlam		2.341.586	395.617
		99.120.616	30.017.206

O anexo faz parte integrante da Demonstração do rendimento integral consolidado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Demonstração da alteração dos capitais próprios consolidados

		Atribuível aos detentores de capital							
		Capital							
(Montantes expressos em Euros)	Notas	Capital social	Instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Outras reservas	Resultados acumulados	Resultado líquido do exercício	Interesses que não controlam	Total
A 1 de janeiro de 2022		83.530.000	7.779.027	33.690.973	31.371.668	92.695.300	29.576.756	8.392.242	287.035.966
Alterações no período									
Aplicação do resultado líquido do exercício	20;21				1.375.942	28.200.814	(29.576.756)	-	-
Transferências	21;22				-	29.880	-	(29.880)	-
					1.375.942	28.230.694	(29.576.756)	(29.880)	-
Variação na reserva de justo valor (derivados cobertura)	14				218.941	-	-	-	218.941
Ajustamentos por impostos diferidos	12				(48.779)	-	-	-	(48.779)
Resultado líquido do exercício							96.608.868	2.341.586	98.950.454
Resultado integral					170.162	-	96.608.868	2.341.586	99.120.616
					1.546.104	28.230.694	67.032.112	2.311.706	99.120.616
Operações com detentores de capital no período									
Distribuições	21	-	-	-	-	(25.000.000)	-	-	(25.000.000)
		-	-	-	-	(25.000.000)	-	-	(25.000.000)
A 31 de dezembro de 2022		83.530.000	7.779.027	33.690.973	32.917.772	95.925.994	96.608.868	10.703.948	361.156.582

		Atribuível aos detentores de capital							
		Capital							
		Capital social	Instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Outras reservas	Resultados acumulados	Resultado líquido do exercício	Interesses que não controlam	Total
(Montantes expressos em Euros)	Notas								
A 1 de janeiro de 2021		83.530.000	8.200.000	33.690.973	31.020.390	127.164.366	(19.162.622)	7.996.626	272.439.733
Alterações no período									
Aplicação do resultado líquido do exercício	20;21				306.445	(19.469.066)	19.162.622	-	-
					306.445	(19.469.066)	19.162.622	-	-
Variação na reserva de justo valor (derivados cobertura)	14;20				44.833	-	-	-	44.833
Resultado líquido do exercício							29.576.756	395.617	29.972.373
Resultado integral					44.833	-	29.576.756	395.617	30.017.206
					351.278	(19.469.066)	48.739.378	395.617	30.017.206
Operações com detentores de capital no período									
Distribuições	19;21	-	(420.973)	-	-	(15.000.000)	-	-	(15.420.973)
		-	(420.973)	-	-	(15.000.000)	-	-	(15.420.973)
A 31 de dezembro de 2021		83.530.000	7.779.027	33.690.973	31.371.668	92.695.300	29.576.756	8.392.242	287.035.966

O anexo faz parte integrante da Demonstração da alteração dos capitais próprios consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Demonstração dos fluxos de caixa consolidados

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	Exercício findo em 31 de dezembro	
		2022	2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Recebimentos de clientes		414.346.579	222.570.683
Pagamentos a fornecedores		(208.270.377)	(134.482.933)
Pagamentos ao pessoal		(57.318.076)	(36.313.353)
Caixa gerada pelas operações		148.758.126	51.774.397
Recebimento / (Pagamento) do imposto sobre o rendimento		1.209.040	(1.330.797)
Outros pagamentos		(1.653.796)	(36.445)
Fluxos de caixa líquidos das atividades operacionais		148.313.370	50.407.155
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Recebimentos provenientes de:			
Ativos tangíveis e intangíveis		80.175.928	724.110
Investimentos financeiros	9;11;39	1.913.703	-
Propriedades de investimento		1.558.203	612.233
Empréstimos concedidos	10	268.173	441.000
Investimentos financeiros	9	-	8.349.968
Juros e rendimentos similares		271.493	268.702
Variação de caixa por entradas de perímetro de consolidação	39	8.930	-
Dividendos	34	-	21.923
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos tangíveis e intangíveis		(25.102.231)	(11.268.611)
Investimentos financeiros	9;10;11	(10.184.707)	(1.171.448)
Fluxos de caixa líquidos das atividades de investimento		48.909.492	(2.022.123)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos	24	55.507.321	70.415.566
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos	24	(99.654.704)	(59.928.775)
Juros bancários e gastos similares		(11.979.006)	(9.702.250)
Dividendos	21;36	(25.000.000)	(15.000.000)
Passivos de locação		(20.589.602)	(17.344.407)
Reembolso de instrumentos de capital próprio	19	-	(420.973)
Fluxos de caixa líquidos das atividades de financiamento		(101.715.991)	(31.980.839)
Varição de caixa e seus equivalentes		95.506.871	16.404.193
Efeitos das diferenças de câmbio		(27.591)	81.597
Caixa e seus equivalentes no início do período	18	73.935.012	57.449.222
Caixa e seus equivalentes no fim do período	18	169.414.292	73.935.012

O anexo faz parte integrante da Demonstração dos fluxos de caixa consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

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.

Em 2010, iniciou a sua expansão na Europa, através da abertura do hotel Pestana 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 106 unidades de alojamento turístico totalizando 11.775 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 120 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 37 hotéis (16 na Madeira, 8 no Algarve, 6 em Lisboa/Cascais/Sintra, 5 no Porto, 1 em Viseu 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 31 Pousadas de Portugal.

Unidades	Local	Unidades	Local
Casino da Madeira (a)	Madeira	Pestana Palácio do Freixo (a)	Porto
Madeira Magic (a)	Madeira	Pestana Porto - A Brasileira (b)	Porto
Pestana Carlton Madeira (a)	Madeira	Pousada do Porto - Rua das Flores	Porto
Pestana Casino Park	Madeira	Pestana Vintage Porto	Porto
Pestana Casino Studios	Madeira	Pousada de Viseu (a)	Viseu
Pestana Churchill Bay (a)	Madeira	Beloura Golf - Pestana Golf & Resort (a)	Sintra
Pestana Colombos (a)	Madeira	Pestana Sintra Golf (a)	Sintra
Pestana Fisherman Village (a)	Madeira	Alto Golf - Pestana Golf & Resort (a)	Algarve
Pestana Grand	Madeira	Gramacho - Pestana Golf & Resort	Algarve
Pestana Grand Vacation Club	Madeira	Pestana Alvor Atlântico Residences (b)	Algarve
Pestana Ilha Dourada (a)	Madeira	Pestana Alvor Beach Club	Algarve
Pestana Madeira Beach Club	Madeira	Pestana Alvor Praia	Algarve
Pestana Miramar	Madeira	Pestana Alvor South Beach	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 Porches Praia Vacation Club	Algarve
Pestana Village	Madeira	Pestana Vila Sol (a)	Algarve
Pestana Village Vacation Club	Madeira	Pousada de Vila Real Santo Antonio (a)	Algarve
Pestana Lisboa Vintage (a)	Lisboa	Pestana Viking (a)	Algarve
Pestana Palace	Lisboa	Vale da Pinta - Pestana Golf & Resort	Algarve
Pousada de Lisboa (a)	Lisboa	Vila Sol - Pestana Golf & Resort (a)	Algarve
Pestana Cascais (a)	Cascais	Silves - Pestana Golf & Resort	Algarve
Pestana Cidadela Cascais (a)	Cascais	Pestana Bahia Praia	Açores
Pestana Tróia Eco-resort (b)	Tróia	Pousadas de Portugal (Rede) (a)	Portugal
Pestana Douro	Porto		

(a) Contrato de arrendamento / concessão

(b) Contrato de gestão

Estas Demonstrações financeiras consolidadas foram autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 28 de março de 2023 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 2022. 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 2022:
- **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, não tendo tido impacto 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 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. Esta alteração não teve impacto 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, proibindo o registo de ativos contingentes da adquirida numa concentração de atividades empresariais. Esta alteração é de aplicação prospetiva, não tendo tido impacto 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 e não tiveram impacto nas Demonstrações financeiras consolidadas.
- b) Alterações publicadas às normas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2023, e que a União Europeia já endossou:
- **IAS 1** (alteração) 'Divulgação de políticas contabilísticas'. Alteração aos 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 consolidadas. As informações imateriais relativas a políticas contabilísticas não precisam de ser divulgadas. O IFRS *Practice Statement 2* foi também alterado para clarificar como se aplica o conceito de "material" à divulgação de políticas contabilísticas. O Grupo irá aplicar esta alteração quando a mesma se tornar efetiva, não sendo expectáveis impactos relevantes nas Demonstrações financeiras consolidadas.
 - **IAS 8** (alteração) 'Divulgação de estimativas contabilísticas'. Introdução da 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 relevantes 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 específicas, quando o seu reconhecimento inicial dê origem a valores iguais de diferenças temporárias tributáveis e diferenças temporárias 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 temporárias não estão no âmbito da isenção de reconhecimento inicial de impostos diferidos. 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.
- c) Alterações publicadas às normas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2023, e que a União Europeia ainda não endossou:
- **IAS 1** (alteração) 'Passivos não correntes com "covenants"'. Esta alteração clarifica que os passivos são classificados como saldos correntes ou não correntes em função do direito que uma entidade tem de diferir o seu pagamento para além de 12 meses após a data de relato. Também clarifica que os "covenants", que uma entidade é obrigada a cumprir na data ou em data anterior à de relato, afetam a classificação de um passivo como corrente ou não corrente mesmo que a sua verificação apenas ocorra após a data de relato. Quando uma entidade classifica os passivos resultantes de contratos de financiamento como não correntes e esses passivos estão sujeitos a "covenants" é exigida a divulgação de informação que permita avaliar o risco destes passivos se tornarem reembolsáveis no prazo de 12 meses. Esta alteração é de aplicação retrospectiva. O Grupo irá aplicar esta alteração quando a mesma se tornar efetiva, não sendo expectáveis impactos nas Demonstrações financeiras consolidadas.

- **IFRS 16** (alteração) 'Passivos de locação em transações de venda e relocação'. Esta alteração introduz orientações relativamente à mensuração subsequente de passivos de locação, quanto a transações de venda e relocação que qualificam como "vendas" segundo a IFRS 15, com maior impacto quando os pagamentos de locação são variáveis e não dependem de um índice ou taxa. Ao mensurar subsequentemente os passivos de locação, os vendedores-locatários deverão determinar os "pagamentos de locação" e os "pagamentos de locação revistos" de forma que estes não venham a reconhecer ganhos/(perdas) relativamente ao direito de uso que retêm. Esta alteração é de aplicação retrospectiva. 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 que não controlam. 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 na Nota 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	31-12-2022	31-12-2021
CHF - Franco Suíço	0,9854	1,0329
DKK - Coroa Dinamarquesa	7,4364	7,4361
GBP - Libra Esterlina	0,8872	0,8401
SEK - Coroa Sueca	11,1118	10,2518
USD - Dólar dos Estados Unidos	1,0675	1,1326

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.

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 timeshare	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 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. Instrumentos financeiros derivados

Os Instrumentos financeiros derivados são registados inicialmente ao justo valor da data da transação sendo valorizados subseqüentemente 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.

3.10. 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 cujos fluxos de caixa contratuais 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”, 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, agências de viagens e outras empresas), indústria de bebidas, *vacation club* e golfe são sujeitos a análises de imparidade quando existam pagamentos contratuais vencidos há mais de 1 ano e de 6 meses no caso do *vacation club*, verificando-se ainda se existem informações disponíveis que iniciem 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 2022 e 2021, 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.

3.11. 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.

3.12. 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.

3.13. 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.

3.14. 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.

3.15. 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.

3.16. 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.

3.17. 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.

3.18. 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.

3.19. 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 rendimentos

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.

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 3.18) 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 consolidada 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 derivados e outros instrumentos financeiros não derivados, 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, que representam apenas 23% dos empréstimos do Grupo Pestana.

O Grupo Pestana contrata, sempre que considera apropriado, instrumentos financeiros derivados de cobertura de *cash flows* (também conhecidos como *swaps*) para empréstimos de longo prazo com o objetivo de controlar o risco associado à variação da taxa de juro.

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 a uma significativa sazonalidade nos hotéis de resort cujo risco é minimizado pelo facto do Grupo Pestana apresentar uma elevada estrutura de custos variáveis que lhe permite ter uma grande flexibilidade.

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 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.

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 2022 e 2021.

Tendo por referência a dívida líquida do Grupo Pestana em 31 de dezembro de 2022 (excluída dos Passivos de locação), um acréscimo de 0,25% nas taxas de juro resultaria num incremento dos custos financeiros líquidos anuais de, aproximadamente, 329.000 Euros (31 de dezembro de 2021: 678.000 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.

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, agências de viagens e operadores turísticos nos principais mercados emissores de turistas para as suas unidades de negócio. Contudo, nos últimos anos têm-se assistido a uma alteração na forma como os turistas chegam às unidades do Grupo, assistindo-se a uma diminuição das transações por intermédio de empresas, agências de viagens 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 têm um peso cada vez mais significativo nas 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 bancários e Papel comercial	
	2022	2021	2022	2021
A1	30.646.259	60.236	-	-
A2	453.848	24.473.454	2.000.000	86.764.921
A3	38.064.709	23.786.378	123.008.325	51.065.373
Aa2	-	125.571	-	-
Aa3	10.477.435	-	-	-
Baa2	77.398.066	18.539.156	39.075.166	70.912.174
Baa3	208.388	-	20.000.000	-
Ba3	6.979.700	326.364	8.378.648	8.020.635
B1	-	3.607.193	-	4.956.690
Sem classificação	2.772.039	1.970.147	19.859.601	21.269.655
Total	167.000.444	72.888.499	212.321.740	242.989.448

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.

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 dos Acionistas e o reembolso da dívida.

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 pelo líquido, 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 nominais:

31 de dezembro de 2022	Menos de 1 ano	Entre 1 a 5 anos	Mais de 5 anos
Empréstimos obtidos:	54.485.725	182.378.479	104.952.228
- empréstimos bancários	24.774.193	67.555.226	92.992.321
- empréstimos obrigacionistas	-	89.000.000	-
- papel comercial	22.000.000	5.000.000	-
- descobertos bancários	410.711	-	-
- juros estimados até à maturidade, não descontados	7.300.821	20.823.253	11.959.907
Passivos de locação	18.278.353	59.902.025	160.675.630
Fornecedores e contas a pagar - não grupo	59.137.607	-	-

31 de dezembro de 2021	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	18.017.424	64.658.362	190.240.580
Fornecedores e contas a pagar - não grupo	42.399.285	-	-
Instrumentos financeiros derivados	25.822	-	-

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 2022 e 2021 eram os seguintes:

	31-12-2022	31-12-2021
Empréstimos totais	301.723.110	345.209.179
Passivos de locação	152.338.538	146.878.464
Menos: caixa e equivalentes de caixa	169.825.003	74.138.656
Dívida líquida	284.236.645	417.948.987
Capitais próprios	361.156.582	287.035.966
Capital total	645.393.227	704.984.953
Gearing	44%	59%

Se considerássemos os rendimentos a reconhecer de vendas do Pestana Vacation Club (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:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Empréstimos totais	301.723.110	345.209.179
Passivos de locação	152.338.538	146.878.464
Menos: caixa e equivalentes de caixa	<u>169.825.003</u>	<u>74.138.656</u>
Dívida líquida	284.236.645	417.948.987
Capitais próprios corrigidos	<u>476.966.234</u>	<u>412.162.625</u>
Capital total	<u>761.202.879</u>	<u>830.111.612</u>
Gearing corrigido	37%	50%

4.3. Contabilização de instrumentos financeiros derivados

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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 no perímetro de consolidação

