



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

Relatório e Contas Consolidado

31 de dezembro 2023

Índice

Relatório de gestão consolidado do ano de 2023	3
1. Mensagem aos Stakeholders	5
2. Visão geral da economia mundial	8
3. Turismo	13
4. Principais indicadores	19
5. Atividade da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A.	21
6. Objetivos e as políticas do Grupo Pestana em matéria da gestão dos riscos financeiros	29
7. Factos relevantes ocorridos após o termo do exercício	31
8. O futuro	33
9. Agradecimentos	37
Anexo ao Relatório anual consolidado	40
Demonstrações financeiras consolidadas	43
Relatório e Parecer do Conselho Fiscal	
Certificação Legal das Contas	



Relatório de gestão consolidado do ano de 2023



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 2023.



1 | Mensagem aos stakeholders

Concluídos 50 anos de atividade, o Grupo Pestana continua a apresentar dinamismo, inovação, vivacidade e resiliência. Atento à volatilidade do mercado, aplica estratégias que permitem continuar a crescer de forma sustentável, gerando valor para todos os seus stakeholders.

O ano de 2023 veio confirmar a recuperação dos níveis de atividade turística para volumes próximos dos existentes antes da pandemia covid19. Nesta recuperação reavivou-se a necessidade de viajar, conhecer outros locais, outras culturas, através de experiências únicas.

Os fluxos domésticos recuperaram de forma mais célere, seguidos dos fluxos internacionais de proximidade, ao passo que os fluxos de longo curso demonstram uma recuperação mais lenta. Mas ao mesmo tempo que a realidade turística regressa à dinâmica existente antes da crise, outros segmentos apresentam mudanças estruturais permanentes e que serão determinantes nesta atividade no futuro.

A dinâmica das companhias aéreas low cost associada à digitalização do processo de reservas dos hotéis, levou a um crescimento acelerado das OTAs (On-line travel agencies), com especial destaque para a Booking e Expedia, que aproveitaram os anos de crise para conquistarem uma posição dominante no mercado. Os operadores tradicionais, com um modelo mais pesado, sofreram de forma significativa durante a crise, vendo ameaçadas as suas quotas de mercado e a sua capacidade de recuperação pós crise, deixando mais espaço para as OTAs crescerem.

O turismo de negócios, as viagens corporate, os eventos, congressos e incentivos, reinventaram-se. Os novos modelos de trabalho mais flexíveis, o desenvolvimento da prática das reuniões on-line, a digitalização de processos administrativos, provocaram uma transformação deste tipo de eventos, levando os hotéis a adaptarem-se às novas necessidades.

Ultrapassada a crise sanitária à escala global, e tendo-se constatado um aumento significativo dos índices de poupança da população nestes 2 anos, verificou-se uma recuperação acelerada da procura na generalidade dos setores, que não foi possível satisfazer de imediato do lado da oferta, quer devido a limitações logísticas e de produção na cadeia de abastecimento quer devido a fatores de instabilidade adicional que entretanto surgiram, entre os quais as guerras na Ucrânia e na Faixa de Gaza, resultando numa subida generalizada da inflação e conseqüentemente das taxas de juro praticadas no mercado, originando novos desequilíbrios.

Apesar deste clima de incerteza, que, naturalmente, o Grupo Pestana também tem de enfrentar, a nossa estratégia nestes anos passa por continuar a investir de forma estrutural na adoção de tecnologias de ponta que permitam facilitar a comunicação e melhorar a experiência do cliente, aumentar a eficiência e a produtividade dos processos internos potenciando o crescimento gradual do Grupo e apostando na melhoria das condições de trabalho do nosso elemento humano e nas suas oportunidades de desenvolvimento. Assim, o investimento tecnológico que tem permitido a transição digital do Grupo é complementado com uma aposta no reforço de competências dos nossos recursos humanos com os objetivos de, por um lado, melhorar a qualidade do serviço prestado, com inovação e adaptação necessárias ao atual modelo de negócio e, por outro lado, lhes proporcionar oportunidades de crescimento profissional e pessoal.

Os bons resultados de 2022 e 2023 não compensam na totalidade os decréscimos de rentabilidade que tivemos de suportar no período pandémico, mas demonstram uma evolução notável que nos propomos continuar. Desta forma, e em linha com as opções estratégicas definidas, o Grupo partilhou de forma muito relevante os resultados positivos que obteve com os seus colaboradores, para além dos ajustes remuneratórios que decidiu atribuir, como forma de reconhecimento pelo seu relevante contributo.

Aproveitou-se igualmente o momento para reduzir de forma muito significativa a dívida existente para com as instituições financeiras que nos apoiam, especialmente aquela que estava remunerada a taxas de juro variáveis, contribuindo desta forma para a redução dos respetivos encargos financeiros e aumento da autonomia financeira do Grupo. O Grupo ganha assim, maior capacidade de investimento no futuro, podendo aproveitar oportunidades de forma célere, como aquela que aconteceu já em janeiro de 2024 com a aquisição de um novo hotel em Orlando (USA).

O reforço das medidas ESG voltou a ser uma prioridade. Assim, no prosseguimento dos planos de ação já definidos foram lançados diversos programas dentro do Grupo que contribuirão de forma relevante para a melhoria dos scores de sustentabilidade no médio prazo. Este esforço já foi bem visível em 2023 onde se verificou uma redução na pegada carbónica superior a 10% quando medida por consumo de CO₂ por quarto ocupado.

Embora apreensivos com o aumento de volatilidade dos mercados, estamos confiantes de que em colaboração com os nossos stakeholders iremos continuar a criar valor no futuro próximo, preparando assim os próximos 50 anos do Grupo Pestana.



2 | Visão geral da economia mundial

Em 2023, a economia mundial continuou a sua trajetória de evolução marcada por diversos desafios e oportunidades. Este ano ficou pontuado por uma recuperação gradual da crise desencadeada pela pandemia da COVID-19, com várias regiões a testemunharem um crescimento económico robusto, embora a ritmos distintos.

Na Europa, a recuperação económica foi encorajadora, com muitos países a conseguirem controlar a propagação do vírus e a retomarem as suas atividades comerciais. O continente beneficiou de uma maior estabilidade política, juntamente com investimentos significativos em infraestrutura e tecnologia. Países como Alemanha, França e Espanha lideraram o caminho, impulsionando a recuperação económica da União Europeia.

Em Portugal, essa recuperação foi acelerada em setores como turismo, restauração e entretenimento embora no final do ano comecem a surgir indicadores de arrefecimento, sobretudo no investimento em alguns setores mais vulneráveis ao mercado do norte da Europa, face ao agudizar das incertezas.

Nos Estados Unidos a economia continuou a crescer, impulsionada por políticas de estímulo e um ambiente favorável aos negócios. O investimento em tecnologia, energias renováveis e infraestrutura desempenhou um papel crucial na expansão económica do país. Apesar de desafios como a inflação e a escassez de mão de obra, os Estados Unidos mantiveram-se como um motor importante da economia global.

Na Ásia, a China destacou-se como um dos principais impulsionadores do crescimento económico regional e global. O país continuou a sua transição para uma economia mais orientada para o consumo interno e investiu fortemente em inovação e tecnologia. Outros países asiáticos, como a Índia e o Japão, também registaram um crescimento sólido, contribuindo para a resiliência económica da região.

Summary of Economic Outlook, % change*

Country	2022					2023				
	GDP	Consumer expenditure	Unemployment**	Exchange rate***	Inflation	GDP	Consumer expenditure	Unemployment**	Exchange rate***	Inflation
UK	4.3%	4.8%	4.1%	0.9%	9.1%	0.3%	0.5%	4.0%	-2.0%	7.3%
France	2.5%	2.3%	7.1%	0.0%	5.2%	0.8%	0.6%	7.1%	0.0%	4.9%
Germany	1.9%	3.9%	5.3%	0.0%	6.9%	-0.2%	-0.9%	5.7%	0.0%	5.9%
Netherlands	4.4%	6.5%	3.5%	0.0%	10.0%	0.0%	-0.2%	3.5%	0.0%	3.8%
Italy	3.9%	5.0%	8.1%	0.0%	8.2%	0.7%	1.5%	7.7%	0.0%	5.6%
Spain	5.8%	4.7%	12.9%	0.0%	8.4%	2.4%	2.1%	12.1%	0.0%	3.5%
Russia	-2.1%	-1.4%	3.9%	20.1%	13.7%	3.2%	5.6%	3.2%	-21.2%	5.9%
US	1.9%	2.5%	3.6%	12.3%	8.0%	2.5%	2.2%	3.6%	-2.6%	4.1%
Canada	3.8%	5.1%	5.3%	8.3%	6.8%	1.0%	2.0%	5.4%	-6.1%	3.8%
Brazil	3.1%	4.1%	9.3%	17.5%	9.3%	2.9%	3.1%	8.2%	0.7%	4.6%
Brazil	3.0%	0.3%	3.2%	7.8%	2.0%	5.2%	8.7%	3.6%	-7.6%	0.3%
Japan	0.9%	2.1%	2.6%	-5.9%	2.5%	2.0%	0.9%	2.6%	-9.2%	3.2%
India	6.7%	8.1%	7.6%	5.7%	6.7%	7.0%	3.8%	8.2%	-7.4%	5.7%

Source: Tourism Economics based on GEM as of 11.01.2024

* Unless otherwise specified

** Percentage point change

*** Exchange rates measured against the euro. A positive change indicates stronger local currency against the euro and therefore a positive impact on outbound tourism demand. A negative change indicates weaker local currency against the euro and therefore a negative impact on outbound tourism demand.

Fonte: ETC 2024/02 Trends & Prospects Quarterly Report Q4/2023

Apesar destes desenvolvimentos positivos, persistiram desafios significativos em várias partes do mundo. A pandemia de COVID-19 continuou a afetar algumas regiões, especialmente aquelas com acesso limitado às vacinas. Além disso, as tensões comerciais e geopolíticas entre as principais potências económicas, como os Estados Unidos e a China, criaram incertezas nos mercados financeiros e no comércio internacional.

A inflação tornou-se uma preocupação global em 2023, com aumentos nos preços dos alimentos, energia e outros bens. Os bancos centrais em todo o mundo tiveram de equilibrar as suas políticas monetárias para controlar a inflação sem sufocar a recuperação económica. No caso de Portugal, o Banco de Portugal adotou medidas cautelosas para garantir a estabilidade dos preços e apoiar o crescimento económico.

OECD consumer price inflation

(annual percentage changes; percentage point contributions)



Sources: OECD and ECB staff calculations.

Notes: OECD inflation excludes Türkiye and is calculated based on national consumer price indices and annual private final consumption expenditure weights expressed in purchasing power parity (PPP) terms. Core inflation refers to headline inflation excluding food and energy. The latest observations are for November 2023.

Fonte: Relatório ECB 2024/01

A guerra na Ucrânia, originada pela invasão da Rússia, continua acesa depois de dois anos de avanços e recuos. O ataque terrorista do Hamas a Israel, despoletou uma reação musculada avançando com tropas e bombardeamentos sobre o território palestino de Gaza, contribuindo de forma decisiva para o escalar da tensão política e militar em todo o médio oriente e voltando a contribuir para a manutenção em alta dos preços da energia, tão dependentes daquela região do mundo. As grandes potências, Estados Unidos e China continuam a sua disputa pela liderança nos mercados globais. Para a Europa em geral, muito dependente do comércio internacional, isso significou a necessidade de diversificar as suas parcerias comerciais e fortalecer os seus laços com outros países e blocos económicos.

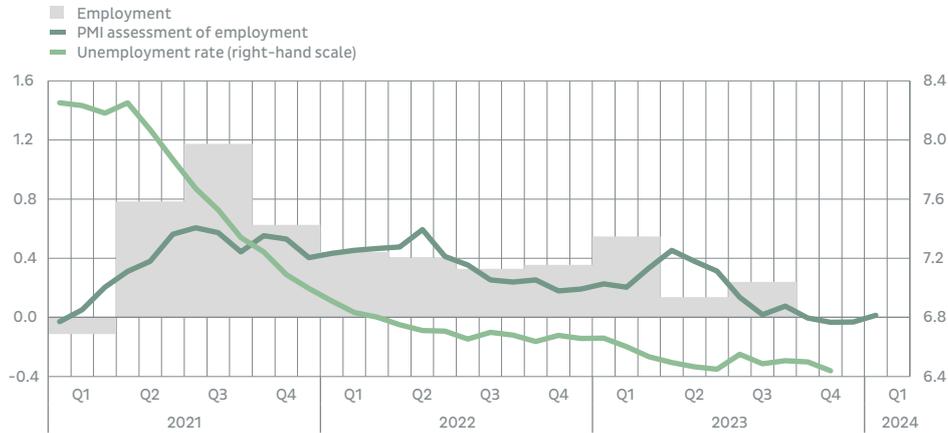
A pandemia acelerou a adoção de tecnologias digitais em muitos setores, impulsionando a inovação e a transformação digital. Na Europa, empresas e instituições foram desafiadas, através de programas de incentivos, a investir na digitalização, na eficiência energética e a adotar novos modelos de negócios para se manterem competitivas num mundo em rápida mudança.

Além dos desafios económicos, a crise climática e as questões sociais continuaram a exigir atenção em 2023. Os países europeus, enfrentaram pressões para adotar políticas e medidas que promovam a sustentabilidade ambiental e reduzam as desigualdades sociais.

Apesar dos crescentes níveis de incerteza, o mercado laboral continuou com um comportamento muito positivo, atingindo o desemprego níveis historicamente muito reduzidos, contribuindo assim de forma decisiva para o crescimento do PIB Europeu.

Euro area employment, the PMI assessment of employment and the unemployment rate

(left-hand scale: quarter-on-quarter percentage changes, diffusion index; right-hand scale: percentages of the labour force)



Sources: Eurostat, S&P Global Market Intelligence and ECB calculations.

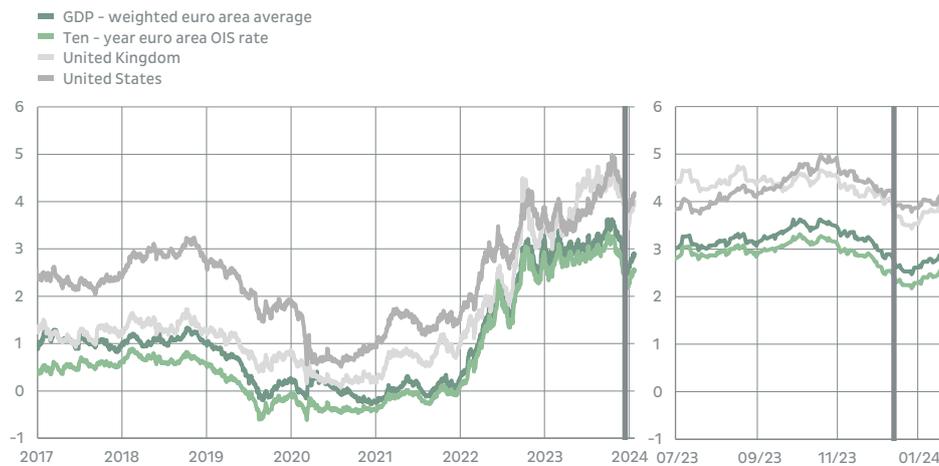
Notes: The two lines indicate monthly developments; the bars show quarterly data. The PMI is expressed in terms of the deviation from 50 divided by 10. The latest observations are for the third quarter of 2023 for employment, January 2024 for the PMI assessment of employment and November 2023 for the unemployment rate.

Fonte: Relatório ECB 2024/01

Em função deste cenário, os bancos centrais apresentaram alguma resistência à redução dos níveis de taxa de juro a aplicar no mercado, procurando por um lado garantir consistência na descida da inflação nos principais mercados, mas por outro dosear a liquidez presente nestes mercados, de forma a evitar uma nova crise financeira global.

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

(percentages per annum)



Sources: LSEG and ECB calculations.

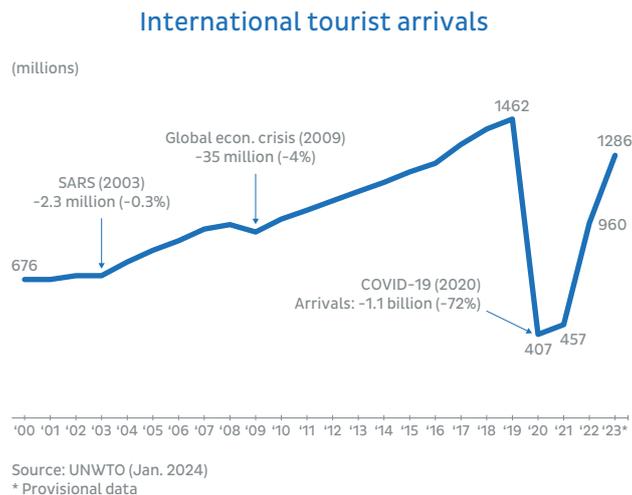
Notes: The vertical grey lines denote the start of the review period on 14 December 2023. The latest observations are for 24 January 2024.

Fonte: Relatório ECB 2024/01



3 | Turismo

O ano de 2023 testemunhou uma revolução no setor do turismo, impulsionado por uma série de mudanças sociais, tecnológicas e ambientais. Com a pandemia global de COVID-19 cada vez mais controlada, as restrições de viagens foram aliviadas em muitas partes do mundo, permitindo um ressurgimento significativo do turismo internacional.



Fonte: UNWTO World Tourism Barometer 2024/01

Uma das tendências mais marcantes foi o aumento do turismo sustentável e responsável. Os viajantes tornam-se cada vez mais conscientes do impacto ambiental e cultural de suas viagens, optando por destinos e empresas que adotam práticas sustentáveis. Desde hotéis e operadores turísticos comprometidos com a redução de resíduos e emissões até à preferência por destinos menos explorados, como alternativa ao turismo de massas, houve uma mudança perceptível em direção a um turismo mais consciente.

Além disso, a tecnologia desempenhou um papel fundamental na transformação da experiência do turista. Aplicativos móveis oferecendo guias turísticos personalizados, realidade aumentada para enriquecer visitas a pontos turísticos e a expansão da inteligência artificial para melhorar a gestão de destinos turísticos são apenas algumas das inovações que moldam a forma como as pessoas viajam.

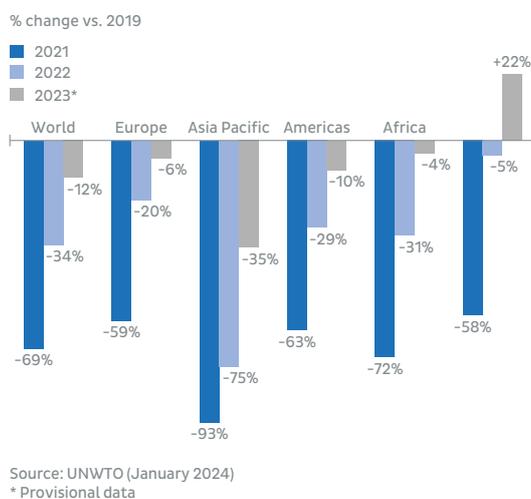
O turismo doméstico também floresce em muitas regiões, à medida que as pessoas buscam experiências de viagem mais próximas de casa, pelo desejo de explorar os próprios países e apoiar a economia local, mas também procurando evitar as variáveis originadas por viagens longínquas.

Contudo, o setor enfrentou desafios significativos. A crescente conflitualidade militar em diversas regiões e a ocorrência de eventos climáticos extremos, como furacões, incêndios florestais e inundações, afetaram a acessibilidade e a segurança de certos destinos, exigindo uma resposta ágil e medidas adaptativas por parte das autoridades e da indústria do turismo.

Além disso, a recuperação desigual em diferentes partes do mundo destacou a importância da colaboração global para garantir que o turismo seja uma força positiva para o desenvolvimento sustentável e a inclusão social.

Apesar do surgimento do conflito no médio oriente, esta foi a região que recuperou em 2023 de forma mais acentuada os seus fluxos turísticos, seguida da Europa, com especial relevância para os países do Sul, onde Portugal se destaca.

International tourist arrivals, 2020 2023

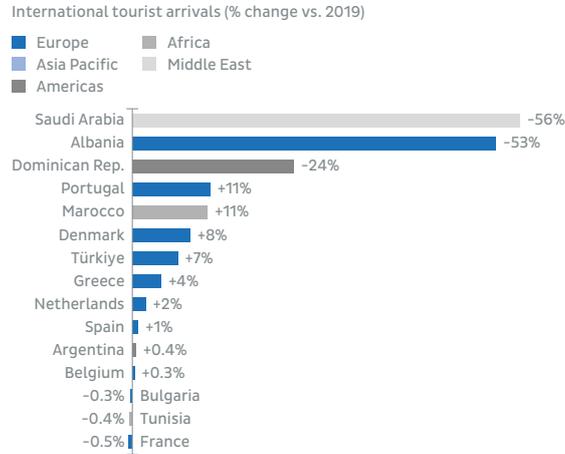


Fonte: UNWTO World Tourism Barometer 2024/01

Entrando um pouco mais em detalhe verifica-se que os países à volta do mediterrâneo foram aqueles que mais rapidamente superaram o nível de chegadas turísticas verificadas em 2019.

A Arábia Saudita, com uma campanha mediática muito agressiva em diversas vertentes, onde se salientam os eventos desportivos de grande dimensão (organização do Rally Dakar e contratação de grandes estrelas no seu campeonato profissional de futebol) consegue verificar o retorno liderando o crescimento de chegadas face a 2019 dos grandes destinos turísticos. Seguem-se a Albânia e a República Dominicana com aumentos também muito expressivos.

Large best performing destinations in Jan-Dec 2023*



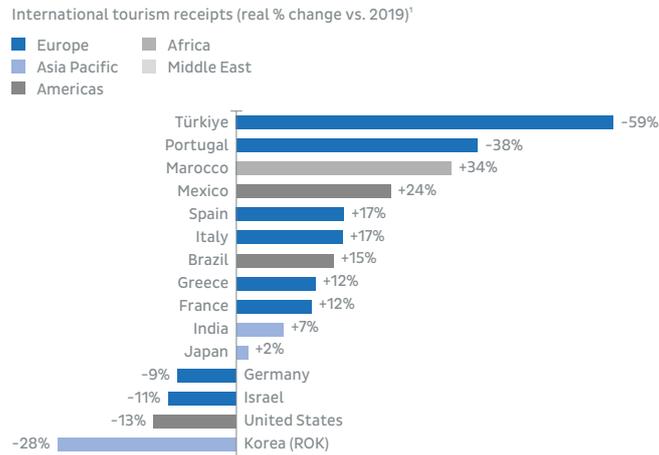
Source: UNWTO (January 2024)

* Based on destinations recording 5 million arrivals or more in 2019 and reporting data for 10 to 12 months of 2023.

Fonte: UNWTO World Tourism Barometer 2024/01

A Turquia, Portugal e Marrocos são os países que melhor convertem esta crescente procura em aumento de receita, traduzindo-se por isso numa subida significativa dos preços médios de alojamento nestes destinos.

Large best performing destinations in terms of receipts: Jan-Dec 2023*



Source: UNWTO (January 2024)

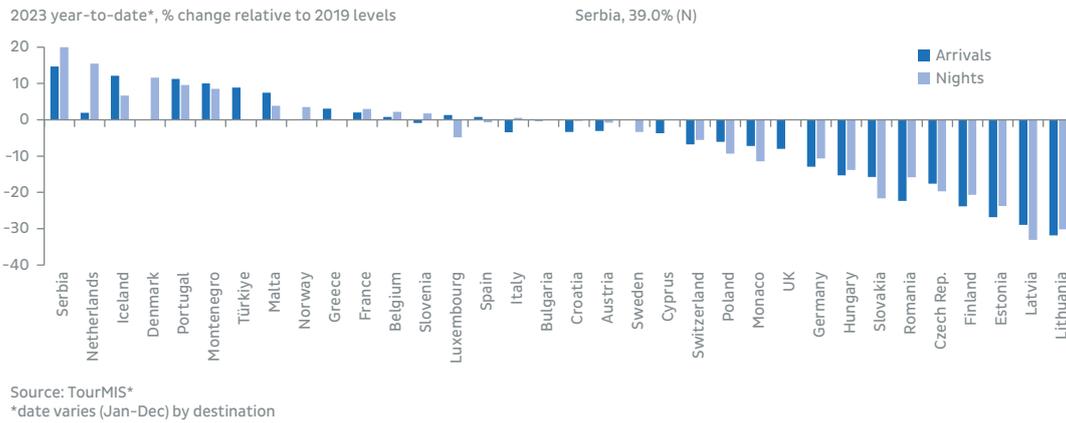
* Based on destinations earning USD 5 billion or more in receipts in 2019 and reporting data for 10 to 12 months of 2023.

