

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

Relatório e Contas Consolidado

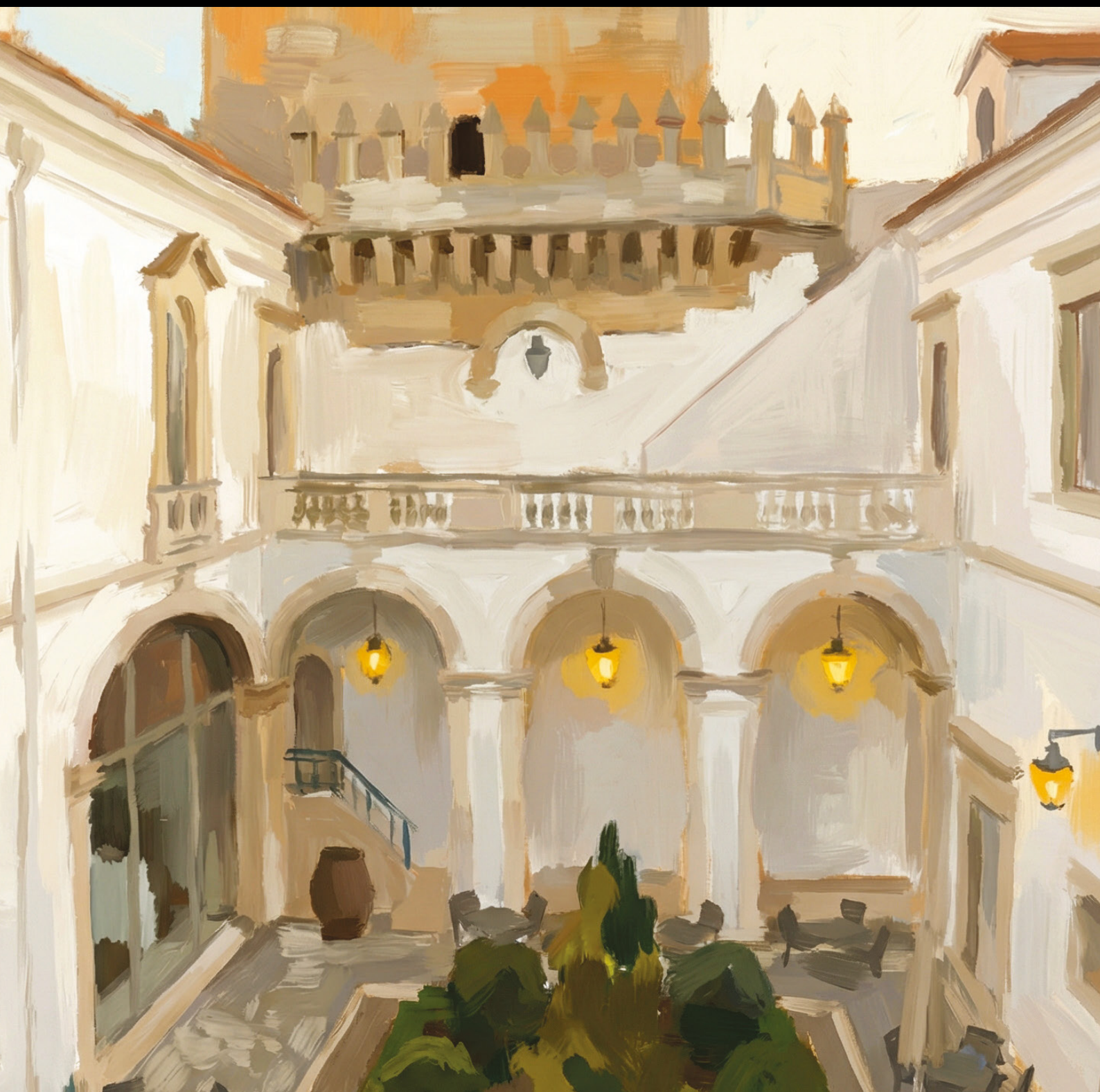
31 de dezembro de 2025



Índice

Relatório de gestão consolidado do ano de 2025	3
1. Mensagem aos Stakeholders	5
2. Evolução da Economia Mundial em 2025	8
3. Evolução do Turismo em 2025	12
4. Evolução da Atividade Imobiliária Turística em Portugal em 2025	19
5. Principais indicadores	21
6. Atividade da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A.	23
7. Objetivos e as políticas do Grupo Pestana em matéria da gestão dos riscos financeiros	30
8. Factos relevantes ocorridos após o termo do exercício	32
9. Futuro	34
10. Agradecimentos	37
Anexo ao Relatório anual consolidado	40
Demonstrações financeiras consolidadas	43
Certificação Legal das Contas	

Relatório de gestão consolidado do ano de 2025





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 2025.

1. Mensagem aos Stakeholders



Em 2025, o turismo manteve a tendência de recuperação dos anos anteriores, mesmo considerando os desafios e ameaças que foi enfrentando ao longo do ano. Apesar da performance positiva, a incerteza crescente nos mercados, seja devido aos conflitos armados existentes ou à implementação de tarifas e outras medidas restritivas por parte da administração norte americana, sem esquecer a dificuldade manifestada pela indústria europeia em transformar-se face à dinâmica chinesa, impede uma baixa mais acentuada da inflação e respetivas taxas de juro e condiciona o investimento.

Com o avançar dos anos pós-covid, desvanece-se cada vez mais o modelo económico-político da globalização e adensam-se as clivagens entre os vários blocos regionais, na construção de uma nova ordem mundial trilhada por aqueles que detêm maior poder económico e militar.

Apesar deste cenário, a economia americana cresceu 2,1% em 2025 e a europeia cresceu 1,4%, dando assim sinais de estabilização em que o dinamismo das suas economias ultrapassa as referidas condicionantes. Apesar do impacto direto da aplicação das tarifas alfandegárias induzidas pela administração americana, a taxa de inflação destes dois blocos económicos tem vindo a aproximar-se da meta dos 2% anunciada pelos respetivos bancos centrais.

O ano de 2025 viu assim consolidar-se a recuperação dos fluxos turísticos a nível global, com relevo nos voos de longo curso e em especial na zona asiática. No continente europeu, os países do sul da Europa foram os mais beneficiados com este acréscimo de fluxo turístico, na busca de destinos seguros e acolhedores, que primam pelo cuidado em proporcionar experiências únicas aos seus visitantes. Já as principais cidades do centro da Europa enfrentam alguns desafios, nomeadamente com a reação da população local face à pressão urbanística que a elevada concentração de turistas em locais centrais das cidades provoca. Os Estados Unidos da América viram o fluxo de turistas estrangeiros reduzir cerca de 1,4% em 2025 devido ao impacto colateral provocado pelas políticas restritivas, especialmente direcionadas à redução de imigrantes no país.

O Grupo Pestana continuou a desenvolver a sua estratégia de negócio de forma consistente com crescimento sustentável da oferta turística, apostando na qualidade do produto e serviço e melhoria da perceção de valor acrescentado pelo seu cliente.

Nesse sentido, desenrolaram-se trabalhos de remodelação de diversas unidades hoteleiras com vista a proporcionar um produto mais moderno e facilitador de criar experiências memoráveis para os nossos hóspedes.