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 2022 e 2021 os movimentos registados em rubricas do Ativo fixo tangível são apresentados como segue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edifícios e outras construções</u>	<u>Equipamento básico</u>	<u>Equipamento transporte</u>	<u>Equipamento administrativo</u>	<u>Ferramentas e utensílios</u>	<u>Outros ativos tangíveis</u>	<u>Ativos em curso</u>	<u>Total</u>
1 de janeiro de 2022									
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)
Valor líquido	128.026.671	488.596.399	58.878.206	911.289	549.843	29.052	4.002.518	25.722.476	706.716.455
Movimento de 2022									
Adições	-	23.663.748	5.120.458	344.172	199.938	1.289	2.037.227	11.931.612	43.298.444
Alienações - custo aquisição	(5.060.138)	(27.315.850)	(3.907.264)	(49.773)	(198.274)	-	(242.408)	(2.331.604)	(39.105.312)
Alienações - depreciações acumuladas	-	2.187.318	1.070.707	49.773	182.942	(2)	215.746	-	3.706.484
Abates - custo aquisição	-	(51.912)	(98.052)	-	(949)	(638)	-	-	(151.551)
Abates - depreciações acumuladas	-	27.697	52.298	-	810	363	-	-	81.168
Abates - imparidade	-	24.215	45.754	-	139	275	-	-	70.383
Transferências	-	88.078	638.827	-	-	-	-	(726.905)	-
Depreciação	-	(32.009.377)	(8.340.962)	(497.901)	(270.206)	(9.935)	(926.882)	-	(42.055.263)
Imparidade - constituição	-	(432.105)	-	-	-	-	-	-	(432.105)
Imparidade - reversão	-	3.242.944	-	-	-	-	-	-	3.242.944
	(5.060.138)	(30.575.245)	(5.418.234)	(153.729)	(85.600)	(8.648)	1.083.683	8.873.103	(31.344.808)
31 de dezembro de 2022									
Custo de aquisição	122.966.533	1.021.299.490	262.450.710	7.131.159	18.475.470	623.442	15.108.334	34.595.579	1.482.650.717
Depreciações acumuladas	-	(560.372.054)	(208.990.738)	(6.373.599)	(18.011.227)	(603.038)	(10.022.133)	-	(804.372.789)
Imparidade acumulada	-	(2.906.281)	-	-	-	-	-	-	(2.906.281)
Valor líquido	122.966.533	458.021.155	53.459.972	757.560	464.243	20.404	5.086.201	34.595.579	675.371.647

Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

	<u>Terrenos</u>	<u>Edifícios e outras construções</u>	<u>Equipamento básico</u>	<u>Equipamento transporte</u>	<u>Equipamento administrativo</u>	<u>Ferramentas e utensílios</u>	<u>Outros ativos tangíveis</u>	<u>Ativos em curso</u>	<u>Total</u>
1 de janeiro de 2021									
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)
Valor líquido	125.429.446	484.698.677	62.931.674	1.085.995	627.113	38.355	3.614.259	51.851.548	730.277.068
Movimento de 2021									
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 - dep. 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 - dep. 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 - reforço	-	1.628.846	-	-	-	-	-	-	1.628.846
	2.597.225	3.897.722	(4.053.468)	(174.706)	(77.270)	(9.303)	388.259	(26.129.072)	(23.560.613)
31 de dezembro de 2021									
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)
Valor líquido	128.026.671	488.596.399	58.878.206	911.289	549.843	29.052	4.002.518	25.722.476	706.716.455

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 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
1 de janeiro de 2022				
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)
Valor líquido	119.464.973	142.367	493.518	120.100.858
Movimento de 2022				
Adições	18.272.168	784.753	155.889	19.212.810
Abates - custo aquisição	(27.697)	-	-	(27.697)
Abates - depreciações acumuladas	27.697	-	-	27.697
Depreciação	(12.091.906)	(295.195)	(402.874)	(12.789.975)
Imparidade - reforço	(432.105)	-	-	(432.105)
Imparidade - reversão	2.417.944	-	-	2.417.944
	8.166.101	489.558	(246.985)	8.408.674
31 de dezembro de 2022				
Custo de aquisição	240.612.417	1.715.788	2.562.080	244.890.285
Depreciações acumuladas	(111.541.286)	(1.083.863)	(2.315.547)	(114.940.696)
Imparidade acumulada	(1.440.057)	-	-	(1.440.057)
Valor líquido	127.631.074	631.925	246.533	128.509.532

	Edifícios e outras construções	Equipamento básico	Equipamento transporte	Total
1 de janeiro de 2021				
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)
Valor líquido	126.454.153	129.999	607.039	127.191.191
Movimento de 2021				
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
	(6.989.180)	12.368	(113.521)	(7.090.333)
31 de dezembro de 2021				
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)
Valor líquido	119.464.973	142.367	493.518	120.100.858

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

As principais adições do ano de 2022 respeitam, essencialmente, a:

- Aquisição de vasilhame para o negócio de bebidas pelo valor de aproximadamente 1.700.000 Euros;
- Remodelação de uma ala da Pestana Cidadela de Cascais para a construção de 7 quartos adicionais e construção de um parque de estacionamento, tendo o valor total ascendido aproximadamente a 1.685.000 Euros;
- Remodelação do Pestana Casino Park, tendo sido investido um valor aproximado de 900.000 Euros;
- Remodelação de 17 chaves do Pestana D. João II Villas, tendo sido investido um valor aproximado de 820.000 Euros.
- Remodelação do Pestana Porto Santo, tendo sido investido um valor aproximado de 630.000 Euros;
- Aquisição de caldeira de biomassa para o negócio de bebidas, um equipamento que se destina à produção de vapor e água quente, utilizando para o efeito os resíduos industriais, tendo como objetivo complementar a geração de energia, tendo sido dispendido o montante de 540.000 Euros;
- Capitalização dos custos diretos de negociação de contratos de Vacation Club (Nota 3.4) no montante de cerca de 1.980.000 Euros (2021: cerca de 1.330.000 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 2021 respeitaram, 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. 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. 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 em Abril de 2022. O investimento total foi de 15.990.000 Euros dos quais 214.000 Euros em 2021.

Adições de Ativos de direito de uso

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 os Ativos de direito de uso respeitam fundamentalmente a edifícios e outras construções, conforme apresentado na Nota 25.

Em 8 de abril de 2022, foi celebrado um contrato de cessão de posição contratual de um contrato de promessa de arrendamento urbano para fim não habitacional entre a Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A. e o Grupo Pestana, no qual a Enatur cede a sua posição contratual relativamente a um prédio devoluto, denominado Palácio de Valadares, situado na zona do Chiado, em Lisboa. Contando a partir de 7 meses após a data de emissão do alvará de utilização turística, que se estima em 2,5 anos, este contrato tem um prazo de 30 anos, renovável automaticamente por 20 anos, havendo o pagamento de uma renda fixa, atualizável anualmente de acordo com o coeficiente de atualização oficialmente publicado, e uma renda variável incidindo sobre a faturação total referente a alojamento e restauração, líquida de IVA. O Ativo de direito de uso e o Passivo de locação à data de início do contrato ascendeu a 14.066.707 Euros.

Em 21 de julho de 2022 foi celebrado um aditamento ao contrato de concessão da Pestana Cidadela de Cascais que permitiu expandir a unidade em mais 7 quartos, passando a explorar a totalidade de 134 quartos e 25 lugares de estacionamento. Decorrente da alteração ao âmbito da concessão, assim como da alteração dos fluxos de caixa associados, o Ativo de direito de uso e o Passivo de locação foram remensurados tendo o impacto ascendido a 1.988.303 Euros. Os custos de construção dos 7 quartos adicionais e do parque de estacionamento ascenderam a aproximadamente 1.685.000 Euros

As restantes adições do exercício de 2022 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.

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 repristinado 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, o Grupo 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.

Alienações

No exercício de 2022, as alienações respeitam essencialmente ao hotel Pestana Blue Alvor All Inclusive, operação realizada por 76.725.000 Euros e que gerou uma mais-valia no montante global de 40.002.992 Euros (Nota 31). Apesar desta alienação ter sido relevante para os resultados de 2022, apenas foi concretizada por ter sido considerada uma oportunidade muito positiva para o Grupo. Através do pagamento de uma renda (Nota 29), manteve-se a exploração deste hotel até ao mês de novembro, data em que procedeu à entrega do mesmo aos novos proprietários.

As alienações em 2022 incluem também 10 apartamentos do Pestana Gramacho Residence, alienados por 1.266.580 Euros e que geraram uma mais-valia de 719.714 Euros (Nota 31). Em 2021, tinham sido vendidos 3 apartamentos do Pestana Gramacho Residence, pelo montante de 449.379 Euros, que gerou uma mais-valia no montante de 254.976 Euros (Nota 31).

Transferências de inventários

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

Ativos em curso

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Projeto Pestana Dunas (Porto Santo)	8.561.640	8.399.072
Projeto Quinta da Amoreira (Algarve)	6.345.437	6.345.437
Terreno a Norte Gramacho (Algarve)	4.602.701	2.278.136
Projeto Rua Augusta (Lisboa)	4.354.552	1.567.454
Pousada de Alfama (Lisboa)	2.869.559	755.704
Projeto expansão Pestana Vintage Porto (Porto)	2.558.766	1.416.941
Projeto remodelação Pestana Delfim (Algarve)	1.949.096	-
Projeto Campo de Golfe (Algarve)	1.199.852	1.199.852
Pousada Chiado - Palácio de Valadares (Lisboa)	592.780	-
Terrenos Praia Formosa (Madeira)	404.649	2.170.628
Outros	1.156.547	1.589.252
	<u>34.595.579</u>	<u>25.722.476</u>

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 m², cuja licença de arquitetura e construção foi obtida em 2022. Este projeto ficará confinado a poente com o Pestana Porto Santo, permitindo assim uma maior otimização das duas unidades, sendo que o hotel será construído com técnicas inovadoras e mais ambientalmente sustentáveis. A construção será faseada, começando previsivelmente no ano de 2023, com a edificação de 198 quartos, receção e piscina, tendo como estimativa para esta fase um investimento no montante de 19.200.000 Euros.

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.

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 m² 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 m² (Nota 15). No ano de 2022 iniciou-se a construção de um campo de golfe de 18 buracos e respetivo *Club House*, cuja conclusão está prevista para 2024 e que representa um investimento total previsto de 2.900.000 Euros.

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. Com um investimento total previsto de 7.750.000 Euros, já foi realizado um investimento de 4.354.552 Euros dos quais 2.787.098 Euros em 2022. A abertura desta unidade está prevista para o primeiro semestre de 2023;

A Pousada de Alfama surge de um contrato de arrendamento celebrado em julho de 2019 para construção de uma nova unidade hoteleira de quatro estrelas com 39 quartos na Rua de São Tomé, em Alfama, Lisboa, investimento esse previsto num total de 3.000.000 Euros. A inauguração está prevista para o primeiro semestre de 2023.

O projeto expansão do Pestana Vintage Porto respeita à expansão desta unidade através da aquisição de edifícios adjacentes com o objetivo de aumentar a capacidade desta unidade. Em 2022, o Grupo adquiriu um edifício pelo montante de 1.137.150 Euros. Realizou ainda um contrato promessa de compra e venda para a aquisição de um outro edifício, situado nas mesmas ruas, ambas contíguas ao hotel, no montante total de 815.480 Euros, tendo pago um sinal de 114.000 Euros. Para este edifício existe um contrato de arrendamento em vigor até ao ano de 2029. Em 2021, tinham já sido adquiridos dois edifícios mesmo junto ao hotel no montante de 1.416.941 Euros.

O projeto de remodelação do Pestana Delfim tem como finalidade a modernização desta unidade hoteleira visando ainda a sua conversão para uma unidade tipo *all inclusive*. Prevê-se que o total de investimento ascenda a cerca de 10.000.000 Euros, dividido em duas fases, sendo que a primeira fase respeita à remodelação dos quartos e espera-se que esteja concluída no final de junho de 2023. A segunda fase está relacionada com a renovação das áreas comuns da unidade, a melhoria dos espaços existentes e a criação de novas áreas de lazer, cuja conclusão está prevista para o primeiro semestre de 2024.

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.

A Pousada Chiado - Palácio de Valadares respeita essencialmente à aquisição de uma loja que fará parte das instalações de um novo estabelecimento hoteleiro do tipo Pousada, denominado por “Palácio de Valadares”, localizado no Chiado, em Lisboa. Esta aquisição surge na sequência da acima explicada cessão de posição contratual num contrato-promessa de arrendamento celebrado entre a Enatur – Empresa Nacional de Turismo, S.A. e o Grupo Pestana por 50 anos.

Em outubro de 2022, o Grupo procedeu à alienação de um terreno na Praia Formosa pelo valor de 1.770.947 Euros à Quanlux, S.A..

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 2022 ascende a 5.188.821 Euros (em 31 de dezembro de 2021: 6.775.118 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.

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.

Nos exercícios de 2022 e 2021, foram analisados os ativos que já tinham imparidades registadas bem como os que apresentavam indícios externos e internos de imparidade tendo por base a seguinte hierarquia: indicadores de mercado, avaliações externas e avaliações internas. 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 2% e utilizando taxas de desconto entre 5,5% e 10% refletindo o risco e o retorno esperado pelos *stakeholders*.

Considerando esta abordagem, em 2022 procedeu-se à reversão da perda por imparidade constituída sobre os valores de direito de uso do Pestana Quinta do Arco Nature & Rose Garden e do Pestana Ilha Dourada no montante de 2.218.404 Euros e 199.540 Euros, respetivamente e à reversão de imparidade sobre o Madeira Magic no montante de 825.000 Euros. Ainda em 2022, procedeu-se ao reforço da perda por imparidade constituída sobre o valor do direito de uso do hotel Pestana Colombos no montante de 432.105 Euros, cujo contrato termina em 2023, não existindo a esta data previsão de renovação. Em 2021 procedeu-se à reversão da perda por imparidade constituída sobre o valor de construção do Pestana Quinta do Arco Nature & Rose Garden no montante de 1.628.846 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 2022 e 2021, na aplicação dos pressupostos do cenário pessimista as perdas por imparidade acumuladas seriam superiores em 1.030.000 e 390.000 Euros, respetivamente, e no otimista seriam inferiores em 608.000 e 450.000 Euros, respetivamente.

7. Ativos intangíveis

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 os movimentos registados em rubricas do Ativo intangível são apresentados como segue:

	Goodwill	Website e software	Total
1 de janeiro de 2022			
Custo de aquisição	9.500.000	617.125	10.117.125
Amortizações acumuladas	-	(568.821)	(568.821)
Imparidade acumulada	-	-	-
Valor líquido	9.500.000	48.304	9.548.304
Movimento de 2022			
Adições	-	17.613	17.613
Amortização	-	(20.992)	(20.992)
	-	(3.379)	(3.379)
31 de dezembro de 2022			
Custo de aquisição	9.500.000	634.738	10.134.738
Amortizações acumuladas	-	(589.813)	(589.813)
Imparidade acumulada	-	-	-
Valor líquido	9.500.000	44.925	9.544.925

	Goodwill	Website e software	Total
1 de janeiro de 2021			
Custo de aquisição	9.500.000	611.625	10.111.625
Amortizações acumuladas	-	(549.801)	(549.801)
Imparidade acumulada	-	-	-
Valor líquido	9.500.000	61.824	9.561.824
Movimento de 2021			
Adições	-	5.500	5.500
Amortização	-	(19.020)	(19.020)
	-	(13.520)	(13.520)
31 de dezembro de 2021			
Custo de aquisição	9.500.000	617.125	10.117.125
Amortizações acumuladas	-	(568.821)	(568.821)
Imparidade acumulada	-	-	-
Valor líquido	9.500.000	48.304	9.548.304

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*. A 31 de dezembro de 2022 e 2021 o *goodwill* é de 9.500.000 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 2% na perpetuidade e uma taxa de desconto compreendida entre 5,75% e 8% que o Grupo Pestana considera que reflete a melhor estimativa dos riscos específicos associados.

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 a não recuperabilidade do *goodwill* a 31 de dezembro de 2022 seria de 350.000 Euros.

8. Propriedades de investimento

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 os movimentos registados na rubrica de Propriedades de investimento são apresentados como segue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
A 1 de janeiro		
Custo de aquisição	9.153.104	9.966.592
Depreciações acumuladas	(2.947.778)	(3.008.830)
Imparidade acumulada	(58.561)	(54.369)
Valor líquido	<u>6.146.765</u>	<u>6.903.393</u>
Alienações - custo aquisição	(963.180)	(813.488)
Alienações - depreciações acumuladas	-	149.788
Depreciação	(72.266)	(88.736)
Imparidade - reforço	-	(4.192)
	<u>(1.035.446)</u>	<u>(756.628)</u>
A 31 de dezembro		
Custo de aquisição	8.189.924	9.153.104
Depreciações acumuladas	(3.020.044)	(2.947.778)
Imparidade acumulada	(58.561)	(58.561)
Valor líquido	<u>5.111.319</u>	<u>6.146.765</u>

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o justo valor de cada um dos ativos classificados como Propriedades de investimento não é inferior ao valor escriturado.