¹ In local currencies if so reported by the destination.

Fonte: UNWTO World Tourism Barometer 2024/01

Focando no mercado europeu, de acordo com a Comissão Europeia, o comportamento dos fluxos turísticos nos diversos países resume-se da seguinte forma:

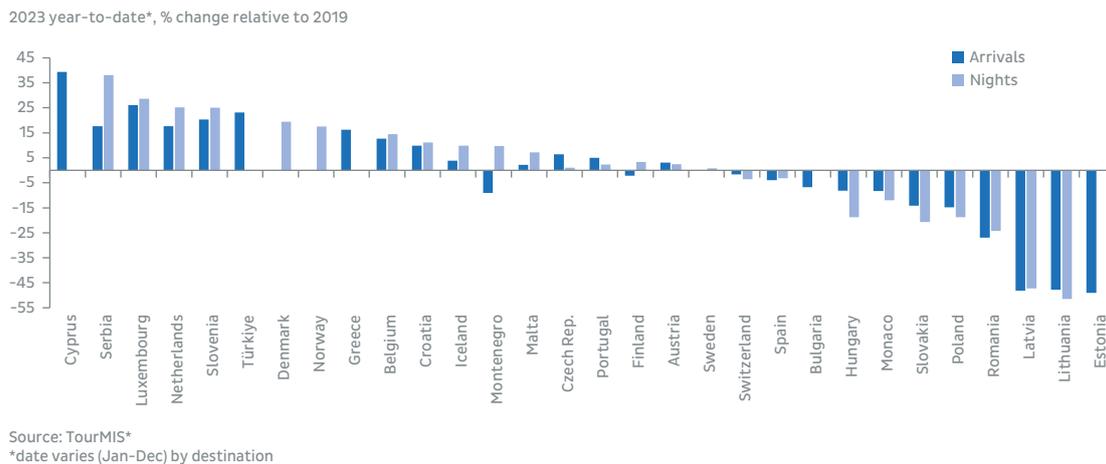
Foreign Visits and Overnights to Select Destinations



Fonte ETC 2024/02 Trends & Prospects Quarterly Report Q4/2023

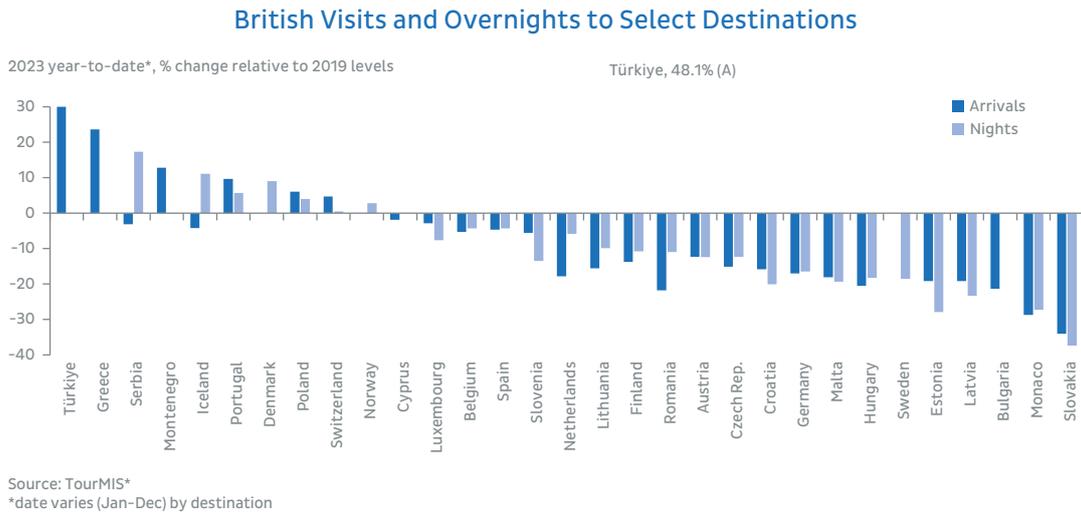
A Alemanha foi um dos países europeus com performance económica mais fraca em 2023. Fatores como a alta taxa de inflação, subida das taxas de juro ou preços elevados da energia tiveram um efeito desacelerador em setores como os do retalho, exportações e produção industrial. A conjugação destes fatores implicou a redução do fluxo de turistas alemães para o exterior.

German Visits and Overnights to Select Destinations



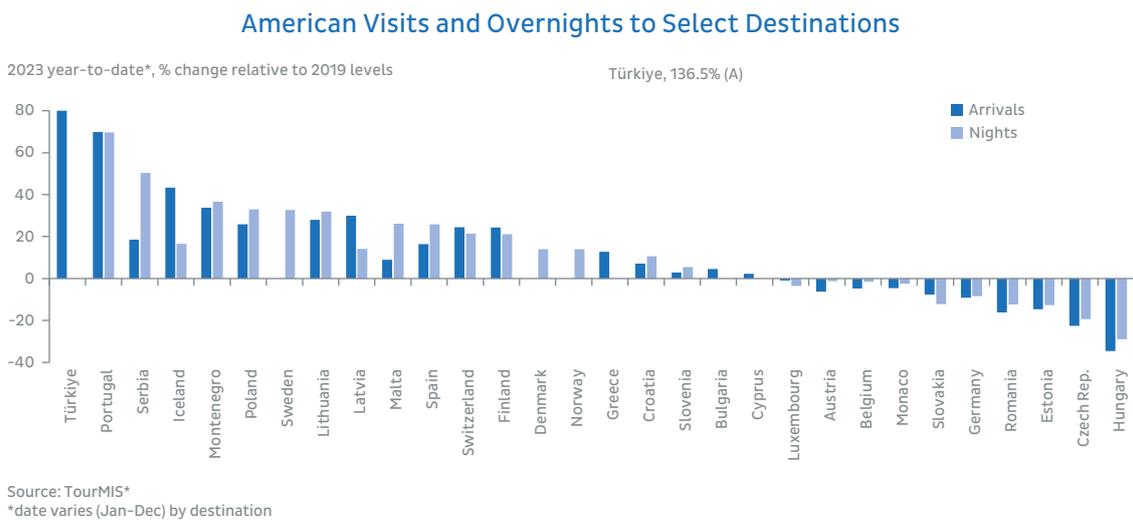
Fonte: ETC 2024/02 Trends & Prospects Quarterly Report Q4/2023

Apesar do comportamento anémico da sua economia em 2023, os Britânicos continuaram a viajar para destinos de proximidade, em níveis próximos dos verificados em 2019. Aproveitaram a desvalorização da moeda de países como a Turquia para escolher o seu destino de férias, em função dos seus orçamentos mais apertados.



Fonte: ETC 2024/02 Trends & Prospects Quarterly Report Q4/2023

O fluxo de turistas norte americanos para a Europa intensificou-se em 2023, destacando-se países como a Turquia, Portugal e Polónia nos seus preferidos. A dinâmica deste mercado e o seu elevado poder de compra tiveram um efeito significativo na subida do preço médio de alojamento nestes destinos turísticos.



Fonte: ETC 2024/02 Trends & Prospects Quarterly Report Q4/2023



4 | Principais indicadores

	2023	2022	Δ	Δ%
Número de chaves em 31 de dezembro	7.829	7.835	(6)	0,0%
Vendas e Prestações de serviços	457,1	375,4	81,7	21,7%
Gross Operating Profit (GOP)	180,5	166,7	13,8	8,3%
EBITDA	148,5	173,1	(24,6)	-14,2%
EBITDA ajustado*	147,6	131,3	16,2	12,4%
Resultado líquido do exercício	85,0	99,0	(14,0)	-14,1%
Net total financial debt	163,6	131,9	31,7	24,1%
Net debt (incluindo IFRS 16)	295,7	284,2	11,5	4,0%
Net debt / EBITDA ajustado*	2,00	1,64	0,36	22,0%
Net total financial debt / EBITDA ajustado*	1,10	0,76	0,34	44,9%
Ativo	977,7	1.090,0	(112,3)	-10,3%
Capital próprio	351,0	361,2	(10,1)	-2,8%
Preço médio diário (ARR)	140,0	128,8	11,3	8,8%
% de ocupação	68,8%	65,4%	3,4%	5,2%
Index de Satisfação do Hóspede (GSI)	88,5%	87,7%	0,8%	0,9%

* Exclui alienações de Ativos fixos tangíveis



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 77 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 (5 em propriedade), a concessão de jogo da Madeira, e, ainda, empreendimentos de animação turística e imobiliário turístico e um investimento na área industrial.

Os principais projetos realizados em 2023 em unidades hoteleiras foram os seguintes:

- ▮ Aquisição do hotel Pestana Vila Sol e do campo de golfe Vila Golf – Pestana Golf Resort, já explorado pelo Grupo na zona de Vilamoura, pelo montante de cerca 40,6 milhões de Euros. O ativo de direito de uso e o passivo de locação à data de rescisão era de aproximadamente 12,7 milhões de Euros e 14,9 milhões de Euros, respetivamente, com impacto em resultados de 2,2 milhões de Euros;
- ▮ Remodelação do Pestana Delfim, que passou a designar-se Pestana Blue Alvor Beach All Inclusive Hotel, com vista à modernização desta unidade e conversão para *all-inclusive* especialmente destinado a famílias. Este investimento foi planeado em duas fases, sendo que a primeira fase respeitou à remodelação dos quartos e cuja conclusão ocorreu em junho de 2023, com um total de 8,8 milhões de Euros investidos. 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;
- ▮ Remodelação da unidade hoteleira Pestana Palms Ocean Hotel, agora denominado Pestana Vila Lido Madeira Ocean Hotel, com a categoria de 5 estrelas, localizado muito próximo do Complexo Balnear do Lido e que dispõe de uma piscina exterior com vista sobre as falésias costeiras do Funchal. O valor do investimento foi de cerca de 6,4 milhões de Euros;
- ▮ Início da construção do futuro hotel Pestana Dunas na ilha de Porto Santo. Esta unidade contará com 396 quartos, numa área total de 60.000 m², localizado na ilha de Porto Santo, confinado a poente com o hotel Pestana Porto Santo. Esta nova unidade terá, numa primeira fase, 218 quartos, receção, piscina interior e exterior e restaurante e o investimento realizado em 2023 ascendeu a 4,3 milhões de Euros. A sua conclusão está prevista para o primeiro semestre de 2025;

- ▮ Abertura em outubro de 2023 do Pestana Rua Augusta Lisboa Historic Downtown Hotel, uma unidade de quatro estrelas com 89 quartos luxuosos, emblemáticos na capital portuguesa. Este hotel está situado no coração da cidade, na baixa de Lisboa, ao lado do Arco da Rua Augusta que liga à Praça do Comércio, frente ao rio Tejo. O Grupo celebrou em 2018, para este imóvel, um contrato de arrendamento pelo prazo de 27 anos, sendo a renda fixa, atualizada anualmente com a inflação. Em 2023 foram investidos cerca de 3,8 milhões de Euros relativamente à conclusão da obra, bem como para a aquisição de todo o mobiliário e equipamento necessário ao funcionamento do hotel;
- ▮ Abertura da Pousada Alfama Charming Hotel em maio de 2023, de quatro estrelas, estando localizado no centro histórico de Lisboa em frente ao miradouro das Portas do Sol, dispendo de 43 quartos de diferentes tipologias. Este imóvel tem um contrato de arrendamento celebrado em 2019 com uma duração de 27 anos, renovável automaticamente por um período igual. Neste projeto foram investidos cerca de 0,8 milhões de Euros em 2023, que incluem a conclusão das obras de construção, renovação do hotel, bem como a aquisição de todo o seu mobiliário e equipamento;
- ▮ Aquisição da casa anexa à Pousada de Óbidos, que era já explorada pelo Grupo através de um contrato de arrendamento, pelo montante de 1,6 milhões de Euros. O ativo de direito de uso e o passivo de locação à data de rescisão eram de aproximadamente 0,1 milhões de Euros e 0,1 milhões de Euros, respetivamente;
- ▮ Iniciou-se ainda um projeto de eficiência energética, que inclui aquisição de bombas de calor, caldeiras de condensação e implementação de sistemas de painéis fotovoltaicos nas coberturas dos edifícios e parques de estacionamento para autoabastecimento de energia das várias unidades hoteleiras, que permitirá a redução significativa dos custos energéticos com equipamentos mais eficientes e menos poluentes. O Grupo teve dispêndios no valor de cerca de 0,8 milhões de Euros em 2023, estando este projeto incluído no âmbito da candidatura efetuada no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) no “Programa Acelerar e Transformar o Turismo”, do qual é expectável que se obtenha um incentivo não reembolsável de 40% sobre as despesas que sejam aprovadas como elegíveis e cujo investimento seja concluído até 2025, inclusive;
- ▮ Foram realizadas em 2023 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 2023 foi de aproximadamente 4,8 milhões de Euros.

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 2023 foram os seguintes:

- ▮ Continuação do projeto imobiliário Madeira Acqua Residences, que resultou da aquisição do antigo hotel Madeira Palácio em 2021 e que está a ser transformado em 181 apartamentos para venda, de diferentes tipologias T1 a T4. Os custos de construção, incluindo o custo de aquisição do terreno, até 2023 foram de 43,7 milhões de Euros, sendo que o total de depósitos é de 34,7 milhões de Euros em resultado da elevada procura por imóveis de luxo nesta zona privilegiada da Região da Madeira. As escrituras estão estimadas quase na sua totalidade para 2024;

- Continuação do projeto imobiliário Pestana Valley Nature Village, situado a sul do Gramacho, implantado num terreno com 30,14 hectares, que prevê a construção de 77 unidades independentes destinadas à venda e exploração turística. Durante o ano de 2023 foram entregues 34 unidades de alojamento e foram realizados 33 contratos promessa compra e venda, sendo que o total de depósitos é de 21,3 milhões de Euros, incluindo casas já entregues;
- 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 sendo que o total de depósitos é de 15,7 milhões de Euros. Em 2023 deu-se continuidade à construção, sendo expectável que a obra esteja concluída no final do verão de 2024, com as entregas das unidades de alojamento estimadas para ocorrerem no último trimestre de 2024. O valor total de investimento já realizado até ao momento ascende a 12,2 milhões de Euros, dos quais 4,3 milhões de Euros em 2023;
- Conclusão do projeto a Fábrica, Apartments & Lofts, localizado em pleno centro da cidade do Funchal, tendo respeitado à reabilitação urbana da antiga Fábrica de Cervejas da Madeira para um empreendimento de luxo em condomínio fechado. Este projeto foi totalmente escriturado em 2023;
- Aquisição de um lote de terreno destinado a um futuro projeto imobiliário pelo montante de 5,3 milhões de Euros em Vilamoura junto ao hotel e ao campo de golfe adquiridos pelo Grupo;

O Grupo detém ainda outros projetos que irão contribuir para o reforço do inventário disponível, nomeadamente, o Silves Golf Resort 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 2023 um montante total de Vendas e Prestação de serviços de 457,1 milhões de Euros, que regista um novo *record*, e reflete um crescimento de 21,7% face a 2022.

Este ano continuou a ser fortemente marcado pela vontade das pessoas em viajar e sair de casa, independentemente das condições macroeconómicas que se verificaram. O Grupo Pestana continuou a reforçar o seu investimento em sistemas de informação de modo a garantir que os clientes chegam aos seus hotéis cada vez mais através de canais digitais permitindo assim a maximização da sua receita.

As unidades hoteleiras do Grupo Pestana atingiram receitas na ordem dos 278 milhões de Euros, representando um aumento de cerca de 12,4% face ao ano anterior, com o conseqüente aumento de 8,3% em GOP. Estes resultados estão intrinsecamente relacionados com o aumento do preço médio praticado, conseguindo em muitos casos não só manter, mas também aumentar as ocupações através da consolidação da procura do mercado interno, como também do mercado externo, incluindo o reforço de mercados como o dos Estados Unidos da América. O reforço nestes mercados externos é muito relevante na estratégia de fidelização e diversificação dos *feeder markets* do Grupo.

Na Madeira e no Porto Santo registou-se o melhor ano de sempre ao nível das Vendas e Prestação de serviços, tendo registado um aumento de 20% face ao ano anterior e de 24% em GOP. Estes resultados estão relacionados com a chegada de um novo perfil de turistas na Madeira, mais jovem e com vontade de ter novas experiências, assim como com o aumento da oferta de voos a preços acessíveis para a região, existindo entre 4 a 5 ligações diárias diretas para o Reino Unido e França, mercados estes que tiveram uma maior contribuição no aumento da receita destas unidades.

As unidades hoteleiras do Algarve também viram as suas vendas aumentar, verificando-se uma subida de cerca de 25% e de GOP de 26% face a 2022, excluindo o impacto da saída do hotel Pestana Blue Alvor alienado no ano anterior. Este aumento foi motivado essencialmente pelo facto do destino Algarve continuar a ser um destino apetecível para os turistas estrangeiros verificando-se ainda que o mercado nacional visita o Algarve cada vez mais fora daquilo que é a época alta e mais vezes no ano. A abertura de novas rotas aéreas, elevados níveis de ocupação e recordes de passageiros no aeroporto de Faro foram indicadores de que o ano 2023 foi um ano de elevada atividade turística para a região, nomeadamente a nível de turistas estrangeiros.

A rede de Pousadas de Portugal apresentou igualmente bons resultados em 2023, tendo aumentado as suas vendas em cerca de 13% e o GOP em 14% face a 2022, essencialmente motivado pelo aumento do preço médio, assim como pelo excelente desempenho das pousadas de Lisboa, onde se inclui a recente Pousada Alfama Charming Hotel inaugurada em maio de 2023.

Os destinos de cidade, nomeadamente Lisboa e Porto, recém premiados pelos World Travel Awards com os prémios de “Melhor cidade” e “Melhor destino”, respetivamente, também verificaram um aumento significativo das suas vendas face ao ano homólogo de aproximadamente 29% e 39% em GOP. Este aumento vem no seguimento da continuidade da retoma do turismo aos destinos citadinos, bem como da inauguração de uma nova unidade em Lisboa, o Pestana Rua Augusta em outubro 2023, assim como pela consolidação da operação do Pestana Douro Riverside que abriu em 2022 e que teve pela primeira vez um ano completo de atividade.

À semelhança da hotelaria, o negócio do *Vacation Club* e *Options* com o contributo dos seus principais mercados turísticos nesta atividade do Reino Unido e da Alemanha, permitiu manter a receita gerada nos contratos de habitação periódica e *Options*, em cerca de 28,3 milhões de Euros.

O negócio de venda imobiliária continuou a demonstrar ótimos resultados em 2023, que se deveram essencialmente às vendas do empreendimento The Valley Nature Resort, Algarve, tendo procedido à entrega de 34 unidades assim como à conclusão do projeto A Fábrica, Apartments & Lofts, localizado em pleno centro do Funchal e que respeitava à reabilitação da antiga Fábrica de Cervejas da Madeira para um empreendimento de luxo em condomínio fechado, com a entrega de todos os apartamentos.

O ano de 2023 foi ainda marcado por um profundo desenvolvimento dos projetos imobiliários do Grupo, que ainda decorrem, e que serão maioritariamente concluídos em 2024 com a entrega da quase totalidade das casas, nomeadamente o Madeira Acqua Residences e o Pestana Comporta Village.

O Grupo Pestana tem um elevado peso de gastos variáveis na sua estrutura o que lhe permite ter flexibilidade na sua gestão em função da evolução da procura. No entanto, o ano de 2023 continuou a ser impactado pelos efeitos da guerra na Ucrânia e também pela guerra da Palestina iniciada em outubro de 2023, tendo a inflação continuado a ser sentida genericamente por toda a economia, especialmente no custo da energia. Apesar deste impacto, o Grupo renegociou os seus contratos de energia com efeitos a partir de julho tendo conseguido diminuir significativamente os seus custos face ao primeiro semestre de 2023. No seguimento da política e esforço de sustentabilidade que o Grupo tem vindo a desenvolver, em 2023 verificou-se uma redução da pegada carbónica do Grupo superior a 10% quando medida por consumo de CO₂ por quarto ocupado.

Face às situações económicas atuais, com o aumento da inflação e das taxas de juro a afetar os rendimentos das famílias, o Grupo continuou a reforçar as condições de trabalho e remuneratórias dos seus colaboradores.

O Grupo Pestana registou em 2023 um EBITDA de 148,5 milhões de Euros que representa um aumento de 12,4% face ao ano anterior quando excluídas as alienações de ativos fixos tangíveis. De salientar que em 2022 foi alienado o hotel Pestana Blue com mais-valia de cerca de 40 milhões de Euros.

Por fim, importa realçar que o EBITDA margem excluindo o impacto dos projetos imobiliários e excluindo ainda as mais valias de alienações de Ativos fixos tangíveis em 2023 e 2022 foi de, aproximadamente, 32% e 35%, respetivamente.

31 de dezembro	2023	2022
Quartos (total de chaves)	7.829	7.835
Unidades hoteleiras	76	74
<i>(Montantes expressos em milhões de Euros)</i>		
Vendas e Prestações de serviços:	457,1	375,4
Atividade turística	420,3	344,6
Atividade não turística	36,8	30,8
GOP (a)	180,5	166,7
EBITDA (b)	148,5	173,1
EBITDA excluindo alienações de ativos fixos tangíveis	147,6	131,3
Depreciações / Amortizações / Imparidades / Subsídios ao investimento	(41,9)	(38,9)
EBIT	106,6	134,2
Juros líquidos	(13,7)	(17,0)
Impostos (c)	(7,9)	(18,2)
Resultado líquido incluindo interesses que não controlam	85,0	99,0
EBITDA margem (%)	32%	46%
EBITDA margem (%) excluindo alienações de ativos fixos tangíveis	32%	35%
EBIT margem (%)	23%	36%
ROE (%)	24%	22%
EPS	1,02	1,18
EBITDA / Net interests (..x)	10,8	10,2
Average cost of net debt (%)	4,6%	6,0%

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 726,2 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 Grupo Pestana tem uma política prudente de liquidez que assenta em baixos níveis de dívida e uma adequada autonomia financeira. O somatório das Origens não remuneradas cobrem 59% do Ativo ajustado do Grupo o que comprova a sua forte autonomia financeira.

Considerando o aumento verificado nas taxas de juro variáveis, o facto de se prever que estas se mantenham elevadas pelo menos no médio prazo e a elevada liquidez disponível gerada pela sua atividade operacional, o Grupo decidiu amortizar antecipadamente uma parte significativa da sua dívida com taxas de juros variáveis no montante de cerca de 49 milhões de Euros. Importa realçar que 92,7% da totalidade dos Empréstimos obtidos são remunerados a taxa fixa pelo que o aumento generalizado das taxas indexantes não teve e não terá impactos significativos 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 da dívida está alinhado com a capacidade geradora de fundos.

Pese embora os significativos investimentos realizados no ano, nomeadamente na aquisição do hotel Pestana Vila Sol e do campo de golfe adjacente, assim como no CAPEX de expansão, o Grupo conseguiu reduzir os seus passivos financeiros em 26% face ao ano anterior. O rácio Dívida/EBITDA excluindo alienações de ativos fixos tangíveis é de apenas 1,1, o que significa que o Grupo necessitaria de pouco mais do que um ano para liquidar todos os seus empréstimos. O Grupo Pestana dispõe ainda de linhas de crédito no valor de 75 milhões de Euros e fundo de maneo de 22,5 milhões de Euros, dados que demonstram a excelente posição financeiras e que justificam, entre outros, a manutenção do perfil de risco em nível de “investimento” com *outlook* estável de acordo com a agência de rating Ethifinance.

Em 2023, foram distribuídos 93,5 milhões de Euros aos acionistas na proporção das respetivas participações, designadamente 99% à holding do Grupo, Pestana International Holdings S.A. e 1% ao *Ultimate Beneficial Owner*, Dr. Dionisio Pestana. Foram ainda distribuídos aproximadamente 1,5 milhões de Euros a Interesses que não controlam.

Em dezembro de 2023 foram adquiridas 5.826 unidades de participação no Fundo Iberis Bluetech Fund III, FCR, no valor de 6.000.780 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).