Foi dado seguimento ao esforço continuo de desenvolvimento do portfolio de unidades hoteleiras com vista a complementar a oferta ao cliente:

-  Pestana Quinta Perestrello – aberta no final de 2024, consolidou a sua posição este ano aportando ao Grupo a qualidade e tradição das conhecidas quintas da Madeira;
-  Pestana Brussels Schuman – um hotel a 100 metros de distância do local onde são discutidas e aprovadas as principais medidas que forjam a realidade da união europeia, a comissão europeia – foi adquirido no início do segundo semestre de 2025 e é explorado desde 1 de janeiro de 2026 sob a marca Pestana Hotels & Resorts;

- ▮ A construção do futuro Pestana Dunas na paradisíaca ilha de Porto Santo virá complementar a oferta de resorts ao cliente com um produto virado para a sustentabilidade;
- ▮ Em Itália foi adquirido um hotel vocacionado para o turismo natureza, cuja exploração Pestana se iniciará no primeiro semestre de 2026.

Por outro lado, o segmento de imobiliária turística também manteve uma dinâmica assinalável com o desenvolvimento de diversas unidades com especial destaque na Madeira, com o arranque do projeto da Quinta das Maravilhas, na costa alentejana com os projetos de Porto Covo e no Algarve com os projetos de Ferragudo, The Valley e Silves. Um segmento onde o cliente conjuga a ótica de investimento com a de usufruto apoiado num conjunto de serviços de elevado valor acrescentado proporcionados pela exploração do Grupo Pestana.

O clima de incerteza e elevada volatilidade parece ter-se intensificado neste início do ano 2026, aconselhando cautela em qualquer estratégia de investimento de longo prazo, mesmo numa indústria que há poucos anos sofreu uma das suas maiores crises da história. Ciente disto, o Grupo Pestana continuará a sua estratégia de crescimento sustentado numa estrutura financeira robusta, na aposta em tecnologia de ponta e em especial num capital humano focado em prestar aos seus hóspedes e clientes um serviço de excelência.

2. Evolução da Economia Mundial em 2025



O ano de 2025 foi marcado por um enquadramento económico global de moderada desaceleração, mas ainda assim resiliente perante níveis historicamente elevados de incerteza geopolítica e de fricções comerciais. De acordo com o Banco Mundial, a economia mundial cresceu 2,7% em 2025, valor superior ao inicialmente antecipado, sustentado pela robustez das maiores economias e pelo forte investimento associado às tecnologias de inteligência artificial. A atividade económica beneficiou igualmente de condições financeiras mais favoráveis na segunda metade do ano, acompanhando a tendência de desinflação global e o abrandamento da política monetária nos Estados Unidos.

2.1. Riscos geopolíticos

Os riscos geopolíticos continuaram a condicionar a economia global em 2025. A intensificação de tensões comerciais traduziu-se em novas barreiras e tarifas, com impacto esperado sobretudo em 2026. Conflitos persistentes em várias regiões, nomeadamente no Médio Oriente e em partes de África, introduziram volatilidade nos mercados energéticos e contribuíram para incerteza generalizada. Na Europa, a instabilidade política em alguns países afetou a confiança dos mercados financeiros e ampliou a volatilidade dos prémios de risco da dívida soberana. Apesar destas pressões, as cadeias de abastecimento globais revelaram capacidade de adaptação, com empresas a redirecionarem fluxos comerciais para mercados com menor exposição a barreiras tarifárias.

2.2. Atividade económica

A atividade económica global demonstrou resiliência, apoiada no consumo privado, na robustez do mercado de trabalho e no investimento empresarial orientado para a modernização tecnológica. Nos Estados Unidos a economia cresceu cerca de 2,1%, impulsionada pela forte expansão do investimento em infraestruturas digitais e equipamentos relacionados com inteligência artificial. Na Europa o crescimento manteve-se moderado, refletindo a heterogeneidade regional, mas com desempenhos positivos em países do sul como Espanha e Portugal. A economia chinesa cresceu 4,9%, apoiada por medidas de estímulo e estabilização do mercado imobiliário, embora persistam sinais de abrandamento estrutural.

Table 1.1 Real GDP1

(Percent change from previous year unless indicated otherwise)

						Percentage-point differences from June 2025 projections		
	2023	2024	2025e	2026f	2027f	2025e	2026f	2027f
World	2.8	2.8	2.7	2.6	2.7	0.4	0.2	0.1
Advanced economies	1.6	1.7	1.7	1.6	1.6	0.5	0.2	0.0
United States	2.9	2.8	2.1	2.2	1.9	0.7	0.6	0.0
Euro area	0.5	0.9	1.4	0.9	1.2	0.7	0.1	0.2
Japan	0.7	-0.2	1.3	0.8	0.8	0.6	0.0	0.0
Emerging market and developing economies	4.4	4.3	4.2	4.0	4.1	0.3	0.2	0.2

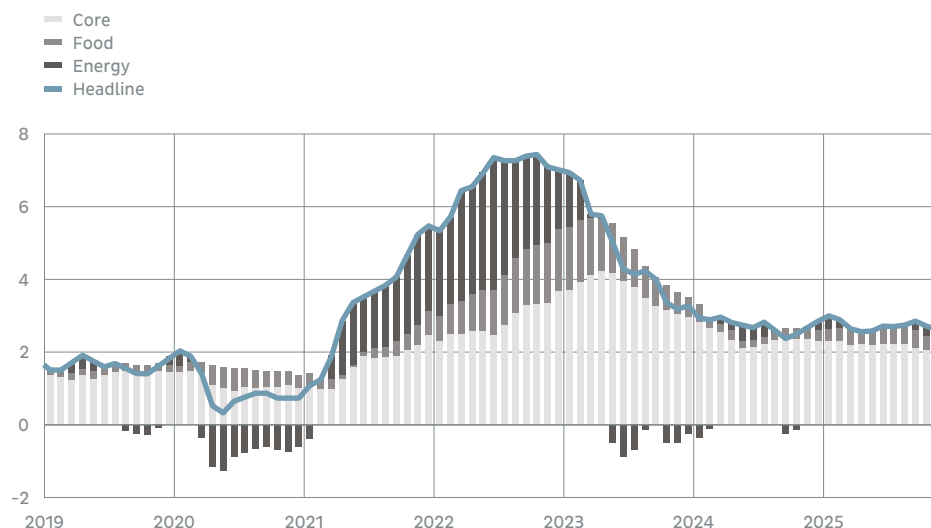
Fonte: World Bank

2.3. Inflação

A inflação global continuou a abrandar ao longo de 2025, aproximando-se dos níveis pré-pandemia. Os primeiros meses do ano ainda refletiram alguma pressão nos preços, resultante do impacto diferido das tarifas sobre bens e componentes. No entanto, o reajustamento das cadeias de abastecimento e o arrefecimento da procura em algumas regiões permitiram mitigar estes efeitos. Os mercados de matérias primas permaneceram voláteis, especialmente nos segmentos associados à transição energética e nos produtos agrícolas afetados por condições meteorológicas adversas, mas sem comprometer a tendência global de desinflação.

OECD CPI inflation

(year-on-year percentage changes, percentage point contributions)



Sources: OECD and ECB staff calculations.

Notes: The OECD aggregate includes euro area countries that are OECD members and excludes Türkiye. It is calculated using OECD CPI annual weights. The latest observations are for November 2025.