Em janeiro de 2022 o Grupo celebrou um contrato de Promessa de compra e venda irrevogável do imóvel que detinha em Angra dos Reis, no Brasil, pelo preço de 11.450.000 Reais (1.781.131 Euros), obtendo-se um ganho na alienação de 818.230 Euros (Nota 31). O Grupo recebeu o valor de 10.606.475 Reais (1.558.203 Euros), que inclui a dedução da comissão da venda e imposto sobre a renda pagos, no Brasil, pelos compradores por conta do Grupo Pestana. A escritura foi realizada em julho de 2022.

Em 2021, 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.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 as Propriedades de investimento destinam-se, fundamentalmente, ao arrendamento e são detalhadas como segue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Espaços comerciais arrendados a terceiros, Algarve	2.632.728	2.702.744
Terreno Funchal, Madeira	2.342.455	2.342.455
Terreno Angra dos Reis, Brasil	-	962.901
Outros	136.136	138.665
	<u>5.111.319</u>	<u>6.146.765</u>

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Rendas obtidas	231.992	201.756
Gastos operacionais	(43.569)	(42.993)
Depreciações	(72.266)	(88.736)
	<u>116.157</u>	<u>70.027</u>

9. Investimentos em empreendimentos conjuntos

A variação registada na rubrica de Investimentos em empreendimentos conjuntos durante o exercício de 2022 e 2021 é apresentada como segue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1 de janeiro	3.325.404	4.535.112
Alienações (Nota 39)	(844.508)	(1.625.000)
Ganhos / (Perdas) pelo método de equivalência patrimonial (Nota 33)	186.655	(84.708)
Aumentos de capital	-	250.000
Prestações acessórias concedidas	-	250.000
31 de dezembro	<u>2.667.551</u>	<u>3.325.404</u>

No âmbito do projeto de reorganização societária das participadas joint venture com o Cristiano Ronaldo dos Santos Aveiro, em novembro de 2022 o Grupo Pestana procedeu à alienação da Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A., à Pestana CR7 Holding, S.A., pelo valor total de 1.125.000 Euros. Com o ganho de escala desta parceria, esta nova *sub-holding* foi criada em 2022 com o objetivo de se passar a acompanhar de forma centralizada as sociedades desta parceria no Funchal, em Madrid, Marrakech e Manchester.

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 dezembro de 2021, o Pestana CR7 Madeira, S.A. procedeu à concentração do negócio de hotelaria em Portugal da parceria entre o Cristiano Ronaldo dos Santos Aveiro 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.

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 2015, foi celebrado um Acordo Quadro de Parceria (Joint Venture, igualmente designado como Empreendimento conjunto) entre o Grupo Pestana e Cristiano Ronaldo dos Santos Aveiro com o objetivo de promoção, desenvolvimento e exploração de várias unidades hoteleiras. Nesse sentido, foi constituída a Pestana CR7 Madeira Hotel Investimentos Turísticos, S.A., detida em 50% pela Empresa, promovendo assim a parceria Pestana CR7 na Madeira. Foram assim 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 do 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.

A 31 de dezembro de 2022 os Investimentos em empreendimentos conjuntos refere-se à seguinte entidade:

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%	2.237.551	-	2.237.551	430.000	-	430.000	2.667.551
		2.237.551	-	2.237.551	430.000	-	430.000	2.667.551

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
		2.457.904	-	2.457.904	867.500	-	867.500	3.325.404

A reconciliação entre ativos líquidos, excluindo prestações acessórias e empréstimos concedidos, e o método de equivalência patrimonial dos investimentos em empreendimentos conjuntos em 2022 e 2021 é como segue:

	2022	2021	
	Solpor - Sociedade Turismo do Porto Santo, Lda.	Solpor - Sociedade Turismo do Porto Santo, Lda.	Pestana CR7 - Madeira Hotel Investimentos Turísticos, S.A.
Ativos líquidos a 1 de janeiro	74.395	75.708	107.484
Resultado líquido do exercício	(1.325)	(1.312)	(168.101)
Aumento de capital	-	-	500.000
Ativos líquidos a 31 de dezembro	73.070	74.395	439.383
% de participação do Grupo	50,00%	50,00%	50,00%
Valor da participação do Grupo	36.535	37.198	219.691
Alocação do justo valor da contraprestação paga	2.201.015	2.201.015	-
Saldo a 31 de dezembro	2.237.551	2.238.213	219.691

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 2022 e 2021 é apresentada como segue:

	2022	2021
1 de janeiro	11.624.633	12.060.539
Ganhos pelo método de equivalência patrimonial (M.E.P.) (Nota 33)	547.378	5.094
Alterações no método de consolidação (Nota 39)	(464.805)	-
Reembolso de empréstimos concedidos	(268.173)	(441.000)
31 de dezembro	11.439.033	11.624.633

Em 28 de outubro de 2022, o Grupo Pestana adquiriu a terceiros as ações correspondentes a 50,19% do capital da Albar – Soc. Imob. do Barlavento, S.A por 724.135 Euros, incluindo 25.000 Euros de Prestações acessórias transacionadas ao seu valor nominal. Desta forma, passou a deter a totalidade das ações desta sociedade, que passou a ser consolidada pelo método integral (Nota 39).

Nos anos de 2022 e 2021 a Enatur – Empresa Nacional de Turismo, S.A. procedeu à amortização parcial dos Suprimentos prestados no montante de 268.173 Euros e 441.000 Euros, respetivamente.

A 31 de dezembro de 2022 os Investimentos em associadas referem-se às seguintes entidades:

Entidade	% detida	Participações financeiras			Empréstimos concedidos			Total investimento	Goodwill incluído
		Método de equivalência patrimonial	Perda imparidade	Total	Valor investimento	Perda imparidade	Total		
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	49,00%	10.805.613	-	10.805.613	138.420	-	138.420	10.944.033	3.837.382
Lean Company Ventures II, S.A.	10,00%	-	-	-	495.000	-	495.000	495.000	-
		10.805.613	-	10.805.613	633.420	-	633.420	11.439.033	3.837.382

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

Entidade	% detida	Participações financeiras			Prestações acessórias			Empréstimos concedidos			Total investimento	Goodwill incluído
		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	-
		10.658.155	-	10.658.155	64.885	-	64.885	901.593	-	901.593	11.624.633	3.837.382

A reconciliação entre ativos líquidos, excluindo prestações acessórias e empréstimos, e o método de equivalência patrimonial dos investimentos em associadas em 2022 e 2021 é como segue:

	2022		2021		
	Enatur - Empresa Nacional de Turismo, 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.
Ativos líquidos a 1 de janeiro	55.499.970	949.590	57.500.706	1.131.102	389.775
Resultado líquido do exercício	885.797	(187.655)	12.591	(2.161)	559.815
Outras alterações de capital próprio	(1.645.260)	-	(2.013.328)	-	-
Ativos líquidos a 31 de dezembro	54.740.507	761.935	55.499.970	1.128.941	949.590
% de participação do Grupo	49,00%	20,00%	49,00%	49,81%	20,00%
Valor da participação do Grupo	26.822.848	152.387	27.194.985	562.326	189.918
<i>Goodwill</i>	3.837.382	-	3.837.382	-	-
Conversão para IFRS	(19.854.617)	-	(20.660.794)	-	-
Ajustamentos de consolidação	-	(152.387)	-	(275.744)	(189.918)
Saldo a 31 de dezembro	10.805.613	-	10.371.573	286.582	-

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 2022 e 2021 é apresentada como segue:

	2022	2021
1 de janeiro	7.698.928	5.939.627
Aquisições	9.460.572	671.448
Variações de justo valor (Nota 33)	554.776	1.437.821
Reembolso de capital	(788.703)	(349.968)
31 de dezembro	16.925.573	7.698.928

No ano de 2022 a Grupo Pestana S.G.P.S., S.A. e duas subsidiárias subscreveram 8.739 unidades de participação do Fundo Iberis Bluetech Fund III, FCR (Fundo Bluetech III), pelo montante total de 9.001.170 Euros. Este fundo tem como política investir em sociedades e projetos de Investigação e Desenvolvimento (I&D), pelo que o investimento é elegível no âmbito do SIFIDE II (Incentivos Fiscais à Investigação e Desenvolvimento). Assim, até maio de 2023, a Grupo Pestana S.G.P.S., S.A. e as duas subsidiárias irão apresentar a respetiva candidatura, que se espera que seja aprovada pela Agência Nacional de Inovação, S.A..

Igualmente em 2022, o Grupo subscreveu 459.402 Euros no fundo Faber Tech II – Fundo de Capital de Risco (“Fundo Faber Tech II”), tendo ainda assumido o compromisso de subscrição de mais 750.000 UP’s.

Em 2021, o Grupo tinha adquirido 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 nessa 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 de 2021, o Grupo realizou o capital correspondente a 63.171 UP's, no montante de 63.171 Euros.

A variação do justo valor em 2022 respeita à valorização do Fundo Bluetech e Fabertech no montante de 775.134 Euros e 44.307 Euros, respetivamente, e à desvalorização do Fundo Bluetech III no montante de 264.965 Euros. Em 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 em 2021 corresponde à participação na Sociedade Turística Palheiro Golfe, S.A. no montante de 122.704 Euros.

Em maio de 2022, o Iberis Bluetech Fund, FCR, EuVECA (Fundo Bluetech) procedeu a uma distribuição de capital às suas participadas, tendo o Grupo recebido o montante de 788.703 Euros, sob a forma de redução de capital e sem qualquer resgate de unidades de participação. No final de 2021, este mesmo fundo tinha já procedido a duas distribuições de capital às suas participadas, tendo o Grupo recebido o montante total de 349.966 Euros também sob a forma de redução de capital e sem qualquer resgate de unidades de participação.

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 dos Fundos no final do exercício. A cotação destes fundos é classificada no Nível 2 da hierarquia do justo valor (Nota 13).

A 31 de dezembro de 2022 os Ativos financeiros ao justo valor através de resultados referem-se às seguintes entidades:

Entidade	% detida	Justo valor
Iberis Bluetech Fund III, FCR	n.a.	8.736.205
Iberis Bluetech Fund, FCR, EuVECA	n.a.	6.018.033
Faber Tech II, FCR	n.a.	2.024.220
Restantes (diversos)	-	147.115
		16.925.573

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

Entidade	% detida	Justo valor
Iberis Bluetech Fund, FCR, EuVECA	n.a.	6.031.602
Faber Tech II, FCR	n.a.	1.520.511
Restantes (diversos)	-	147.115
		7.698.928

12. Ativos e Passivos por impostos diferidos

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impacto na Demonstração dos resultados		
Ativos por impostos diferidos	(13.021.658)	(2.299.568)
Passivos por impostos diferidos	<u>1.732.818</u>	<u>4.021.195</u>
	<u>(11.288.840)</u>	<u>1.721.627</u>
Impactos no Capital próprio		
Ativos por impostos diferidos	-	-
Passivos por impostos diferidos	<u>(48.779)</u>	<u>-</u>
	<u>(48.779)</u>	<u>-</u>
Impacto líquido dos impostos diferidos	<u>(11.337.619)</u>	<u>1.721.627</u>

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 2022 e 2021 encontra-se compreendida entre 14,7% e 25,6%.

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
A 1 de janeiro de 2022	7.890.766	3.291.187	1.335.503	1.168.826	898.825	812.454	584.889	15.982.450
Constituição por resultados	78.636	-	-	-	71.404	-	350.874	500.914
Reversão por resultados	<u>(7.890.766)</u>	<u>(3.276.229)</u>	<u>(1.335.503)</u>	<u>(725.478)</u>	<u>-</u>	<u>(294.596)</u>	<u>-</u>	<u>(13.522.572)</u>
Movimento do período	<u>(7.812.130)</u>	<u>(3.276.229)</u>	<u>(1.335.503)</u>	<u>(725.478)</u>	<u>71.404</u>	<u>(294.596)</u>	<u>350.874</u>	<u>(13.021.658)</u>
	<u>78.636</u>	<u>14.958</u>	<u>-</u>	<u>443.348</u>	<u>970.229</u>	<u>517.858</u>	<u>935.763</u>	<u>2.960.792</u>
Compensação de Passivos por impostos diferidos	<u>(78.636)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(443.348)</u>	<u>(970.229)</u>	<u>(517.858)</u>	<u>(935.763)</u>	<u>(2.945.834)</u>
A 31 de dezembro de 2022	<u>-</u>	<u>14.958</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14.958</u>

	RFAI e SIFIDE	Prejuízos fiscais	Encargos líquidos de financiamento	Imparidade de ativos fixos tangíveis	Locações	Remuneração convencional do capital social	Outros	Total
A 1 de janeiro de 2021	6.696.989	6.637.431	720.730	1.510.909	983.989	1.048.578	683.392	18.282.018
Impacto de 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)
Movimento do período	1.193.777	(3.346.244)	614.773	(342.083)	(85.164)	(236.124)	(98.503)	(2.299.568)
	7.890.766	3.291.187	1.335.503	1.168.826	898.825	812.454	584.889	15.982.450
Compensação de Passivos por impostos diferidos	(7.626.332)	(3.120.824)	(1.335.503)	(1.168.826)	(898.825)	(812.454)	(584.868)	(15.547.633)
A 31 de dezembro de 2021	264.434	170.363	-	-	-	-	20	434.817

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

Em 31 de dezembro de 2022, a coleta do Grupo permitiu a dedução de todos os benefícios fiscais adquiridos em anos anteriores, tendo sido revertido o correspondente imposto diferido no montante de 7.555.110 Euros.

Em consequência da alienação do Pestana Alvor Blue que tinha sido considerado como investimento relevante elegível para efeitos de RFAI entre 2017 e 2020, não se tendo verificado o cumprimento do período mínimo de detenção do ativo por 5 anos, foi registada uma conta a pagar ao Estado no montante de 3.022.369 Euros para devolução do benefício utilizado em anos anteriores (Nota 35). Adicionalmente, a parte correspondente ao RFAI de 2019 e 2020 do Pestana Alvor Blue, ainda não deduzido por insuficiência de coleta do Grupo e para o qual havia sido constituído imposto diferido ativo no montante de 335.656 Euros, foi anulado. Os juros compensatórios relativos à devolução deste benefício ascenderam a 332.226 Euros (Nota 17).

A 31 de dezembro de 2021 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.

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 em 2021 não ter sido possível deduzir a totalidade do benefício fiscal relativo ao RFAI, foram então registados impostos diferidos ativos no montante de 2.653.285 Euros. Em 31 de dezembro de 2021 foi deduzido parte do RFAI do ano 2020 no montante de 763.825 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 de 2021 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.

Prejuízos fiscais

Em 31 de dezembro de 2022, com a recuperação total da atividade das empresas que integram o consolidado fiscal (R.E.T.G.S.), foi apurado um lucro fiscal ao qual foi deduzida a totalidade dos impostos diferidos remanescentes de prejuízos fiscais gerados em 2020, no montante de 3.199.844 Euros. Em maio de 2022, com a submissão do Modelo 22 do Grupo, verificou-se que o lucro tributável de 2021 era menor em 106.206 Euros, tendo nessa data sido anulada a reversão do correspondente ativo por imposto diferido. Os restantes prejuízos fiscais respeitam às restantes subsidiárias não abrangidas pelo consolidado fiscal.

Em 31 de dezembro de 2021 foram deduzidos parte dos prejuízos fiscais gerados em 2020, no montante de 3.223.915 Euros. Consequentemente foram revertidos impostos diferidos ativos nesse mesmo montante. 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.

Gastos Líquidos de financiamento

Em 2022 verificou-se que a totalidade dos gastos de financiamento líquidos do período eram dedutíveis para efeitos fiscais e que o resultado antes de depreciações, amortizações, gastos de financiamento líquidos e impostos, apurado para efeitos fiscais permitia ainda a dedução dos gastos de financiamento líquidos que não tinham sido aceites nos anos de 2021 e 2020. Desta forma procedeu-se à respetiva dedução ao lucro tributável do Grupo e à reversão do correspondente imposto diferido no montante de 1.335.503 Euros. Em 2021, foram registados impostos diferidos ativos no montante de 614.773 Euros que podiam ser dedutíveis até ao quinto período de tributação posterior.

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.

Em 2021, o Grupo apresentou uma reclamação graciosa em que assumiu 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 e resultando num imposto sobre o rendimento a receber de 2.490.383 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, tendo o Grupo recebido este montante em julho de 2022.