O Grupo procedeu ainda em 2023 à subscrição de 2.000.000 Unidades de Participação (UP's) do Fundo Faber Blue Pioneers I, FCR ao valor unitário de 0,98 Euros dos quais realizou 0,5 milhões de Euros e no que respeita ao fundo Faber Tech II – Fundo de Capital de Risco (“Fundo Faber Tech II”), já subscrito em 2022, realizou capital de 0,3 milhões de Euros.

Em 2023 as subsidiárias com atividade na Madeira e nos Açores optaram por deixar de renunciar à taxa reduzida de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas em vigor nas Regiões Autónomas, deixando assim de cumprir com o requisito para efeitos da aplicação do Regime Especial de Tributação dos Grupos de Sociedades. Decorrente desta alteração os respetivos impostos diferidos foram recalculados tendo sido apurado um impacto positivo nos resultados de 1,5 milhões de Euros. Esta variação é explicada pela diminuição dos Ativos por impostos diferidos e dos Passivos por impostos diferidos de 0,8 milhões de Euros e 2,4 milhões de Euros, respetivamente.

(Montantes expressos em milhões de Euros)

Aplicações de capital	2023	% TOTAL	Var 23/22	2022	% TOTAL	Var 22/21	2021
Investimento em ativos fixos (a)	682,4	94%	4%	654,4	90%	-4%	684,4
Passivos por impostos diferidos	-17,3	-2%	-18%	-21,0	-3%	110%	-10,0
Total Ativo fixo ajustado	665,1	92%	5%	633,4	87%	-6%	674,4
Investimento em ativos financeiros (b)	35,2	5%	14%	31,0	4%	37%	22,6
Outros ativos não correntes (c)	3,4	0%	3%	3,3	0%	-41%	5,6
Ativo - Passivo de funcionamento (d)	22,8	3%	-63%	61,7	8%	-36%	96,1
Total Aplicações de capital (Ativo ajustado)	726,5	100%	0%	729,4	100%	-9%	798,7

Origens de capital	2023	% TOTAL	Var 23/22	2022	% TOTAL	Var 22/21	2021
Capital próprio	351,1	48%	-3%	361,2	50%	26%	287,0
Rendimentos recebidos por reconhecer (e)	118,6	16%	-6%	125,9	17%	-9%	138,6
Custos comercialização por reconhecer (f)	-42,1	-6%	-6%	-45,0	-6%	-7%	-48,2
Total Origens não remuneradas	427,6	59%	-3%	442,1	61%	17%	377,4
Passivo financeiro M/L prazo (g)	304,6	42%	-21%	386,8	53%	-9%	426,0
Outros passivos não correntes (h)	3,2	0%	3%	3,1	0%	-6%	3,3
Total Capitais permanentes	735,4	101%	-12%	832,0	114%	3%	806,7
Passivo financeiro C/ prazo (g)	32,5	4%	-52%	67,2	9%	2%	66,1
Disponibilidades	-41,4	-6%	-76%	-169,8	-23%	129%	-74,1
Endividamento corrente líquido	-8,9	-1%	-91%	-102,6	-14%	1183%	-8,0
Total Origens de capital	726,5	100%	0%	729,4	100%	-9%	798,7

Dívida líquida (i)	295,7		4%	284,2		-32%	417,9
Dívida financeira líquida total	163,6		24%	131,9		-51%	271,1
EBITDA	148,5		-14%	173,1		98%	87,6
EBITDA*	147,6		12%	131,3		51%	87,2
Fundo de maneió	22,8		-63%	61,7		-36%	96,1
Capex líquido (j)	80,7		1048%	7,0		-59%	17,2
Capex em curso	29,6		-15%	34,6		34%	25,7
Rácio Dívida líquida / EBITDA	1,99		21%	1,64		-67%	4,77
Rácio Dívida líquida / EBITDA*	2,00		-7%	2,16		-55%	4,79
Rácio Dívida financeira líquida total / EBITDA	1,10			0,76		-75%	3,09
Rácio Dívida líquida / Total origens não remuneradas	0,69		8%	0,64		-40%	1,08
Rácio Dívida líquida / Ativo ajustado (%)	41%		4%	39%		-25%	52%
Rácio liquidez (%)	12%		-67%	37%		148%	15%

* Exclui alienações de Ativos fixos tangíveis

Notas:

(a) Inclui Ativos fixos tangíveis, Ativos intangíveis e Prop. de investimento, deduzido dos Custos de comercialização por reconhecer do *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 efetuadas 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 realizada em fevereiro de 2024 foi deliberada a distribuição de Resultados transitados no montante de 20.000.000 Euros.



8 | O futuro

Os níveis de incerteza continuam elevados. A escalada dos conflitos regionais, envolvem cada vez mais meios militares e mais sofisticados fornecidos pelas grandes potências mundiais. As dificuldades verificadas nas cadeias de abastecimento evidenciaram a fragilidade deste modelo económico cada vez mais globalizado, levando alguns a procurar novas alianças regionais que lhes permitam aumentar o grau de resiliência, mas contribuindo para o aumento das tensões entre países.

A inflação crescente levou os principais bancos centrais a elevar rapidamente os níveis de taxa de juro praticados e a descontinuar os programas de libertação de liquidez que tinham implementado nos anos de pandemia.

What are the main factors weighing on the recovery of international tourism?



Source: UNWTO Panel of Experts Survey (January 2024)

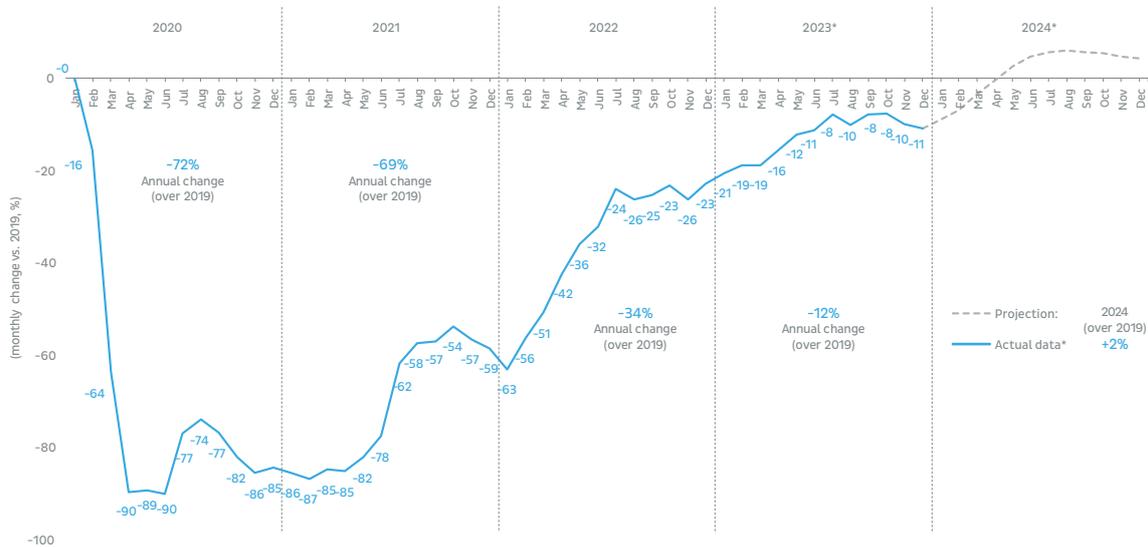
Fonte: UNWTO World Tourism Barometer 2024/01

Apesar desta volatilidade, o Turismo é um setor que apresenta um grau de resiliência forte. É de salientar que apesar da crise pandémica ter reduzido a atividade turística a mínimos históricos, não se verificaram nestes dois anos quaisquer falências de grupos económicos de relevância no setor turístico.

A procura turística retomou os níveis de crescimento que se haviam verificado nos últimos 50 anos, e o valor acrescentado por esta atividade tem subido acima dos níveis pre-pandemia. O setor está, portanto, a evoluir de forma muito positiva.

A combinação de todos estes fatores dificulta as projeções para um futuro próximo.

International tourist arrivals: 2020-2023 and Projection for 2024 (monthly change over 2019, %)



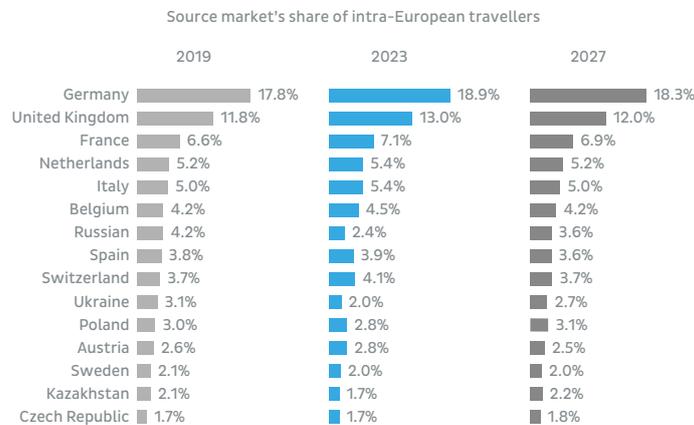
Source: UNWTO (January 2024)
 * Actual data for 2023 is preliminary and based on estimates for destinations which have not yet reported results.

Fonte: UNWTO World Tourism Barometer 2024/01

Os grandes países da Europa ocidental – Alemanha, Reino Unido e França – continuam a ter um peso muito relevante (cerca de 40%) dos fluxos turísticos intraeuropeus, sendo por isso mercados críticos para o desempenho dos destinos turísticos, especialmente do sul da Europa.

Uma parte significativa dos países europeus e adicionalmente os EUA, terão eleições legislativas/ presidenciais este ano, o que poderá determinar medidas tendentes a estimular a economia. Nestas medidas, a definição do nível de aumento de salários pelos governos será decisiva sobre a evolução do consumo e conseqüentemente do ritmo de decréscimo da taxa de inflação.

Top Intra-European Source Markets



Fonte: ETC Site 2024/02

GTS Visitor Growth Forecasts, % change year

data/estimate/forecast	Inbound*					Outbound**				
	2021	2022	2023	2024	2025	2021	2022	2023	2024	2025
	d	e	f	f	f	d	e	f	f	f
World	10.7%	106.1%	36.0%	17.4%	11.3%	9.4%	107.4%	37.2%	17.0%	11.3%
Americas	22.2%	81.8%	25.8%	15.0%	8.1%	23.3%	88.0%	31.7%	12.6%	7.9%
North America	21.3%	78.8%	25.0%	15.8%	8.7%	27.2%	84.3%	32.2%	12.2%	7.9%
Caribbean	80.3%	49.3%	15.2%	10.5%	7.2%	28.5%	72.9%	22.0%	15.8%	11.7%
Central & South America	-8.6%	131.2%	36.5%	15.6%	6.9%	5.0%	109.9%	30.6%	14.6%	7.6%
Europe	23.9%	95.4%	17.3%	11.4%	8.8%	19.8%	100.6%	18.2%	12.2%	8.8%
ETC+2	19.9%	105.0%	16.6%	10.6%	7.8%	17.5%	109.1%	17.2%	11.1%	7.8%
EU 27	14.0%	110.9%	16.9%	10.3%	7.6%	16.1%	113.9%	16.9%	11.2%	7.7%
Non-EU	70.3%	46.8%	19.2%	16.0%	13.6%	36.4%	49.0%	25.3%	17.7%	14.5%
Northern	-3.4%	184.2%	17.1%	9.4%	6.7%	6.0%	199.9%	18.9%	11.7%	7.0%
Western	-5.0%	105.2%	17.2%	10.4%	6.4%	16.3%	90.9%	14.5%	11.3%	7.6%
South Mediterranean	58.8%	91.8%	15.6%	9.4%	6.6%	22.8%	112.2%	22.8%	8.2%	6.7%
Central/Eastern	30.3%	39.6%	22.4%	22.3%	21.7%	35.4%	52.5%	22.4%	16.1%	13.7%
Central & Baltic	11.6%	103.4%	20.2%	12.9%	12.6%	25.7%	76.8%	16.8%	12.1%	9.6%
Asia & the Pacific	-66.4%	346.7%	179.8%	38.0%	19.3%	-59.0%	260.3%	173.2%	36.4%	20.3%
North East	-46.8%	101.8%	381.9%	46.9%	20.2%	-56.2%	99.4%	332.3%	52.1%	25.0%
South East	-88.1%	1241.1%	131.4%	33.3%	19.9%	-76.6%	756.2%	125.4%	21.1%	14.7%
South	-30.2%	232.1%	51.4%	23.6%	12.1%	-24.1%	210.5%	53.2%	13.3%	9.7%
Oceania	-79.9%	817.2%	93.6%	24.3%	17.2%	-68.1%	801.4%	73.5%	23.1%	16.1%
Africa	16.7%	85.2%	46.0%	20.9%	13.0%	8.1%	78.8%	45.2%	17.3%	11.0%
Middle East	18.8%	159.3%	36.3%	12.9%	11.0%	50.3%	135.7%	27.2%	9.3%	9.9%

* Inbound is based on the sum of the country overnight tourist arrivals and includes intra-regional flows

** Outbound is based on the sum of visits to all destinations

The geographies of Europe are defined as follows:

Northern Europe is Denmark, Finland, Iceland, Ireland, Norway, Sweden, and the UK;

Western Europe is Austria, Belgium, France, Germany, Luxembourg, Netherlands, and Switzerland;

Southern/Mediterranean Europe is Albania, Bosnia-Herzegovina, Croatia, Cyprus, Greece, Italy, Malta, Montenegro, North Macedonia, Portugal, Serbia, Slovenia, Spain, and Turkey;

Central/Eastern Europe is Armenia, Azerbaijan, Belarus, Bulgaria, Czech Republic, Estonia, Georgia, Hungary, Kazakhstan, Kyrgyzstan, Latvia, Lithuania, Moldova, Poland, Romania, Russian Federation, Slovakia, and Ukraine;

Central & Baltic Europe is Bulgaria, Czech Republic, Estonia, Hungary, Latvia, Lithuania, Moldova, Poland, Romania, and Slovakia;

ETC+2 is all ETC members plus Sweden, and the United Kingdom

Source: Tourism Economics based on GTS as of 15.12.2023

Fonte: ETC 2024/02 Trends & Prospects Quarterly Report Q4/2023

Tendo em conta estas condicionantes, o Grupo Pestana continuará a sua estratégia de crescimento sustentável, assente num balanço forte que lhe permite atuar rapidamente quando deteta oportunidades de investimento que considere interessantes e procurando sempre que possível a diversificação de risco.

O Grupo continuará a apostar na inovação tecnológica e melhoria das competências dos seus recursos humanos como forma de melhorar o serviço que presta ao seu cliente, melhorando a sua experiência única.



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, 11 de março de 2024

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 2023 e 2022, 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, 11 de março de 2024

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	46
Demonstração dos resultados consolidados	47
Demonstração do rendimento integral consolidado	48
Demonstração da alteração dos capitais próprios consolidados	49
Demonstração dos fluxos de caixa consolidados	51
Anexo às demonstrações financeiras consolidadas	52
1. Informação geral	52
2. Referencial contabilístico de preparação das Demonstrações Financeiras consolidadas	54
3. Principais políticas contabilísticas	57
4. Políticas de gestão de risco financeiro	76
5. Principais estimativas e julgamentos apresentados	81
6. Ativos fixos tangíveis	84
7. Ativos intangíveis	93
8. Propriedades de investimento	94
9. Investimentos em empreendimentos conjuntos	95
10. Investimentos em associadas	97
11. Ativos financeiros ao justo valor através de resultados	99
12. Ativos e passivos por Impostos diferidos	101
13. Ativos e passivos financeiros	106
14. Instrumentos financeiros derivados	107
15. Clientes e outras contas a receber	108
16. Inventários	111
17. Imposto sobre o rendimento	114
18. Caixa e equivalentes de caixa	116
19. Capital	116
20. Outras reservas	117
21. Resultados acumulados	118
22. Interesses que não controlam	118

23.	Provisões para riscos e encargos	119
24.	Empréstimos obtidos	121
25.	Passivos de locação	124
26.	Rendimentos a reconhecer	125
27.	Fornecedores e outras contas a pagar	126
28.	Vendas e Prestação de serviços	128
29.	Fornecimentos e serviços externos	132
30.	Gastos com pessoal	133
31.	Outros rendimentos e ganhos	133
32.	Outros gastos e perdas	134
33.	(Perdas) / Ganhos em alienações de investimentos, método de equivalência patrimonial e ativos financeiros ao justo valor através de resultados	134
34.	Gastos e rendimentos financeiros	135
35.	Imposto do exercício	135
36.	Dividendos	138
37.	Contingências	138
38.	Perímetro de consolidação	140
39.	Variações perímetro de consolidação	143
40.	Partes relacionadas	144
41.	Anexo à Demonstração dos fluxos de caixa	150
42.	Outras informações	151
43.	Eventos subsequentes	151

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA

(Montantes expressos em Euros)	NOTAS	31 de dezembro	
		2023	2022
ATIVO			
Não corrente			
Ativos fixos tangíveis	6	700.570.564	675.371.647
Ativos intangíveis	7	9.527.376	9.544.925
Propriedades de investimento	8	5.752.087	5.111.319
Investimentos em empreendimentos conjuntos	9	2.840.831	2.667.551
Investimentos em associadas	10	11.701.729	11.439.033
Ativos financeiros ao justo valor através de resultados	11	20.666.742	16.925.573
Ativos por impostos diferidos	12	1.562.201	14.958
Instrumentos financeiros derivados	14	23.759	197.122
Clientes e outras contas a receber	15	9.413.473	11.489.581
		762.058.762	732.761.709
Corrente			
Inventários	16	109.514.322	121.408.957
Clientes e outras contas a receber	15	51.465.350	65.970.661
Imposto sobre o rendimento a receber	17	13.238.160	4.700
Caixa e equivalentes de caixa	18	41.410.081	169.825.003
		215.627.913	357.209.321
Total do Ativo		977.686.675	1.089.971.030
CAPITAL PRÓPRIO			
Capital	19	125.000.000	125.000.000
Outras reservas	20	35.199.704	32.917.772
Resultados acumulados	21	96.623.902	95.925.994
Resultado líquido atribuível a detentores do capital		82.003.580	96.608.868
Interesses que não controlam	22	12.216.148	10.703.948
Total do Capital próprio		351.043.334	361.156.582
PASSIVO			
Não corrente			
Provisões	23	3.166.786	3.077.184
Empréstimos obtidos	24	188.202.900	253.236.709
Passivos de locação	25	116.352.928	133.603.660
Passivos por impostos diferidos	12	17.341.659	20.954.875
Rendimentos a reconhecer	26	97.729.903	104.594.275
Adiantamentos de clientes	15	-	29.248.690
		422.794.176	544.715.393
Corrente			
Provisões	23	1.112.339	1.109.305
Empréstimos obtidos	24	16.797.228	48.486.401
Passivos de locação	25	15.746.818	18.734.878
Rendimentos a reconhecer	26	20.897.542	21.292.139
Adiantamentos de clientes	15	65.757.981	19.818.584
Fornecedores e outras contas a pagar	27	78.211.910	69.721.400
Impostos sobre o rendimento a pagar	17	5.325.347	4.936.348
		203.849.165	184.099.055
Total do Passivo		626.643.341	728.814.448
Total do Capital próprio e Passivo		977.686.675	1.089.971.030

O anexo faz parte integrante da Demonstração da posição financeira consolidada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS CONSOLIDADOS

(Montantes expressos em Euros)	NOTAS	Exercício	
		2023	2022
Vendas e Prestação de serviços	28	457.100.280	375.443.400
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	16	(97.583.647)	(52.128.156)
Fornecimentos e serviços externos	29	(137.725.840)	(131.309.893)
Gastos com o pessoal	30	(74.218.941)	(60.268.936)
Gastos de depreciação e de amortização	6;7;8	(42.611.849)	(42.148.521)
Reversões de imparidade de ativos depreciables	6	259.161	2.810.839
(Perdas) / Reversões de imparidade de contas a receber	15	(365.240)	294.264
Reversões / (Perdas) de imparidade de inventários	16	19.463	(44.456)
Provisões	23	(141.955)	146.274
Outros rendimentos e ganhos	31	9.566.792	46.590.399
Outros gastos e perdas	32	(7.411.447)	(7.847.801)
(Perdas) / Ganhos em alienações de investimentos, método de equivalência patrimonial e ativos financeiros ao justo valor através de resultados	33	(1.724.023)	1.569.301
Resultado operacional		105.162.754	133.106.714
Gastos financeiros	34	(16.348.282)	(17.343.095)
Rendimentos financeiros	34	2.635.629	356.980
Resultados antes de impostos		91.450.101	116.120.599
Imposto sobre o rendimento do exercício	35	(6.430.811)	(17.170.145)
Resultado líquido do exercício		85.019.290	98.950.454
Resultado líquido atribuível a:			
Acionistas		82.003.580	96.608.868
Interesses que não controlam	22	3.015.710	2.341.586
		85.019.290	98.950.454

O anexo faz parte integrante da Demonstração dos resultados consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

EBITDA	148.536.407	173.134.591
--------	-------------	-------------

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL CONSOLIDADO

(Montantes expressos em Euros)	NOTAS	Exercício	
		2023	2022
Resultado líquido do exercício		85.019.290	98.950.454
Itens que podem reciclar por resultados:			
Variação do justo valor de derivados de cobertura	14	(173.363)	218.941
Imposto sobre os itens registados diretamente em capital	12	32.418	(48.779)
Efeito de alteração de taxa de imposto	12	11.917	-
Outros rendimentos do período – líquidos de imposto		(129.028)	170.162
Total do rendimento integral do exercício		84.890.262	99.120.616
Resultado líquido atribuível a:			
Acionistas		81.874.552	96.779.030
Interesses que não controlam		3.015.710	2.341.586
		84.890.262	99.120.616

O anexo faz parte integrante da Demonstração do rendimento integral consolidado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

DEMONSTRAÇÃO DA ALTERAÇÃO DOS CAPITAIS PRÓPRIOS CONSOLIDADOS

		ATRIBUÍVEL AOS DETENTORES DE CAPITAL							
		CAPITAL							
	NOTAS	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)									
A 1 DE JANEIRO DE 2023									
Alterações no período									
Aplicação do resultado líquido do exercício	20;21				2.410.960	94.197.908	(96.608.868)	-	-
					2.410.960	94.197.908	(96.608.868)	-	-
Varição na reserva de justo valor (derivados cobertura)	14				(173.363)	-	-	-	(173.363)
Ajustamentos por impostos diferidos	12				32.418	-	-	-	32.418
Efeito de alteração de taxa de imposto	12				11.917	-	-	-	11.917
Resultado líquido do exercício							82.003.580	3.015.710	85.019.290
Resultado integral					(129.028)	-	82.003.580	3.015.710	84.890.262
Operações com detentores de capital no período									
Distribuições	21;22;36	-	-	-	-	(93.500.000)	-	(1.503.510)	(95.003.510)
		-	-	-	-	(93.500.000)	-	(1.503.510)	(95.003.510)
A 31 DE DEZEMBRO DE 2023									
		83.530.000	7.779.027	33.690.973	35.199.704	96.623.902	82.003.580	12.216.148	351.043.334

		ATRIBUÍVEL AOS DETENTORES DE CAPITAL							
		CAPITAL							
	NOTAS	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)									
A 1 DE JANEIRO DE 2022									
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)	-
Varição 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
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

O anexo faz parte integrante da Demonstração da alteração dos capitais próprios consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA CONSOLIDADOS

(Montantes expressos em Euros)	NOTAS	Exercício findo em 31 de dezembro	
		2023	2022
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Recebimentos de clientes		487.053.026	414.346.579
Pagamentos a fornecedores		(228.126.519)	(208.270.377)
Pagamentos ao pessoal		(70.449.742)	(57.318.076)
Caixa gerada pelas operações		188.476.765	148.758.126
(Pagamento) / Recebimento do imposto sobre o rendimento		(19.326.081)	1.209.040
Outros pagamentos		(4.081.676)	(1.653.796)
Fluxos de caixa líquidos das atividades operacionais		165.069.008	148.313.370
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Recebimentos provenientes de:			
Ativos tangíveis e intangíveis		6.028.021	80.175.928
Juros e rendimentos similares		1.963.670	271.493
Investimentos financeiros		4.161.637	1.913.703
Empréstimos concedidos	10	138.420	268.173
Propriedades de investimento		-	1.558.203
Varição de caixa por entradas de perímetro de consolidação	39	-	8.930
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos tangíveis e intangíveis		(79.022.266)	(25.102.231)
Investimentos financeiros	9;10;11	(6.794.697)	(10.184.707)
Fluxos de caixa líquidos das atividades de investimento		(73.525.215)	48.909.492
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos	24	11.830.594	55.507.321
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos	24	(107.322.599)	(99.654.704)
Dívidos	21;22;36	(95.003.510)	(25.000.000)
Passivos de locação		(17.599.545)	(20.589.602)
Juros bancários e gastos similares		(11.860.109)	(11.979.006)
Fluxos de caixa líquidos das atividades de financiamento		(219.955.169)	(101.715.991)
Varição de caixa e seus equivalentes		(128.411.376)	95.506.871
Efeitos das diferenças de câmbio		(39.144)	(27.591)
Caixa e seus equivalentes no início do período	18	169.414.292	73.935.012
Caixa e seus equivalentes no fim do período	18	40.963.772	169.414.292

O anexo faz parte integrante da Demonstração dos fluxos de caixa consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

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 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 108 unidades de alojamento turístico totalizando 11.763 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 105 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 39 hotéis (16 na Madeira, 8 no Algarve, 8 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.