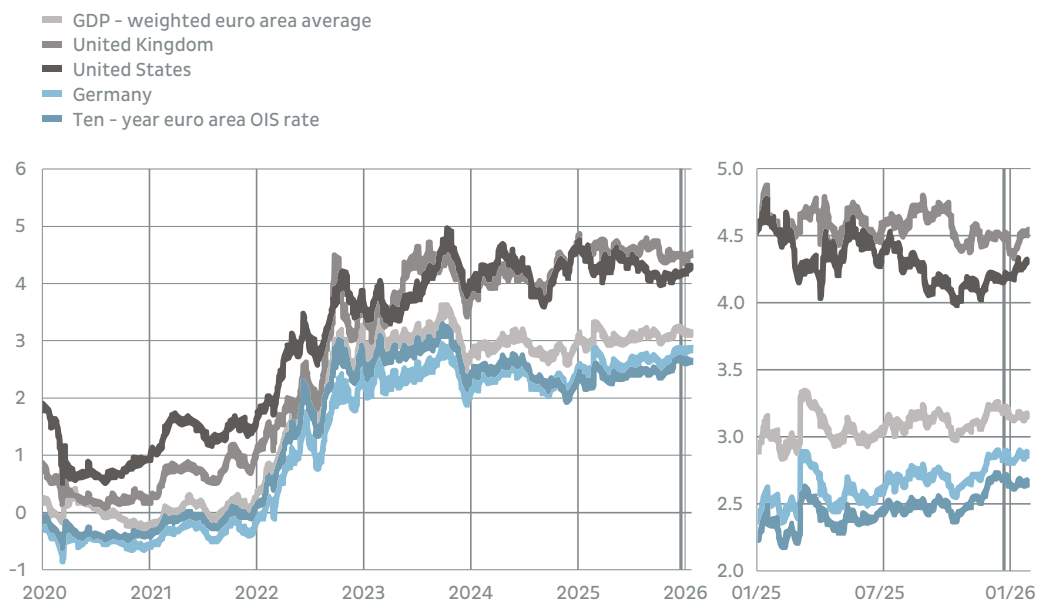
Fonte: BCE

2.4. Taxas de juro

A segunda metade do ano foi marcada por condições financeiras mais favoráveis. Nos Estados Unidos, o abrandamento do mercado laboral incentivou a flexibilização da política monetária. Na Europa, embora a inflação continuasse a ceder, o BCE manteve uma abordagem prudente, com expectativas de cortes mais expressivos para 2026. A descida dos custos de financiamento apoiou a recuperação do investimento empresarial e melhorou as condições no mercado imobiliário e turístico, apesar de níveis elevados de incerteza política em algumas economias europeias.

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 line denotes the start of the review period on 18 December 2025.

The latest observations are for 4 February 2026.

Fonte: BCE

2.5. Taxas de câmbio

O dólar norte americano registou uma depreciação durante o ano de 2025, devido à flexibilização da política monetária e ao aumento do apetite pelo risco nos mercados globais. Este movimento beneficiou economias emergentes, ao atrair fluxos de capitais para títulos de dívida em moeda local. O euro manteve-se relativamente estável, influenciado pela incerteza política na Europa e pelo crescimento económico desigual entre Estados membros.

3. Evolução do Turismo em 2025



O ano de 2025 marcou um novo máximo histórico para a atividade turística global. Segundo a UNWTO, as chegadas internacionais aumentaram 4% face a 2024, totalizando 1,52 mil milhões de visitantes internacionais. As receitas turísticas atingiram 2,2 biliões de dólares, um crescimento de 5%, com muitas regiões a registarem subidas superiores ao crescimento das chegadas, refletindo aumentos no gasto médio dos turistas. A procura global manteve-se robusta, mesmo com o ambiente de incerteza económica e geopolítica, sustentada por fortes mercados emissores, aumento da conectividade e recuperação contínua da Ásia-Pacífico.

A expansão da conectividade aérea, a facilitação de vistos e a crescente procura por viagens fora da época alta contribuíram para o crescimento da atividade turística em 2025. Os Estados Unidos, França, Espanha e a Coreia do Sul destacaram-se como mercados emissores de forte crescimento em termos de despesa turística. A ocupação hoteleira global estabilizou em torno dos 66% e o transporte aéreo internacional cresceu 7% até outubro, refletindo uma procura altamente dinâmica.

GTS visitor growth forecasts, % change year-on-year

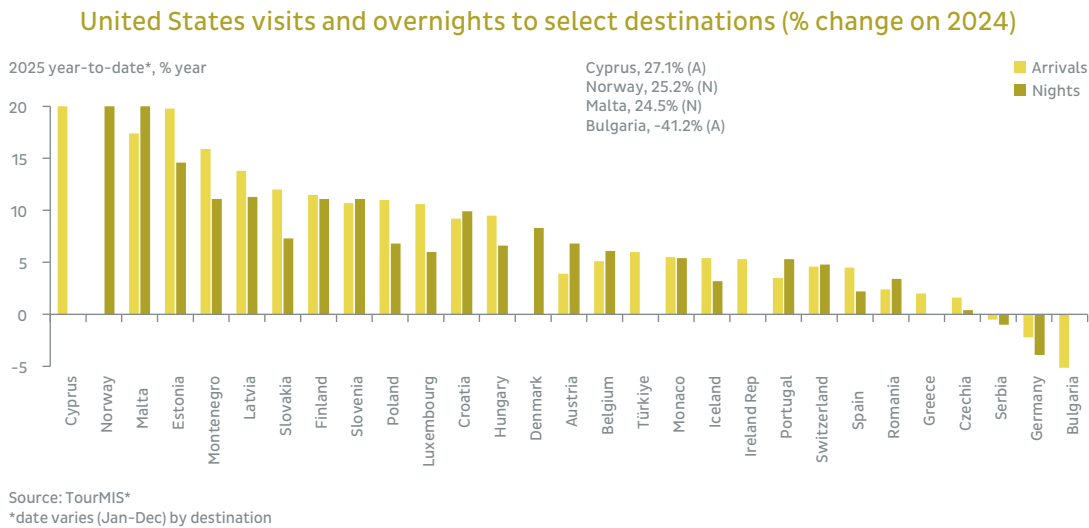
	Inbound*					Outbound**				
	2022	2023	2024	2025	2026	2022	2023	2024	2025	2026
data/estimate/forecast***	d	e	d/e	e	f	d	e	f	f	f
World	100.6%	37.1%	12.8%	5.4%	8.0%	106.5%	38.6%	13.1%	5.4%	7.9%
Americas	89.2%	27.1%	8.1%	1.9%	4.6%	95.5%	33.3%	9.0%	3.8%	4.8%
North America	78.2%	24.3%	8.4%	-0.6%	4.1%	83.9%	32.5%	8.9%	1.9%	4.7%
Caribbean	51.3%	17.5%	6.2%	0.8%	8.0%	94.1%	19.7%	6.7%	3.1%	6.4%
Central & South America	209.7%	43.4%	8.2%	9.6%	3.9%	172.2%	38.6%	9.7%	11.6%	4.8%
Europe	92.4%	18.7%	7.5%	5.2%	6.2%	101.4%	19.3%	7.6%	5.1%	6.2%
ETC+2	100.9%	18.0%	6.4%	4.2%	5.6%	107.0%	18.2%	6.8%	4.8%	5.7%
EU 27	106.8%	18.6%	6.0%	4.5%	5.2%	109.6%	18.5%	6.7%	4.7%	5.6%
Non-EU	47.4%	19.2%	14.3%	7.9%	10.3%	64.9%	23.6%	12.2%	7.1%	9.4%
Northern	203.0%	18.0%	7.5%	4.4%	4.6%	225.8%	20.7%	7.5%	3.7%	4.7%
Western	93.6%	22.1%	3.8%	3.8%	3.0%	83.2%	15.4%	4.7%	4.1%	6.0%
South Mediterranean	90.0%	16.4%	7.3%	3.2%	6.2%	109.9%	23.3%	11.1%	6.7%	5.2%
Central/Eastern	44.4%	18.4%	13.0%	13.1%	13.9%	58.4%	22.7%	10.8%	7.7%	8.5%
Central & Baltic	92.3%	16.5%	8.1%	8.0%	8.4%	78.9%	19.2%	8.4%	6.7%	6.6%
Asia & the Pacific	175.1%	177.0%	32.6%	7.5%	13.2%	170.6%	178.2%	33.5%	7.7%	14.2%
North East	15.8%	390.7%	45.9%	11.6%	11.0%	53.7%	361.5%	44.8%	8.9%	16.5%
South East	1216.5%	136.2%	25.2%	3.8%	17.1%	447.1%	114.8%	21.0%	5.0%	11.5%
South	99.6%	36.2%	10.7%	-1.1%	8.7%	173.5%	50.7%	20.6%	5.7%	9.5%
Oceania	827.9%	93.1%	16.8%	9.8%	13.5%	786.9%	75.4%	13.1%	8.8%	9.2%
Africa	89.3%	37.0%	16.4%	13.3%	7.1%	97.8%	43.1%	13.0%	9.7%	9.1%
Middle East	157.8%	38.1%	8.0%	1.3%	12.8%	132.3%	25.8%	8.5%	1.3%	7.1%