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	Reservas de cobertura	Diferenças de taxa de depreciação	Outros	Total
A 1 de janeiro de 2022	23.764.562	-	187.863	1.632.323	25.584.748
Constituição por capital	-	48.779	-	-	48.779
Constituição por resultados	-	-	-	108.848	108.848
Reversão por resultados	(1.765.189)	-	(76.477)	-	(1.841.666)
Movimento do período	(1.765.189)	48.779	(76.477)	108.848	(1.684.039)
	21.999.373	48.779	111.386	1.741.171	23.900.709
Compensação de Ativos por impostos diferidos	(1.819.154)	-	-	(1.126.680)	(2.945.834)
A 31 de dezembro de 2022	20.180.219	48.779	111.386	614.491	20.954.875

	Custo considerado (IFRS 1) em ativos fixos tangíveis	Diferenças de taxa de depreciação	Outros	Total
A 1 de janeiro de 2021	25.059.860	2.962.501	1.583.582	29.605.943
Impacto de 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)
Movimento do período	(1.295.298)	(2.774.638)	48.741	(4.021.195)
	23.764.562	187.863	1.632.323	25.584.748
Compensação de Ativos por impostos diferidos	(14.057.843)	(187.863)	(1.301.927)	(15.547.633)
A 31 de dezembro de 2021	9.706.719	-	330.396	10.037.115

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

13. Ativos e passivos financeiros

As políticas contábilísticas 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
31 de dezembro de 2022					
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	169.825.003	-	-	-	169.825.003
Clientes e outras contas a receber	65.012.337	-	-	12.447.905	77.460.242
Instrumentos financeiros derivados	-	197.122	-	-	197.122
Ativos financeiros ao justo valor através de resultados	-	-	16.925.573	-	16.925.573
	234.837.340	197.122	16.925.573	12.447.905	264.407.940
Passivos financeiros					
Empréstimos obtidos	301.723.110	-	-	-	301.723.110
Fornecedores e outras contas a pagar	59.503.650	-	-	10.217.750	69.721.400
Adiantamentos de clientes	-	-	-	49.067.274	49.067.274
	361.226.760	-	-	59.285.024	420.511.784

Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

31 de dezembro de 2021	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
Ativos financeiros					
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
	153.456.200	-	7.698.928	11.311.059	172.466.187
Passivos financeiros					
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
	389.365.098	19.366	6.456	25.072.641	414.463.561

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 3.8.

	31-12-2022			31-12-2021		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros						
Ativos financeiros ao justo valor através de por resultados	-	16.925.573	-	-	7.698.928	-
Instrumentos financeiros derivados	-	197.122	-	-	-	-
	-	17.122.695	-	-	7.698.928	-
Passivos financeiros						
Instrumentos financeiros derivados	-	-	-	-	25.822	-
	-	-	-	-	25.822	-

14. Instrumentos financeiros derivados

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Grupo Pestana tinha negociado Instrumentos financeiros derivados relativos a swaps de taxa de juro (derivados de cobertura) apresentados como segue:

	31-12-2022		31-12-2021	
	Ativos	Passivos	Ativos	Passivos
Swap taxa de juro – não corrente	197.122	-	-	25.822
	197.122	-	-	25.822

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 31-12-2022	Justo valor a 31-12-2021	Variação
Cobertura	5.000.000	30-12-2027	Semestral	Eur 6M / 2,36%	197.122	-	197.122
Cobertura parcial	7.000.000	26-09-2022	Semestral	Eur 6M / 4,82%	-	(25.822)	25.822
					197.122	(25.822)	225.944

Em 15 de junho de 2022, o Grupo Pestana contraiu um novo derivado de cobertura, para fazer face ao aumento das taxas de juro no montante de 5.000.000 Euros. Este derivado de cobertura tem maturidade de cerca de 5 anos e uma taxa remuneratória de 2,36% acrescida de Euribor 6M.

As variações no justo valor dos Instrumentos financeiros derivados ocorridas em 2022 e 2021 são como segue:

	2022	2021
A 1 de janeiro	(25.822)	(85.600)
Derivados cobertura - variação justo valor	218.941	44.833
Derivados negociação - variação justo valor (Nota 34)	4.003	14.945
A 31 de dezembro	197.122	(25.822)

As variações na reserva de justo valor de cobertura de fluxos de caixa ocorridas em 2022 e 2021 são apresentadas como segue:

	2022	2021
A 1 de janeiro	(21.819)	(66.652)
Derivados cobertura - variação justo valor (Nota 20)	218.941	44.833
Imposto diferido (Notas 12)	(48.779)	-
A 31 de dezembro	148.343	(21.819)

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.

15. Clientes e outras contas a receber e Adiantamentos de clientes

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o detalhe da rubrica de Clientes e outras contas a receber é apresentado como segue:

	31-12-2022			31-12-2021		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Clientes (i)	25.006.895	-	25.006.895	45.200.044	-	45.200.044
Outros devedores (ii)	9.878.189	1.826.384	11.704.573	8.055.028	5.215.445	13.270.473
Pré-pagamentos (iii)	2.784.708	9.663.197	12.447.905	1.358.592	9.952.467	11.311.059
Acréscimo de rendimentos (iv)	17.262.080	-	17.262.080	9.853.297	-	9.853.297
Estado e outros entes públicos (v)	11.038.789	-	11.038.789	10.993.730	-	10.993.730
	65.970.661	11.489.581	77.460.242	75.460.691	15.167.912	90.628.603
Adiantamentos de clientes (vi)	(19.818.584)	(29.248.690)	(49.067.274)	(11.797.814)	(5.498.410)	(17.296.224)

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

	31-12-2022			31-12-2021		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Clientes - grupo (Nota 40)	2.040.909	-	2.040.909	384.926	-	384.926
Clientes - outros	22.965.986	-	22.965.986	44.815.118	-	44.815.118
Clientes de cobrança duvidosa	3.301.204	-	3.301.204	3.661.739	-	3.661.739
	28.308.099	-	28.308.099	48.861.783	-	48.861.783
Imparidade clientes	(3.301.204)	-	(3.301.204)	(3.661.739)	-	(3.661.739)
	25.006.895	-	25.006.895	45.200.044	-	45.200.044

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de Clientes - outros inclui 25.468.507 Euros referentes à transação imobiliária Madeira Palácio Residences (Nota 28). Este valor tinha como garantia real os apartamentos não vendidos a terceiros e já foi totalmente recebido em 2022. Esta transação está relacionada com a aquisição do antigo hotel Madeira Palácio em 2021 pelo valor total de 48.051.200 Euros, localizado numa das mais modernas áreas habitacionais do Funchal. Este negócio incluía 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 (Nota 28), uma segunda componente (Madeira Acqua Residences) 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 relativa a terrenos na Praia Formosa adquiridos por 2.150.600 Euros.

Imparidade – movimentos do ano:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
A 1 de janeiro	3.661.739	4.459.072
Aumentos	-	450.651
Reversões	(347.986)	(272.943)
Utilizações	(12.549)	(975.041)
A 31 de dezembro	<u>3.301.204</u>	<u>3.661.739</u>

ii) Outros devedores

	<u>31-12-2022</u>			<u>31-12-2021</u>		
	<u>Corrente</u>	<u>Não corrente</u>	<u>Total</u>	<u>Corrente</u>	<u>Não corrente</u>	<u>Total</u>
Outros devedores - grupo (Nota 40)	1.577.931	1.826.384	3.404.315	529.128	1.823.157	2.352.285
Outros devedores - restantes	8.682.578	-	8.682.578	7.854.498	3.392.288	11.246.786
Imparidade	(382.320)	-	(382.320)	(328.598)	-	(328.598)
	<u>9.878.189</u>	<u>1.826.384</u>	<u>11.704.573</u>	<u>8.055.028</u>	<u>5.215.445</u>	<u>13.270.473</u>

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo da rubrica de Outros devedores – grupo inclui o saldo a receber do sublocatário, no montante de 1.830.921 Euros e 1.865.640 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 Pestana CR7 – Madeira Hotel Investimentos Turísticos, S.A. (Nota 3.18).

Os Outros devedores – grupo incluem também os valores a receber das empresas incluídas no Regime Especial de Tributação de Grupos de Sociedades (“RETGS”) (Nota 17), mas que não integram o perímetro de consolidação, no montante de 1.108.895 Euros e de 7.879 Euros, em 2022 e 2021, respetivamente. O valor de 2022 está deduzido de 585.542 Euros de retenções na fonte pagas por uma das empresas incluídas no RETGS.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os Outros devedores – restantes, incluem o valor de 3.406.529 e 6.813.058 Euros, respetivamente, a receber da Região Autónoma da Madeira pela alienação da SDM – Sociedade de Desenvolvimento da Madeira, S.A. em 2020. O recebimento do valor total foi acordado em duas tranches, de igual montante, até 30 de junho de 2022 e 30 de junho de 2023.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os Outros devedores – restantes, incluem ainda cauções prestadas a fornecedores no valor de 2.470.570 Euros e 1.864.606 Euros, respetivamente.

Imparidade – movimentos do ano:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
A 1 de janeiro	328.598	173.347
Aumentos	<u>53.722</u>	<u>155.251</u>
A 31 de dezembro	<u>382.320</u>	<u>328.598</u>

A antiguidade dos saldos sem imparidade é apresentada como segue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
De 0 a 6 meses	19.739.092	49.689.496
de 6 a 12 meses	7.067.140	4.025.405
de 12 a 18 meses	1.496.154	888.261
de 18 a 24 meses	1.227.026	1.056.751
superior a 24 meses	<u>7.068.056</u>	<u>2.810.604</u>
	<u>36.597.468</u>	<u>58.470.517</u>

A antiguidade dos saldos com imparidade é apresentada como segue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
De 0 a 6 meses	71.514	247.131
de 6 a 12 meses	885.539	875.013
de 12 a 18 meses	394.041	354.804
de 18 a 24 meses	181.229	187.639
superior a 24 meses	<u>2.151.201</u>	<u>2.325.750</u>
	<u>3.683.524</u>	<u>3.990.337</u>

As perdas de imparidade são calculadas como descrito na Nota 3.10. iii). Adicionalmente, é de notar que decorrente da gestão criteriosa que o Grupo Pestana aplica na atribuição de crédito não se têm verificado incidentes significativos de incobrabilidade de valores a receber dos seus clientes e que apesar do risco coberto através de seguro de crédito, nunca foi necessário acionar esta cobertura, nem reconhecer qualquer imparidade relevante sobre esses valores.

iii) Pré-pagamentos

	<u>31-12-2022</u>			<u>31-12-2021</u>		
	<u>Corrente</u>	<u>Não corrente</u>	<u>Total</u>	<u>Corrente</u>	<u>Não corrente</u>	<u>Total</u>
Custos de contratos	952.655	8.420.226	9.372.881	266.301	9.952.467	10.218.768
Seguros	160.232	-	160.232	168.437	-	168.437
Outros serviços	1.671.821	1.242.971	2.914.792	923.854	-	923.854
	<u>2.784.708</u>	<u>9.663.197</u>	<u>12.447.905</u>	<u>1.358.592</u>	<u>9.952.467</u>	<u>11.311.059</u>

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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).

A rubrica de Outros não corrente inclui, essencialmente, o diferimento das comissões da venda dos imóveis do futuro Madeira Acqua Residences (Nota 16).

iv) Acréscimo de rendimentos

Em 31 de dezembro de 2022 o saldo da rubrica de Acréscimos de rendimentos respeita, essencialmente, ao valor por receber no momento da escritura relativamente às unidades de alojamento já entregues a proprietários no montante de 16.631.755 Euros (31 de dezembro de 2021: 8.908.858 Euros).

v) Estado e outros entes públicos

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 esta rubrica respeita fundamentalmente a IVA a recuperar.

Os reembolsos de IVA recebidos em 2022 ascenderam a 3.722.519 Euros. Em 2021 os reembolsos de IVA ascenderam a 4.269.049 Euros, tendo em um dos vários pedidos de reembolso 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 37.399.419 Euros (31 de dezembro de 2021: 9.584.984 Euros) e a adiantamentos das taxas anuais de manutenção de timeshare no montante de 9.424.337 Euros (31 de dezembro de 2021: 5.169.126 Euros). O restante está relacionado com reservas de operadores turísticos e clientes individuais.

16. Inventários

O detalhe da rubrica de Inventários em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é apresentado como segue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Mercadorias	1.366.158	870.773
Matérias-primas e subsidiárias	3.752.581	2.572.517
Produtos acabados	1.067.938	837.078
Produtos e trabalhos em curso	<u>115.589.805</u>	<u>85.051.756</u>
	<u>121.776.482</u>	<u>89.332.124</u>
Imparidade de inventários	<u>(367.525)</u>	<u>(532.282)</u>
	<u>121.408.957</u>	<u>88.799.842</u>

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

	2022	2021
Madeira Acqua Residence (Madeira)	27.767.281	17.836.099
Projeto Silves Golf Resort (Algarve)	27.391.346	27.566.241
Porto Covinho (Porto Covo)	14.666.025	-
Projeto A Fábrica, Apartaments & Lofts (Madeira)	8.806.883	4.802.950
Terrenos a Norte Gramacho (Algarve)	7.959.006	7.959.006
The Valley - Nature Resort (Algarve)	7.941.234	4.450.856
Pestana Comporta Village Residences (Comporta)	7.862.318	5.660.869
Projeto Abrunheira (Portalegre)	6.349.235	6.349.235
Projeto Tróia Eco-Resort	2.664.375	2.466.427
Projeto Quinta das Maravilhas (Madeira)	2.654.250	2.654.250
Bebidas e embalagens	1.233.702	958.870
Terreno Alvor (Algarve) (Nota 39)	1.062.579	-
Pine Village (Comporta)	279.278	4.527.453
Outros	20.231	656.578
	116.657.743	85.888.834

O projeto Madeira Acqua Residences resultou da aquisição em 2021 do antigo hotel Madeira Palácio 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, uma segunda componente (Madeira Acqua Residences) 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, e uma terceira componente relativa a terrenos da Praia Formosa (Nota 6). O Madeira Palácio Residences foi vendido nesse mesmo ano a um promotor imobiliário pelo valor total de 40.000.000 Euros (Nota 28). O Madeira Acqua Residences terá um investimento total previsto de 53.000.000 Euros, incluindo o seu custo de aquisição, prevendo-se a sua conclusão no ano de 2024.

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 17.000.000 Euros. Em 2022 deu-se continuação à construção da Fase 1 do Aldeamento turístico 1 e procedeu-se à entrega de três vilas.

O projeto Porto Covinho respeita à aquisição por 14.500.000 Euros de um terreno em Porto Covo para desenvolvimento de um projeto imobiliário.

O projeto A Fábrica, Apartaments & 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 11.000.000 Euros, dos quais 4.000.000 Euros em 2022. As escrituras e respetivas entregas a clientes serão realizadas em 2023.

Os terrenos a Norte do Gramacho respeitam a um projeto imobiliário ainda em fase de projeto.

O projeto The Valley Nature Resort respeita a um projeto imobiliário situado a sul do Gramacho iniciado em 2020. 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 16.000.000 Euros. Durante o ano de 2022 foram entregues as primeiras 6 unidades de alojamento e foram realizados 28 contratos promessa compra e venda, existindo um total de depósitos de 6.900.000 Euros.

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 9.800.000 Euros. Durante o ano de 2021 o Grupo iniciou a construção da unidade modelo e procedeu à elaboração do projeto de infraestruturas. Em 2022 com a obtenção do alvará de obras deu-se início à construção das infraestruturas sendo expectável que a obra esteja concluída no verão de 2024. As entregas das unidades de alojamento ocorrerão a partir do último trimestre de 2024. O valor total de investimento está estimado em 19.900.000 Euros, incluindo a aquisição do terreno.

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 Tróia Eco-Resort respeita à construção de moradias, apartamentos e respetivas Infraestruturas do aldeamento turístico sendo que em 2022 encontra-se em falta a entrega de apenas 7 unidades do L3.

O projeto Quinta das Maravilhas, ainda na fase de obtenção de licenciamento, 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, adquirido em 2021 pelo valor de 2.700.000 Euros. O investimento previsto para este projeto é de 12.000.000 Euros e prevê-se a sua conclusão em 2025. No ano de 2022 este projeto não teve dispêndios.

O terreno Alvor surge da aquisição de 50,19% do capital da Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A. Este terreno tem um Pedido de Informação Prévia submetido na Câmara Municipal de Portimão, no qual está solicitado o pedido de esclarecimento acerca da potencial viabilidade de construir um empreendimento turístico do tipo hotel rural, com 2.000 m² de área de construção e com 60 unidades de alojamento.