Anexo às demonstrações
financeiras consolidadas

UNIDADES	LOCAL	UNIDADES	LOCAL
Casino da Madeira (a)	Madeira	Pestana Douro	Porto
Madeira Magic (a)	Madeira	Pestana Palácio do Freixo (a)	Porto
Pestana Carlton Madeira (a)	Madeira	Pestana Porto – A Brasileira (c)	Porto
Pestana Casino Park	Madeira	Pousada do Porto – Rua das Flores	Porto
Pestana Casino Studios	Madeira	Pestana Vintage Porto	Porto
Pestana Churchill Bay (a)	Madeira	Pousada de Viseu (a)	Viseu
Pestana Colombos (a)	Madeira	Beloura Golf – Pestana Golf & Resort (a)	Sintra
Pestana Fisherman Village (a)	Madeira	Pestana Sintra Golf (a)	Sintra
Pestana Grand	Madeira	Alto Golf – Pestana Golf & Resort	Algarve
Pestana Grand Vacation Club	Madeira	Gramacho – Pestana Golf & Resort	Algarve
Pestana Ilha Dourada (a)	Madeira	Pestana Alvor Atlântico Residences (c)	Algarve
Pestana Madeira Beach Club	Madeira	Pestana Alvor Beach Club	Algarve
Pestana Miramar	Madeira	Pestana Alvor Praia	Algarve
Pestana Miramar Vacation Club	Madeira	Pestana Alvor South Beach	Algarve
Pestana Ocean Bay	Madeira	Pestana Blue Alvor Beach All Inclusive (a)	Algarve
Pestana Vila Lido Madeira Ocean	Madeira	Pestana Carvoeiro Gramacho (c)	Algarve
Pestana Vila Lido Vacation Club	Madeira	Pestana Carvoeiro Vale da Pinta (c)	Algarve
Pestana Porto Santo	Madeira	Pestana Dom João II	Algarve
Pestana Promenade	Madeira	Pestana Dom João II Beach Club	Algarve
Pestana Promenade Vacation Club	Madeira	Pestana Dom João II Villas	Algarve
Pestana Quinta do Arco (a)	Madeira	Pestana Gramacho Residences (c)	Algarve
Pestana Royal (a)	Madeira	Pestana Porches Praia (c)	Algarve
Pestana Village	Madeira	Pestana Porches Praia Vacation Club	Algarve
Pestana Village Vacation Club	Madeira	Pestana Vila Sol	Algarve
Pestana Lisboa Vintage (a)	Lisboa	Pousada de Vila Real de Santo António (a)	Algarve
Pestana Palace	Lisboa	Pestana Viking (a)	Algarve
Pestana Rua Augusta Lisboa Historic Downtown (a) (b)	Lisboa	Vila Golf – Pestana Golf & Resort	Algarve
Pousada Alfama Charming Hotel (a) (b)	Lisboa	Vale da Pinta – Pestana Golf & Resort	Algarve
Pousada de Lisboa (a)	Lisboa	Silves – Pestana Golf & Resort	Algarve
Pestana Cascais (a)	Cascais	Pestana Bahia Praia	Açores
Pestana Cidadela Cascais (a)	Cascais	Pousadas de Portugal (Rede) (a)	Portugal
Pestana Tróia Eco-resort (c)	Tróia		

(a) Contrato de arrendamento / concessão

(b) Unidades inauguradas em 2023

(c) Contrato de gestão

Estas Demonstrações financeiras consolidadas foram autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 11 de março de 2024 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 consolidadas

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 2023. 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 2023:

- **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 relativa a uma política contabilística considera-se material caso, na ausência da mesma, os utilizadores das demonstrações financeiras não tenham a capacidade de compreender outras informações financeiras incluídas nessas mesmas demonstrações financeiras. As informações relativas a políticas contabilísticas imateriais 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. Esta alteração não teve impacto 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. Esta alteração não teve impacto 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. Estas diferenças temporárias são excluídas do âmbito da isenção de registo de impostos diferidos no reconhecimento inicial de ativos ou passivos. Esta alteração é de aplicação retrospectiva. Esta alteração não teve impacto nas Demonstrações financeiras consolidadas.

■ **IAS 12** (alteração), 'Reforma da tributação internacional – regras do modelo Pilar Dois'. Na sequência da implementação das regras do *Global Anti-Base Erosion* ("GloBE") da OCDE, poderão existir impactos significativos no apuramento dos impostos diferidos das entidades abrangidas que a esta data são difíceis de estimar. Esta alteração à IAS 12 introduz: i) uma exceção temporária aos requisitos de reconhecimento e divulgação de informações sobre ativos e passivos por impostos diferidos relacionados com o Pilar Dois; e ii) os requisitos de divulgação adicionais para as entidades afetadas (entidades pertencentes a grupos multinacionais com réditos consolidados de 750 milhões de Euros em pelo menos dois dos últimos quatro anos), como seja: o facto de a exceção ter sido aplicada, o gasto de imposto corrente que se refere às regras Pilar Dois, e a estimativa razoável do impacto da aplicação das regras do Pilar Dois, entre a data de publicação da legislação e a data da sua entrada em vigor. Pelo facto desta Norma não ter impacto no Grupo, esta alteração não teve 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 2024, e que a União Europeia já endossou:

■ **IAS 1** (alteração), 'Classificação de passivos como não correntes e correntes' e 'Passivos não correntes com "covenants"'. Estas alterações clarificam 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 clarificam que os "covenants", que uma entidade é obrigada a cumprir na data ou em data anterior à data 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 aos investidores avaliar o risco de estes passivos tornarem-se reembolsáveis no prazo de 12 meses, tais como: a) o valor contabilístico dos passivos; b) a natureza dos "covenants" e as datas de cumprimento; e c) os factos e as circunstâncias que indiquem que a entidade poderá ter dificuldades no cumprimento dos "covenants" nas datas devidas. Estas alterações são 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 alguns ou todos os pagamentos de locação são pagamentos de locação variáveis que não dependem de um índice ou de uma taxa. Ao mensurar subsequentemente os passivos de locação, os vendedores-locatários deverão determinar os “pagamentos de locação” e “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.

c) Alterações publicadas às normas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2024, e que a União Europeia ainda não endossou:

■ **IAS 7** (alteração) e **IFRS 7** (alteração), 'Acordos de financiamento de fornecedores'. Os Acordos de financiamento de fornecedores caracterizam-se pela existência de um financiador que se obriga a pagar os saldos que uma entidade deve aos seus fornecedores e a entidade, por sua vez, concorda em pagar de acordo com os termos e condições dos acordos, na mesma data, ou posteriormente, à data do pagamento aos fornecedores. As alterações introduzidas exigem que uma entidade efetue divulgações adicionais sobre os acordos de financiamento de fornecedores negociados para permitir: i) a avaliação sobre a forma como os acordos de financiamento de fornecedores afetam os passivos e fluxos de caixa da entidade; e ii) o entendimento do efeito dos acordos de financiamento de fornecedores sobre a exposição de uma entidade ao risco de liquidez, e como a entidade seria afetada se os acordos deixassem de estar disponíveis. Os requisitos adicionais complementam os requisitos de apresentação e divulgação já existentes nas IFRS, conforme estabelecido pelo IFRS IC na *Agenda Decision* de dezembro de 2020. O Grupo irá aplicar esta alteração quando a mesma se tornar efetiva, não sendo expectáveis impactos nas Demonstrações financeiras consolidadas.

■ **IAS 21** (alteração) 'Efeitos das alterações das taxas de câmbio: Falta de permutabilidade'. Esta alteração adiciona os requisitos para determinar se uma moeda pode ser trocada por outra moeda (permutabilidade) e definir como determinar a taxa de câmbio à vista a ser usada, quando não for possível trocar uma moeda durante um longo período. Esta alteração exige também a divulgação de informação que permita compreender como é que a moeda que não pode ser trocada por outra moeda afeta, ou se espera que afete, o desempenho financeiro, a posição financeira e os fluxos de caixa da entidade, para além da taxa de câmbio à vista utilizada na data de relato e a forma como foi determinada. O Grupo irá aplicar esta alteração quando a mesma se tornar efetiva, não sendo expectáveis impactos nas Demonstrações financeiras consolidadas.

3. Principais políticas contabilísticas

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

3.1. Consolidação

3.1.1. Subsidiárias

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

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

A aquisição de Subsidiárias é registada pelo método de compra. O custo de uma aquisição é mensurado pelo justo valor dos bens entregues, instrumentos de capital emitidos e passivos incorridos ou assumidos na data de aquisição. Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos numa concentração de atividades empresarial, são mensurados inicialmente ao justo valor na data de aquisição, independentemente da existência de interesses não controláveis.

O excesso do custo de aquisição relativamente ao justo valor da participação do Grupo Pestana nos ativos identificáveis adquiridos é registado como *goodwill*. Se o custo de aquisição for inferior ao justo valor dos ativos líquidos da subsidiária adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na Demonstração dos resultados consolidados.

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

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

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

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

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

3.1.2. Empreendimentos conjuntos

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

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

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

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

A entidade que qualifica como Empreendimentos conjuntos encontra-se listada 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 de apresentação 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 principais cotações de moeda estrangeira utilizadas para conversão de saldos expressos em moeda estrangeira foram como segue:

Moeda	31-12-2023	31-12-2022
GBP – Libra Esterlina	0,8668	0,8872
NOK – Coroa Norueguesa	11,2239	10,5174
SEK – Coroa Sueca	11,1254	11,1118
USD – Dólar dos Estados Unidos	1,1036	1,0675

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 <i>timeshare</i>	40 anos
Propriedade golfe	20 anos
Direitos de uso	Entre 4 e 70 anos
Restantes propriedades	Entre 20 e 40 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 1 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 correspondem a *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.

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 envolvidas indiquem que o valor pelo qual se encontram registados nas Demonstrações financeiras consolidadas não seja recuperável.

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 subsequentemente ao justo valor. O método do reconhecimento dos ganhos e perdas de justo valor depende da designação dos instrumentos financeiros derivados, como de negociação ou de cobertura.

Um relacionamento de cobertura é elegível para contabilidade de cobertura quando: i) o instrumento de cobertura e o item coberto se qualifica ii) existe designação e documentação formal do relacionamento de cobertura e do objetivo de gestão de risco pela gestão da empresa; iii) a relação de cobertura é eficaz.

Uma relação de cobertura é eficaz se: i) existe uma relação económica entre o instrumento de cobertura e o item coberto; ii) as alterações de justo valor não resultam maioritariamente do risco de crédito; iii) o rácio de cobertura, em cada transação, é adequado e 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”), as variações de justo valor do derivado de cobertura são reconhecidos em reservas de cobertura no Capital próprio, em cada data de relato, sendo transferidas para resultados nos períodos em que o respetivo item coberto afeta o resultado do exercício. As ineficácias da cobertura são registadas 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), *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 de *vacation club*, verificando-se ainda se existem informações disponíveis que indiciem 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.

Os devedores do Grupo Pestana decorrentes do negócio da indústria de bebidas são sujeitos a análises de imparidade para todos os pagamentos contratuais vencidos, verificando-se ainda se existem informações disponíveis que indiciem uma situação de incumprimento.

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 2023 e 2022, 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 de Empréstimos obtidos, e são considerados na elaboração da Demonstração 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 que 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 consolidados 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 expectáveis 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 de 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 1 e 30 anos. As rendas a ser reconhecidas como réditos 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.

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 aos 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) Indústria de bebidas

O rédito deste negócio corresponde ao justo valor do montante recebido ou a receber, das transações realizadas com clientes no decurso normal da atividade. O rédito é registado líquido de quaisquer impostos (incluindo IEC), descontos comerciais e descontos financeiros atribuídos.

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 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 continua ao longo do período contratual definido.

(vi) 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 derivativos e outros instrumentos financeiros não derivativos, bem como o investimento do excesso de liquidez.

i. Risco de mercado

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

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

O risco associado à flutuação da taxa de juro tem impacto no serviço da dívida contratada. Os riscos da taxa de juro estão essencialmente relacionados com os juros suportados com a contratação de diversos empréstimos com taxas de juro variáveis, que representam apenas 7,3% 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 a administração na gestão eficiente da operação hoteleira propriamente dita, continuando a garantir a cada um dos novos investimentos significativos o seu financiamento estruturado de médio e longo prazo e na sua maioria com taxas de juro fixas.

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

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 2023 e 2022.

Tendo por referência a dívida líquida do Grupo Pestana em 31 de dezembro de 2023 (excluída dos Passivos de locação), um acréscimo de 0,25% nas taxas de juro resultaria num incremento dos custos financeiros líquidos anuais de, aproximadamente, 37.000 Euros (31 de dezembro de 2022: 69.000 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 empresariais 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, Papel comercial e Descobertos bancários	
	2023	2022	2023	2022
A1	554.212	30.646.259	-	-
A2	22.577.043	453.848	107.525.806	2.014.629
A3	10.257.009	38.064.709	29.519.776	123.068.325
Aa3	-	10.477.435	-	-
Baa2	699.009	77.398.066	842.205	39.075.166
Baa3	413.914	208.388	-	20.000.000
Ba3	-	6.979.700	-	8.378.648
Sem classificação	3.468.296	2.772.039	10.868.396	20.195.683
Total	37.969.483	167.000.444	148.756.183	212.732.451

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 por grupos de maturidade relevantes, tendo por base o período remanescente até à maturidade contratual, à data do relato financeiro. Os montantes que constam da tabela são cash-flows futuros contratados:

31 DE DEZEMBRO DE 2023

	MENOS DE 1 ANO	ENTRE 1 A 5 ANOS	MAIS DE 5 ANOS
Empréstimos obtidos:	21.245.857	122.541.361	91.638.338
- empréstimos bancários	15.178.276	46.446.619	81.684.979
- empréstimos obrigacionistas	-	56.100.000	-
- papel comercial	-	5.000.000	-
- descobertos bancários	446.309	-	-
- juros estimados até à maturidade, não descontados	5.621.272	14.994.742	9.953.359
Passivos de locação	15.208.080	54.024.580	140.882.231
Fornecedores e contas a pagar - não grupo	67.095.194	-	-

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	-	-

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 consolidada, 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 pelos Acionistas.

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 2023 e 2022 eram os seguintes:

	31-12-2023	31-12-2022
Empréstimos totais	205.000.128	301.723.110
Passivos de locação	132.099.746	152.338.538
Menos: caixa e equivalentes de caixa	41.410.081	169.825.003
Dívida líquida	295.689.793	284.236.645
Capitais próprios	351.043.334	361.156.582
Capital total	646.733.127	645.393.227
Gearing	46%	44%

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

	31-12-2023	31-12-2022
Empréstimos totais	205.000.128	301.723.110
Passivos de locação	132.099.746	152.338.538
Menos: caixa e equivalentes de caixa	41.410.081	169.825.003
Dívida líquida	295.689.793	284.236.645
Capitais próprios corrigidos	460.480.319	476.966.234
Capital total	756.170.112	761.202.879
Gearing corrigido	39%	37%

4.3. Contabilização de instrumentos financeiros derivados

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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 na consolidação e julgamentos apresentados

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

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

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

5.2. Ativos fixos tangíveis

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

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

5.3. Locações

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

5.4. Imparidade de Ativos não financeiros

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

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

5.5. Provisões

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

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

5.6. Imposto sobre o rendimento

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

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

6. Ativos fixos tangíveis

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 os movimentos registados em rubricas do Ativo fixo tangível são apresentados como segue:

	TERRENOS	EDIFÍCIOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES	EQUIPAMENTO BÁSICO	EQUIPAMENTO TRANSPORTE	EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO	FERRAMENTAS E UTENSÍLIOS	OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS	ATIVOS EM CURSO	TOTAL
1 DE JANEIRO DE 2023									
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
Movimento de 2023									
Adições	9.775.091	55.037.373	8.229.211	618.095	826.688	21.678	2.247.907	9.210.578	85.966.621
Alienações - custo aquisição	-	(427.166)	-	(207.471)	-	-	(1.069.401)	(4.617.281)	(6.321.319)
Alienações - dep. acumuladas	-	142.125	-	190.299	-	-	727.201	-	1.059.625
Alienações - imparidade	-	839	-	-	-	-	-	-	839
Abates - custo aquisição	-	-	(65.428)	(186.160)	-	-	(139.284)	-	(390.872)
Abates - dep. acumuladas	-	-	46.547	186.160	-	-	139.284	-	371.991
Rescisões - custo aquisição	-	(22.618.283)	-	(108.687)	-	-	-	-	(22.726.970)
Rescisões - dep. acumulada	-	9.274.754	-	108.687	-	-	-	-	9.383.441
Transferências	358.848	8.608.808	668.366	-	-	-	-	(9.636.022)	-
Transf. de Prop. Investimento - custo de aquisição (Nota 8)	380.184	1.026.250	-	-	-	-	-	-	1.406.434
Transf. de Prop. Investimento - dep. acumuladas (Nota 8)	-	(987.966)	-	-	-	-	-	-	(987.966)
Transf. para Prop. Investimento - custo de aquisição (Nota 8)	-	(333.964)	-	-	-	-	-	-	(333.964)
Transf. para Prop. Investimento - dep. acumuladas (Nota 8)	-	12.245	-	-	-	-	-	-	12.245
Depreciação	-	(32.725.998)	(7.959.829)	(475.060)	(424.674)	(8.384)	(906.404)	-	(42.500.349)
Imparidade - constituição	(50.000)	(422.538)	-	-	-	-	-	-	(472.538)
Imparidade - reversão	-	731.699	-	-	-	-	-	-	731.699
	10.464.123	17.318.178	918.867	125.863	402.014	13.294	999.303	(5.042.725)	25.198.917
31 DE DEZEMBRO DE 2023									
Custo de aquisição	133.480.656	1.062.592.508	271.282.859	7.246.936	19.302.158	645.120	16.147.556	29.552.854	1.540.250.647
Depreciações acumuladas	-	(584.656.894)	(216.904.020)	(6.363.513)	(18.435.901)	(611.422)	(10.062.052)	-	(837.033.802)
Imparidade acumulada	(50.000)	(2.596.281)	-	-	-	-	-	-	(2.646.281)
Valor líquido	133.430.656	475.339.333	54.378.839	883.423	866.257	33.698	6.085.504	29.552.854	700.570.564

Anexo às demonstrações
financeiras consolidadas

	TERRENOS	EDIFÍCIOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES	EQUIPAMENTO BÁSICO	EQUIPAMENTO TRANSPORTE	EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO	FERRAMENTAS E UTENSÍLIOS	OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS	ATIVOS EM CURSO	TOTAL
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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 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 2023				
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
Movimento de 2023				
Adições	5.566.166	251.010	334.122	6.151.298
Rescisões – custo aquisição	(22.618.283)	-	(108.687)	(22.726.970)
Rescisões – depreciações acumuladas	9.274.754	-	108.687	9.383.441
Depreciação	(12.299.527)	(262.887)	(231.818)	(12.794.232)
Imparidade – reforço	(422.538)	-	-	(422.538)
	(20.499.428)	(11.877)	102.304	(20.409.001)
31 DE DEZEMBRO DE 2023				
Custo de aquisição	223.560.300	1.966.798	2.787.515	228.314.613
Depreciações acumuladas	(114.566.059)	(1.346.750)	(2.438.678)	(118.351.487)
Imparidade acumulada	(1.862.595)	-	-	(1.862.595)
Valor líquido	107.131.646	620.048	348.837	108.100.531
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

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

As principais adições do ano de 2023 respeitam, essencialmente, a:

- Aquisição do hotel Pestana Vila Sol e do campo de golfe Vila Golf – Pestana Golf Resort, que até à data da aquisição estava classificado como um Ativo de direito de uso, tendo este investimento ascendido a cerca de 40.600.000 Euros (incluindo impostos correspondentes). O ativo de direito de uso e o passivo de locação à data de rescisão eram de aproximadamente 12.700.000 Euros e 14.900.000 Euros, respetivamente, pelo que o impacto está apresentado em Outros rendimentos e ganhos como um ganho de 2.195.153 Euros (Nota 31);
- Remodelação do Pestana Delfim, que passou a designar-se Pestana Blue Alvor Beach All Inclusive Hotel, com destaque para a zona dos quartos, que teve como finalidade a modernização desta unidade hoteleira visando a sua conversão para uma unidade tipo *all inclusive*, com um investimento de cerca de 8.800.000 Euros;
- Remodelação e modernização do edifício e equipamentos do Pestana Vila Lido Madeira Ocean Hotel (antigo Pestana Palms Ocean Hotel). O valor do investimento foi de cerca de 6.400.000 Euros;
- Capitalização dos custos diretos de negociação de contratos de *Vacation Club* (Nota 3.4) no montante de cerca de 2.100.000 Euros (2022: cerca de 1.980.000 Euros);
- Aquisição de vasilhame para o negócio de bebidas pelo valor de aproximadamente 1.700.000 Euros (2022: cerca de 1.700.000 Euros), já atendendo à política do Grupo em relação à utilização de embalagens reutilizáveis e expedição de barris retornáveis;
- O Grupo adquiriu a casa anexa à Pousada de Óbidos, que era já explorada através de um contrato de arrendamento, pelo montante de aproximadamente 1.600.000 Euros. O ativo de direito de uso e o passivo de locação à data de rescisão eram de aproximadamente 111.000 Euros e 132.000 Euros, respetivamente;
- Em 2023 as adições nas novas unidades hoteleiras do Grupo foram de aproximadamente 3.800.000 Euros na Pestana Rua Augusta Lisboa Historic Downtown e cerca de 800.000 Euros na Pousada de Alfama Charming Hotel. As transferências de imobilizado dizem fundamentalmente respeito a estas unidades, que tiveram a sua inauguração em maio de 2023, no caso da Pousada de Alfama Charming Hotel e em outubro de 2023 no caso do Pestana Rua Augusta Lisboa Historic Downtown.
- 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 2022 respeitam, essencialmente, a:

- 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;
- ▮ As restantes adições dizem respeito a renovações, remodelações e aquisição de equipamentos necessários para o normal funcionamento das unidades do Grupo.

Adições de Ativos de direito de uso

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 os Ativos de direito de uso respeitam fundamentalmente a edifícios, conforme detalhado na Nota 25.

Em 2023, o Grupo prorrogou o contrato de direito de uso do Pestana Colombos que passou a ter termo em outubro de 2024, refletindo um aumento de cerca de 472.000 Euros.

Igualmente em 2023 houve ainda atualização do valor das rendas dos contratos, em função da inflação, no montante de cerca de 5.000.000 Euros que ocorreram essencialmente nas unidades do Pestana Blue Alvor Beach, Carlton Madeira, Pestana Churchill, Pestana Royal, Rede Pousadas e Pestana Viking.

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 cedeu 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 2023 e 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.

Alienações

Em 2023 o Grupo procedeu à venda dos terrenos a Norte do Gramacho à Pestana Properties – SIC Imobiliária fechada S.A. pelo valor total de 12.458.052 Euros, terrenos afetos a um futuro campo de golfe bem como a um projeto imobiliário (Nota 16). O valor de venda foi definido tendo por base uma avaliação realizada por um perito independente e certificado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

As alienações em 2023 incluem ainda a venda de um apartamento do Pestana Gramacho Residence por 357.125 Euros que gerou uma mais-valia de 187.480 Euros (Nota 31). Em 2022 tinham sido vendidos 10 apartamentos do Pestana Gramacho Residence pelo montante de 1.266.580 Euros, que gerou uma mais-valia de 719.714 Euros (Nota 31).