Fonte: ETC

3.1. Turismo na América

Os Estados Unidos mantiveram em 2025 o seu papel de destaque no panorama turístico global, como mercado emissor, tendo reforçado o seu peso como importante mercado emissor para a Europa, com forte impacto em Portugal, Espanha e França. O aumento da despesa dos viajantes norte americanos no exterior foi um dos principais motores da valorização turística em vários destinos europeus. Em sentido inverso, verificou-se uma redução de 1,4% no volume das chegadas internacionais ao país, resultado do ambiente de incerteza e crispação originado pelas políticas da atual administração americana, onde se destacam as relacionadas com o Canadá, maior parceiro turístico, e o controlo da imigração.

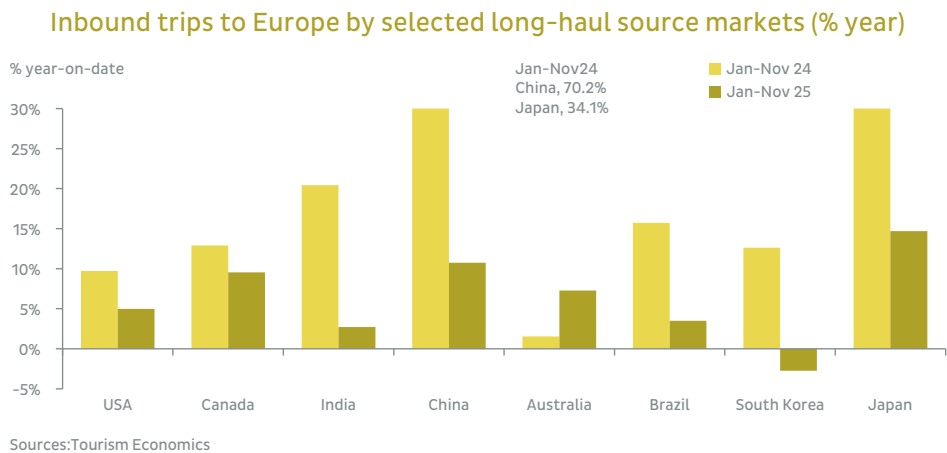
A América do Sul registou em 2025 uma recuperação turística particularmente expressiva, destacando-se como uma das regiões com maior dinamismo no continente americano. De acordo com os dados preliminares da UNWTO, vários destinos sul-americanos registaram crescimentos de dois dígitos nas chegadas internacionais, refletindo o reforço da conectividade aérea, a recuperação económica gradual em países-chave e a crescente valorização da região enquanto destino de natureza, cultura e ecoturismo. O Brasil destacou-se como o principal motor desta evolução, com um aumento de 37% nas chegadas internacionais no acumulado de 2025, impulsionado pela expansão das rotas internacionais, pela atratividade de grandes centros urbanos e pelo reposicionamento da oferta turística.



Fonte: ETC

3.2. Turismo na Europa

A Europa reforçou em 2025 a sua posição como principal destino turístico mundial, registando 793 milhões de chegadas internacionais, um aumento de 4% face a 2024 e de 6% acima dos níveis de 2019. A região beneficiou de uma procura interna sólida, da recuperação das viagens de longo curso e da consolidação de políticas orientadas para a sustentabilidade e a valorização da experiência turística. A despesa turística cresceu mais de 9%, superando claramente o ritmo de crescimento das chegadas e refletindo a aposta crescente em segmentos de maior valor acrescentado.

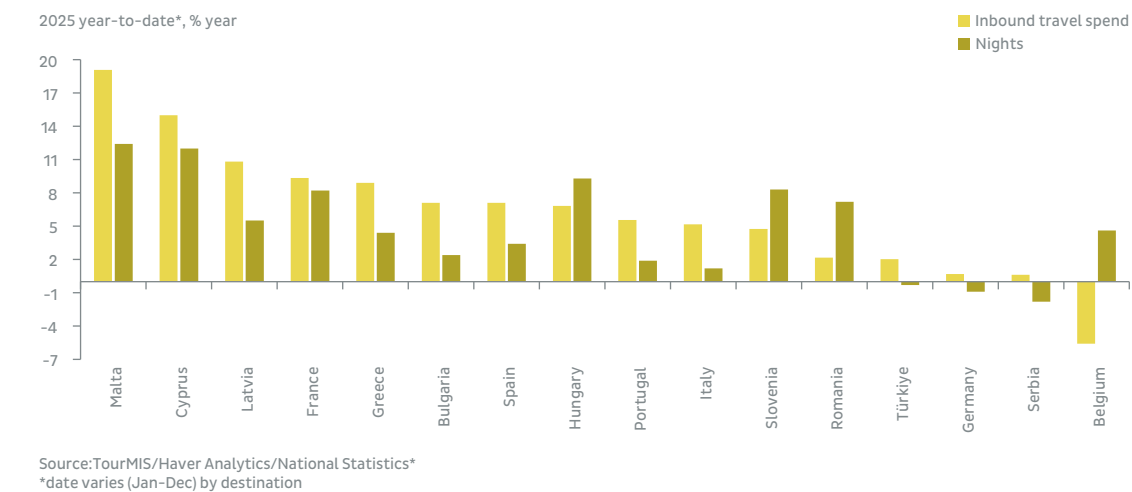


Fonte: ETC

O desempenho dos principais destinos europeus apresentou grande diversidade. A Espanha registou um crescimento de 3% nas chegadas internacionais e um aumento superior a 7% na despesa turística, impulsionado pela forte procura norte americana e pela expansão de segmentos culturais e *premium*. O Reino Unido, apesar de um crescimento moderado em volume de turistas, apresentou um aumento de receitas próximo de 9%, evidenciando um salto significativo na despesa média dos visitantes internacionais.