O Projeto Pine Village respeita ao terreno adquirido no início de 2021 em hasta pública nos Brejos da Carregueira de Baixo, Freguesia da Comporta, composto por 59 lotes pelo valor de 7.300.000 Euros, com o objetivo de venda de lotes com projeto de arquitetura aprovado. Durante o ano de 2021 e 2022 foram realizados Contratos de Promessa Compra e Venda para a quase totalidade desses lotes, tendo-se verificado a sua tradição, permitindo ao cliente iniciar o licenciamento e as respetivas obras. O alvará de obras de urbanização foi emitido em janeiro de 2023, tendo-se iniciado as obras de infraestruturas de imediato.

No exercício de 2022, a rubrica Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas totalizou 52.128.156 Euros (31 de dezembro 2021: 77.319.092 Euros).

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
A 1 de janeiro	532.282	422.439
Aumentos	44.456	121.224
Utilizações	<u>(209.213)</u>	<u>(11.381)</u>
A 31 de dezembro	<u>367.525</u>	<u>532.282</u>

17. Imposto sobre o rendimento

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 os saldos referentes a Imposto sobre o rendimento corrente são apresentados como segue:

	<u>31-12-2022</u>		<u>31-12-2021</u>	
	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>
Imposto sobre rendimento	4.700	4.936.348	2.490.383	151.155
	<u>4.700</u>	<u>4.936.348</u>	<u>2.490.383</u>	<u>151.155</u>

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

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Pagamentos adicionais por conta	743.991	630.056
Pagamentos por conta	534.502	2.850
Retenções na fonte	621.274	277.540
Retenções na fonte – restantes empresas (Nota 15)	(585.542)	-
Estimativa de IRC (Nota 35)	(5.355.566)	(2.850.162)
IRC por contas correntes (Nota 15 e 27)	(558.081)	1.788.561
Juros compensatórios RFAI (Nota 12)	(332.226)	-
Impacto da transição para IFRS 16 (Nota 12 e 35)	-	2.490.383
	<u>(4.931.648)</u>	<u>2.339.228</u>

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 2022 e 2021, o saldo registado no passivo corresponde aos valores a pagar de imposto sobre o rendimento do ano, derramas e tributações autónomas deduzido dos prejuízos fiscais de 2020, da utilização de benefícios fiscais RFAI e SIFIDE, dos pagamentos adicionais por conta e das retenções na fonte pagas. Em 2022 e 2021 o imposto a pagar das subsidiárias não abrangidas pelo R.E.T.G.S. é de 1.148.469 Euros e 31.211 Euros, respetivamente.

18. Caixa e equivalentes de caixa

O detalhe da rubrica de Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2022 e 2021 apresentam-se como segue:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Caixa	2.824.559	1.250.157
Depósitos bancários	<u>167.000.444</u>	<u>72.888.499</u>
	<u>169.825.003</u>	<u>74.138.656</u>

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 2022 e 2021 é apresentado como segue:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Caixa	2.824.559	1.250.157
Descobertos bancários	(410.711)	(203.644)
Depósitos bancários	<u>167.000.444</u>	<u>72.888.499</u>
	<u>169.414.292</u>	<u>73.935.012</u>

19. Capital

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a rubrica de Capital é composta por:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Capital social (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)	<u>7.779.027</u>	<u>7.779.027</u>
	<u>125.000.000</u>	<u>125.000.000</u>

(i) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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 2022 e 2021 é apresentado como segue:

<u>Acionistas</u>	<u>Número de ações</u>	<u>Capital social</u>
Pestana International Holdings S.A.	82.694.700	82.694.700
Dionísio Fernandes Pestana	<u>835.300</u>	<u>835.300</u>
	<u>83.530.000</u>	<u>83.530.000</u>

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Resultado básico e diluído por ação é positivo em 1,18 Euros e 0,36 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 2022 e 2021 as Prestações acessórias de capital correspondem a:

Acionistas	31-12-2022	31-12-2021
Dionísio Fernandes Pestana	5.700.000	5.700.000
Pestana International Holdings S.A.	2.079.027	2.079.027
	7.779.027	7.779.027

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.

20. Outras reservas

A rubrica de Outras reservas registou os seguintes movimentos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

	Reserva legal (i)	Reservas Justo valor C.F.C (ii)	Total
1 de janeiro de 2021	31.087.042	(66.652)	31.020.390
Aplicação do resultado líquido do exercício	306.445	-	306.445
Variação na reserva de justo valor (cobertura de fluxos de caixa) líquida de imposto	-	44.833	44.833
A 31 de dezembro de 2021	31.393.487	(21.819)	31.371.668
Aplicação do resultado líquido do exercício	1.375.942	-	1.375.942
Variação na reserva de justo valor (cobertura de fluxos de caixa) líquida de imposto	-	170.162	170.162
A 31 de dezembro de 2022	32.769.429	148.343	32.917.772

(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 14). 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.

21. Resultados acumulados

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 esta rubrica registou os seguintes movimentos:

	<u>Total</u>
A 1 de janeiro de 2021	127.164.366
Aplicação do resultado líquido do exercício	(19.469.066)
Distribuições (Nota 36)	<u>(15.000.000)</u>
A 31 de dezembro de 2021	92.695.300
Aplicação do resultado líquido do exercício	28.200.814
Distribuições (Nota 36)	(25.000.000)
Transferências de Interesses que não controlam (Nota 22)	<u>29.880</u>
A 31 de dezembro de 2022	95.925.994

22. Interesses que não controlam

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1 de janeiro	8.392.242	7.996.626
Resultado líquido do exercício	2.341.586	395.617
Transferências para Resultados acumulados (Nota 21)	<u>(29.880)</u>	<u>-</u>
31 de dezembro	10.703.948	8.392.242

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

	31-12-2022		31-12-2021	
	% participação	Valor	% participação	Valor
Ponta da Cruz – Soc. Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	48,00%	7.021.071	48,00%	5.463.227
Porto Carlton – Soc- de Construção e Exploração Hoteleira, S.A.	40,00%	3.682.877	40,00%	2.929.015
		10.703.948		8.392.242

23. 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
A 1 de janeiro de 2022	2.795.053	264.854	1.325.006	4.384.913
Dotação	20.000	-	-	20.000
Reversões	-	(166.274)	-	(166.274)
Utilizações	(30.000)	(20.463)	(1.687)	(52.150)
Movimentos	(10.000)	(186.737)	(1.687)	(198.424)
A 31 de dezembro de 2022	2.785.053	78.117	1.323.319	4.186.489
Saldo corrente	30.000	45.648	1.033.657	1.109.305
Saldo não corrente	2.755.053	32.469	289.662	3.077.184
	2.785.053	78.117	1.323.319	4.186.489

	Provisões para processos judiciais em curso (i)	Provisões para garantias a clientes (ii)	Outras provisões (iii)	Total
A 1 de janeiro de 2021	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)
A 31 de dezembro de 2021	2.795.053	264.854	1.325.006	4.384.913
Saldo corrente	40.000	159.592	951.956	1.151.548
Saldo não corrente	2.755.053	105.262	373.050	3.233.365
	2.795.053	264.854	1.325.006	4.384.913

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 324/14.0TELSB-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 2022, 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.

24. 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:

	31-12-2022			31-12-2021		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Empréstimos bancários	24.774.193	160.547.547	185.321.740	38.104.084	172.663.142	210.767.226
Empréstimos obrigacionistas	-	89.000.000	89.000.000	13.479.675	89.000.000	102.479.675
Papel comercial	22.000.000	5.000.000	27.000.000	444.444	31.777.778	32.222.222
Descobertos bancários	410.711	-	410.711	203.644	-	203.644
	47.184.904	254.547.547	301.732.451	52.231.847	293.440.920	345.672.767
Juros a pagar - especialização	1.779.978	-	1.779.978	1.424.439	-	1.424.439
Juros pagos - antecipação	(478.481)	(1.310.838)	(1.789.319)	(614.850)	(1.273.177)	(1.888.027)
	48.486.401	253.236.709	301.723.110	53.041.436	292.167.743	345.209.179

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 2022 e 2021 são apresentados como segue:

	2023	2024	2025	2026	2027	Seguintes	Total
Empréstimos bancários							
Euro	24.774.193	21.234.412	16.697.446	15.664.620	13.958.748	92.992.321	185.321.740
	24.774.193	21.234.412	16.697.446	15.664.620	13.958.748	92.992.321	185.321.740
Empréstimos obrigacionistas							
Euro	-	-	60.000.000	-	29.000.000	-	89.000.000
	-	-	60.000.000	-	29.000.000	-	89.000.000
Papel comercial							
Euro	22.000.000	-	-	-	-	5.000.000	27.000.000
	22.000.000	-	-	-	-	5.000.000	27.000.000
	46.774.193	21.234.412	76.697.446	15.664.620	42.958.748	97.992.321	301.321.740
	2022	2023	2024	2025	2026	Seguintes	Total
Empréstimos bancários							
Euro	38.104.084	26.599.907	20.080.591	15.969.108	14.035.834	95.977.702	210.767.226
	38.104.084	26.599.907	20.080.591	15.969.108	14.035.834	95.977.702	210.767.226
Empréstimos obrigacionistas							
Euro	13.479.675	-	-	60.000.000	-	29.000.000	102.479.675
	13.479.675	-	-	60.000.000	-	29.000.000	102.479.675
Papel comercial							
Euro	444.444	20.444.444	444.444	444.444	10.444.446	-	32.222.222
	444.444	20.444.444	444.444	444.444	10.444.446	-	32.222.222
	52.028.203	47.044.351	20.525.035	76.413.552	24.480.280	124.977.702	345.469.123

Empréstimos bancários

Os Empréstimos bancários têm como garantia real atribuída ativos tangíveis do Grupo Pestana e 78% vence juros à taxa fixa. Os restantes vencem juros a taxa variável Euribor a 1, 3, 6 e 12 meses mais spread.

Em janeiro de 2022 o Grupo Pestana contraiu um novo financiamento de 50.000.000 Euros remunerado a taxa fixa. O prazo deste empréstimo é de 15 anos e é reembolsável em 60 prestações trimestrais de capital e juros, tendo-se vencido a primeira em maio de 2022.

Enquadrado no sistema de incentivos à Valorização e Qualificação Empresarial da Região Autónoma da Madeira – Valorizar 2020, estabelecido com o Instituto de Desenvolvimento Empresarial da Região Autónoma da Madeira (IDE-RAM), o Grupo recebeu 507.321 Euros em 2022 a título de subsídio reembolsável a ser amortizado em 18 prestações semestrais fixas de capital e com termo em dezembro de 2033.

Igualmente em 2022, o Grupo antecipou a liquidação de cinco financiamentos no montante total de 31.193.838 Euros, cujos vencimentos contratados estavam compreendidos entre 2027 e 2028.

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. 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 28), e um outro de 19.300.000 Euros referente a um leasing imobiliário para a aquisição do Madeira Acqua Residences (Nota 15) e a terrenos na Praia Formosa (Nota 6). O financiamento dos 20.000.000 Euros foi pago de acordo com o ritmo real de vendas do Madeira Palácio Residences, tendo sido totalmente amortizado em 2022. O leasing imobiliário seria 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 encontrava-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 2021, o Estado Português adotou diversas medidas para mitigar o impacto financeiro da pandemia 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 moratórias de capital de 9.903.557 Euros. No que respeita aos juros, o Grupo decidiu continuar a proceder ao seu pagamento.

Empréstimos obrigacionistas

Os Empréstimos obrigacionistas vencem juros à taxa fixa.

Em 15 de julho de 2022 a Empresa procedeu ao pagamento total do empréstimo obrigacionista que se vence nessa data, no montante de 13.479.675 Euros.

Em 5 de novembro de 2021, o Grupo Pestana tinha celebrado 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 a procura foi muito superior à oferta e 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 Euros do *green bond*, em 2019.

Em setembro de 2019, o Grupo celebrou também 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.

Em 2021, o Grupo Pestana procedeu ainda ao pagamento total do empréstimo obrigacionista que se vence em 22 de dezembro desse ano 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.

Papel comercial

Em 2022, o Grupo Pestana celebrou um novo contrato de papel comercial no montante 5.000.000 Euros e amortizou 8.000.000 Euros relativamente ao programa contratado por 10.000.000 Euros cujo vencimento seria em 2027. O valor remanescente deste programa está classificado como passivo corrente. Foi também liquidado antecipadamente o programa cujo plano de amortização previa um reembolso anual de 444.444 Euros, ficando ainda disponíveis de utilização 1.800.000 Euros até ao fim de 2026.

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.

Plafonds autorizados mas não utilizados

O Grupo Pestana detém, com referência a 31 de dezembro de 2022, um conjunto de plafonds autorizados, mas não utilizados junto das instituições financeiras, no montante total de cerca de 70.500.000 Euros.

25. Passivos de locação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o detalhe da rubrica de Passivos de locação é como segue:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Corrente	18.734.878	13.020.831
Não corrente		
1 a 5 anos	55.500.113	53.277.699
Mais de 5 anos	78.103.547	80.579.934
	<u>152.338.538</u>	<u>146.878.464</u>

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os Passivos de locação respeitam, essencialmente, aos seguintes Ativos por direito de uso (Nota 6):

- 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 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
- Pousada de Viseu
- Pestana Viking
- Pestana Vila Sol
- Pousada de Alfama
- Pousada do Chiado – Palácio de Valadares (Nota 6)
- Pousada de Lisboa
- Pousada de Vila Real de Santo António
- Pousada de Viseu
- Rede de Pousadas
- Vila Sol - Pestana Golf & Resort

Em 31 de dezembro de 2021 estava incluído também o Alto Golf – Pestana Golf & Resort, campo de 18 buracos, situado em Alvor, numa área de aproximadamente 20 hectares, cuja opção de compra foi executada em dezembro de 2022. O respetivo Passivo de locação à data de 31 de dezembro de 2021 era de 2.121.227 Euros e à data de aquisição era de 1.525.563 Euros.

Em 2021, 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 (Nota 31).

26. Rendimentos a reconhecer

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o detalhe da rubrica de Rendimentos a reconhecer é apresentado como segue:

	31-12-2022			31-12-2021		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
<i>Pestana Vacation Club</i> – D.R.H.P. (i)	16.769.932	68.814.579	85.584.511	14.614.716	78.325.461	92.940.177
<i>Pestana Vacation Club</i> – Options (ii)	2.987.850	27.237.291	30.225.141	1.180.064	31.006.418	32.186.482
Subsídios ao investimento (iii)	402.676	6.162.241	6.564.917	407.049	6.454.733	6.861.782
Cedência temporária Marca Pestana (iv)	-	-	-	1.925.000	-	1.925.000
Outros (v)	1.131.681	2.380.164	3.511.845	2.123.256	2.564.919	4.688.175
	21.292.139	104.594.275	125.886.414	20.250.085	118.351.531	138.601.616

(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 2023 e 2039.

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 o impacto desta medida ascendeu a 1.605.205 Euros.

A movimentação ocorrida em 2022 e 2021 foi a seguinte:

	2022	2021
A 1 de janeiro	92.940.177	99.251.593
Aumentos/diminuições	9.585.580	3.213.981
Consumos	(16.941.246)	(9.525.397)
Movimentos do ano	(7.355.666)	(6.311.416)
A 31 de dezembro	85.584.511	92.940.177

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 2022 e 2021 foi a seguinte:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
A 1 de janeiro	32.186.482	33.167.500
Aumentos/diminuições	2.717.662	1.569.726
Consumos	<u>(4.679.003)</u>	<u>(2.550.744)</u>
Movimentos do ano	<u>(1.961.341)</u>	<u>(981.018)</u>
A 31 de dezembro	<u>30.225.141</u>	<u>32.186.482</u>

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.

No ano de 2022 foi obtido um subsídio no valor de 129.259 Euros para a Renovação Energética das Pousadas do Alentejo, que será depreciado quando estiver disponível para uso.

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 24).

(iv) Cedência temporária da marca Pestana

Devido ao término do 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 é emitida mensalmente.

(v) Outros

A rubrica de Outros respeita essencialmente ao valor faturado à Pestana CR7 – Madeira Hotel Investimentos Turísticos, S.A. relativo ao acordo de subconcessão de utilização privativa de parcelas integradas na infraestrutura dominial implantada na Praça do Mar, pelo período de 28 anos.