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 de 2022, data em que procedeu à entrega do mesmo aos novos proprietários.

Transferências de/para Propriedades de investimento

As transferências ocorridas de Propriedades de investimento respeitam a um edifício situado em Alvor que deixou de estar arrendado, tendo sido convertido em alojamento para funcionários do Grupo (Nota 8).

As transferências ocorridas para Propriedades de investimentos respeitam a moradias na Madeira que passaram a estar a arrendadas a terceiros (Nota 8).

Ativos em curso

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

	2023	2022
Projeto Pestana Dunas (Porto Santo)	12.847.698	8.561.640
Projeto Quinta da Amoreira (Algarve)	6.345.437	6.345.437
Projeto expansão Pestana Vintage Porto (Porto)	2.617.565	2.558.766
Projeto Campo de Golfe (Algarve)	1.199.852	1.199.852
Projeto Promenade Praia Formosa (Madeira)	920.199	-
Projeto de eficiência energética	887.805	-
Pousada Chiado – Palácio de Valadares (Lisboa)	620.280	592.780
Projeto remodelação Pestana Blue Alvor Beach (Algarve)	446.505	1.949.096
Terreno arriba Praia Formosa (Madeira)	404.649	404.649
Terreno a Norte Gramacho (Algarve)	-	4.602.701
Projeto Pestana Rua Augusta Lisboa Historic Downtown (Lisboa)	-	4.354.552
Pousada de Alfama Charming Hotel (Lisboa)	-	2.869.559
Outros	3.262.864	1.156.547
	29.552.854	34.595.579

O Projeto 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 teve início em 2023, com a edificação de 218 quartos, receção, piscinas interior e exterior e restaurante, tendo como estimativa um investimento no montante de aproximadamente 26.300.000 Euros, sendo a sua inauguração prevista para 2025.

O Projeto Quinta da Amoreira diz respeito a um anteprojecto para um hotel-apartamento com 98 apartamentos num terreno situado na zona de Alvor, Portimão.

O Projeto expansão do Pestana Vintage Porto respeita à 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. Em 2023, adquiriu ainda um outro edifício, situado nas mesmas ruas, ambas contíguas ao hotel, pelo montante total de 815.480 Euros, tendo já pago em 2022 um sinal de 114.000 Euros. Para este edifício existe um contrato de arrendamento em vigor até ao ano de 2029 (Nota 8).

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.

No projeto Promenade Praia Formosa, o Grupo efetuou os trabalhos de estabilização da falésia bem como trabalhos de aterros e fundações para construção da nova Promenade da Praia Formosa.

Em 2023 iniciou-se ainda o projeto de eficiência energética, que inclui aquisição de bombas de calor, caldeiras de condensação e implementação de sistemas de painéis fotovoltaicos nas coberturas dos edifícios e parques de estacionamento das várias unidades hoteleiras, para autoabastecimento de energia, que permitirá uma redução significativa dos custos energéticos de cada unidade hoteleira com equipamentos mais eficientes e menos poluentes. O Grupo teve dispêndios no valor de cerca de 800.000 Euros em 2023, estando este projeto incluído no âmbito da candidatura efetuada no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) no “Programa Acelerar e Transformar o Turismo”, do qual é expetável que se obtenha um incentivo não reembolsável de 40% sobre as despesas que sejam aprovadas como elegíveis e cujo investimento seja concluído até 2025, inclusive.

A Pousada Chiado – Palácio de Valadares respeita essencialmente à aquisição de uma loja, projetos e estudos necessários ao licenciamento para a abertura 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.

O projeto de remodelação do Pestana Blue Alvor Beach All Inclusive 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 13.000.000 Euros, dividido em duas fases, sendo que a primeira fase respeita à remodelação dos quartos e foi concluída no final do primeiro semestre de 2023 e correspondeu a um investimento de cerca de 8.800.000 Euros. 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, com investimento total previsto de cerca de 4.200.000 Euros.

O terreno arriba Praia Formosa diz respeito a um terreno adquirido pelo Grupo em 2021.

Ativos reversíveis para o Estado

O Grupo Pestana tem reconhecido nas suas Demonstrações financeiras consolidadas 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 2023 ascende a 4.965.484 Euros (em 31 de dezembro de 2022: 5.188.821 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 mesma Pousada, a Cedente reconheceu ainda em 2019 o direito ao Grupo deste ser compensada 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.

Considerando o limite máximo para compensações previsto no Contrato de cessão de exploração, o Grupo apenas poderá estender o contrato para 31 de dezembro de 2028. Na preparação das Demonstrações financeiras consolidadas o Grupo, porquanto a Enatur não reconhece nas suas próprias Demonstrações financeiras que irá ser ressarcida da ação colocada contra o Estado, assumindo assim a perda da ação, no ano de 2019, procedeu à revisão das vidas úteis dos ativos associados à concessão da rede de Pousadas. Deste modo, a vida útil atribuída a estes ativos corresponde à vida económica dos mesmos ou ao prazo da concessão, nomeadamente 2028, dos dois o mais baixo.

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 2023 e 2022, 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 10% e 12% refletindo o risco e o retorno esperado pelos *stakeholders*.

Considerando esta abordagem, em 2023, procedeu-se à reversão da perda de imparidade sobre o Madeira Magic no montante de 731.699 Euros, tendo-se reforçado a perda por imparidade constituída sobre o valor do direito de uso do Beloura Golfe no montante de 400.000 Euros.

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.

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 2023 e 2022, na aplicação dos pressupostos do cenário pessimista as perdas por imparidade acumuladas seriam superiores em 365.367 e 1.030.000 Euros, respetivamente e no otimista seriam inferiores em 265.214 e 608.000 Euros, respetivamente.

7. Ativos intangíveis

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 os movimentos registados em rubricas do Ativo intangível são apresentados como segue:

	GOODWILL	WEBSITE E SOFTWARE	TOTAL
1 DE JANEIRO DE 2023			
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
Movimento de 2023			
Abates - custo aquisição	-	(372.642)	(372.642)
Abates - amortizações acumuladas	-	372.642	372.642
Amortização	-	(17.549)	(17.549)
	-	(17.549)	(17.549)
31 DE DEZEMBRO DE 2023			
Custo de aquisição	9.500.000	262.096	9.762.096
Amortizações acumuladas	-	(234.720)	(234.720)
Imparidade acumulada	-	-	-
Valor líquido	9.500.000	27.376	9.527.376
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

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 2023 e 2022 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 3,5% na perpetuidade e uma taxa de desconto compreendida entre 8,5% e 9,5% 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 o *goodwill* a 31 de dezembro de 2023 continuaria a ser totalmente recuperável.

8. Propriedades de investimento

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 os movimentos registados na rubrica de Propriedades de investimento são apresentados como segue:

	2023	2022
A 1 DE JANEIRO		
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	5.111.319	6.146.765
Adições	831.468	-
Transferências para Ativos fixos tangíveis – custo de aquisição (Nota 6)	(1.406.434)	-
Transferências para Ativos fixos tangíveis – dep. acumuladas (Nota 6)	987.966	-
Transferências de Ativos fixos tangíveis – custo de aquisição (Nota 6)	333.964	-
Transferências de Ativos fixos tangíveis – dep. acumuladas (Nota 6)	(12.245)	-
Alienações – custo aquisição	-	(963.180)
Depreciação	(93.951)	(72.266)
	640.768	(1.035.446)
A 31 DE DEZEMBRO		
Custo de aquisição	7.948.922	8.189.924
Depreciações acumuladas	(2.138.274)	(3.020.044)
Imparidade acumulada	(58.561)	(58.561)
Valor líquido	5.752.087	5.111.319

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o justo valor de cada um dos ativos classificados como Propriedades de investimento não é inferior ao valor escriturado.

As adições dizem essencialmente respeito a um edifício, no concelho do Porto, adquirido pelo montante de 815.480 com o objetivo de expandir o Pestana Vintage Porto. Para o efeito, já tinha sido assinado um contrato de promessa de compra e venda a 28 de novembro de 2022 e pago um sinal no montante de 114.000 Euros.

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 nesse momento o valor de 10.606.475 Reais (1.558.203 Euros), que incluiu a dedução da comissão da venda e do imposto sobre a renda pagos, no Brasil, pelos compradores por conta do Grupo Pestana. A escritura foi realizada em julho de 2022.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 as Propriedades de investimento destinam-se, fundamentalmente, ao arrendamento e são detalhadas como segue:

	2023	2022
Terrenos Funchal, Madeira	2.342.455	2.342.455
Espaços comerciais arrendados a terceiros, Algarve	2.234.317	2.632.728
Edifícios expansão Porto	815.480	-
Outros	359.835	136.136
	5.752.087	5.111.319

Os valores reconhecidos na demonstração dos resultados relativos a propriedades de investimento apresentam-se da seguinte forma:

	2023	2022
Rendas obtidas	149.691	231.992
Gastos operacionais	(41.881)	(43.569)
Depreciações	(93.951)	(72.266)
	13.859	116.157

9. Investimentos em empreendimentos conjuntos

A variação registada na rubrica de Investimentos em empreendimentos conjuntos durante o exercício de 2023 e 2022 é apresentada como segue:

	2023	2022
1 DE JANEIRO		
Ganhos pelo método de equivalência patrimonial (Nota 33)	2.667.551	3.325.404
Alienações (Nota 39)	173.280	186.655
	-	(844.508)
31 DE DEZEMBRO	2.840.831	2.667.551

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.

A 31 de dezembro de 2023 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 - Soc. de Turismo do Porto Santo Lda.	50,00%	2.410.831	-	2.410.831	430.000	-	430.000	2.840.831
		2.410.831	-	2.410.831	430.000	-	430.000	2.840.831

A 31 de dezembro de 2022 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 - Soc. 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 reconciliação entre ativos líquidos, excluindo prestações acessórias e empréstimos concedidos, e o método de equivalência patrimonial dos investimentos em empreendimentos conjuntos em 2023 e 2022 é como segue:

	2023	2022
	SOLPOR – SOCIEDADE TURISMO DO PORTO SANTO, LDA.	SOLPOR – SOCIEDADE TURISMO DO PORTO SANTO, LDA.
Ativos líquidos a 1 de janeiro	73.070	74.395
Resultado líquido do exercício	(1.300)	(1.325)
Aumento de capital	-	-
Ativos líquidos a 31 de dezembro	71.770	73.070
% de participação do Grupo	50,00%	50,00%
Valor da participação do Grupo	35.885	36.535
Alocação do justo valor da contraprestação paga	2.374.946	2.201.015
Saldo a 31 de dezembro	2.410.831	2.237.551

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 2023 e 2022 é apresentada como segue:

	2023	2022
1 DE JANEIRO		
Ganhos pelo método de equivalência patrimonial (M.E.P.) (Nota 33)	11.439.033	11.624.633
Reembolso de empréstimos concedidos	401.116	547.378
Reembolso de empréstimos concedidos	(138.420)	(268.173)
Alterações no método de consolidação (Nota 39)	-	(464.805)
31 DE DEZEMBRO	11.701.729	11.439.033

Nos anos de 2023 e 2022 a Enatur – Empresa Nacional de Turismo, S.A. procedeu à amortização dos Suprimentos prestados no montante de 138.420 Euros e 268.173 Euros, respetivamente.

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).

A 31 de dezembro de 2023 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%	11.206.729	-	11.206.729	-	-	-	11.206.729	3.837.382
Lean Company Ventures II, S.A.	10,00%	-	-	-	495.000	-	495.000	495.000	-
		11.206.729	-	11.206.729	495.000	-	495.000	11.701.729	3.837.382

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 reconciliação entre ativos líquidos, excluindo prestações acessórias e empréstimos, e o método de equivalência patrimonial dos investimentos em associadas em 2023 e 2022 é como segue:

	2023		2022	
	ENATUR - EMPRESA NACIONAL DE TURISMO, S.A.	LEAN COMPANY VENTURES II, S.A.	ENATUR - EMPRESA NACIONAL DE TURISMO, S.A.	LEAN COMPANY VENTURES II, S.A.
Ativos líquidos a 1 de janeiro	54.740.507	761.935	55.499.970	949.590
Resultado líquido do exercício	818.604	(115.745)	885.797	(187.655)
Outras alterações de capital próprio	(1.507.860)	33.152	(1.645.260)	-
Ativos líquidos a 31 de dezembro	54.051.251	679.342	54.740.507	761.935
% de participação do Grupo	49,00%	20,00%	49,00%	20,00%
Valor da participação do Grupo	26.485.113	135.868	26.822.848	152.387
Goodwill	3.837.382	-	3.837.382	-
Conversão para IFRS	(19.115.766)	-	(19.854.617)	-
Ajustamentos de consolidação	-	(135.868)	-	(152.387)
Saldo a 31 de dezembro	11.206.729	-	10.805.613	-

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 2023 e 2022 é apresentada como segue:

	2023	2022
1 DE JANEIRO	16.925.573	7.698.928
Aquisições	6.794.696	9.460.572
Alienações	(505.215)	-
Variações de justo valor (Nota 33)	(2.298.419)	554.776
Reembolso de capital	(249.893)	(788.703)
31 DE DEZEMBRO	20.666.742	16.925.573

Em dezembro de 2023 o Grupo Pestana procedeu à subscrição de 5.826 unidades de participação do Fundo Iberis Bluetech Fund III, FRC (Fundo Bluetech III), pelo montante de 6.000.780 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 2024, as duas subsidiárias do Grupo que subscreveram este fundo irão apresentar a respetiva candidatura, que se espera que seja aprovada pela Agência Nacional de Inovação, S.A..

Em maio de 2023, o Grupo procedeu à subscrição de 2.000.000 Unidades de Participação (UP's) do Fundo Faber Blue Pioneers I, FCR ao valor unitário de 0,98 Euro por unidade de participação. Em agosto e dezembro de 2023 o Grupo realizou o capital correspondente a 421.052 UP's e 103.066 UP's, respetivamente, no montante total de 513.394 Euros. Assim, e referente ao Fundo Faber Blue Pioneers I, FCR, em 31 de dezembro de 2023 o Grupo tem a responsabilidade pelo pagamento do montante de capital relativo a 1.475.882 UP's subscritas e ainda não realizadas no montante de 1.486.606 Euros.

Igualmente em 2023, o Grupo realizou 280.523 Euros no fundo Faber Tech II – Fundo de Capital de Risco (“Fundo Faber Tech II”) que já estavam subscritos. Em 2022 o Grupo investiu 459.402 Euros neste fundo.

Em Assembleia Geral da participada Turismo Fundos – SGOIC, S.A., ocorrida em 16 de novembro de 2023, o Grupo solicitou o resgate das unidades de participação que detinha neste fundo, cujo recebimento, no montante de 69.782 Euros, só ocorrerá em novembro de 2025.

Em junho e em novembro de 2023, o Iberis Bluetech Fund, FCR, EuVECA (Fundo Bluetech) procedeu à distribuição de capital à suas participadas, tendo o Grupo recebido os montantes de 96.536 Euros e 110.452 Euros, respetivamente, sob a forma de redução de capital e sem qualquer resgate de unidades de participação. No exercício de 2023 a rubrica Reembolsos de capital inclui ainda o montante de 42.905 Euros referentes a uma redução de capital ocorrida em novembro de 2022 nos mesmo moldes. Em 2022, o Fundo Bluetech tinha igualmente procedido 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 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..

Em novembro de 2023, devido à alteração das condições de mercado originadas pela subida repentina das taxas de juro que impactaram de forma relevante os modelos de negócio das *start-ups* investidas pelo fundo, o fundo Iberis Bluetech Fund, FCR, EuVECA efetuou em mercado secundário uma operação publica de venda de UPs. Desta operação resultou na venda de um lote significativo de UPs a um grupo de novos investidores, pelo preço unitário de 702,31 Euros, conforme comunicação recebida da sociedade gestora do Fundo em novembro de 2023. No seguimento desta operação, e tendo em conta as atuais condições de mercado, o Grupo decidiu ajustar a valorização de todas as UP's que tinha em carteira nesse momento para este novo valor unitário resultando numa redução do valor de investimento de 1.696.146 Euros, anulando igualmente deste modo as revalorizações registadas em anos anteriores. Em 2023, o Grupo procedeu à alienação de 620 unidades de participação pelo referido valor unitário de mercado de 702,31 Euros.

A restante variação do justo valor em 2023 respeita à desvalorização do Fabertech, Bluetech III, e FaberBlue no montante de 413.504 Euros, 142.564 Euros e 46.205 Euros, respetivamente. Em 2022, a variação do justo valor corresponde 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.

A variação do justo valor dos Ativos financeiros ao justo valor através de resultados foi apurada através da valorização das unidades de participação pela participação nos capitais próprios dos Fundos. A cotação destes fundos é classificada no Nível 3 da hierarquia do justo valor, com exceção do Iberis Bluetech Fund, FCR, EuVECA que é classificado no nível 2 (Nota 13).

A 31 de dezembro de 2023 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.	14.594.421
Iberis Bluetech Fund, FCR, EuVECA	n.a.	3.636.561
Faber Tech II, FCR	n.a.	1.891.239
Faber Blue Pioneers I	n.a.	467.188
Restantes (diversos)	-	77.333
		20.666.742

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

12. Ativos e passivos por Impostos diferidos

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 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:

	2023	2022
Impacto na Demonstração dos resultados		
Ativos por impostos diferidos	1.017.859	(13.021.658)
Passivos por impostos diferidos	4.098.265	1.732.818
	5.116.124	(11.288.840)
Impactos no Capital próprio		
Ativos por impostos diferidos	-	-
Passivos por impostos diferidos	44.335	(48.779)
	44.335	(48.779)
Impacto líquido dos impostos diferidos	5.160.459	(11.337.619)

Até ao período de tributação de 2022 as subsidiárias com atividade na Madeira e nos Açores foram tributadas através do Regime Especial de Tributação dos Grupos de Sociedades (RETGS), pelo que o seu resultado fiscal contribuía para o resultado consolidado fiscal apurado ao nível da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A..

Um dos requisitos a ser cumprido para efeitos da aplicação do RETGS é que as sociedades têm que ter a totalidade dos seus rendimentos sujeitos ao regime geral de tributação em Imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas (IRC), à taxa normal mais elevada. Até ao exercício de 2022, para que essas subsidiárias pudessem aplicar o RETGS, foi necessário renunciar à aplicação da taxa reduzida de IRC prevista para a Região Autónoma da Madeira (RAM) e Região autónoma dos Açores (RAA), respetivamente, sempre que essa taxa fosse inferior à taxa normal mais elevada de IRC.

Em 2023 as subsidiárias com atividade na Madeira e nos Açores optaram por deixar de renunciar à taxa reduzida de IRC em vigor na RAM / RAA, deixando assim de cumprir este requisito. Consequentemente, deixaram de integrar o perímetro do RETGS.

Deste modo, em 31 de dezembro de 2023, os impostos diferidos foram recalculados tendo sido apurado um impacto positivo no Resultado líquido do exercício de 1.534.577 Euros e no Capital próprio de 11.917 Euros. Esta variação é explicada pela diminuição dos Ativos por impostos diferidos e dos Passivos por impostos diferidos de 818.347 Euros e 2.364.841 Euros, respetivamente.

A taxa de imposto utilizada para a valorização das diferenças tributárias destas subsidiárias à data da Demonstração da posição financeira consolidada do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 está compreendida entre 14,7% e 18,7% (2022: 21% e 24,75%).

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 2023 e 2022 encontra-se compreendida entre 14,7% e 26%.

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

	RFAI E SIFIDE	PREJUÍZOS FISCAIS	JUSTO VALOR	IMPARIDADE DE ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS	LOCAÇÕES	INCENTIVOS À CAPITALIZAÇÃO	OUTROS	TOTAL
A 1 DE JANEIRO DE 2023	78.636	14.958	-	443.348	970.229	517.858	935.763	2.960.792
Constituição por resultados	1.194.635	367.566	472.895	-	152.574	3.709	-	2.191.379
Reversão por resultados	(78.636)	(14.958)	-	(198.920)	-	(244.819)	(636.187)	(1.173.520)
Movimento do período	1.115.999	352.608	472.895	(198.920)	152.574	(241.110)	(636.187)	1.017.859
	1.194.635	367.566	472.895	244.428	1.122.803	276.748	299.576	3.978.651
Compensação de Passivos por impostos diferidos	-	-	(472.895)	(244.428)	(1.122.803)	(276.748)	(299.576)	(2.416.450)
A 31 DE DEZEMBRO DE 2023	1.194.635	367.566	-	-	-	-	-	1.562.201

	RFAI E SIFIDE	PREJUÍZOS FISCAIS	GASTOS LÍQUIDOS DE FINANCIAMENTO	IMPARIDADE DE ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS	LOCAÇÕES	INCENTIVOS À CAPITALIZAÇÃO	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	(7.890.766)	(3.276.229)	(1.335.503)	(725.478)	-	(294.596)	-	(13.522.572)
Movimento do período	(7.812.130)	(3.276.229)	(1.335.503)	(725.478)	71.404	(294.596)	350.874	(13.021.658)
	78.636	14.958	-	443.348	970.229	517.858	935.763	2.960.792
Compensação de Passivos por impostos diferidos	(78.636)	-	-	(443.348)	(970.229)	(517.858)	(935.763)	(2.945.834)
A 31 DE DEZEMBRO DE 2022	-	14.958	-	-	-	-	-	14.958

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

Em 31 de dezembro de 2023, pelo facto de não ser possível deduzir a totalidade do benefício do Regime fiscal de Apoio ao Investimento (“RFAI”) relativo ao investimento do futuro hotel Pestana Dunas na Ilha de Porto Santo, foram registados impostos diferidos ativos no montante de 1.194.635 Euros, para os quais se prevê que venham a ser recuperados nos próximos nove anos.

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 Blue Alvor Beach 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, em 2022 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 Blue Alvor Beach, 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).

Prejuízos fiscais

Em 31 de dezembro de 2023 foram registados impostos diferidos ativos no valor de 367.566 Euros referentes aos prejuízos fiscais apurados no próprio exercício e em anos anteriores e que se prevê que venham a ser recuperados nos próximos três anos pela subsidiária que irá explorar o futuro hotel Pestana Dunas na Ilha de Porto Santo.

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 respeitavam às restantes subsidiárias não abrangidas pelo consolidado fiscal.

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.

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 DEPRECIÇÃO	OUTROS	TOTAL
A 1 DE JANEIRO DE 2023	21.999.373	48.779	111.386	1.741.171	23.900.709
Reversão por capital	-	(44.335)	-	-	(44.335)
Constituição por resultados	-	-	101.671	-	101.671
Reversão por resultados	(4.157.929)	-	-	(42.007)	(4.199.936)
Movimento do período	(4.157.929)	(44.335)	101.671	(42.007)	(4.142.600)
	17.841.444	4.444	213.057	1.699.164	19.758.109
Compensação de Ativos por impostos diferidos	(717.286)	-	-	(1.699.164)	(2.416.450)
A 31 DE DEZEMBRO DE 2023	17.124.158	4.444	213.057	-	17.341.659

	CUSTO CONSIDERADO (IFRS 1) EM ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS	RESERVAS DE COBERTURA	DIFERENÇAS DE TAXA DE DEPRECIÇÃO	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

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

13. Ativos e passivos financeiros

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

	ATIVOS / PASSIVOS AO CUSTO AMORTIZADO	ATIVOS AO JUSTO VALOR ATRAVÉS DE OUTRO RENDIMENTO INTEGRAL	ATIVOS / PASSIVOS AO JUSTO VALOR ATRAVÉS DE RESULTADOS	OUTROS ATIVOS / PASSIVOS NÃO FINANCEIROS	TOTAL
31 DE DEZEMBRO DE 2023					
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	41.410.081	-	-	-	41.410.081
Clientes e outras contas a receber	48.350.579	-	-	12.528.244	60.878.823
Instrumentos financeiros derivados	-	23.759	-	-	23.759
Ativos financeiros ao justo valor através de resultados	-	-	20.666.742	-	20.666.742
	89.760.660	23.759	20.666.742	12.528.244	122.979.405
Passivos financeiros					
Empréstimos obtidos	205.000.128	-	-	-	205.000.128
Fornecedores e outras contas a pagar	64.798.442	-	-	13.413.468	78.211.910
Adiantamentos de clientes	-	-	-	65.757.981	65.757.981
	269.798.570	-	-	79.171.449	348.970.019

	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

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.