Os Países Baixos registaram um crescimento sólido de cerca de 5% nas chegadas. Amesterdão manteve-se como uma das cidades europeias mais procuradas, embora continue pressionada por medidas de controlo do turismo e por limitações aeroportuárias estruturais. Ainda assim, políticas de redistribuição regional da procura e a diversificação de oferta estão a sustentar o crescimento da receita turística. Já a Alemanha registou uma ligeira contração nas chegadas (-0,9%) e dormidas (-2%), influenciada por fatores pontuais como taxas mais elevadas no transporte aéreo e efeitos de calendário relativos a grandes eventos em 2024 que não se repetiram este ano (por exemplo o EURO 2024), complementados pelo fraco desenvolvimento da economia alemã. Contudo, a despesa média por visitante registou estabilização e ligeira recuperação, refletindo uma procura mais qualificada.

Foreign visits and inbound travel spending, 2025 year-to-date*



Fonte: ETC

3.3. Turismo em Portugal

Portugal registou em 2025 mais um ano de resultados muito positivos no setor do turismo. A despesa turística internacional cresceu cerca de 5,2%, impulsionada pela consolidação de mercados de longo curso, como Estados Unidos e Brasil, pela diversificação da oferta turística e pela crescente valorização de experiências culturais, gastronómicas e de natureza. O país beneficiou também da redução da sazonalidade da procura e do aumento do número de visitantes nos meses intermédios, melhorando a distribuição anual da atividade turística.

Indicadores	Acumulado – Janeiro a Dezembro			
	Valor 2025	%	Var. 25/24 Abs.	Quota 2025
Hóspedes (milhares)	32.523,0	3,0%	934,8	100,0%
Hóspedes de Portugal	12.777,7	4,7%	573,5	39,3%
Hóspedes do Estrangeiro	19.745,3	1,9%	361,2	60,7%
Hotelaria	25.885,5	3,3%	834,6	79,6%
Alojamento Local	5.120,0	-0,0%	-0,8	15,7%
TER e TH	1.517,5	7,1%	101,0	4,7%
Proveitos Globais (milhões €)	7.154,4	7,2%	479,8	100,0%
Aposento	5.483,9	6,8%	351,1	76,7%
Outros	1.670,5	8,4%	128,8	23,3%
Hotelaria Globais	6.223,2	7,5%	434,8	87,0%
Alojamento Local Globais	637,1	2,5%	15,5	8,9%
TER e TH Globais	294,1	11,1%	29,5	4,1%
Hotelaria Aposento	4.674,1	7,2%	312,4	85,2%
Alojamento Local Aposento	580,3	2,9%	16,2	10,6%
TER e TH Aposento	229,5	10,9%	22,5	4,2%
Taxas de Ocupação (%)				
Cama	52,6%	0,7 p.p.		
Quarto	66,3%	0,7 p.p.		
RevPar (€)	72,4	4,3%	3,0	
Hotelaria	81,4	4,7%	3,7	
Alojamento Local	43,9	0,4%	0,2	
TER e TH	44,6	6,9%	2,9	

Fonte: Turismo Portugal – Travel BI

A cidade do Porto continuou a destacar-se pelo dinamismo turístico, sustentado pela crescente visibilidade internacional e pela consolidação do destino enquanto centro cultural e gastronómico. O Aeroporto Francisco Sá Carneiro desempenhou um papel relevante, com melhorias de conectividade e expansão de rotas, atraindo visitantes de mercados estratégicos e contribuindo para elevados níveis de ocupação hoteleira. O investimento em equipamentos culturais, restauração e alojamento turístico reforçou a atratividade da cidade.

Lisboa manteve um desempenho igualmente forte, embora condicionado pelas limitações do Aeroporto Humberto Delgado. Apesar das restrições de capacidade, a capital beneficiou de elevado crescimento na despesa turística e de forte procura internacional, em especial de mercados como Estados Unidos e Canadá. A aposta em turismo de negócios, congressos, tecnologia e eventos executivos consolidou a cidade como destino urbano de referência na Europa.

Contudo, a capacidade limitada do aeroporto da capital continuou a representar um desafio estrutural, afetando a expansão de rotas e a disponibilidade de *slots*, sobretudo para mercados de longo curso. Ainda assim, Lisboa manteve níveis elevados de atratividade, beneficiando de uma oferta cultural diversificada e da fidelização de mercados *premium* com maior taxa de retorno.

A ilha da Madeira registou um ano particularmente positivo, apoiado pela sua oferta turística distintiva centrada em natureza, clima ameno e sustentabilidade ambiental. A região continuou a atrair mercados tradicionais como Alemanha e Reino Unido, ao mesmo tempo que reforçou a sua presença em mercados de longa distância. A aposta em turismo ativo, bem estar e experiências exclusivas permitiu aumentar a ocupação hoteleira, mas sobretudo fortalecer a receita média por visitante.

O Algarve manteve-se como um dos destinos turísticos mais relevantes do país, com forte desempenho nos meses de verão e a progressiva atenuação da sazonalidade durante o ano. A região beneficiou não só da sua reputação enquanto destino balnear de excelência, mas também da expansão de segmentos como golfe, turismo residencial e gastronomia de alto nível. O fluxo proveniente de mercados como Reino Unido, Alemanha e Países Baixos manteve-se consistente, enquanto o aumento de visitantes oriundos de fora da Europa contribuiu para uma maior diversificação da procura e aumento do gasto médio.

4. Evolução da Atividade Imobiliária Turística em Portugal em 2025

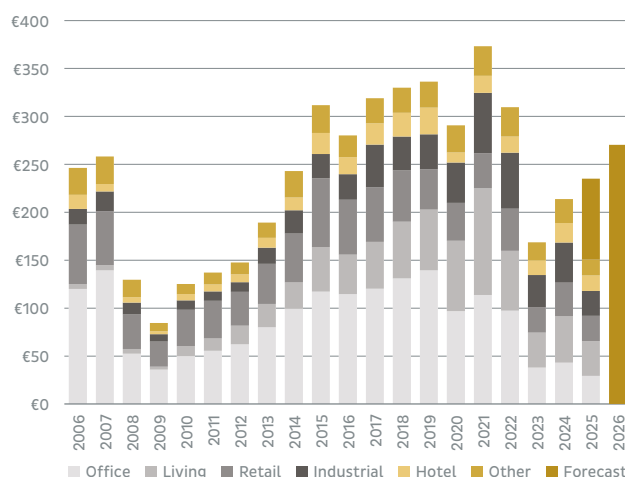


A atividade imobiliária turística em Portugal registou um ano de forte dinamismo em 2025, acompanhando o crescimento sustentado do setor do turismo e beneficiando de condições macroeconómicas mais favoráveis na segunda metade do ano. A pressão da procura por ativos turísticos – nomeadamente hotéis, resorts, empreendimentos turísticos mistos e unidades de alojamento local de gama alta – intensificou-se ao longo do ano, impulsionada pela expansão dos mercados internacionais e pelo aumento do interesse de investidores estrangeiros em diversificar portfólios através de ativos imobiliários associados ao turismo. A estabilização das taxas de juro no final do ano, aliada a expectativas de cortes em 2026, contribuiu para maior confiança dos investidores.

A valorização turística de cidades como Lisboa e Porto, bem como de regiões tradicionalmente fortes como Algarve e Madeira, refletiu-se diretamente no mercado imobiliário turístico, com aumento da procura por unidades de alojamento de qualidade superior, projetos de reabilitação urbana e empreendimentos integrados com serviços complementares. A crescente procura por experiências diferenciadas reforçou o interesse em “unidades boutique”, hotéis “*lifestyle*” e projetos orientados para segmentos específicos como bem estar, enoturismo e turismo de natureza, vertentes em que os empreendimentos do litoral alentejano se destacam. Ao mesmo tempo, a pressão sobre infraestruturas e a escassez de espaço disponível em localizações *prime* levaram a uma maior seletividade por parte dos investidores e a um aumento do valor dos ativos existentes.