27. Fornecedores e outras contas a pagar

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o detalhe da rubrica de Fornecedores e outras contas a pagar é apresentado como segue:

	31-12-2022			31-12-2021		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Fornecedores						
Fornecedores (i)	35.660.223	-	35.660.223	26.688.255	-	26.688.255
Outros credores						
Credores diversos	1.923.003	-	1.923.003	1.460.662	-	1.460.662
Outros credores - grupo (Nota 40) (ii)	619.137	-	619.137	1.805.267	-	1.805.267
Fornecedores de ativos tangíveis	1.501.067	-	1.501.067	1.393.599	-	1.393.599
Estado e outros entes públicos (iii)	3.491.540	-	3.491.540	2.204.872	-	2.204.872
Acréscimo de gastos						
Pessoal	10.217.750	-	10.217.750	7.776.417	-	7.776.417
Obras relativas a inventários	3.750.039	-	3.750.039	1.666.857	-	1.666.857
Impostos sobre o património	1.378.862	-	1.378.862	1.993.989	-	1.993.989
Outros (iv)	11.179.779	-	11.179.779	6.942.418	-	6.942.418
	69.721.400	-	69.721.400	51.932.336	-	51.932.336

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

(i) Fornecedores

	31-12-2022			31-12-2021		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Fornecedores - grupo (Nota 40)	9.964.656	-	9.964.656	7.727.784	-	7.727.784
Fornecedores - restantes	25.695.567	-	25.695.567	18.960.471	-	18.960.471
	35.660.223	-	35.660.223	26.688.255	-	26.688.255

(ii) Outros credores – grupo

Os Outros credores - grupo incluem essencialmente o valor a pagar pelos prejuízos fiscais apurados em 2022 e 2021 pelas empresas incluídas no Regime Especial de Tributação de Grupos de Sociedades (Nota 17), mas que não integram o perímetro de consolidação, no montante de 550.814 Euros e 1.796.440 Euros, respetivamente.

(iii) Estado e outros entes públicos

	31-12-2022			31-12-2021		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares	695.595	-	695.595	470.543	-	470.543
Imposto sobre o valor acrescentado	1.396.032	-	1.396.032	733.267	-	733.267
Contribuições para segurança social	1.231.408	-	1.231.408	883.883	-	883.883
Outros	168.505	-	168.505	117.179	-	117.179
	3.491.540	-	3.491.540	2.204.872	-	2.204.872

(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, limpeza e conforto, comissões, energia, 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:

	2022	2021
Hotelaria (i)	245.701.834	104.953.071
Venda e gestão imobiliária (ii)	40.167.519	97.281.769
<i>Pestana Vacation Club</i> (iii)	30.230.837	22.540.704
Indústria de bebidas (iv)	30.804.664	22.790.456
Golfe	11.411.436	6.541.940
Animação	9.427.110	5.304.261
Outros (v)	7.700.000	2.775.184
	375.443.400	262.187.385

(i) Hotelaria

Apesar do primeiro trimestre de 2022 ainda ter sido impactado pela pandemia, a partir de abril o setor do turismo registou uma evolução extremamente acentuada tendo a maioria dos operadores do setor ficado próximo das receitas obtidas em 2019, ano genericamente considerado o melhor de sempre da hotelaria em Portugal.

Após 2 anos de restrições as pessoas sentiram-se ávidas de viajar e sair de casa o que beneficiou num primeiro momento mais as unidades do tipo resort, mas a partir do segundo semestre de 2022 este efeito já se sentiu também nas unidades de cidade. Este aumento acentuado da procura também se refletiu no preço médio que genericamente aumentou em todo o setor. Ao contrário do que sucedeu em 2021, todas as unidades hoteleiras do Grupo Pestana estiveram operacionais durante o ano, tendo deste modo não apenas aumentado as suas taxas de ocupação e preço médio face ao ano anterior, mas também atingido receitas superiores às registadas em 2019. Deste modo, a receita de hotelaria aumentou 134% face ao ano anterior e 4% face a 2019, excluindo as unidades inauguradas em 2022 e 2021.

Adicionalmente, e como se tinha vindo a verificar desde 2020, o *mix* dos canais de distribuição de vendas tem vindo a alterar-se e a passar cada vez mais por canais diretos e *online* de venda o que permitiu uma maior flexibilização e conseqüente aumento da receita das unidades. Face a esta realidade, o Grupo Pestana continuou a sua estratégia de investimento nos canais diretos.

Na Madeira e no Porto Santo registou-se o melhor ano de sempre em termos de receita, com um aumento de 131% face a 2021 e 23% face a 2019. Estes aumentos vêm consagrar uma vez mais a Madeira como destino de eleição tanto dos turistas internacionais, como do turismo interno, tendo inclusivamente ganho o prémio dos *World Travel Awards* em 2022 para “Melhor destino insular do Mundo”. Um outro fator determinante que contribuiu para a rápida recuperação do setor do turismo na Região Autónoma da Madeira foi o aumento da oferta de voos a preços muito competitivos e acessíveis, nomeadamente da companhia Ryanair, aumentando a procura no mercado turístico a nível nacional e internacional, com destaque para o Reino Unido e Alemanha. O Governo Regional, através da Associação de Promoção da Madeira, encontra-se ainda a desenvolver medidas com vista a captar outros mercados internacionais.

As vendas das unidades hoteleiras do Algarve também aumentaram em cerca de 89% e 23% face a 2021 e 2019, respetivamente. Este aumento foi motivado pela continuação da aposta do turismo interno, mas acima de tudo pelo regresso em peso dos turistas britânicos.

A rede de Pousadas de Portugal também apresentou excelentes resultados em 2022, tendo aumentado as suas vendas em cerca de 143% face a 2021 e 12% face a 2019, motivado pelo reforço da procura internacional pelo mercado hoteleiro português, assim como pela consolidação da operação da Pousada do Porto, de Vila Real de Santo António e do Churchill, que abriram em 2021 e que têm pela primeira vez um ano completo de atividade.

Os destinos de cidade, nomeadamente Lisboa e Porto, também verificaram uma subida significativa das suas vendas face ao ano homólogo, tendo ficado apenas 3% abaixo das vendas realizadas em 2019. Para além da retoma do turismo, verificou-se a inauguração de uma nova unidade no Porto, o Pestana Douro Riverside em abril de 2022. De notar ainda que Lisboa e Porto foram igualmente premiados em 2022 pelos *World Travel Awards* com os prémios de “Melhor destino metropolitano à beira-mar” e “Melhor destino urbano”, respetivamente. O hotel Pestana Palace Lisboa ganhou ainda o prémio de “Melhor hotel empresarial de luxo”.

O detalhe da rubrica de Prestação de serviços de Hotelaria por país de origem do cliente, para 2022 e 2021, apresenta-se como segue:

País	Hotelaria	
	2022	2021
Portugal	33,6%	53,3%
Reino Unido	19,2%	14,7%
Alemanha	8,9%	6,0%
Estados Unidos América	6,2%	2,4%
França	4,8%	4,1%
Espanha	4,2%	4,0%
Irlanda	2,8%	1,5%
Holanda	2,2%	1,9%
Suíça	1,8%	1,5%
Brasil	1,8%	0,8%
Polónia	1,6%	0,8%
Bélgica	1,4%	1,4%
Itália	1,2%	0,9%
Canadá	1,1%	0,3%
Suécia	0,8%	0,7%
Dinamarca	0,8%	0,6%
Restantes	7,6%	5,1%
	100%	100%

(ii) Venda e gestão imobiliária

O Grupo Pestana continua a apostar na estratégia de diversificação de risco, não apenas em termos geográficos, mas também em termos de áreas de negócio como no ramo imobiliário turístico e residencial.

O negócio de venda e gestão de imobiliária continuou a demonstrar ótimos resultados em 2022 com um total de vendas e prestação de serviços de cerca de 40.200.000 Euros.

Em 2022 foram vendidos 34 lotes do empreendimento Pine Village pelo valor de 13.754.350 Euros (2021: 22 lotes – 8.371.800 Euros). Este empreendimento resultou da aquisição de 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. Neste projeto, o Grupo apenas procede à venda dos lotes e não à construção das moradias.

O projeto The Valley Nature Resort registou as primeiras entregas em 2022, de 6 unidades de alojamento pelo valor de 2.620.000 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. Em 2022 e 2021, foram vendidos vilas e apartamentos pelo valor de 1.833.760 Euros e 1.080.000 Euros, respetivamente.

Em 2021, o projeto Madeira Palácio Residences localizado num condomínio de luxo e primeira linha de mar, foi vendido a um promotor imobiliário pelo valor total de 40.000.000 Euros.

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. 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. O Lote 3 também se encontra praticamente concluído, tendo sido entregues 4 vilas pelo montante de 5.350.000 Euros em 2021.

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 2022 respeita à conclusão da 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 2.188.114 Euros (2021: 5.421.255 Euros). Em 2022 e 2021, o valor reconhecido em rédito relativamente a estes contratos foi de 2.402.613 Euros e 5.883.240 Euros, respetivamente, e o valor dos gastos de 2.208.355 Euros e 5.583.263 Euros, respetivamente. A 31 de dezembro de 2022 e 2021, o valor acumulado de rédito reconhecido dos Contratos de construção em curso ascendeu a 9.092.045 Euros e a 7.154.384 Euros, respetivamente, e o valor acumulado de gastos ascendeu a 8.616.568 Euros e 6.835.897 Euros, respetivamente. Para todos os Contratos de construção em curso foi possível estimar de forma fiável o seu desfecho.

A gestão imobiliária respeita ao negócio do *residence*, sendo que a variação verificada face a 2021 respeita essencialmente aos contratos celebrados pelo Grupo no empreendimento Pestana Tróia Eco-Resort em 2021, o que representou em 2022 rédito de alojamento no montante de 5.136.267 Euros (2021: 4.245.027 Euros), exploração do Pestana Gramacho e Pinta continuou a ter uma elevada atividade com um rédito total de 6.406.972 Euros em 2022 (2021: 4.597.203 Euros), assim como outras unidades que totalizam o valor de 2.641.832 Euros (2021: 1.894.802 Euros). O montante restante respeita essencialmente a administração de propriedades de 2.430.266 Euros (2021: 2.435.087 Euros).

(iii) *Pestana Vacation Club*

À semelhança da hotelaria, o negócio do *Vacation Club* e *Options* com a reativação dos seus principais mercados turísticos nesta atividade, Reino Unido e Alemanha, teve um aumento na receita de 34% comparativamente ao ano anterior. Para além do maior número de dias com as unidades abertas, este aumento é explicado igualmente pela utilização das semanas contratadas cujo usufruto foi impactado por força da pandemia e cujos *fees* de manutenção tinham sido pagos. Na altura da pandemia, o Grupo possibilitou o gozo dessas semanas durante o período remanescente do contrato, tendo este impacto ascendido a 2.800.000 Euros.

Importa ainda referir que, os novos contratos de *Vacation Club* e *Options* registaram um aumento de 81%.

O detalhe da rubrica de Prestação de serviços de *Vacation Club* (número de clientes com contratos assinados) por país de origem do cliente, para 2022 e 2021, é apresentado como segue:

País	<i>Pestana Vacation Club</i>	
	2022	2021
Reino Unido	59,5%	59,3%
Alemanha	10,9%	10,7%
Portugal	7,8%	7,9%
Finlândia	7,7%	7,9%
Suécia	2,8%	2,9%
Noruega	2,3%	2,3%
França	1,6%	1,7%
Dinamarca	1,4%	1,5%
Restantes	6,0%	5,8%
	100%	100%

(iv) Indústria de bebidas

Em 2022, a atividade comercial neste mercado voltou à normalidade, tendo aumentado as suas vendas em cerca de 35%.

O mercado nacional foi o grande impulsionador do aumento das vendas verificado. Apesar de dois primeiros meses ainda muito condicionados pela pandemia, a partir de março com os festejos carnavalescos e o aumento do turismo na ilha, as vendas do Grupo neste segmento aumentaram substancialmente. Importa realçar ainda o crescimento de 40% no mercado Porto Santo em relação a 2019.

(v) Outros

No ano de 2022 e 2021, a rubrica de Outros diz respeito à cedência onerosa e temporária da Marca Pestana à Pestana Management – Serviços de Gestão S.A..

Em março de 2020, por acordo entre as partes, decorrente do efeito da pandemia COVID-19 foi decidido estender até dezembro de 2021 o contrato que havia sido firmado inicialmente para o período de 2018 a 2020.

29. Fornecimentos e serviços externos

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Serviços especializados	30.902.952	15.098.768
Higiene/Limpeza/Conforto	21.972.762	10.927.086
Subcontratos	21.718.960	12.273.006
Comissões	13.968.081	5.699.807
Energia	13.192.540	6.993.991
Publicidade	7.524.166	4.995.900
Conservação e reparação	6.415.810	4.329.959
Rendas	5.224.059	2.340.867
Contrapartida da exploração das unidades de alojamento	4.578.021	3.555.774
Seguros	970.097	896.021
Outros	4.842.445	3.199.521
	<u>131.309.893</u>	<u>70.310.700</u>

O Grupo Pestana tem um elevado peso de gastos variáveis na sua estrutura de custos o que lhe permite ter flexibilidade na sua gestão em função da evolução da procura. No entanto, o ano de 2022 foi marcado por um aumento acentuado do custo da energia a partir do início do segundo semestre bem como por pressões inflacionárias, o que fez com que o aumento de custos verificado não se devesse apenas ao aumento de atividade. Adicionalmente, o setor como um todo experienciou dificuldades no recrutamento por escassez de mão-de-obra, tendo-se assim assistido a um aumento superior ao esperado nos gastos associados a serviços contratados a terceiros.

A variação verificada em 2022 na rubrica de rendas engloba o montante de 1.725.000 Euros referente ao Pestana Blue Alvor All Inclusive correspondente ao período de maio a novembro conforme contrato celebrado após a alienação do hotel em maio de 2022 (Nota 6) e cuja exploração decorreu até final de novembro de 2022. A rubrica de rendas engloba ainda os custos relativos ao negócio de exploração turística Pestana Residences cujos valores variam em função da respetiva receita gerada.

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 2022 da Sociedade de Revisores de Contas do Grupo Pestana foram de 107.935 Euros. Os honorários do ano de 2022 dos restantes Revisores Oficiais de Contas das empresas que compõem o perímetro de consolidação foram de 19.250 Euros.

Não existiram outros serviços prestados por entidades relacionadas com a Sociedade de Revisores de Contas do Grupo Pestana. Os honorários relativos a outros serviços prestados por entidades relacionadas com os restantes Revisores Oficiais de Contas foram de 22.500 Euros.

30. Gastos com pessoal

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Órgãos sociais		
Remunerações	1.281.628	1.350.560
Encargos sobre remunerações	192.365	187.285
	<u>1.473.993</u>	<u>1.537.845</u>
Pessoal		
Remunerações	47.582.610	27.049.315
Encargos sobre remunerações	9.915.891	6.443.169
Outros	1.296.442	1.704.336
	<u>58.794.943</u>	<u>35.196.820</u>
	<u>60.268.936</u>	<u>36.734.665</u>

O número médio de empregados das empresas do Grupo Pestana que compõem o perímetro de consolidação em 2022 foi de 2.590 (31 de dezembro de 2021: 2.141). A retoma da atividade, a melhoria das condições de trabalho e remuneratórias e o facto de parte das pessoas que trabalhavam no setor no passado se terem focado noutros setores durante a pandemia explicam a variação ocorrida.

A rubrica de Gastos com o pessoal inclui ainda 3.348.600 Euros e 1.223.000 Euros de gastos com Participação nos lucros do exercício em 2022 e 2021, respetivamente.

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. Estes apoios permitiram reduzir os gastos com pessoal em 2021 em cerca de 7.250.000 Euros.

31. Outros rendimentos e ganhos

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ganhos na alienação de ativos tangíveis e propriedades de investimento	41.851.417	483.986
Proveitos suplementares	2.081.662	2.051.266
Diferenças cambiais favoráveis	1.348.380	795.739
Amortização de subsídios ao investimento	426.124	421.252
Bonificações de rendas	-	1.400.714
Restituição de impostos	8.280	317.905
Outros	874.536	1.288.410
	<u>46.590.399</u>	<u>6.759.272</u>

Em 2022 a rubrica de Ganhos na alienação de ativos tangíveis respeita, essencialmente, à alienação do hotel Pestana Blue Alvor All Inclusive que ocorreu em maio de 2022 gerando um ganho no montante de 40.002.992 Euros. Esta rubrica inclui também a mais-valia resultante da alienação de 10 apartamentos do Pestana Gramacho Residences no montante de 719.714 Euros (2021: 187.200 Euros) (Nota 6).