	31-12-2023			31-12-2022		
	NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3	NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3
Ativos financeiros						
Ativos financeiros ao justo valor através de resultados	-	3.636.561	17.030.181	-	-	16.925.573
Instrumentos financeiros derivados	-	-	23.759	-	-	197.122
	-	3.636.561	17.053.940	-	-	17.122.695

14. Instrumentos financeiros derivados

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Grupo Pestana tinha negociado Instrumentos financeiros derivados relativos a *swaps* de taxa de juro (derivados de cobertura) apresentados como segue:

	31-12-2023		31-12-2022	
	ATIVOS	PASSIVOS	ATIVOS	PASSIVOS
<i>Swap</i> taxa de juro – não corrente	23.759	-	197.122	-
	23.759	-	197.122	-

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 31-12-2023	JUSTO VALOR A 31-12-2022	VARIAÇÃO
Cobertura	5.000.000	30-12-2027	Semestral	Eur 6M / 2,36%	23.759	197.122	(173.363)
					23.759	197.122	(173.363)

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 2023 e 2022 são como segue:

	2023	2022
A 1 DE JANEIRO		
Derivados cobertura – variação justo valor	197.122	(25.822)
Derivados negociação – variação justo valor (Nota 34)	(173.363)	218.941
	-	4.003
A 31 DE DEZEMBRO	23.759	197.122

As variações na reserva de justo valor de cobertura de fluxos de caixa ocorridas em 2023 e 2022 são apresentadas como segue:

	2023	2022
A 1 DE JANEIRO		
Derivados cobertura – variação justo valor (Nota 20)	148.343	(21.819)
Imposto diferido (Nota 12)	(173.363)	218.941
	44.335	(48.779)
A 31 DE DEZEMBRO	19.315	148.343

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 3 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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o detalhe da rubrica de Clientes e outras contas a receber é apresentado como segue:

	31-12-2023			31-12-2022		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
Clientes (i)	23.741.961	-	23.741.961	25.006.895	-	25.006.895
Outros devedores (ii)	4.389.068	1.846.998	6.236.066	9.878.189	1.826.384	11.704.573
Pré-pagamentos (iii)	4.961.769	7.566.475	12.528.244	2.784.708	9.663.197	12.447.905
Acréscimo de rendimentos (iv)	8.208.079	-	8.208.079	17.262.080	-	17.262.080
Estado e outros entes públicos (v)	10.164.473	-	10.164.473	11.038.789	-	11.038.789
	51.465.350	9.413.473	60.878.823	65.970.661	11.489.581	77.460.242
Adiantamentos de clientes (vi)	(65.757.981)	-	(65.757.981)	(19.818.584)	(29.248.690)	(49.067.274)

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

	31-12-2023			31-12-2022		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
Clientes - grupo (Nota 40)	4.206.324	-	4.206.324	2.040.909	-	2.040.909
Clientes - outros	19.535.637	-	19.535.637	22.965.986	-	22.965.986
Clientes de cobrança duvidosa	3.590.425	-	3.590.425	3.301.204	-	3.301.204
	27.332.386	-	27.329.386	28.308.099	-	28.308.099
Imparidade clientes	(3.590.425)	-	(3.590.425)	(3.301.204)	-	(3.301.204)
	23.741.961	-	23.741.961	25.006.895	-	25.006.895

Imparidade - movimentos do ano:

	2023	2022
A 1 DE JANEIRO		
Aumentos	3.301.204	3.661.739
Utilizações	295.431	-
Reversões	(6.210)	(12.549)
	-	(347.986)
A 31 DE DEZEMBRO	3.590.425	3.301.204

(ii) Outros devedores

	31-12-2023			31-12-2022		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
Outros devedores – grupo (Nota 40)	246.542	1.674.125	1.920.667	1.577.931	1.826.384	3.404.315
Outros devedores – restantes	4.594.655	172.873	4.767.528	8.682.578	–	8.682.578
Imparidade	(452.129)	–	(452.129)	(382.320)	–	(382.320)
	4.389.068	1.846.998	6.236.066	9.878.189	1.826.384	11.704.573

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo da rubrica de Outros devedores – grupo inclui o saldo a receber do sublocatário, no montante de 1.803.298 Euros e 1.830.921 Euros, respetivamente, resultante do desreconhecimento do Ativo de direito de uso referente ao acordo de subconcessão realizada no ano de 2016 para a utilização do hotel Pestana CR7 Funchal até 2044, com a empresa Pestana CR7 – Madeira Hotel Investimentos Turísticos, S.A. (Nota 3.18).

Os Outros devedores – grupo incluem também os valores a receber das empresas incluídas no Regime Especial de Tributação de Grupos de Sociedades (“RETGS”) (Notas 12 e 17), mas que não integram o perímetro de consolidação, no montante de 46.492 Euros e de 523.354 Euros, em 2023 e 2022, respetivamente. Em 2023 e 2022, o valor está deduzido de 125 Euros e 585.542 Euros, respetivamente, de retenções na fonte pagas por uma das empresas incluídas no RETGS.

Em 31 de dezembro 2022, os Outros devedores – restantes, incluem o valor de 3.406.529 Euros 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 no montante de 6.813.058 Euros foi recebido, conforme acordado, em duas tranches, de igual montante, em 30 de junho de 2022 e 30 de junho de 2023.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os Outros devedores – restantes incluem ainda cauções prestadas a fornecedores no valor de 1.926.774 Euros e 2.470.570 Euros, respetivamente.

Imparidade – movimentos do ano:

	2023	2022
A 1 DE JANEIRO		
Aumentos	382.320	328.598
A 31 DE DEZEMBRO	452.129	382.320

A antiguidade dos saldos sem imparidade é apresentada como segue:

	2023	2022
De 0 a 6 meses	20.836.976	19.853.092
de 6 a 12 meses	5.030.750	7.067.140
de 12 a 18 meses	96.870	1.496.154
de 18 a 24 meses	264.058	1.227.026
superior a 24 meses	3.749.373	7.068.056
	29.978.027	36.711.468

Os saldos sem imparidade com antiguidade superior a 24 meses dizem respeito, essencialmente, a saldos não vencidos com outras empresas do Grupo, nomeadamente a sublocação já antes referida, e a saldos relativos a cauções prestadas a fornecedores com saldos a pagar.

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

	2023	2022
De 0 a 6 meses	126.344	71.514
de 6 a 12 meses	1.078.025	885.539
de 12 a 18 meses	162.079	394.041
de 18 a 24 meses	160.566	181.229
superior a 24 meses	2.515.540	2.151.201
	4.042.554	3.683.524

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

	31-12-2023			31-12-2022		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
Custos de contratos	1.047.427	7.566.475	8.613.902	952.655	8.420.226	9.372.881
Seguros	320.503	-	320.503	160.232	-	160.232
Outros serviços	3.593.839	-	3.593.839	1.671.821	1.242.971	2.914.792
	4.961.769	7.566.475	12.528.244	2.784.708	9.663.197	12.447.905

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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).

Em 2022 a rubrica de Outros serviços Não corrente inclui o diferimento das comissões da venda dos imóveis do futuro Madeira Acqua Residences e do Pestana Comporta Village Residences (Nota 16). Em 2023 as comissões de venda destes dois projetos foram reclassificadas para corrente uma vez que as escrituras estão estimadas quase na sua totalidade para 2024.

(iv) Acréscimo de rendimentos

Em 31 de dezembro de 2023 o saldo da rubrica de Acréscimos de rendimentos respeita, essencialmente, a valor por receber no momento da escritura relativamente às unidades de alojamento já entregues a proprietários no montante de 7.337.920 Euros (31 de dezembro de 2022: 16.631.755 Euros).

(v) Estado e outros entes públicos

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 esta rubrica respeita fundamentalmente a IVA a recuperar.

Em 2023 e 2022, o Grupo obteve reembolsos de IVA no montante de 3.869.516 Euros e 3.722.519 Euros, respetivamente.

(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 57.247.594 Euros (31 de dezembro de 2022: 37.399.419 Euros) e a adiantamentos das taxas anuais de manutenção de *timeshare* no montante de 5.408.252 Euros (31 de dezembro de 2022: 9.424.337 Euros). O restante está relacionado com reservas de operadores turísticos e clientes individuais.

Em 2023, foram reclassificados para Corrente os adiantamentos de clientes que se encontravam em Não corrente no ano anterior, uma vez que as escrituras dos projetos imobiliários em curso estimam-se quase na sua totalidade para 2024.

16. Inventários

O detalhe da rubrica de Inventários em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é apresentado como segue:

	2023	2022
Mercadorias	1.541.298	1.366.158
Matérias-primas e subsidiárias	3.621.950	3.752.581
Produtos acabados	1.169.586	1.067.938
Produtos e trabalhos em curso	103.506.109	115.589.805
	109.838.943	121.776.482
Imparidade de inventários	(324.621)	(367.525)
	109.514.322	121.408.957

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

	2023	2022
Madeira Acqua	43.661.398	27.767.281
Projeto Silves Golf Resort (Algarve)	26.194.568	27.391.346
Pestana Comporta Village Residences	12.196.441	7.862.318
Projeto Abrunheira (Portalegre)	6.349.235	6.349.235
Lote G3 Vila Sol (Algarve)	5.314.276	-
The Valley - Nature Resort (Algarve)	4.943.778	7.941.234
Projeto Quinta das Maravilhas (Madeira)	2.654.250	2.654.250
Projeto Tróia Eco-Resort	1.789.794	2.664.375
Bebidas e embalagens	1.292.677	1.233.702
Pine Village (Comporta)	279.278	279.278
Porto Covinho (Porto Covo)	-	14.666.025
Projeto A Fábrica, Apartments & Lofts (Madeira)	-	8.806.883
Terrenos a Norte Gramacho (Algarve)	-	7.959.006
Tereno Alvor, Portimão	-	1.062.579
Outros	-	20.231
	104.675.695	116.657.743

O projeto Madeira Acqua Residences, localizado numa das mais modernas áreas habitacionais do Funchal, resultou da aquisição em 2021 do antigo hotel Madeira Palácio por 19.300.000 Euros e visa a transformação do mesmo em 181 apartamentos para venda de diferentes tipologias T1 a T4. O Madeira Acqua Residences tem um investimento total previsto de 53.000.000 Euros, incluindo o seu custo de aquisição. As escrituras estão estimadas quase na sua totalidade para 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 2023 deu-se continuação à construção da Fase 1 do Aldeamento turístico 1 e procedeu-se à entrega de 6 unidades de alojamento.

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 15.676.828 Euros (2022: 9.809.847 Euros). Em 2023 deu-se continuidade à construção das infraestruturas e das unidades de alojamento sendo expectável que a obra esteja concluída no final do verão de 2024. As entregas das unidades de alojamento ocorrerão no último trimestre de 2024. O valor total de investimento está estimado em 20.700.000 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, 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 Lote G3 Vila Sol respeita a um terreno destinado a um futuro projeto imobiliário adquirido pelo montante de 5.314.276 Euros, incluindo impostos, em Vilamoura junto ao hotel e ao campo de golfe também adquiridos em 2023 (Nota 6).

O 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 2023 foram entregues 34 unidades de alojamento (2022: 6 unidades de alojamento) e foram realizados 33 contratos promessa compra e venda (2022: 28 contratos promessa compra e venda) sendo que o total de depósitos é de 21.283.238 Euros (2022: 6.923.041 Euros), incluindo os depósitos das casas já entregues.

O projeto Quinta das Maravilhas encontra-se ainda na fase de obtenção de licenciamento e respeita a um prédio localizado na Rua das Maravilhas, no Funchal, detendo uma localização privilegiada para o desenvolvimento de um complexo residencial de apartamentos e casas de luxo. Foi adquirido em 2021 pelo valor de 2.654.250 Euros e tem um investimento previsto de 12.000.000 Euros, estimando-se a sua conclusão entre o final de 2025 e 2026. No ano de 2023 e 2022 não foram realizados dispêndios com este projeto.

O Pestana Tróia Eco-Resort respeita à construção de moradias, apartamentos e respetivas Infraestruturas do aldeamento turístico sendo que em 2023, encontra-se em falta a entrega de apenas 5 unidades do L3.

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 os restantes 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, estando as infraestruturas praticamente concluídas.

Em 2023, os projetos do Porto Covinho, Norte do Gramacho e o terreno em Alvor foram vendidos à empresa do Grupo, Pestana Properties – SIC Imobiliária fechada S.A., pelos respetivos valores de 14.670.000 Euros, 12.458.052 Euros e 1.492.000 Euros. Os valores de venda foram definidos tendo por base avaliações realizadas por peritos independentes e certificados pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários. No caso dos terrenos do Norte do Gramacho, o preço definido incluiu também os terrenos afetos a um futuro campo de golfe que se encontrava ainda em fase de desenvolvimento (Nota 6).

O projeto A Fábrica, Apartments & 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 e foi totalmente concluído em 2023 com a entrega de todos os apartamentos a clientes (Nota 28).

No exercício de 2023, a rubrica Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas totalizou 97.583.647 Euros (31 de dezembro 2022: 52.128.156 Euros).

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

	2023	2022
A 1 DE JANEIRO		
Reversões	367.525	532.282
Utilizações	(19.463)	44.456
	(23.441)	(209.213)
A 31 DE DEZEMBRO	324.621	367.525

17. Imposto sobre o rendimento

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 os saldos referentes a Imposto sobre o rendimento corrente são apresentados como segue:

	31-12-2023		31-12-2022	
	ATIVO	PASSIVO	ATIVO	PASSIVO
Imposto sobre rendimento	13.238.160	5.325.347	4.700	4.936.348
	13.238.160	5.325.347	4.700	4.936.348

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

	2023	2022
Pagamentos por conta	13.777.958	534.502
Pagamentos adicionais por conta	2.458.296	743.991
Retenções na fonte	1.837.070	621.274
Retenções na fonte – restantes empresas (Nota 15 e 27)	(1.310.848)	(585.542)
Benefícios fiscais de anos anteriores (Nota 35)	1.429.990	-
Reclamação graciosa derrama regional (Nota 35)	446.494	-
Reposição benefícios fiscais (Nota 35)	(504.274)	-
Estimativa de IRC (Nota 35)	(13.461.326)	(5.355.566)
Estimativa de IRC por contas correntes (Nota 15 e 27)	3.239.453	(558.081)
Juros compensatórios RFAI (Nota 12 e 35)	-	(332.226)
	7.912.813	(4.931.648)

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.

Os benefícios fiscais de anos anteriores respeitam a IRC pago em excesso no exercício de 2018 resultante do apuramento de dotações de Regime Fiscal de Apoio ao Investimento (RFAI), por parte de duas sociedades que integram o R.E.T.G.S. que não tiveram em consideração a dedução apropriada do benefício fiscal gerado, não contemplando na sua plenitude a dedução legalmente aplicável do referido benefício. Com efeito, o referido benefício fiscal foi apurado através da aplicação de uma taxa de 10% à totalidade do montante das aplicações consideradas como elegíveis para efeitos de RFAI, ao invés de 25% que se deveriam ter aplicado de acordo com a redação do Código Fiscal do Investimento em vigor para o período de tributação de 2018 relativamente aos investimentos realizados na região Norte. Assim, foi apurado IRC pago em excesso no exercício de 2018 no montante de 1.494.398 Euros, tendo sido entregue em junho de 2022 um Pedido de revisão de ato tributário ao período de tributação de 2018, que foi parcialmente diferido no início de janeiro de 2024 pelo montante de 1.429.990 Euros.

Em 2023, decorrente da aplicação das taxas de Derrama Estadual mais elevadas previstas no CIRC por parte das subsidiárias com atividade nas Regiões Autónomas da Madeira e nos Açores, ao invés das taxas reduzidas de Derrama Regional, quando o lucro tributável apurado individualmente nos exercícios de 2021 e 2022 excedesse o montante de 1.500.000 Euros, foram apresentadas às Autoridades fiscais duas reclamações gratuitas contra as autoliquidações de IRC referentes aos períodos de tributação de 2021 e 2022, peticionando o reembolso parcial do imposto pago em excesso em cada um desses períodos, num montante total de 446.494 Euros.

A reposição de benefícios fiscais corresponde ao montante gerado ao abrigo do RFAI durante o ano de 2022 por uma das subsidiárias que integra o R.E.T.G.S. tendo sido considerado como investimentos relevantes elegíveis dois ativos que por via de uma alteração legislativa de 27 de junho de 2022 (Lei nº 12/2022) que produziu efeitos a 1 de janeiro de 2022 deixaram de ser elegíveis. Verificou-se que em conformidade com o mapa nacional de auxílios estatais com finalidade regional para o período de 1 de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2027, aprovado pela Comissão Europeia, a região onde estão localizadas as duas novas unidades que tinham sido consideradas como investimento relevante (Lisboa) não está considerada como região elegível nos termos da alínea c) do nº3 do artigo 107º do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia. Desta forma, foi apurado o imposto que deixou de ser pago no ano de 2022 no montante de 490.095 Euros, bem como os juros compensatórios correspondentes no montante de 14.179 Euros.

Até ao período de tributação de 2022 as subsidiárias com atividade nas Regiões Autónomas da Madeira e nos Açores foram tributadas através do Regime Especial de Tributação dos Grupos de Sociedades (RETGS), pelo que o seu resultado fiscal contribuía para o resultado consolidado fiscal apurado ao nível da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A.. Em 2023, o valor de imposto a pagar destas subsidiárias é de 4.303.142 Euros.

Em 2023 e 2022 o imposto a pagar das subsidiárias não abrangidas pelo R.E.T.G.S. é de 4.753.810 Euros e 1.148.469 Euros, respetivamente.

18. Caixa e equivalentes de caixa

O detalhe da rubrica de Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2023 e 2022 apresentam-se como segue:

	31-12-2023	31-12-2022
Caixa	3.440.598	2.824.559
Depósitos bancários	37.969.483	167.000.444
	41.410.081	169.825.003

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 2023 e 2022 é apresentado como segue:

	31-12-2023	31-12-2022
Caixa	3.440.598	2.824.559
Descobertos bancários	(446.309)	(410.711)
Depósitos bancários	37.969.483	167.000.444
	40.963.772	169.414.292

19. Capital

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a rubrica de Capital é composta por:

	2023	2022
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)	7.779.027	7.779.027
	125.000.000	125.000.000

(i) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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 2023 e 2022 é apresentado como segue:

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Resultado básico e diluído por ação é positivo em 1,02 Euros e 1,18 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 2023 e 2022 as Prestações acessórias de capital correspondem a:

Acionistas	31-12-2023	31-12-2022
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

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 2023 e 2022:

	RESERVA LEGAL (i)	RESERVAS JUSTO VALOR C.F.C (ii)	TOTAL
1 DE JANEIRO DE 2022	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
Aplicação do resultado líquido do exercício	2.410.960	-	2.410.960
Variação na reserva de justo valor (cobertura de fluxos de caixa) líquida de imposto	-	(129.028)	(129.028)
A 31 DE DEZEMBRO DE 2023	35.180.389	19.315	35.199.704

(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 2023 e 2022 esta rubrica registou os seguintes movimentos:

	TOTAL
A 1 DE JANEIRO DE 2022	92.695.300
Aplicação do resultado líquido do exercício	28.200.814
Distribuições (Notas 36 e 40)	(25.000.000)
Transferência de Interesses não controláveis (Nota 22)	29.880
A 31 DE DEZEMBRO DE 2022	95.925.994
Aplicação do resultado líquido do exercício	94.197.908
Distribuições (Notas 36 e 40)	(93.500.000)
A 31 DE DEZEMBRO DE 2023	96.623.902

22. Interesses que não controlam

A rubrica de Interesses não controlam registou a seguinte evolução:

	2023	2022
1 DE JANEIRO	10.703.948	8.392.242
Resultado líquido do exercício	3.015.710	2.341.586
Dividendos (Notas 36 e 40)	(1.503.510)	-
Transferências para Resultados acumulados (Nota 21)	-	(29.880)
31 DE DEZEMBRO	12.216.148	10.703.948

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

	31-12-2023		31-12-2022	
	% PARTICIPAÇÃO	VALOR	% PARTICIPAÇÃO	VALOR
Ponta da Cruz – Soc. Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	48,00%	7.380.661	48,00%	7.021.071
Porto Carlton – Soc. de Construção e Exploração Hoteleira, S.A.	40,00%	4.835.487	40,00%	3.682.877
		12.216.148		10.703.948

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 2023	2.785.053	78.117	1.323.319	4.186.489
Dotação	30.000	-	113.514	143.514
Reversões	-	(1.559)	-	(1.559)
Utilizações	-	-	(49.319)	(49.319)
Movimentos	30.000	(1.559)	64.195	92.636
A 31 DE DEZEMBRO DE 2023	2.815.053	76.558	1.387.514	4.279.125
Saldo corrente	60.000	44.089	1.008.250	1.112.339
Saldo não corrente	2.755.053	32.469	379.264	3.166.786
	2.815.053	76.558	1.387.514	4.279.125

	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

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

(i) Processos judiciais

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

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

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

(ii) Provisões para garantias

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

(iii) Outras provisões

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

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

Assim, apesar de ter sempre atuado de boa-fé e em conformidade com a legislação em vigor, constando, aliás, dos autos que a subsidiária Carvoeiro Golfe, S.A. tinha condições para considerar o ato formalmente válido e, consequentemente, 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 2023, 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:

	31-12-2023			31-12-2022		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
Empréstimos bancários	15.178.276	128.131.598	143.309.874	24.774.193	160.547.547	185.321.740
Empréstimos obrigacionistas	-	56.100.000	56.100.000	-	89.000.000	89.000.000
Papel comercial	-	5.000.000	5.000.000	22.000.000	5.000.000	27.000.000
Descobertos bancários	446.309	-	446.309	410.711	-	410.711
Juros a pagar – especialização	15.624.585	189.231.598	204.856.183	47.184.904	254.547.547	301.732.451
Juros a pagar – antecipação	1.427.879	-	1.427.879	1.779.978	-	1.779.978
Juros pagos – antecipação	(255.236)	(1.028.698)	(1.283.934)	(478.481)	(1.310.838)	(1.789.319)
	16.797.228	188.202.900	205.000.128	48.486.401	253.236.709	301.723.110

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 2023 e 2022 são apresentados como segue:

	2024	2025	2026	2027	2028	SEGUINTE	TOTAL
Empréstimos bancários							
Euro	15.178.276	12.278.163	12.197.078	12.068.675	9.902.703	81.684.979	143.309.874
	15.178.276	12.278.163	12.197.078	12.068.675	9.902.703	81.684.979	143.309.874
Empréstimos obrigacionistas							
Euro	-	27.100.000	-	29.000.000	-	-	56.100.000
	-	27.100.000	-	29.000.000	-	-	56.100.000
Papel comercial							
Euro	-	-	-	5.000.000	-	-	5.000.000
	-	-	-	5.000.000	-	-	5.000.000
	15.178.276	39.378.163	12.197.078	46.068.675	9.902.703	81.684.979	204.409.874

	2023	2024	2025	2026	2027	SEGUINTE	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	47.958.748	92.992.321	301.321.740

Empréstimos bancários

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

Dado o aumento verificado nas taxas de juro variáveis, o facto de se prever que estas se mantenham elevadas pelo menos no médio prazo e a elevada liquidez disponível, o Grupo decidiu, durante o ano de 2023 amortizar antecipadamente uma parte significativa da dívida que detinha com taxas de juros variáveis no montante de 16.133.767 Euros. Em 2022 o Grupo havia também antecipado a liquidação de cinco financiamentos no montante total de 31.193.838 Euros.

No âmbito das linhas de crédito bonificadas de apoio ao Covid, especificamente da linha de crédito Apoiar Madeira, em 2023 o Grupo recebeu aprovação da conversão para incentivo não reembolsável o montante de 617.562 Euros, referente à linha de crédito com termo em 2025. Adicionalmente, recebeu do Sistema de Incentivos à Valorização e Qualificação da Região Autónoma da Madeira pela candidatura apresentada com o projeto de eficiência energética, um incentivo de 230.594 Euros, reembolsável em 18 prestações semestrais fixas de capital sem juros e com termo em 2035. Em 2022 foi aprovado e recebido, pelo mesmo programa, um incentivo reembolsável 293.840 Euros, respetivamente, reembolsável em 18 prestações semestrais fixas de capital sem juros e com termo em 2033.