Nas regiões autónomas e destinos de forte valorização ambiental, como a Madeira e o litoral algarvio, a procura por projetos imobiliários turísticos permaneceu elevada, apoiada pela aquisição de segundas residências por parte de estrangeiros e pelo crescimento do turismo de longa duração. O reforço do turismo de longo curso, especialmente proveniente dos Estados Unidos e Brasil, intensificou o interesse por empreendimentos turísticos integrados e projetos de uso misto. A atenção crescente à sustentabilidade influenciou significativamente o desenvolvimento de novos projetos, com critérios ambientais e de eficiência energética a tornarem-se elementos essenciais na valorização dos ativos. No conjunto do país, 2025 consolidou a perceção de que o imobiliário turístico permanece como um dos setores mais resilientes e atrativos para investimento.

Figure 2: European real estate investment volumes (EUR billion)



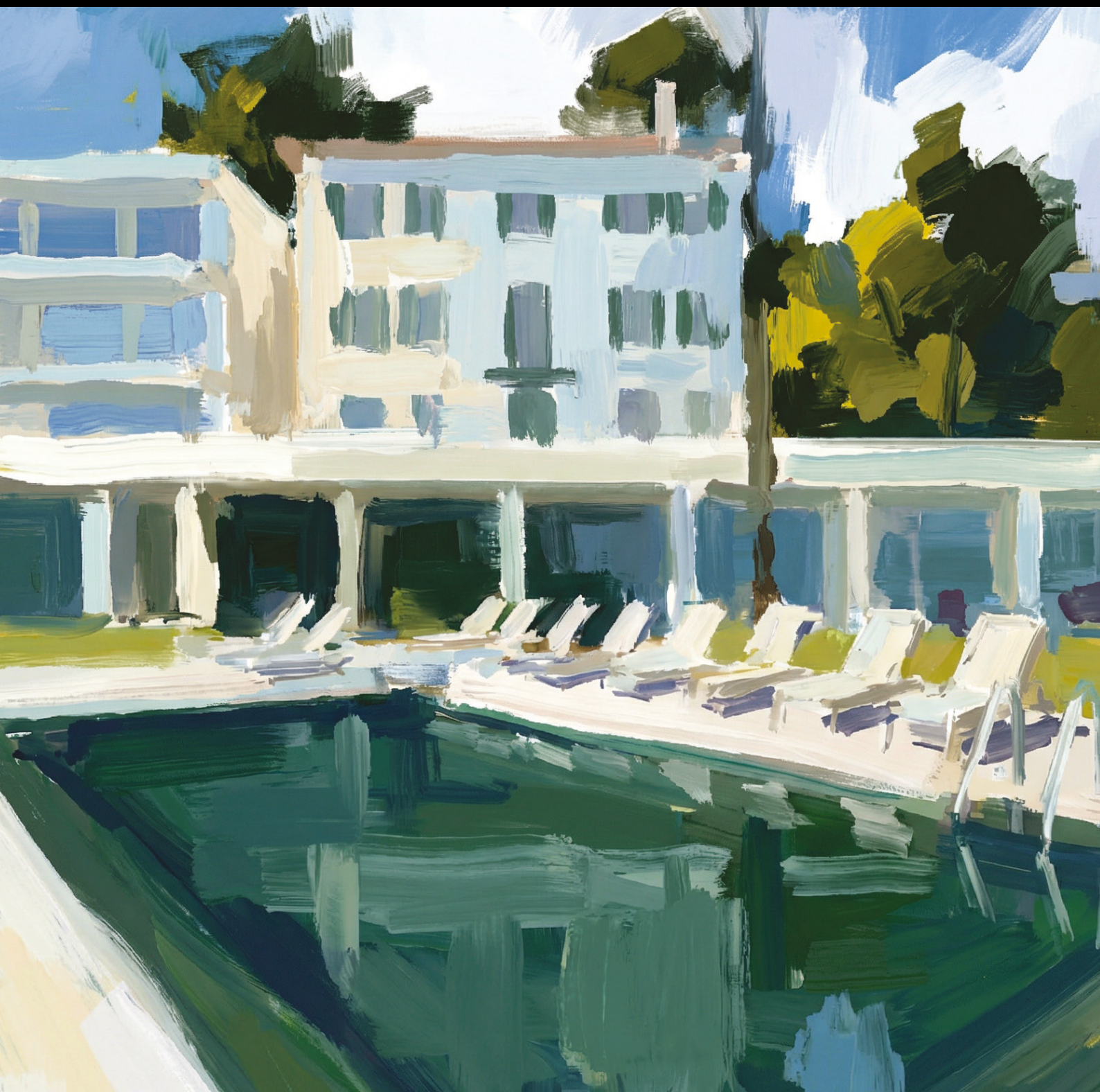
Source: CBRE Research

5. Principais indicadores



	2025	2024	Δ	Δ%
Número de chaves em 31 de dezembro	7.688	7.591	97	1,3%
Vendas e Prestações de serviços	539,3	558,8	(19,5)	-3,5%
Gross Operating Profit (GOP)	197,6	182,9	14,7	8,0%
EBITDA	209,6	206,7	2,9	1,4%
Resultado líquido do exercício	128,9	130,7	(1,8)	-1,4%
Net total financial debt	(26,8)	52,5	(79,3)	-151,0%
Net debt (incluindo IFRS 16)	109,5	200,5	(91,0)	-45,4%
EBITDA margem	38,9%	37,0%	1,9%	5,4%
Net total financial debt / EBITDA	(0,13)	0,25	(0,38)	-152%
Net debt / EBITDA	0,52	0,97	(0,45)	-46,4%
Ativo	1.065,2	1.053,9	11,3	1,1%
Capital próprio	577,0	461,1	115,9	25,1%
Preço médio diário (ARR)	158,5	150,4	8,1	5,4%
% de ocupação	72,0%	69,8%	2,2%	3,2%
Index de Satisfação do Hóspede (GSI)	89,1%	88,5%	0,6%	0,7%

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



6.1. 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 das atuais 76 unidades a serem exploradas 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 8 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, 9 empreendimentos turísticos e imobiliário turístico e um investimento na área industrial.