Em 2022 o Grupo celebrou um contrato de Promessa de compra e venda irrevogável do imóvel que detinha em Angra dos Reis, no Brasil, pelo preço de 11.450.000 Reais (1.781.131 Euros), obtendo-se um ganho na alienação de 818.230 Euros (Nota 8). A escritura foi realizada em julho de 2022.

Em 2021 foram 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.

Os proveitos suplementares respeitam à troca de serviços e redébitos a empresas do Grupo mas que não integram o perímetro de consolidação da Grupo Pestana S.G.P.S., S.A..

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 520.721 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.

No exercício de 2021 as Bonificações de rendas respeitam a reduções totais ou parciais no valor das rendas fixas durante um determinado período.

Em 2022 a rubrica de Outros inclui um incentivo financeiro de natureza não reembolsável concedido ao negócio de bebidas situado na Madeira, no montante de 280.027 Euros referente ao exercício de 2020. Este incentivo está enquadrado no Programa Operacional “Madeira 14-20” – Auxílios ao funcionamento e despesas relacionadas com contratos e obrigações de serviço público das regiões ultraperiféricas. Em 2021, enquadrado no mesmo programa, e por ter sido igualmente apenas aprovado nesse ano, esta mesma rubrica incluía o montante de 350.000 Euros referentes aos exercícios de 2018 e 2019.

32. Outros gastos e perdas

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impostos	4.056.118	3.454.027
Comissões de cartões de crédito	1.535.362	555.944
Diferenças de câmbio desfavoráveis	877.459	33.922
Ofertas e amostras de inventários	143.333	138.642
Perdas em inventários	40.180	73.047
Alienação de ativos tangíveis	24.192	-
Alienação de propriedades de investimento	-	55.362
Outros	1.171.157	961.797
	<u>7.847.801</u>	<u>5.272.741</u>

A rubrica de Impostos refere-se, essencialmente, aos gastos suportados com IMI, taxas de resíduos sólidos e conservação de esgotos. Em 2021, esta rubrica incluía ainda a correção feita ao reembolso de IVA de novembro de 2021 no montante de 984.155 Euros (Nota 15).

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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Alienação do Empreendimento conjunto Pestana CR7 - Madeira Hotel Investimentos Turísticos, S.A. (Nota 9)	280.492	-
Alienação do Empreendimento conjunto Pestana CR7 - Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A. (Nota 39)	-	6.713.711
Ganhos / (Perdas) por equivalência patrimonial - Empreendimentos conjuntos (Nota 9):		
Pestana CR7 - Madeira Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	187.317	(84.051)
Solpor - Sociedade de Turismo do Porto Santo, Lda.	(662)	(657)
Ganhos / (Perdas) por equivalência patrimonial - Associadas (Nota 10):		
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	434.040	6.170
Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A.	113.338	(1.076)
Ganhos em Ativos financeiros ao justo valor através de resultados (Nota 11)	<u>554.776</u>	<u>1.437.821</u>
	<u>1.569.301</u>	<u>8.071.918</u>

34. Gastos e rendimentos financeiros

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gastos financeiros		
Juros empréstimos	8.329.108	7.584.389
Juros de passivos de locação	6.836.866	6.922.162
Comissões e taxas aval	1.434.463	1.277.178
Impostos	636.747	283.778
Juros swaps taxa de juro	77.161	50.966
Diferenças cambiais desfavoráveis	28.750	-
	<u>17.343.095</u>	<u>16.118.473</u>
Rendimentos financeiros		
Juros obtidos	158.592	103.250
Juros de sub-locação	101.637	61.436
Juros swaps taxa juro	6.483	-
Diferenças cambiais favoráveis	1.157	82.003
Varição justo valor swaps (Nota 14)	4.003	14.945
Dividendos	-	21.923
Garantias e avales prestados	85.108	207.190
	<u>356.980</u>	<u>490.747</u>

A rubrica *Varição justo valor swaps* corresponde na sua totalidade à variação do justo valor dos instrumentos financeiros derivados considerados como de negociação (Nota 14).

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

35. Imposto do exercício

O detalhe do montante de Imposto do exercício reconhecido nas Demonstrações financeiras consolidadas é apresentado como segue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Imposto sobre o rendimento corrente:		
Imposto corrente sobre o rendimento do exercício	5.355.566	2.850.162
Juros compensatórios	332.226	-
Insuficiências / (Excessos) de anos anteriores	193.513	(193.166)
Impacto da transição para a IFRS16 (Nota 12)	-	42.204
	<u>5.881.305</u>	<u>2.699.200</u>
Imposto sobre o rendimento diferido:		
Origem e reversão de diferenças temporárias (Nota 12)	11.288.840	(1.230.701)
Impacto da transição para a IFRS16 (Nota 12)	-	(490.926)
	<u>11.288.840</u>	<u>(1.721.627)</u>
	<u>17.170.145</u>	<u>977.573</u>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Taxa de imposto	14,7%-21%	14,7%-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%

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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultado antes de imposto	116.120.599	30.949.946
Imposto calculado às taxas de imposto nacionais aplicáveis aos lucros das respetivas subsidiárias	23.616.775	6.499.489
Diferença taxa de imposto aplicada aos Impostos diferidos	85.618	(125.845)
Rendimentos não tributáveis fiscalmente	(6.456.282)	(3.008.794)
Gastos não aceites fiscalmente	498.770	1.480.023
	<u>17.744.881</u>	<u>4.844.873</u>
RFAI e SIFIDE	(4.994.382)	(4.433.790)
Derrama estadual	3.010.693	850.698
Derrama municipal	747.977	231.335
Tributação autónoma	135.237	126.345
Juros compensatórios	332.226	-
Insuficiência / (Excesso) de estimativas de imposto	193.513	(193.166)
	<u>17.170.145</u>	<u>1.426.295</u>

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.

Os rendimentos não tributados fiscalmente em 2022 respeitam, fundamentalmente, à mais valia obtida na alienação do hotel Pestana Blue Alvor All Inclusive e à reversão de perdas por imparidade de Ativos fixos tangíveis (Nota 6). O imposto sobre a mais-valia foi apurado com base no pressuposto que o valor realizado será totalmente reinvestido, no período compreendido entre 2021 e 2024, conforme previsto na lei tributária, mantendo-se essa perspetiva à presente data, pelo que a mais valia fiscal de 19.709.109 Euros teve um imposto a pagar de 4.138.913 Euros. No ano de 2021 incluem, fundamentalmente, as mais valias obtidas na alienação de um empreendimento conjunto e de uma reversão de perdas por imparidade.

Os gastos não aceites fiscalmente incluem as depreciações do excesso registado para a determinação do custo considerado em ativos fixos tangíveis (IFRS 1), bem como a perdas de imparidade.

As linhas de Regime fiscal de apoio ao investimento (“RFAI”) e Sistema de incentivos fiscais à investigação e ao desenvolvimento empresarial (“SIFIDE”) inclui 3.022.369 Euros de devolução do benefício utilizado em anos anteriores em consequência da alienação do Pestana Alvor Blue que tinha sido considerado como investimento relevante elegível para efeitos de RFAI entre 2017 e 2020, não se tendo verificado o cumprimento do período mínimo de detenção do ativo por 5 anos. Os juros compensatórios relativamente a este benefício foram de 332.226 Euros.

Os gastos não aceites fiscalmente incluem ainda as depreciações do excesso registado para a determinação do custo considerado em ativos fixos tangíveis (IFRS 1), bem como as perdas de imparidade.

No ano de 2022 a Grupo Pestana S.G.P.S., S.A. e duas subsidiárias subscreveram 8.739 unidades de participação do Fundo Iberis Bluetech Fund III, FCR (Fundo Bluetech III), pelo montante total de 9.001.170 Euros. Este fundo tem como política investir em sociedades e projetos de Investigação e Desenvolvimento (I&D), pelo que o investimento é elegível no âmbito do SIFIDE II (Incentivos Fiscais à Investigação e Desenvolvimento). Assim, até maio de 2023, a Grupo Pestana S.G.P.S., S.A. e as duas subsidiárias irão apresentar a respetiva candidatura, que se espera que seja aprovada pela Agência Nacional de Inovação, S.A..

36. Dividendos

Os dividendos pagos durante o exercício de 2022 aos detentores de capital ascenderam a 25.000.000 Euros, respeitando a 0,30 Euros por ação (2021: 15.000.000 Euros, correspondentes a 0,18 Euros por ação).

37. Contingências

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hipotecas		
Hipotecas sobre unidades hoteleiras	148.485.660	151.999.083
Hipotecas sobre terrenos	<u>1.750.000</u>	<u>1.750.000</u>
	<u>150.235.660</u>	<u>153.749.083</u>
Garantias		
Avales e Coberturas de responsabilidade	10.228.906	10.815.643
Garantias bancárias	<u>46.447.005</u>	<u>41.502.347</u>
	<u>56.675.911</u>	<u>52.317.990</u>

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.

Em junho de 2022, e em face da sentença desfavorável proferida pelo Tribunal Administrativo e Fiscal do Funchal, o Grupo interpôs Recurso para o Supremo Tribunal Administrativo, o qual se encontra pendente de decisão.

Passivos contingentes

Em 31 de dezembro de 2022 foram avaliados passivos contingentes no valor máximo de aproximadamente 250.000 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 2022 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	31/12/2022	4.997.647	6.373.373	1.375.726	-	(16.549)	100,00%	100,00%
Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A.	Portugal	Imobiliária	31/12/2022	1.182.850	1.208.440	25.590	-	(11.457)	100,00%	100,00%
Carlton Palácio - Soc. de Construção e Exploração Hoteleiras, S.A.	Portugal	Hotelaria	31/12/2022	43.978.882	134.055.287	90.076.405	36.792.741	5.522.642	100,00%	100,00%
Carvoeiro Golfe - Soc. de Mediação Imob., Unip. Lda.	Portugal	Imobiliária Golfe / Imobiliária	31/12/2022	605.924	14.890.989	14.285.065	1.868.094	598.424	100,00%	100,00%
Carvoeiro Golfe, S.A.	Portugal	Imobiliária	31/12/2022	59.218.214	113.033.982	53.815.768	64.197.902	7.812.220	100,00%	100,00%
Cota Quarenta - Gestão e Administração de Centros Comerciais, S.A.	Portugal	Imobiliária	31/12/2022	22.036.220	27.703.128	5.666.908	2.573.497	(119.852)	100,00%	100,00%
ECM - Empresa Cervejas da Madeira, Soc. Unip. Lda.	Portugal	Bebidas	31/12/2022	7.150.096	30.808.725	23.658.629	31.696.495	(14.212)	100,00%	100,00%
Eurogolfe, S.A.	Portugal	Golfe	31/12/2022	16.351.573	18.717.536	2.365.963	2.765.404	498.105	100,00%	100,00%
Grupo Pestana Pousadas - Inv. Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31/12/2022	47.456.914	62.852.540	15.395.626	40.649.170	2.733.554	100,00%	100,00%
Herdade da Abrunheira - Proj. de Desenvolvimento Turístico e Imob., S.A.	Portugal	Imobiliária	31/12/2022	6.655.783	6.666.586	10.803	-	(42.294)	100,00%	100,00%
Indústria Açoreana Turístico-Hoteleira (I.A.T.H.), S.A.	Portugal	Hotelaria	31/12/2022	1.429.181	4.521.020	3.091.839	3.526.959	629.181	100,00%	100,00%
ITI - Soc. de Inv. Turísticos na Ilha da Madeira, S.A.	Portugal	Hotelaria / Animação	31/12/2022	65.835.429	79.238.244	13.402.815	38.877.733	9.284.399	100,00%	100,00%
M. & J. Pestana - Soc. de Turismo da Madeira, S.A.	Portugal	DRHP / Animação	31/12/2022	143.684.301	402.984.087	259.299.786	75.925.102	18.069.135	100,00%	100,00%
Mundo da Imaginação - Projectos de Animação Turística, S.A.	Portugal	Turística	31/12/2022	1.008.071	3.393.647	2.385.576	443.862	(146.600)	100,00%	100,00%
Natura XXI, Lda.	Portugal	Imobiliária	31/12/2022	1.467.810	1.636.259	168.449	-	(36.358)	100,00%	100,00%
Pestana Cidadela - Inv. Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31/12/2022	10.820.762	20.167.743	9.346.981	7.479.211	1.380.876	100,00%	100,00%
Ponta da Cruz - Soc. Imob. e de Gestão de Hotéis, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31/12/2022	14.626.881	26.558.368	11.931.487	11.101.850	3.307.696	52,00%	52,00%
Porto Carlton - Soc. de Construção e Exploração Hoteleira, S.A.	Portugal	Hotelaria	31/12/2022	9.207.193	15.660.095	6.452.902	7.064.424	1.884.655	60,00%	60,00%
Salvor - Soc. de Inv. Hoteleiro, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31/12/2022	138.907.452	264.228.840	125.321.388	69.384.237	66.129.989	100,00%	100,00%
Soc. de Inv. Hoteleiros D. João II, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31/12/2022	1.314.328	3.854.007	2.539.679	600.588	(44.704)	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 2021, são apresentadas como segue:

<u>Designação</u>	<u>Sede</u>	<u>Atividade</u>	<u>Data de referência</u>	<u>Capital próprio</u>	<u>Ativos</u>	<u>Passivos</u>	<u>Volume Negócios</u>	<u>Lucro / (Prejuízo)</u>	<u>% Interesse</u>	<u>% Controlo</u>
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	Hotelaria	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 Administração de Centros Comerciais, 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	Hotelaria	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 Desenvolvimento 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	Hotelaria	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	Hotelaria / 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	Hotelaria / 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	Hotelaria	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	Hotelaria / 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	Hotelaria	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	Hotelaria / 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	Hotelaria / DRHP	31-12-2021	1.359.032	3.621.228	2.262.196	398.728	27.076	100,00%	100,00%

Os Empreendimentos conjuntos incluídos na consolidação, pelo método de equivalência patrimonial, à data de 31 de dezembro de 2022 e 2021, apresentam-se como segue:

	2022		2021	
	Solpor - Sociedade Turismo do Porto Santo, Lda.	Pestana CR7 - Madeira Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	Solpor - Sociedade Turismo do Porto Santo, Lda.	
Sede	Portugal	Portugal	Portugal	
Atividade	Imobiliária	Hotelaria	Imobiliária	
% Interesse	50,00%	50,00%	50,00%	
% Controlo	50,00%	50,00%	50,00%	
Total dos Ativos não correntes	-	4.252.626	-	
Total dos Ativos correntes				
Dos quais Caixa e equivalentes de caixa	3.797	696.440	5.326	
Restantes	929.291	199.919	929.291	
Total do Ativo	933.088	5.148.985	934.617	
Total dos Passivos não correntes				
Dos quais Passivos financeiros	-	1.256.321	-	
Restantes	-	1.805.280	-	
Total dos Passivos correntes				
Dos quais Passivos financeiros	-	225.806	-	
Restantes	18	547.195	221	
Total do Passivo	18	3.834.602	221	
Total do Capital próprio	933.070	1.314.383	934.395	
Vendas e Prestação de serviços	-	1.012.444	-	
Gastos de depreciação e amortização	-	(190.082)	-	
Restantes	(1.325)	(877.320)	(1.312)	
Resultado operacional	(1.325)	(54.958)	(1.312)	
Gastos financeiros	-	(142.118)	-	
Rendimentos financeiros	-	-	-	
Imposto sobre o rendimento do exercício	-	28.975	-	
Resultado líquido	(1.325)	(168.101)	(1.312)	
Dividendos recebidos	-	-	-	

As Associadas incluídas na consolidação, pelo método de equivalência patrimonial, à data de 31 de dezembro de 2022 e 2021, apresentam-se como segue:

	2022		2021		
	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.
Sede	Portugal	Portugal	Portugal	Portugal	Portugal
Atividade	Hotelaria	Tecnologia	Imobiliária	Hotelaria	Tecnologia
% Interesse	49,00%	10,00%	49,81%	49,00%	10,00%
% Controlo	49,00%	20,00%	49,81%	49,00%	20,00%
Total dos Ativos não correntes	72.069.150	1.399.414	-	74.941.356	1.720.236
Total dos Ativos correntes	1.895.958	13.115	1.191.680	1.084.213	79.036
Total do Ativo	73.965.108	1.412.529	1.191.680	76.025.569	1.799.272
Total dos Passivos não correntes	15.067.556	616.196	-	16.086.209	595.879
Total dos Passivos correntes	4.157.046	1.246	2.739	4.439.390	253.803
Total do Passivo	19.224.602	617.442	2.739	20.525.599	849.682
Total do Capital próprio	54.740.506	795.087	1.188.941	55.499.970	949.590
Vendas e Prestação de serviços	2.619.734	-	-	1.652.169	-
Resultado líquido	885.797	(154.503)	(2.161)	12.591	559.815
Dividendos recebidos	-	-	-	-	-

39. Variações perímetro de consolidação

Em 28 de outubro de 2022, o Grupo Pestana adquiriu ações correspondentes a 50,19% do capital da Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A. por 699.135 Euros e as respetivas Prestações acessórias, transacionadas ao valor nominal, de 25.000 Euros. A partir dessa data, a Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A. passou a ser consolidada pelo método integral.