Em 2023 existiu ainda a conversão de 308.800 Euros em montante não reembolsável de parte da Linha de Crédito, obtida junto do Banco BPI no período de pandemia Covid-19, pelo Grupo ter cumprido os critérios de manutenção de postos de trabalho durante esse período

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.

O reembolso de capital dos empréstimos que vencem juros à taxa variável decorre nos seguintes trimestres:

	2023
1º trimestre	4.775.624
2º trimestre	2.976.811
3º trimestre	3.679.420
4º trimestre	3.023.772
	14.455.627

A 31 de dezembro de 2023 89,9% dos empréstimos obtidos são a taxa fixa e os restantes vencem juros a taxa variável Euribor a 1, 3, 6 e 12 meses mais spread (2022: 78%). A 31 de dezembro de 2023 os empréstimos obtidos a taxa de juro fixa, como um valor nominal total de 128.854.247 Euros, têm um justo valor de 107.309.983 Euros. No entanto, estes empréstimos obtidos não podem ser transacionados pela Empresa.

Empréstimos obrigacionistas

Os Empréstimos obrigacionistas vencem juros à taxa fixa.

Em 14 de julho de 2023 o Grupo amortizou antecipadamente, com desconto de 493.500 Euros, o montante de 32.900.000 Euros do empréstimo obrigacionista celebrado em setembro de 2019 com o banco BBVA (Banco Bilbao Viscaia Argentaria) relativo à emissão por subscrição particular de 600 obrigações verdes (*green bonds*), representadas por valores mobiliários sob a forma escritural e nominativas com o valor nominal de 100.000 Euros, no montante total de 60.000.0000 Euros, denominada Pestana Green Bond. As obrigações verdes são um instrumento de dívida que permite às empresas captar investimento para projetos existentes ou para projetos novos, aos quais estejam associados benefícios ambientais. Os fundos conseguidos com esta emissão foram usados no refinanciamento de investimentos de caráter sustentável. O vencimento remanescente ocorrerá em setembro de 2025.

Em 15 de julho de 2022 o Grupo 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 celebrou com o banco BBVA (Banco Bilbao Viscaia Argentaria) um contrato de serviço de agente pagador relativo à emissão por subscrição particular de 290 obrigações com valor nominal de 100.000 Euros, no montante total de 29.000.0000 Euros, denominado Grupo Pestana 2021/2027. Inicialmente, esta emissão estava prevista em 20.000.000 Euros, mas uma vez que a procura foi muito superior à oferta consequentemente levou ao aumento do valor para 29.000.000 Euros. A maioria dos títulos foram subscritos por entidades que já detinham obrigações do Grupo Pestana, nomeadamente que participaram na emissão dos 60.000.000 de Euros das *green bond* em 2019.

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. Nesse ano foi também liquidado antecipadamente o programa cujo plano de amortização previa um reembolso anual de 444.444 Euros.

Estas emissões vencem juros a taxa fixa.

Plafonds autorizados mas não utilizados

Com referência a 31 de dezembro de 2023, o Grupo Pestana detém um conjunto de plafonds autorizados mas não utilizados junto das instituições financeiras no montante total de cerca de 88.600.000 Euros.

25. Passivos de locação

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o detalhe da rubrica de Passivos de locação é como segue:

	31-12-2023	31-12-2022
Corrente	15.746.818	18.734.878
Não corrente		
1 a 5 anos	50.163.774	55.500.113
Mais de 5 anos	66.189.154	78.103.547
	132.099.746	152.338.538

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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 Blue Alvor Beach
- ▮ Pestana Carlton Madeira
- ▮ Pestana Cascais
- ▮ Pestana Churchill Bay
- ▮ Pestana Cidadela de Cascais
- ▮ Pestana Colombos
- ▮ Pestana Fisherman Village
- ▮ Pestana Ilha Dourada
- ▮ Pestana Lisboa Vintage
- ▮ Pestana Palácio do Freixo
- ▮ Pestana Quinta do Arco
- ▮ Pestana Royal
- ▮ Pestana Rua Augusta
- ▮ Pestana Sintra Golf
- ▮ Pestana Viking
- ▮ Pousada Alfama Charming Hotel
- ▮ Pousada de Lisboa
- ▮ Pousada de Vila Real de Santo António
- ▮ Pousada de Viseu
- ▮ Rede de Pousadas

26. Rendimentos a reconhecer

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o detalhe da rubrica de Rendimentos a reconhecer é apresentado como segue:

	31-12-2023			31-12-2022		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
<i>Pestana Vacation Club</i> - D.R.H.P. (i)	16.257.141	64.499.474	80.756.615	16.769.932	68.814.579	85.584.511
<i>Pestana Vacation Club</i> - Options (ii)	3.308.245	25.372.125	28.680.370	2.987.850	27.237.291	30.225.141
Subsídios ao investimento (iii)	390.708	5.864.569	6.255.277	402.676	6.162.241	6.564.917
Outros (iv)	941.448	1.993.735	2.935.183	1.131.681	2.380.164	3.511.845
	20.897.542	97.729.903	118.627.445	21.292.139	104.594.275	125.886.414

(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 2024 e 2039.

A movimentação ocorrida em 2023 e 2022 foi a seguinte:

	2023	2022
A 1 DE JANEIRO		
Aumentos / Diminuições	85.584.511	92.940.177
Consumos	9.194.290	9.585.580
Consumos	(14.022.186)	(16.941.246)
Movimentos do ano	(4.827.896)	(7.355.666)
A 31 DE DEZEMBRO	80.756.615	85.584.511

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 2023 e 2022 foi a seguinte:

	2023	2022
A 1 DE JANEIRO		
Aumentos / Diminuições	30.225.141	32.186.482
Aumentos / Diminuições	3.011.918	2.717.662
Consumos	(4.556.689)	(4.679.003)
Movimentos do ano	(1.544.771)	(1.961.341)
A 31 DE DEZEMBRO	28.680.370	30.225.141

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 âmbito do projeto de remodelação e construção do Pestana Fisherman, o Grupo solicitou, em 2022, a obtenção de um incentivo ao Instituto de Desenvolvimento Empresarial no âmbito do Sistema de Incentivos à Valorização e Qualificação da Região Autónoma da Madeira Valorizar 2020 (Projeto Integrado), no montante de 500.000 Euros. No ano de 2023, após conclusão do processo inspetivo do IDE na validação das despesas elegíveis e cumprimento de objetivos, recebeu o montante total de 329.421 Euros, dos quais 230.594 Euros foi considerado como um incentivo reembolsável em 18 prestações semestrais fixas de capital sem juros e termo em 2035 (Nota 24) e 98.827 Euros como incentivo ao investimento não reembolsável.

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.

(iv) 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 2023 e 2022 o detalhe da rubrica de Fornecedores e outras contas a pagar é apresentado como segue:

	31-12-2023			31-12-2022		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
Fornecedores						
Fornecedores (i)	36.681.922	-	36.681.922	35.660.223	-	35.660.223
Outros credores						
Credores diversos	1.810.231	-	1.810.231	1.923.003	-	1.923.003
Outros credores - grupo (Nota 40) (ii)	3.301.430	-	3.301.430	619.137	-	619.137
Fornecedores de ativos tangíveis (iii)	2.910.183	-	2.910.183	1.501.067	-	1.501.067
Estado e outros entes públicos (iv)	4.087.986	-	4.087.986	3.491.540	-	3.491.540
Acréscimo de gastos						
Pessoal	13.413.468	-	13.413.468	10.217.750	-	10.217.750
Obras relativas a inventários	3.102.162	-	3.102.162	3.750.039	-	3.750.039
Impostos sobre o património	946.578	-	946.578	1.378.862	-	1.378.862
Outros (v)	11.957.950	-	11.957.950	11.179.779	-	11.179.779
	78.211.910	-	78.211.910	69.721.400	-	69.721.400

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

(i) Fornecedores

	31-12-2023			31-12-2022		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
Fornecedores – grupo (Nota 40)	7.815.286	–	7.815.286	9.964.656	–	9.964.656
Fornecedores – restantes	28.866.636	–	28.866.636	25.695.567	–	25.695.567
	36.681.922	–	36.681.922	35.660.223	–	35.660.223

(ii) Outros credores – grupo

Os Outros credores – grupo incluem essencialmente o valor a pagar pelos prejuízos fiscais apurados em 2023 e 2022 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 1.975.347 Euros e 550.815 Euros, respetivamente. Em 2023 este valor encontra-se deduzido de retenções na fonte no montante de 1.310.723 Euros.

(iii) Fornecedores de ativos tangíveis

Em 2023, o aumento na rubrica de Fornecedores de ativos tangíveis diz respeito essencialmente às obras de remodelação do Pestana Blue Alvor Beach e do novo Pestana Vila Lido.

(iv) Estado e outros entes públicos

	31-12-2023			31-12-2022		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares	956.780	–	956.780	695.595	–	695.595
Imposto sobre o valor acrescentado	1.461.455	–	1.461.455	1.396.032	–	1.396.032
Contribuições para segurança social	1.437.125	–	1.437.125	1.231.408	–	1.231.408
Outros	232.626	–	232.626	168.505	–	168.505
	4.087.986	–	4.087.986	3.491.540	–	3.491.540

(v) 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 consolidados é apresentado como segue:

	2023	2022
Hotelaria (i)	278.425.640	245.701.834
Venda e gestão imobiliária (ii)	82.455.602	40.167.519
Indústria de bebidas (iv)	36.754.685	30.804.664
<i>Pestana Vacation Club</i> (iii)	28.264.932	30.230.837
Golfe	12.740.459	11.411.436
Animação	10.758.962	9.427.110
Outros (v)	7.700.000	7.700.000
	457.100.280	375.443.400

(i) Hotelaria

O ano de 2023 fica marcado pelo melhor ano de sempre da hotelaria em Portugal que demonstrou a enorme vontade das pessoas em viajar e sair de casa, independentemente das condições macroeconómicas que se verificaram.

O Grupo continuou a reforçar o seu investimento em sistemas de modo a garantir que os clientes chegam aos seus hotéis cada vez mais através de canais digitais permitindo assim uma maximização da sua receita, razão pela qual foi possível a aumentar o preço médio das unidades do Grupo tendo-se conseguido ainda aumentar as taxas de ocupação.

Na Madeira e no Porto Santo registou-se o melhor ano de sempre ao nível de vendas, tendo registado um aumento de 20% face ao ano anterior. Este aumento na receita está relacionado com a chegada de um novo perfil de turistas na Madeira, mais jovem e com vontade de ter novas experiências, assim como com o aumento da oferta de voos a preços acessíveis para a região, existindo entre 4 a 5 ligações diárias diretas para o Reino Unido e França, mercados estes que tiveram uma maior contribuição no aumento da receita destas unidades. De realçar que a unidade hoteleira Pestana Palms Ocean Hotel esteve encerrada entre 1 de dezembro de 2022 a 30 de setembro de 2023 para a realização de trabalhos de remodelação e modernização, tendo sido reinaugurado durante o ano como Pestana Vila Lido Madeira Ocean Hotel, unidade de 5 estrelas, localizado muito próximo do Complexo Balnear do Lido e que dispõe de uma piscina exterior com vista sobre as falésias costeiras do Funchal.

O destino Algarve continua a ser um destino apetecível para os turistas estrangeiros verificando-se ainda que o mercado nacional visita o Algarve cada vez mais fora daquilo que é a época alta e mais vezes no ano. A abertura de novas rotas aéreas, elevados níveis de ocupação e recordes de passageiros no aeroporto de Faro foram indicadores de que o ano 2023 foi um ano de elevada atividade turística para a região, nomeadamente a nível de turistas estrangeiros. Este contexto permitiu que as vendas no Algarve subissem cerca de 25%, excluindo o impacto da saída do hotel Pestana Blue Alvor em 2022.

A rede de Pousadas de Portugal apresentou igualmente bons resultados em 2023, tendo aumentado as suas vendas em cerca de 13% face a 2022, essencialmente motivado pelo aumento do preço médio, assim como pela excelente atividade das pousadas de Lisboa, onde se inclui a nova Pousada Alfama Charming Hotel inaugurada em maio de 2023 e cujo réditto foi de aproximadamente 1.600.000 Euros.

Os destinos de cidade, nomeadamente Lisboa e Porto, também verificaram um aumento significativo das suas vendas face ao ano homólogo de aproximadamente 29%. Este aumento vem no seguimento da continuidade da retoma do turismo aos destinos citadinos, bem como da inauguração de uma nova unidade em Lisboa, o Pestana Rua Augusta em julho 2023. De notar ainda que Lisboa e Porto foram igualmente premiados em 2023 pelos World Travel Awards com os prémios de “Melhor cidade” e “Melhor destino”, respetivamente.

O Grupo beneficiou de todos estes fatores tendo deste modo atingido receitas superiores às registadas em 2022 em 13%.

O detalhe da rubrica de Prestação de serviços de Hotelaria por país de origem do cliente, para 2023 e 2022, apresenta-se como segue:

País	Hotelaria	
	2023	2022
Portugal	30,8%	33,6%
Reino Unido	18,0%	19,2%
Alemanha	9,0%	8,9%
Estados Unidos América	7,8%	6,2%
França	5,3%	4,8%
Espanha	4,2%	4,2%
Irlanda	2,7%	2,8%
Holanda	2,1%	2,2%
Suíça	1,9%	1,8%
Brasil	1,9%	1,8%
Polónia	1,4%	1,6%
Canadá	1,4%	1,1%
Bélgica	1,3%	1,4%
Itália	1,3%	1,2%
Suécia	1,0%	0,8%
Dinamarca	0,7%	0,8%
Restantes	9,2%	7,6%
	100%	100%

(ii) Venda e gestão imobiliária

O negócio de venda e gestão de imobiliária continuou a sua tendência crescente em 2023 com um total de vendas de cerca de 82.500.000 Euros e que representa 18% do total de Vendas e Prestação de serviços do Grupo Pestana.

Em 2023 o Grupo deu continuidade ao empreendimento The Valley Nature Resort tendo procedido à entrega de 34 unidades de alojamento pelo montante de cerca de 17.300.000 Euros (2022: 6 unidades de alojamento pelo valor de 2.620.000 Euros) e procedeu à entrega de 2 unidades de alojamento no Pestana Tróia Eco-Resort por aproximadamente 2.600.000 Euros, faltando a entrega de 5 lotes.

O projeto A Fábrica, Apartments & Lofts, localizado em pleno centro da cidade do Funchal e que respeitava à reabilitação urbana da antiga Fábrica de Cervejas da Madeira para um empreendimento de luxo em condomínio fechado foi totalmente concluído em 2023 com a entrega de todos os apartamentos pelo montante de cerca de 12.400.000 Euros.

Em 2023 os projetos Porto Covinho, Norte do Gramacho e o terreno em Alvor foram vendidos à empresa do Grupo, Pestana Properties – SIC Imobiliária fechada S.A., pelos respetivos valores de 14.670.000 Euros, 12.458.052 Euros e 1.492.000 Euros (Nota 16). Os valores de venda foram definidos tendo por base avaliações realizadas por peritos independentes e certificados pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários. No caso dos terrenos do Norte do Gramacho, o preço definido incluiu também os terrenos afetos a um futuro campo de golfe que se encontrava ainda em fase de desenvolvimento (Nota 6).

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 2023 e 2022, foram vendidos vilas e apartamentos pelo valor de aproximadamente 2.000.000 Euros e 1.800.00 Euros, respetivamente.

Em 2022 foram vendidos 34 lotes do empreendimento Pine Village pelo valor de cerca de 13.800.000 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.

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. Em 2023 o Grupo iniciou a construção do Pestana Porto Covo com o arranque das obras de infraestruturas o que gerou um volume de Prestações de serviços de aproximadamente 3.200.000 Euros sendo atualmente a principal obra em curso. Este empreendimento contará com um valor de obra previsto de 31.300.000 Euros. A principal obra em 2022 respeitava 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 cerca de 2.200.000 Euros. Em 2023 e 2022, o valor reconhecido em rédito relativamente a estes contratos foi de 4.900.318 Euros e 2.402.613 Euros, respetivamente, e o valor dos gastos de 3.342.242 Euros e 2.208.355 Euros, respetivamente. A 31 de dezembro de 2023 e 2022, o valor acumulado de rédito reconhecido dos Contratos de construção em curso ascendeu 4.822.716 Euros e a 9.092.045 Euros, respetivamente, e o valor acumulado de gastos ascendeu a 3.342.242 Euros e 8.616.568 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 que verificou em 2023 uma ligeira redução das taxas de ocupação que foram compensadas pelo aumento do preço médio praticado, permitindo assim um aumento generalizado da receita. O empreendimento Pestana Gramacho e Pinta continuou a apresentar bons resultados com um rédito total de 7.380.562 Euros (2022: 6.406.972 Euros). O empreendimento Pestana Troia Eco-Resort apresentou um rédito de alojamento no montante de 4.832.378 Euros (2022: 5.136.267 Euros). O montante restante respeita essencialmente a administração de propriedades.

(iii) *Pestana Vacation Club*

O negócio do *Vacation Club* e *Options* com o contributo dos seus principais mercados turísticos nesta atividade do Reino Unido e da Alemanha, permitiu manter a receita gerada nos contratos de habitação periódica e *Options*. De realçar que o Grupo continua a possibilitar o gozo das semanas contratadas cujo usufruto foi impactado por força da pandemia e cujos *fees* de manutenção foram pagos, mas a receita tinha sido diferida, durante o período remanescente do contrato. No ano de 2023 o impacto desta medida ascendeu a 826.050 Euros e em 2022 a 2.774.434 Euros.

O detalhe da rubrica de Prestação de serviços de de *Vacation Club* (número de clientes com contratos assinados) por país de origem do cliente, para 2023 e 2022, é apresentado como segue:

País	Pestana Vacation Club	
	2023	2022
Reino Unido	60,3%	59,5%
Alemanha	11,0%	10,9%
Portugal	8,2%	7,8%
Finlândia	7,0%	7,7%
Suécia	2,7%	2,8%
Noruega	2,2%	2,3%
França	1,6%	1,6%
Dinamarca	1,4%	1,4%
Restantes	5,6%	6,0%
	100%	100%

(iv) Indústria de bebidas

Em 2023 o negócio de indústria de bebidas beneficiou do aumento contínuo do turismo e do aumento das vendas líquidas de 15% face a 2022 no mercado *On-Trade*, que é atualmente o mais representativo neste negócio. Apesar disso, o mercado *Off trade* também registou um aumento de cerca de 20%, sendo que no mercado do Porto Santo o crescimento foi de cerca de 18% face ao ano anterior.

No Continente houve um incremento de vendas de cerca de 48% no canal *on trade* na sequência do forte investimento na aquisição de máquinas de cerveja de pressão, o que permitiu expandir a oferta de barril de Coral branca e Puro Malte bem como da Coral Stout e Sidra.

(v) Outros

No ano de 2023 e 2022 a rubrica de Outros diz respeito à cedência onerosa e temporária da Marca Pestana à Pestana Management – Serviços de Gestão S.A..

29. Fornecimentos e serviços externos

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

	2023	2022
Serviços especializados	30.653.507	30.902.952
Subcontratos	25.733.619	21.718.960
Higiene/Limpeza/Conforto	23.508.342	21.972.762
Comissões	14.909.908	13.968.081
Energia	12.817.164	13.192.540
Publicidade	7.871.833	7.524.166
Conservação e reparação	7.328.758	6.415.810
Contrapartida da exploração das unidades de alojamento	4.518.817	4.578.021
Rendas	3.915.407	5.224.059
Seguros	1.189.139	970.097
Outros	5.279.346	4.842.445
	137.725.840	131.309.893

O Grupo tem um elevado peso de gastos variáveis na sua estrutura o que lhe permite ter flexibilidade na sua gestão em função da evolução da procura. No entanto, o ano de 2023 continuou a ser impactado pelos efeitos da guerra na Ucrânia e também pela guerra da Palestina iniciada em outubro de 2023, tendo a inflação continuado a ser sentida genericamente por toda a economia, especialmente no custo da energia. Apesar deste impacto, o Grupo renegociou os seus contratos de energia com efeitos a partir de julho tendo conseguido diminuir significativamente os seus custos face ao primeiro semestre de 2023. No seguimento da política e esforço de sustentabilidade que o Grupo tem vindo a desenvolver, em 2023 verificou-se uma redução da pegada carbónica do Grupo superior a 10% quando medida por consumo de CO₂ por quarto ocupado.

Em 2022 a 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.

Nos termos da alínea 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 2023 da Sociedade de Revisores de Contas do Grupo Pestana foram de 113.000 Euros. Os honorários do ano de 2023 dos restantes Revisores Oficiais de Contas das empresas que compõem o perímetro de consolidação foram de 7.600 Euros.

Os honorários de outros serviços prestados pela Sociedade de Revisores de Contas do Grupo Pestana foram de 9.400 Euros.

30. Gastos com pessoal

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

	2023	2022
Órgãos sociais		
Remunerações	1.253.470	1.281.628
Encargos sobre remunerações	182.273	192.365
	1.435.743	1.473.993
Pessoal		
Remunerações	59.497.350	47.582.610
Encargos sobre remunerações	11.922.105	9.915.891
Outros	1.363.743	1.296.442
	72.783.198	58.794.943
	74.218.941	60.268.936

O número médio de empregados das empresas do Grupo Pestana que compõem este perímetro de consolidação em 2023 foi de 2.862 (31 de dezembro de 2022: 2.590). Face às situações económicas atuais, com o aumento da inflação e das taxas de juro a afetar os rendimentos das famílias, o Grupo continuou a reforçar as condições de trabalho e remuneratórias dos seus colaboradores.

A rubrica de Gastos com o pessoal inclui ainda 4.920.000 Euros e 3.348.600 Euros de gastos com Participação nos lucros do exercício em 2023 e 2022, respetivamente.

31. Outros rendimentos e ganhos

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

	2023	2022
Proveitos suplementares	2.903.722	2.081.662
Rescisões de contratos de locação	2.269.042	-
Subsídios à exploração	1.565.369	287.738
Diferenças cambiais favoráveis	891.537	1.348.380
Ganhos na alienação de ativos tangíveis e propriedades de investimento	816.592	41.851.417
Amortização de subsídios ao investimento	408.467	426.124
Restituição de impostos	-	8.280
Outros	712.063	586.798
	9.566.792	46.590.399

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

Em 2023 a rubrica de Rescisões de contratos de locações inclui o valor da rescisão do contrato de arrendamento do ativo Pestana Vila Sol e do campo de golfe adjacente, adquiridos em setembro 2023, que gerou um ganho no montante de 2.195.153 Euros (Nota 6).

Em 2023 a rubrica de Subsídios à exploração diz respeito essencialmente a subsídios concedidos no âmbito de linhas obtidas a fundo perdido que foram convertidas em não reembolsáveis em 2023 (Nota 24).

Em 2023, a rubrica de Ganhos na alienação de ativos tangíveis inclui a mais-valia na alienação de um apartamento do Pestana Gramacho Residences no montante de 187.400 Euros (2022: 719.714 Euros) (Nota 6). 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.

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.

32. Outros gastos e perdas

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

	2023	2022
Impostos	3.744.579	4.056.118
Comissões de cartões de crédito	2.210.584	1.535.362
Perdas em inventários	163.836	40.180
Ofertas e amostras de inventários	148.320	143.333
Diferenças de câmbio desfavoráveis	107.440	877.459
Alienação de ativos tangíveis	38.638	24.192
Outros	998.050	1.171.157
	7.411.447	7.847.801

A rubrica de Impostos refere-se, essencialmente, aos gastos suportados com IMI, taxas de resíduos sólidos e conservação de esgotos.