Os principais projetos em realizados em 2025 em unidades hoteleiras foram os seguintes:

- Continuação da construção do futuro hotel Pestana Dunas na ilha de Porto Santo com uma área total de 60.000 m², localizado na ilha de Porto Santo, confinado a poente com o hotel Pestana Porto Santo. Este hotel será construído com técnicas inovadoras e mais ambientalmente sustentáveis. A construção teve início em setembro de 2023, com a edificação de 218 quartos, receção, piscina interior e exterior e restaurante e a conclusão desta unidade está prevista para o segundo trimestre de 2026;
- Remodelação e modernização dos quartos da unidade Pestana Carlton Madeira Premium Ocean Resort, das zonas públicas da unidade Pestana Royal All Inclusive Premium Ocean & SPA Resort, do Pestana Porto Santo All Inclusive e das vilas do Pestana Alvor Beach Villas, bem como das suas áreas públicas, vedações e estacionamento;
- Conclusão da segunda fase do projeto de modernização do Pestana Blue Alvor Beach All Inclusive Hotel, com destaque para a construção de uma piscina interior e SPA, bem como a renovação e impermeabilização dos terraços da piscina principal;
- Início do projeto de renovação e ampliação do Hotel Vila Sol, com o objetivo de melhorar os quartos com jardim e construir uma piscina. A conclusão do projeto está prevista para o primeiro trimestre de 2026;
- Continuação dos projetos de eficiência energética e Investigação e Desenvolvimento Tecnológico, 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 reduzir os custos de eletricidade, de emissões de CO₂ e reduzir a dependência da rede elétrica. Este projeto está incluído no âmbito do “Programa Acelerar e Transformar o Turismo”, na sequência das preocupações do Grupo de há muitos anos para com os temas da sustentabilidade, mas que ganham uma dinâmica especial nos dias de hoje, na sequência da alteração de mentalidades em curso e da vaga legislativa e regulamentar que a segue;

- Foram ainda realizadas 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 Grupo Pestana, sem deixar de lado a componente hoteleira, continuou a sua diversificação por tipo de negócio, nomeadamente no imobiliário. Os principais investimentos em projetos imobiliários realizados em 2025 foram os seguintes:

- Conclusão do projeto imobiliário Pestana Comporta Village, localizado a 200 metros da Vila da Comporta e a 2 Km da praia onde foram desenvolvidas unidades de alojamento com piscina. Em 2024 haviam já sido realizadas 3 entregas e escrituras e em 2025 foram entregues e escrituradas as restantes unidades;
- Continuação do projeto imobiliário Pestana Valley Nature Village, situado a sul do Gramacho encontra-se implantado num terreno com 30,14 hectares, que prevê a construção de unidades independentes destinadas à venda e exploração turística. Durante o ano de 2025 procedeu-se à entrega de mais unidades de alojamento;
- Conclusão do projeto Madeira Acqua Residences, resultante da transformação do antigo Hotel Madeira Palácio, adquirido em 2021, num novo complexo habitacional de luxo composto por apartamentos, zonas comuns, jardins e piscina, localizado na zona nobre do Funchal. Este projeto foi quase totalmente entregue e escriturado em 2024, tendo as entregas e escrituras remanescentes ocorrido em 2025;

O Grupo detém ainda outros projetos que irão contribuir para o reforço do inventário disponível, nomeadamente, o Silves Golf Resort, o Lote G3 Vila Sol e a Quinta das Maravilhas. Ainda no que respeita ao setor imobiliário, o Grupo Pestana tem reforçado significativamente a sua aposta no negócio *Residence*, considerado estratégico nesta área. À exploração do Pestana Tróia Eco Resort e do Pestana Gramacho e Pinta juntaram-se em 2025 novas unidades, nomeadamente o Pestana Comporta Village Residence, The Valley Nature Resort e o Pestana Porto Covo Village. A trajetória de expansão deverá prosseguir com a conclusão dos novos empreendimentos: Pestana Ferragudo Village e do Pestana Porto Covo Beach, atualmente em fase inicial de construção.

6.2. Resultados

O Grupo Pestana apresentou em 2025 um montante total de Vendas e Prestação de serviços de 539,3 milhões de Euros, registando uma diminuição de 3% face a 2024. Esta redução decorre, essencialmente, do facto dos projetos imobiliários entregues em 2025 serem menores do que os de 2024, ano em que se destacou a venda do projeto Madeira Acqua Residences, que, por si só, gerou um volume de vendas de 90,5 milhões de Euros. Em 2025, destaca-se a entrega e a escritura de todas as unidades do Pestana Comporta Village, bem como a continuidade das entregas do The Valley Nature Resort. Consequentemente, a menor expressão da atividade de Venda e gestão imobiliária nesse ano traduziu-se numa redução de 59,5 milhões de Euros na receita desta área de negócio.

Por outro lado, o negócio de hotelaria manteve, em 2025, a trajetória de crescimento iniciada em 2022, registando um aumento contínuo da procura na generalidade dos mercados onde o Grupo está presente. Esta evolução traduziu-se num acréscimo das vendas de hotelaria, com um aumento da taxa de ocupação de 3%, e numa valorização do preço médio das estadias em 5%. Este aumento do preço médio tem sido igualmente potenciado pela alteração nos canais de venda preferidos pelos clientes, que recorrem cada vez mais às plataformas *on line*. Neste contexto, a estratégia de investimento do Grupo Pestana, centrada no reforço e dinamização dos canais diretos e digitais, tem permitido beneficiar desta tendência e, consequentemente, maximizar a receita gerada. Como resultado, as unidades hoteleiras do Grupo Pestana registaram um crescimento de aproximadamente 10% nas Vendas e Prestação de Serviços e um aumento de 11% no resultado operacional de hotelaria (GOP), face ao ano anterior. Contudo, importa destacar o excelente desempenho operacional das unidades, evidenciado pelo facto de, por mais um ano consecutivo, o crescimento do GOP ter superado o crescimento das Vendas e Prestação de Serviços de hotelaria. Este desempenho reflete a política que o Grupo tem vindo a implementar há vários anos, assente no controlo rigoroso de custos e na manutenção de uma estrutura com um elevado peso de gastos variáveis, permitindo assim maior flexibilidade face à evolução da procura.

Independentemente da sua estrutura de custos, o Grupo continua a procurar junto dos seus fornecedores obter um produto/serviço de qualidade nas melhores condições possíveis. Ao contrário de anos anteriores, 2025 foi marcado por uma taxa de inflação mais controlada, apesar de em algumas regiões ainda existirem preocupações por parte dos Bancos Centrais, e, consequentemente, por uma redução das taxas de juro. No entanto, ainda prosseguem os conflitos entre Ucrânia e Rússia e entre Israel e Palestina o que continua a colocar alguma pressão em algumas regiões e a impactar os fluxos turísticos e económicos.

Na Madeira e no Porto Santo, o ano de 2025 ficou marcado por mais um desempenho muito positivo do setor do turismo na Região Autónoma da Madeira, apoiado pela manutenção de uma procura internacional robusta e por uma operação aérea estável ao longo do ano, resultando num aumento da receita em aproximadamente 12% e num aumento de GOP de cerca de 15% face a 2024. A Região continuou a beneficiar de elevados níveis de notoriedade enquanto destino seguro e de elevada qualidade. A atratividade da Madeira como destino foi ainda impulsionada por eventos culturais e desportivos de grande visibilidade e por uma estratégia consolidada de promoção turística, que reforçou a atratividade junto dos mercados europeus tradicionais.

O ano de 2025 consolidou o Algarve como um dos principais destinos turísticos de Portugal, tendo a receita aumentado em cerca de 10% e o GOP cerca de 12% face a 2024. A região beneficiou da abertura de novas rotas aéreas, incluindo ligações diretas entre Faro e cidades como Newark. Estas rotas tiveram reflexo direto na diversificação de mercados, em especial nos segmentos norte-americano considerado de elevado potencial para turismo de valor acrescentado, atraindo um maior número de turistas internacionais de diferentes mercados ao longo de todo o ano. Além disso, houve um esforço contínuo para diversificar a oferta turística, promovendo não apenas as praias, mas também atividades culturais, gastronómicas e de natureza. Este enfoque diversificado ajudou a atrair diferentes perfis de turistas, contribuindo para um aumento significativo nas taxas de ocupação e nas receitas do setor.