Em 23 de novembro de 2022, o Grupo Pestana alienou à Pestana CR7 Holding a participação que detinha na Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A. pelo valor de 687.500 Euros, bem como as respetivas Prestações acessórias, transacionadas ao seu valor nominal de 437.500 Euros, correspondendo a um total de 1.125.000 Euros e a uma mais-valia de 280.492 Euros (Notas 9 e 33).

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..

A posição financeira da Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A. com referência à data de aquisição apresenta-se como segue:

		Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A.
Preço de compra		699.135
	Ativo	
Clientes e outras contas a receber		1.891
Inventários		1.467.300
Caixa e equivalentes de caixa		8.930
Total Ativos adquiridos ao justo valor		1.478.121
	Passivo	
Empréstimos obtidos		60.000
Fornecedores e outras contas a pagar		25.145
Total Passivos adquiridos ao justo valor		85.145
Ativos líquidos		1.392.976
Participação Grupo Pestana já detida		582.300
Ativos líquidos adquiridos		810.676
% adquirida		50,19%

A Demonstração dos resultados da Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A. correspondente ao período compreendido entre a data de aquisição e 31 de dezembro de 2022 apresenta-se como segue:

		Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A.
Fornecimentos e serviços externos		(6.460)
Outros gastos e perdas		(83)
Resultado operacional		(6.543)
Resultados antes de impostos		(6.543)
Imposto sobre o rendimento do exercício		14.958
Resultado líquido do exercício		8.415
Resultado líquido atribuível a:		
Detentores do capital da Empresa Mãe		8.415
Interesses não controláveis		-
		8.415

40. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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 2022 e 2021, as remunerações auferidas pelo Conselho de Administração são conforme referido na Nota 30.

Transações e saldos entre partes relacionadas

Durante o exercício de 2022 o Grupo Pestana efetuou as seguintes transações com as seguintes entidades:

	Dividendos pagos	Serviços obtidos	Juros suportados	Vendas de inventários	Vendas ativos fixos tangíveis	Serviços prestados	Juros obtidos	Venda de participações financeiras
Acionista	25.000.000	17.259	20.000	-	-	113	-	-
Pestana International Holdings S.A.	24.750.000	17.259	20.000	-	-	113	-	-
Dionísio Fernandes Pestana	250.000	-	-	-	-	-	-	-
Associadas	-	2.407.314	-	-	-	-	4.033	-
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	-	2.407.314	-	-	-	-	4.033	-
Outras empresas do grupo	-	34.914.631	-	29.490	-	13.188.449	184.027	1.125.000
Hotéis do Atlântico – Soc. Imob. Gestão de Hotéis, S.A.	-	-	-	-	-	15.121	3.701	-
Pestana Management - Serviços de Gestão, S.A.	-	28.524.460	-	491	-	9.524.238	-	-
Pestana Segurança - Serviços Seg. Vigilância, Unip., Lda.	-	1.498.253	-	-	-	4.786	-	-
Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	-	27.455	-	28.999	-	259.920	101.637	-
Intervisa Viagens e Turismo, Unipessoal Lda.	-	4.807.681	-	-	-	759.218	-	-
URP - Urban Renew - Projetos imobiliários SICAFI, S.A.	-	-	-	-	-	2.206.457	-	-
Pestana CR7 Holding, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	1.125.000
Salvintur – Sociedade de Investimentos Turísticos, S.A.	-	-	-	-	-	126	-	-
ESGAP - Serviços Gestão e Admin. Partilhados, S.A.	-	9.675	-	-	-	-	-	-
Empreendimentos Turísticos, Lda.	-	-	-	-	-	202	-	-
Afrotours, S.A.	-	-	-	-	-	93	-	-
Pestana Marrocos, S.à.r.l.	-	-	-	-	-	6.835	-	-
Brasturinvest Investimentos Turísticos, S.A.	-	-	-	-	-	259.420	-	-
Pestana Miami, LLC	-	540	-	-	-	11.490	78.689	-
Pestana Manhattan 39, LLC	-	1.664	-	-	-	21.986	-	-
Pestana USA, Inc.	-	-	-	-	-	1.999	-	-
Pestana New York East Side 39 LLC	-	-	-	-	-	12.665	-	-
Pestana Inversiones, Unipessoal, Lda.	-	18.545	-	-	-	-	-	-
Pestana Management UK, Limited	-	7.382	-	-	-	40.814	-	-
Pestana Berlin S.à.r.l.	-	15.463	-	-	-	42.881	-	-
Desarollos Hoteleros Barcelona S.A.	-	1.319	-	-	-	1.564	-	-
Global Mandalay, S.L.	-	496	-	-	-	409	-	-
Amesteldijk Hotel Ontwkkeling B.V.	-	-	-	-	-	18.225	-	-
Pestana CR7 Madrid, S.L.	-	1.698	-	-	-	-	-	-

Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

	Dividendos pagos	Serviços obtidos	Juros suportados	Vendas de inventários	Vendas ativos fixos tangíveis	Serviços prestados	Juros obtidos	Venda de participações financeiras
Outras partes relacionadas	-	-	-	-	1.770.947	2.473	-	-
Quanlux, S.A..	-	-	-	-	1.770.947	2.473	-	-
Pessoal chave da gestão	-	-	-	-	-	-	-	-
	25.000.000	37.339.204	20.000	29.490	1.770.947	13.191.035	188.060	1.125.000

Durante o exercício de 2021 a Empresa efetuou as seguintes transações com as seguintes entidades:

	Dividendos pagos	Serviços obtidos	Juros suportados	Vendas de inventários	Serviços prestados	Juros obtidos	Aquisição de participações financeiras	Venda de participações financeiras
Acionista	15.000.000	11.373	20.000	-	14.165	-	-	-
Pestana International Holdings S.A.	14.850.000	11.373	20.000	-	14.165	-	-	-
Dionísio Fernandes Pestana	150.000	-	-	-	-	-	-	-
Interesses em empreendimentos conjuntos	-	204.512	-	15.788	204.062	103.320	-	-
Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	-	74.468	-	15.788	201.350	103.320	-	-
CR7 Lifestyle Lisboa, S.A.	-	130.044	-	-	2.712	-	-	-
Associadas	-	166.386	-	-	21.616	8.013	-	-
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	-	166.386	-	-	21.616	8.013	-	-
Outras empresas do grupo	-	17.632.018	4.160	491	5.635.849	116.200	-	-
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 Seg. 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 - Serviços Gestão e Admin. 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	-	-	-
Desarrollos Hoteleros Barcelona S.A.	-	255	-	-	1.158	-	-	-
Global Mandalay, S.L.	-	615	-	-	615	-	-	-
Amesteldijk Hotel Ontwkkeling B.V.	-	129	-	-	349	38.333	-	-
Pestana CR7 Madrid S.L.	-	105	-	-	8.559	-	-	-

Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

	Dividendos pagos	Serviços obtidos	Juros suportados	Vendas de inventários	Serviços prestados	Juros obtidos	Aquisição de participações financeiras	Venda de participações financeiras
Outras partes relacionadas	-	-	-	-	-	-	608.276	8.338.711
Quanlux Unipessoal Lda.	-	-	-	-	-	-	608.276	-
CR7 Lifestyle Unipessoal, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	8.338.711
Pessoal chave da gestão	-	-	-	-	-	-	-	-
	15.000.000	18.014.289	24.160	16.279	5.875.692	227.533	608.276	8.338.711

No final do exercício de 2022 e de 2021 os saldos dos empréstimos com partes relacionadas são como segue:

	31-12-2022		31-12-2021	
	Empréstimos obtidos	Empréstimos concedidos	Empréstimos obtidos	Empréstimos concedidos
Associadas	-	138.420	-	406.593
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	-	138.420	-	406.593
Pessoal chave da gestão	-	-	-	-
	-	138.420	-	406.593

No final do exercício de 2022 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 liquidas	Contas a pagar correntes	Contas a pagar não correntes	Total contas a pagar
Acionista	251	-	-	251	17.259	-	17.259
Pestana International Holdings S.A.	251	-	-	251	17.259	-	17.259
Associadas	71.728	-	-	71.728	96.004	-	96.004
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	71.728	-	-	71.728	96.004	-	96.004
Outras empresas do grupo	3.546.861	1.826.384	-	5.373.245	10.470.530	-	10.470.530
Hotéis do Atlântico - Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	77.795	-	-	77.795	51.717	-	51.717
Djebel, S.A.	-	-	-	-	199.893	-	199.893
Pestana Management - Serviços de Gestão, S.A.	1.041.536	-	-	1.041.536	9.142.406	-	9.142.406
Pestana Segurança - Serviços de Seg. e Vigilância, Unipessoal, Lda.	19.370	-	-	19.370	451.642	-	451.642
Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	58.393	1.826.384	-	1.884.777	17.885	-	17.885
Intervisa Viagens e Turismo, Unipessoal Lda.	1.794.249	-	-	1.794.249	283.502	-	283.502
Rotas de África - Investimentos Turísticos e imobiliários, S.A.	-	-	-	-	13.861	-	13.861
URP - Urban Renew - Projetos imobiliários SICAFI, S.A.	71.975	-	-	71.975	-	-	-
Salvintur - Sociedade de Investimentos Turísticos, S.A.	3	-	-	3	159.587	-	159.587
ESGAP - Empresa de Serv.Gestão e Administrativos Partilhados, S.A.	-	-	-	-	135.820	-	135.820
Salvorhotéis Moçambique - Investimentos Turísticos, S.A.	2.817	-	-	2.817	-	-	-
Wild Break 29 (PTY), Ltd	5	-	-	5	-	-	-
Empreendimentos Turísticos, Lda.	216	-	-	216	978	-	978
Afrotours, S.A.	368	-	-	368	-	-	-
Pestana Marrocos, S.à.r.l.	12.827	-	-	12.827	1.751	-	1.751
Brasturinvest Investimentos Turísticos, S.A.	295.422	-	-	295.422	400	-	400
Argentur Inversiones Turísticas S.A.	-	-	-	-	60	-	60
Pestana Miami, LLC	80.483	-	-	80.483	422	-	422
Pestana Manhattan 39, LLC	14.931	-	-	14.931	1.477	-	1.477
Pestana USA, Inc.	2.074	-	-	2.074	-	-	-
Pestana New York East Side 39 LLC	8.555	-	-	8.555	-	-	-
Pestana Inversiones, Unipessoal, Lda.	18.545	-	-	18.545	-	-	-
Pestana Management UK, Limited	22.723	-	-	22.723	5.511	-	5.511
Pestana Berlin S.à.r.l.	21.984	-	-	21.984	2.470	-	2.470
Desarollos Hoteleros Barcelona S.A.	-	-	-	-	862	-	862
Global Mandalay, S.L.	48	-	-	48	-	-	-
Amesteldijk Hotel Ontwkkeling B.V.	2.542	-	-	2.542	-	-	-
Pestana CR7 Madrid, S.L.	-	-	-	-	286	-	286
Pessoal chave da gestão	-	-	-	-	-	-	-
	3.618.840	1.826.384	-	5.445.224	10.583.793	-	10.583.793

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
Acionista	241	-	-	241	14.870	-	14.870
Pestana International Holdings S.A.	241	-	-	241	14.870	-	14.870
Interesses em empreendimentos conjuntos	93.702	1.823.158	-	1.916.860	3.991	-	3.991
Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	93.702	1.823.158	-	1.916.860	3.991	-	3.991
Associadas	23	-	-	23	5.941	-	5.941
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	-	-	-	-	5.941	-	5.941
Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A.	23	-	-	23	-	-	-
Outras empresas do grupo	820.088	-	-	820.088	9.508.249	-	9.508.249
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 Serv.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 Ontwkkeling B.V.	38.703	-	-	38.703	-	-	-
Pestana CR7 Madrid S.L.	-	-	-	-	105	-	105
Outras partes relacionadas	2.345	-	-	2.345	6.189	-	6.189
CR7 Lifestyle Lisboa, S.A.	2.345	-	-	2.345	6.189	-	6.189
Pessoal chave da gestão	-	-	-	-	-	-	-
	916.399	1.823.158	-	2.739.557	9.539.240	-	9.539.240

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 em 2022 e 2021 apresentam como segue:

	Fluxos de caixa		Transações que não afetam caixa			2022
	2021	Recebimentos	Pagamentos	Aumentos	Especialização / Antecipação	
Empréstimos obrigacionista	102.157.176	-	(13.479.675)	-	661.722	89.339.223
Passivos de locação	146.878.464	-	(20.589.602)	19.212.810	6.836.866	152.338.538
Empréstimos bancários	210.632.078	50.507.321	(75.952.806)	-	(420.836)	184.765.757
Papel comercial	32.216.281	5.000.000	(10.222.222)	-	213.360	27.207.419
Fluxos de caixa de financiamento	491.883.999	55.507.321	(120.244.305)	19.212.810	7.291.112	453.650.937

	2020	Fluxos de caixa		Transações que não afetam caixa			Especialização / Antecipação	2021
		Recebimentos	Pagamentos	Aumentos	Bonificações	Transferências		
Empréstimos obrigacionista	102.340.734	29.000.000	(29.020.325)	-	-	-	(163.233)	102.157.176
Passivos de locação	155.065.118	-	(17.344.407)	3.636.305	(1.400.714)	-	6.922.162	146.878.464
Empréstimos bancários	187.757.051	26.415.566	(22.964.006)	19.300.000	-	(527.267)	650.734	210.632.078
Papel comercial	25.329.286	15.000.000	(7.944.444)	-	-	-	(168.561)	32.216.281
Fluxos de caixa de financiamento	470.492.189	70.415.566	(77.273.182)	22.936.305	(1.400.714)	(527.267)	7.241.102	491.883.999

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 depreciables/amortizáveis e subsídios ao investimento, incluindo ainda dividendos e outras rubricas de valor reduzido.

	Notas	2022	2021
Resultado líquido do exercício		98.950.454	29.972.373
Imposto sobre o rendimento do exercício	35	17.170.145	977.573
Resultado financeiro	34	16.986.115	15.627.726
Gastos de depreciação e de amortização	6;7;8	42.148.521	42.132.992
Reversões de imparidade de ativos depreciables	6	(2.810.839)	(1.624.654)
Imposto sobre o jogo		1.116.319	854.189
Subsídios ao investimento	31	(426.124)	(421.252)
Dividendos	34	-	21.923
Outros			90.921
EBITDA		173.134.591	87.631.791

43. Eventos subsequentes

Em Assembleia geral de Acionistas realizada em 8 de fevereiro de 2023 foi deliberada a distribuição de Resultados transitados no montante de 25.000.000 Euros.

Na sequência dos impactos da pandemia na atividade da Animação e no seguimento dos apoios concedidos aos vários casinos do continente, o Governo Regional da Madeira em 2 de março de 2023 decidiu igualmente replicar esses apoios ao Casino da Madeira, tendo aprovado a prorrogação da concessão de exploração por mais três anos, nomeadamente até 2026 inclusive.

Funchal, 28 de março de 2023

O Contabilista Certificado

Luis Miguel Miranda Fernandes

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

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

Período de 2022

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 findo em 31 de dezembro de 2022.

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 2022, emitida sem reservas e sem ênfases.

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

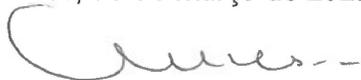
f.º 22

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 2022.

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, 30 de março de 2023



Dr. José Manuel Castelão Costa

(Presidente)



Dra. Rita de Sousa Franco Pais Beirôco 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 2022 (que evidencia um total de 1.089.971.030 euros e um total de capital próprio de 361.156.582 euros, incluindo um resultado líquido de 96.608.868 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 2022 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

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.

30 de março de 2023

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