33. (Perdas) / 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:

	2023	2022
Ganhos / (Perdas) por equivalência patrimonial – Empreendimentos conjuntos (Nota 9):		
Solpor – Sociedade de Turismo do Porto Santo, Lda.	173.280	(662)
Pestana CR7 – Madeira Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	-	187.317
Ganhos por equivalência patrimonial – Associadas (Nota 10):		
Enatur – Empresa Nacional de Turismo, S.A.	401.116	434.040
Albar – Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A.	-	113.338
(Perdas) / Ganhos em Ativos financeiros ao justo valor através de resultados (Nota 11)	(2.298.419)	554.776
Alienação do Empreendimento conjunto Pestana CR7 – Madeira Hotel Investimentos Turísticos, S.A. (Nota 9)	-	280.492
	(1.724.023)	1.569.301

34. Gastos e rendimentos financeiros

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

	2023	2022
Gastos financeiros		
Juros empréstimos	7.816.640	8.329.108
Juros de passivos de locação	6.674.248	6.836.866
Comissões e taxas aval	1.367.518	1.434.463
Impostos	332.519	636.747
Juros <i>swaps</i> taxa de juro	119.639	77.161
Diferenças cambiais desfavoráveis	37.718	28.750
	16.348.282	17.343.095
Rendimentos financeiros		
Juros obtidos	2.277.711	158.592
Juros de sublocação	185.884	101.637
Juros <i>swaps</i> taxa juro	169.760	6.483
Garantias e avals prestados	2.274	85.108
Diferenças cambiais favoráveis	-	1.157
Variação justo valor <i>swaps</i> (Nota 14)	-	4.003
	2.635.629	356.980

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

35. Imposto do exercício

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

	2023	2022
Imposto sobre o rendimento corrente:		
Imposto corrente sobre o rendimento do exercício	13.461.326	5.355.566
Reposição de benefícios fiscais (Nota 17)	504.274	-
Reclamação graciosa derrama regional (Nota 17)	(446.494)	-
Benefícios fiscais de anos anteriores (Nota 17)	(1.429.990)	-
(Excessos) / Insuficiências de anos anteriores	(542.181)	193.513
Juros compensatórios	-	332.226
	11.546.935	5.881.305
Imposto sobre o rendimento diferido:		
Origem e reversão de diferenças temporárias (Nota 12)	(5.116.124)	11.288.840
	(5.116.124)	11.288.840
	6.430.811	17.170.145

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

	2023	2022
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	2,1% – 3,0%	3,0%
> 7.500.000 e < 35.000.000	3,5% – 5,0%	5,0%
> 35.000.000	6,3% – 9,0%	9,0%

A taxa a aplicar sobre o resultado antes de imposto do Grupo Pestana difere do montante teórico que surgiria utilizando a taxa de imposto média ponderada aplicável ao resultado das entidades consolidadas como segue:

	2023	2022
Resultado antes de imposto	91.450.101	116.120.599
Imposto calculado às taxas de imposto aplicáveis aos lucros das respectivas subsidiárias	16.673.975	23.616.775
Diferença taxa de imposto aplicada aos impostos diferidos	152.647	85.618
Rendimentos não tributáveis fiscalmente	(3.829.550)	(6.456.282)
Gastos não aceites fiscalmente	538.086	498.770
	13.535.158	17.744.881
SIFIDE	(4.950.644)	(7.425.965)
Efeito de alteração de taxa de imposto nos impostos diferidos (Nota 12)	(1.534.577)	-
Benefícios fiscais de anos anteriores (Nota 17)	(1.429.990)	-
RFAI	(1.290.915)	2.431.583
Reclamação graciosa derrama regional (Nota 17)	(446.494)	-
Prejuízos fiscais (Nota 12)	(367.566)	-
Tributação autónoma	155.268	135.237
Reposição de benefícios fiscais (Nota 17)	504.274	-
Derrama municipal	585.935	747.977
Derrama estadual	2.212.543	3.010.693
Juros compensatórios	-	332.226
(Excesso) / Insuficiência de estimativas de imposto	(542.181)	193.513
	6.430.811	17.170.145

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, por regra, 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”).

Até ao período de tributação de 2022 as subsidiárias com atividade na Madeira e nos Açores foram tributadas através do Regime Especial de Tributação dos Grupos de Sociedades (RETGS), pelo que o seu resultado fiscal contribuía para o resultado consolidado fiscal apurado ao nível da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A.. Em 2023 as subsidiárias com atividade na Madeira e nos Açores optaram por deixar de renunciar à taxa reduzida de IRC em vigor na RAM / RAA, deixando assim de cumprir este requisito e consequentemente, deixaram de integrar o perímetro do RETGS. Esta alteração teve um impacto de 1.534.577 Euros no resultado do exercício decorrente da alteração da taxa de imposto nos impostos diferidos (Nota 12).

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 incluem essencialmente os rendimentos não sujeitos a tributação no âmbito do acordo de concessão da exploração de jogos de fortuna e azar na zona de jogo permanente do Funchal e as reversões de perdas por imparidade de Ativos fixos tangíveis. Em 2022, incluía ainda a mais valia obtida na alienação do hotel Pestana Blue Alvor All Inclusive que foi apurado com base no pressuposto que o valor realizado seria 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.

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

Em 2023 foram adquiridas 5.826 unidades de participação no Fundo Iberis Bluetech Fund III, FCR, no valor de 6.000.780 Euros (2022: foram subscritas 8.739 unidades de participação por 9.001.170 Euros) (Nota 11). 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 2024, as duas subsidiárias do Grupo que subscreveram este fundo irão apresentar a respetiva candidatura, que se espera que seja aprovada pela Agência Nacional de Inovação, S.A..

Em 2023 foram registados impostos diferidos ativos no montante de 1.194.635 Euros relativamente ao benefício do Regime fiscal de Apoio ao Investimento ("RFAl") decorrente do investimento no futuro hotel Pestana Dunas na Ilha de Porto Santo. Prevê-se que este benefício venha a ser recuperado nos próximos nove anos.

A linha de RFAI inclui em 2022 3.022.369 Euros de devolução do benefício utilizado em anos anteriores em consequência da alienação do Pestana Blue Alvor Beach 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.

36. Dividendos

Os dividendos pagos durante o exercício de 2023 aos detentores de capital ascenderam a 93.500.000 Euros, respeitando a 1,12 Euros por ação (2022: 25.000.000 Euros, correspondentes a 0,30 Euros por ação).

Os dividendos pagos pelas subsidiárias do Grupo Pestana a Interesses que não controlam durante o ano de 2023 foram de 1.503.510 Euros.

37. Contingências

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

	2023	2022
Hipotecas		
Hipotecas sobre unidades hoteleiras	124.343.267	148.485.660
Hipotecas sobre terrenos	-	1.750.000
	124.343.267	150.235.660
Garantias		
Avales e Coberturas de responsabilidade	4.816.932	10.228.906
Garantias bancárias	42.528.799	46.447.005
	47.345.731	56.675.911

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 SGPS 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, a Empresa 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, a Empresa 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, em julho de 2023, julgou improcedente o recurso apresentado.

Em setembro de 2023 foi interposto recurso para o Tribunal Constitucional que emitiu por despacho a admissão deste recurso. Deste modo, foram apresentadas em dezembro de 2023 as respetivas alegações estando o processo pendente de decisão.

Passivos contingentes

Em 31 de dezembro de 2023 foram avaliados passivos contingentes no valor máximo de aproximadamente 1.705.996 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 2023 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	31-12-2023	5.063.548	6.450.901	1.387.353	-	(37.808)	100,00%	100,00%
Albar – Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A.	Portugal	Imobiliária	31-12-2023	-	-	-	1.519.400	236.484	100,00%	100,00%
Carlton Palácio – Soc. de Construção e Exploração Hoteleiras, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2023	49.392.161	130.041.315	80.649.154	51.222.837	12.413.278	100,00%	100,00%
Carvoeiro Golfe – Soc. de Mediação Imob., Unip. Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2023	53.876	326.147	272.271	16.460.312	46.376	100,00%	100,00%
Carvoeiro Golfe, S.A.	Portugal	Golfe / Imobiliária	31-12-2023	50.505.547	95.315.524	44.809.977	92.390.298	10.810.856	100,00%	100,00%
Cota Quarenta – Gestão e Admin. de Centros Comercias, S.A.	Portugal	Imobiliária	31-12-2023	17.323.950	18.181.181	857.231	14.551.003	2.537.730	100,00%	100,00%
ECM – Empresa Cervejas da Madeira, Soc. Unip. Lda.	Portugal	Bebidas	31-12-2023	11.353.460	33.705.542	22.352.082	37.746.152	942.776	100,00%	100,00%
Eurogolfe, S.A.	Portugal	Golfe	31-12-2023	15.622.502	17.622.927	2.000.425	2.851.651	570.929	100,00%	100,00%
Grupo Pestana Pousadas – Inv. Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2023	46.987.552	58.282.999	11.295.447	42.250.701	3.120.150	100,00%	100,00%
Herdade da Abrunheira – Proj. de Desenv. Turístico e Imob., S.A.	Portugal	Imobiliária	31-12-2023	6.774.147	6.793.722	19.575	-	(31.635)	100,00%	100,00%
Indústria Açoreana Turístico-Hoteleira (I.A.T.H.), S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2023	1.726.390	4.452.708	2.726.318	4.211.242	1.126.390	100,00%	100,00%
ITI – Soc. de Inv. Turísticos na Ilha da Madeira, S.A.	Portugal	Hotelaria/ Animação	31-12-2023	57.203.248	73.023.228	15.819.980	44.691.295	15.367.819	100,00%	100,00%
M. & J. Pestana – Soc. de Turismo da Madeira, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2023	101.910.650	367.238.852	265.328.202	86.753.965	29.851.337	100,00%	100,00%
Mundo da Imaginação – Projectos de Animação Turística, S.A.	Portugal	Animação Turística	31-12-2023	361.658	2.751.283	2.389.625	549.213	(633.180)	100,00%	100,00%
Natura XXI, Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2023	1.816.008	1.828.390	12.382	-	(51.802)	100,00%	100,00%
Pestana Cidadela – Inv. Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2023	11.666.151	19.067.890	7.401.739	8.615.011	1.645.389	100,00%	100,00%
Ponta da Cruz – Soc. Imob. e de Gestão de Hotéis, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2023	15.375.929	22.292.350	6.916.421	12.822.779	3.881.359	52,00%	52,00%
Porto Carlton – Soc. de Construção e Exploração Hoteleira, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2023	12.088.719	16.889.194	4.800.475	8.728.435	2.881.526	60,00%	60,00%
Salvor – Soc. de Inv. Hoteleiro, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2023	154.886.048	238.424.533	83.538.485	62.611.148	37.478.596	100,00%	100,00%
Soc. de Inv. Hoteleiros D. João II, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2023	1.175.283	3.423.158	2.247.875	655.336	(139.046)	100,00%	100,00%

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	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	Golfe / 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 Admin. de Centros Comercias, 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 Desenv. 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	Hotelaria / DRHP	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	Animação 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%

Os Empreendimentos conjuntos incluídos na consolidação, pelo método de equivalência patrimonial, à data de 31 de dezembro de 2023 e 2022, apresentam-se como segue:

	2023	2022
	SOLPOR – SOCIEDADE TURISMO DO PORTO SANTO, LDA.	SOLPOR – SOCIEDADE TURISMO DO PORTO SANTO, LDA.
Sede	Portugal	Portugal
Atividade	Imobiliária	Imobiliária
% Interesse	50,00%	50,00%
% Controlo	50,00%	50,00%
Total dos Ativos correntes		
Dos quais Caixa e equivalentes de caixa	2.768	3.797
Restantes	929.291	929.291
Total do Ativo	932.059	933.088
Total dos Passivos correntes		
Restantes	289	18
Total do Passivo	289	18
Total do Capital próprio	931.770	933.070
Vendas e Prestação de serviços	-	-
Gastos de depreciação e amortização	-	-
Restantes	(1.300)	(1.325)
Resultado operacional	(1.300)	(1.325)
Resultado líquido	(1.300)	(1.325)
Dividendos recebidos	-	-

As Associadas incluídas na consolidação, pelo método de equivalência patrimonial, à data de 31 de dezembro de 2023 e 2022, apresentam-se como segue:

	2023		2022	
	ENATUR – EMPRESA NACIONAL DE TURISMO, S.A.	LEAN COMPANY VENTURES II, S.A.	ENATUR – EMPRESA NACIONAL DE TURISMO, S.A.	LEAN COMPANY VENTURES II, S.A.
Sede	Portugal	Portugal	Portugal	Portugal
Atividade	Hotelaria	Tecnologia	Hotelaria	Tecnologia
% Interesse	49,00%	10,00%	49,00%	10,00%
% Controlo	49,00%	20,00%	49,00%	20,00%
Total dos Ativos não correntes	69.241.153	1.290.984	72.069.150	1.399.414
Total dos Ativos correntes	2.660.937	15.791	1.895.958	13.115
Total do Ativo	71.902.090	1.306.775	73.965.108	1.412.529
Total dos Passivos não correntes	14.109.292	596.196	15.067.556	616.196
Total dos Passivos correntes	3.741.547	31.237	4.157.046	1.246
Total do Passivo	17.850.839	627.433	19.224.602	617.442
Total do Capital próprio	54.051.251	679.342	54.740.506	795.087
Vendas e Prestação de serviços	2.703.278	-	2.619.734	-
Resultado líquido	818.604	(115.745)	885.797	(154.503)
Dividendos recebidos	-	-	-	-

39. Variações perímetro de consolidação

Com referência a 22 de novembro de 2023, a subsidiária Albar – Sociedade imobiliária do Barlavento, S.A. foi fusionada na subsidiária Carvoeiro Golfe, S.A. não tendo existido qualquer impacto na Demonstração da posição financeira consolidada.

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).

A posição financeira da subsidiária que entrou no perímetro de consolidação com referência à data de aquisição em 2022 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 2023 e 2022, 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 2023 e 2022, as remunerações auferidas pelo Conselho de Administração são conforme referido na Nota 30.

Transações e saldos entre partes relacionadas

Durante o exercício de 2023 o Grupo Pestana efetuou as seguintes transações com as seguintes entidades:

	DIVIDENDOS PAGOS	SERVIÇOS OBTIDOS	JUROS SUPPORTADOS	VENDAS DE ATIVOS	SERVIÇOS PRESTADOS	JUROS OBTIDOS
Acionistas	93.500.000	14.641	19.969	-	57	-
Pestana International Holdings S.A.	92.565.000	14.641	19.969	-	57	-
Dionísio Fernandes Pestana	935.000	-	-	-	-	-
Associadas	-	2.703.278	-	-	-	3.269
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	-	2.703.278	-	-	-	3.269
Outras empresas do grupo	-	40.252.402	-	28.651.070	13.969.815	104.884
Hotéis do Atlântico - Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	-	-	-	-	-	3.701
Pestana Management - Serviços de Gestão, S.A.	-	34.149.165	-	-	9.235.395	-
Pestana Segurança - Serviços de Segurança e Vigilância, Unipessoal, Lda.	-	1.816.943	-	-	3.881	-
Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	-	70.694	-	31.018	191.478	101.183
Intervisa Viagens e Turismo, Unipessoal Lda.	-	4.181.390	-	-	753.340	-
URP - Urban Renew - Projetos imobiliários - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	-	-	-	-	3.477.681	-
Pestana Properties - SIC Imobiliária fechada S.A.	-	-	-	28.620.052	-	-
Salvintur - Soc. Inv. Turísticos, S.A.	-	-	-	-	640	-
Empreendimentos Turísticos, Lda.	-	-	-	-	314	-
Afrotours, S.A.	-	937	-	-	3.490	-
Pestana Marrocos, S.à.r.l.	-	-	-	-	16.616	-
Brasturinvest Investimentos Turísticos, S.A.	-	515	-	-	79.869	-
Pestana Miami, LLC	-	10.355	-	-	27.466	-
Pestana CR7 Manhattan 39, LLC	-	1.144	-	-	42.882	-
Pestana USA, Inc.	-	-	-	-	267	-
Pestana New York East Side 39 LLC	-	3.962	-	-	4.821	-
Pestana Management UK, Limited	-	12.610	-	-	91.756	-
Pestana Berlin S.à.r.l.	-	621	-	-	36.702	-
Desarollos Hoteleros Barcelona S.A.	-	1.540	-	-	-	-
Global Mandalay, S.L.	-	384	-	-	1.046	-
Amesteldijk Hotel Ontwckeling B.V.	-	-	-	-	352	-
Pestana CR7 Madrid, S.L.	-	2.142	-	-	1.819	-
Interesses que não controlam	1.503.510	-	-	-	-	-
AJJ, SGPS, S.A.	1.503.510	-	-	-	-	-
Pessoal chave da gestão	-	-	-	466.015	-	-
	95.003.510	42.970.321	19.969	29.117.085	13.969.872	108.153

Durante o exercício de 2022 a Empresa efetuou as seguintes transações com as seguintes entidades:

	DIVIDENDOS PAGOS	SERVIÇOS OBTIDOS	JUROS SUPPORTADOS	VENDAS DE INVENTÁRIOS	VENDAS ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS	SERVIÇOS PRESTADOS	JUROS OBTIDOS	VENDA DE PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS
Acionistas	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	-	-	-	-	-	-	-
Associada	-	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 - Sociedade Imobiliária e de 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 de Segurança e 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 imob. - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	-	-	-	-	-	2.206.457	-	-
Pestana CR7 Holding, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	1.125.000
Salvintur - Soc. de Inv. Turísticos, S.A.	-	-	-	-	-	126	-	-
ESGAP - Empresa Serviços de Gestão Administrativos 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 CR7 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 Ontwckeling B.V.	-	-	-	-	-	18.225	-	-
Pestana CR7 Madrid, S.L.	-	1.698	-	-	-	-	-	-
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

No final do exercício de 2023 e de 2022 os saldos dos empréstimos com partes relacionadas são como segue:

	31-12-2023		31-12-2022	
	EMPRÉSTIMOS OBTIDOS	EMPRÉSTIMOS CONCEDIDOS	EMPRÉSTIMOS OBTIDOS	EMPRÉSTIMOS CONCEDIDOS
Associadas	-	-	-	138.420
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	-	-	-	138.420
Pessoal chave da gestão	-	-	-	-
	-	-	-	138.420

No final do exercício de 2023 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
Acionistas	85	-	-	85	20.000	-	20.000
Pestana International Holdings S.A.	85	-	-	85	20.000	-	20.000
Associadas	-	-	-	-	54.881	-	54.881
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	-	-	-	-	54.881	-	54.881
Outras empresas do grupo	4.452.781	1.674.125	-	6.126.906	11.041.835	-	11.041.835
Hotéis do Atlântico - Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	31.989	-	-	31.989	565.492	-	565.492
Djebel, S.A.	-	-	-	-	331.776	-	331.776
Pestana Management - Serviços de Gestão, S.A.	1.104.991	-	-	1.104.991	6.958.855	-	6.958.855
Pestana Segurança - Serviços de Segurança e Vigilância, Unipessoal, Lda.	20.952	-	-	20.952	519.272	-	519.272
Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	73.142	1.674.125	-	1.747.267	50.249	-	50.249
Intervisa Viagens e Turismo, Unipessoal Lda.	642.788	-	-	642.788	2.294.585	-	2.294.585
Rotas de África - Investimentos turísticos e imobiliários Unipessoal, Lda.	313	-	-	313	16.227	-	16.227
URP - Urban Renew - Projetos imobiliários - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	2.255.980	-	-	2.255.980	-	-	-
Salvintur - Soc. Inv. Turísticos, S.A.	11.382	-	-	11.382	281.461	-	281.461
Wild Break 29 (PTY), Ltd	5	-	-	5	-	-	-
Empreendimentos Turísticos, Lda.	-	-	-	-	1.340	-	1.340
Afrotours, S.A.	-	-	-	-	5.735	-	5.735
Pestana Marrocos, S.à.r.l.	30.535	-	-	30.535	7.064	-	7.064
Pestana CR7 Marrakech S.à.r.l.	30	-	-	30	1.511	-	1.511
Brasturinvest Investimentos Turísticos, S.A.	179.664	-	-	179.664	906	-	906
Argentur Inversiones Turísticas S.A.	138	-	-	138	-	-	-
Pestana Miami, LLC	18.592	-	-	18.592	82	-	82
Pestana CR7 Manhattan 39, LLC	21.876	-	-	21.876	2.541	-	2.541
Pestana USA, Inc.	1.789	-	-	1.789	-	-	-
Pestana New York East Side 39 LLC	6.045	-	-	6.045	975	-	975
Pestana Inversiones, Unipessoal, Lda.	26.961	-	-	26.961	376	-	376
Pestana Management UK, Limited	17.457	-	-	17.457	1.400	-	1.400
Pestana Berlin S.à.r.l.	7.104	-	-	7.104	1.570	-	1.570
Global Mandalay, S.L.	289	-	-	289	418	-	418
Amesteldijk Hotel Ontwckeling B.V.	759	-	-	759	-	-	-
Pessoal chave da gestão	-	-	-	-	-	-	-
	4.452.866	1.674.125	-	6.126.991	11.116.716	-	11.116.716

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
Acionistas	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 Segurança 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 Unipessoal, Lda.	-	-	-	-	13.861	-	13.861
URP - Urban Renew - Projetos imobiliários - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	71.975	-	-	71.975	-	-	-
Salvintur - Soc.Inv.Turísticos, S.A.	3	-	-	3	159.587	-	159.587
ESGAP - Empresa de Serviços de 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 CR7 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 Ontwckeling 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

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 2023 e 2022 apresentam como segue:

	2022	FLUXOS DE CAIXA		TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETAM CAIXA					2023
		RECEBIMENTOS	PAGAMENTOS	AUMENTOS	RESCISÕES	DESCONTOS	TRANSFERÊNCIAS	ESPECIALIZAÇÃO / ANTECIPAÇÃO	
Empréstimos obrigacionista	89.339.223	-	(32.406.500)	-	-	(493.500)	-	(125.914)	56.313.309
Passivos de locação	152.338.538	-	(17.599.545)	6.151.298	(15.464.793)	-	-	6.674.248	132.099.746
Empréstimos bancários	184.765.757	1.830.594	(42.916.099)	-	-	-	(926.361)	488.601	143.242.492
Papel comercial	27.207.419	10.000.000	(32.000.000)	-	-	-	-	(209.401)	4.998.018
Fluxos de caixa de financiamento	453.650.937	11.830.594	(124.922.144)	6.151.298	(15.464.793)	(493.500)	(926.361)	6.827.534	336.653.565

	2021	FLUXOS DE CAIXA		TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETAM CAIXA		2022
		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

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.

	NOTAS	2023	2022
Resultado líquido do exercício		85.019.290	98.950.454
Imposto sobre o rendimento do exercício	35	6.430.811	17.170.145
Resultado financeiro	34	13.712.653	16.986.115
Gastos de depreciação e de amortização	6;7;8	42.611.849	42.148.521
Perdas de imparidade de ativos depreciables	6	(259.161)	(2.810.839)
Imposto sobre o jogo		1.429.432	1.116.319
Subsídios ao investimento	31	(408.467)	(426.124)
EBITDA		148.536.407	173.134.591

43. Eventos subsequentes

Em Assembleia geral realizada em fevereiro de 2024 foi deliberada a distribuição de Resultados transitados no montante de 20.000.000 Euros.

Funchal, 11 de março de 2024

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

Luis Miguel Miranda Fernandes

Dionísio Fernandes Pestana

Presidente

Hermanus Roelof Willem Troskie

Vogal

José Alexandre Lebre Theotónio

Vogal

José de Melo Breyner Roquete

Vogal

Pedro Miguel Fino da Silva

Vogal

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

Período de 2023

Senhores Accionistas da

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

Em cumprimento da lei e dos estatutos, apresentamos o Relatório sobre a atividade 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 2023.

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 adotados 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 2023, 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

conformidade com as contas, complementa as informações contidas nas demonstrações financeiras consolidadas, relata os factos mais significativos da atividade 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 2023.

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 Direção 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, 12 de março de 2024



Dr. José Manuel Castelão Costa

(Presidente)



Dra. Rita de Sousa Franco Pais Beirão Gonçalves

(Vogal)



Dr. João Albino Cordeiro Augusto

(Vogal)



Certificação Legal das Contas

Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras consolidadas

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras consolidadas anexas da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A. (o Grupo), que compreendem a demonstração da posição financeira consolidada em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 977.686.675 euros e um total de capital próprio de 351.043.334 euros, incluindo um resultado líquido de 82.003.580 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 relativos ao ano findo naquela data, e as notas às demonstrações financeiras, incluindo informações materiais sobre a política contabilística.

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 2023 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.

12 de março de 2024

PricewaterhouseCoopers & Associados
- Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
representada por:



Hugo Miguel Patrício Dias, ROC n.º 1432
Registado na CMVM com o n.º 20161042



PESTANA

HOTEL GROUP



PESTANA

HOTELS & RESORTS



PESTANA

POUSADAS DE PORTUGAL
MONUMENT & HISTORIC HOTELS



PESTANA

COLLECTION HOTELS



PESTANA CR7

LIFESTYLE HOTELS



PESTANA

RESIDENCES



**CASINO
DA MADEIRA**



PESTANA

GOLF RESORTS



PESTANA

VACATION CLUB