As Pousadas de Portugal apresentaram igualmente excelentes resultados em 2025, tendo aumentado as suas vendas em cerca de 7% e o GOP em 10% em relação a 2024. O principal destaque foram as Pousadas da região de Lisboa, Algarve, Madeira e Porto.

Os destinos de cidade, nomeadamente Lisboa e Porto, continuam a afirmar-se como um destino turístico de excelência graças ao seu património, dinamismo cultural e personalidade única, continuando a somar prémios internacionais dos *World Travel Awards*. Em 2025 Lisboa viu ser-lhe atribuída o prémio de Melhor Destino de City Break da Europa e o Porto conquistou os galardões de Melhor Destino de Cidade da Europa e Melhor Destino Turístico da Europa. Estas distinções reforçam a visibilidade global das cidades e contribuem para a sua forte capacidade de captar e reter visitantes ao longo do ano, refletindo-se em níveis de ocupação consistentes e elevados nas unidades do Grupo, tendo assim aumentado a sua receita em cerca de 5% e GOP de 10%. Contudo, este resultado está ainda afetado pelas limitações operacionais e de capacidade do Aeroporto de Lisboa, que continua a operar no limiar dos seus limites e enfrenta problemas estruturais, incluindo atrasos no controlo de fronteiras e constrangimentos na gestão de fluxos, que impactam negativamente a experiência de chegada ao destino e condicionam o crescimento da procura turística.

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 aumentar a receita gerada nos contratos de habitação periódica e *Options*, em cerca de 14%.

Tal como em anos anteriores, o Grupo continuou a reforçar as condições de trabalho e remuneratórias dos seus colaboradores, tendo assim os gastos com pessoal aumentado cerca de 9%.

Deste modo, apesar da redução verificada no negócio de imobiliária, o Grupo Pestana registou, em 2025, um EBITDA de 209,6 milhões de Euros, o que representa um aumento de 1% face ao ano anterior. No entanto, importa salientar que o crescimento do GOP foi superior à variação do EBITDA em cerca de 7%, essencialmente devido ao impacto do futuro projeto imobiliário Quinta das Maravilhas, que passou a ser elegível para efeitos de GOP em 2025. Este efeito resulta do facto de terem sido assinados os primeiros contratos-promessa de compra e venda, os quais originaram recebimentos contratuais significativos por parte dos clientes.

31 de dezembro	2025	2024
Quartos (total de chaves)	7.688	7.591
Unidades hoteleiras	76	77
(Montantes expressos em milhões de Euros)		
Vendas e Prestações de serviços:	539,3	558,8
Atividade turística	490,3	519,7
Atividade não turística	49,0	39,1
GOP (a)	197,6	182,9
EBITDA (b)	209,6	206,7
Depreciações / Amortizações / Imparidades / Subsídios ao investimento	(45,2)	(43,0)
EBIT	164,4	163,7
Juros líquidos	(11,2)	(12,9)
Impostos (c)	(24,3)	(20,1)
Resultado líquido incluindo interesses que não controlam	128,9	130,7
EBITDA margem (%)	39%	37%
EBIT margem (%)	30%	29%
ROE (%)	22%	28%
EPS	1,54	1,56
EBITDA / Net interests (..x)	18,7	16,0
Average cost of gross debt (%)	3,4%	6,4%

Notas:

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

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

(c) Inclui imposto de jogo Casino

6.3. A estrutura da demonstração da posição financeira consolidada (Balanço)

O Grupo Pestana apresenta um total de aplicações de capital de 760,8 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 elevada autonomia financeira. O somatório das Origens não remuneradas cobrem 85% do Ativo ajustado do Grupo o que comprova a sua forte autonomia e robustez financeira.

Importa igualmente realçar que 92,3% da totalidade dos Empréstimos obtidos do Grupo, excluindo descobertos bancários e contas caucionadas, são remunerados a taxa fixa, pelo que a volatilidade nas taxas de juro não terá impactos nos resultados futuros do Grupo, estando a dívida concentrada no médio/longo prazo, com o seu serviço de dívida alinhado com a capacidade geradora de fundos.

Pese embora os significativos investimentos realizados no ano, nomeadamente na futura unidade hoteleira Pestana Dunas e nos projetos de sustentabilidade, o Grupo apresenta um rácio de liquidez de 61% e uma dívida financeira líquida total de -26,8 milhões de Euros. Este montante de dívida líquida

demonstra que as disponibilidades existentes à data de relato superam o passivo financeiro, evidenciando a capacidade que o Grupo tem para liquidar integralmente a sua dívida financeira, se assim o pretendesse.

O Grupo Pestana dispõe ainda de linhas de crédito no valor de 90,3 milhões de Euros e fundo de maneio de 23,9 milhões de Euros, dados que demonstram a excelente posição financeiras e que justificam, entre outros, o aumento de *rating* para A-, *rating* que é considerado em nível de “investimento”, com *outlook* estável de acordo com a agência de *rating* Ethifinance.

Em 2025 foram distribuídos 10 milhões de Euros aos Acionistas na proporção das respetivas participações e foram ainda distribuídos 3,1 milhões de Euros a Interesses que não controlam.

(Montantes expressos em milhões de Euros)

Aplicações de capital	2025	% TOTAL	Var 25/24	2024	% TOTAL	Var 24/23	2023
Investimento em ativos fixos (a)	698,1	92%	-1%	706,1	96%	3%	682,4
Passivos por impostos diferidos	-12,7	-2%	-20%	-15,8	-2%	-9%	-17,3
Total Ativo fixo ajustado	685,4	90%	-1%	690,3	93%	4%	665,1
Investimento em ativos financeiros (b)	40,9	5%	7%	38,3	5%	9%	35,2
Outros ativos não correntes (c)	10,6	1%	26%	8,4	1%	147%	3,4
Ativo – Passivo de funcionamento (d)	23,9	3%	1095%	2,0	0%	-91%	22,8
Total Aplicações de capital (Ativo ajustado)	760,8	100%	3%	739,0	100%	2%	726,5

Origens de capital	2025	% TOTAL	Var 25/24	2024	% TOTAL	Var 24/23	2023
Capital próprio	577,0	76%	25%	461,1	62%	31%	351,1
Rendimentos recebidos por reconhecer (e)	106,2	14%	-6%	112,8	15%	-5%	118,6
Custos comercialização por reconhecer (f)	-35,1	-5%	-10%	-38,9	-5%	-8%	-42,1
Total Origens não remuneradas	648,1	85%	21%	535,0	72%	25%	427,6
Passivo financeiro M/L prazo (g)	254,0	33%	-9%	279,2	38%	-8%	304,6
Outros passivos não correntes (h)	3,2	0%	-9%	3,5	0%	9%	3,2
Total Capitais permanentes	905,2	119%	11%	817,7	111%	11%	735,4
Passivo financeiro C/ prazo (g)	31,9	4%	-44%	58,7	8%	81%	32,5
Disponibilidades	-176,3	-23%	28%	-137,4	-19%	232%	-41,4
Endividamento corrente líquido	-144,4	-19%	82%	-78,7	-11%	784%	-8,9
Total Origens de capital	760,8	100%	3%	739,0	100%	2%	726,5

Dívida líquida (i)	109,5		-45%	200,5		-32%	295,7
Dívida financeira líquida total	-26,8		-151%	52,5		-68%	163,6
EBITDA	209,6		1%	206,7		39%	148,5
Fundo de maneio	23,9		1095%	2,0		-91%	22,8
Capex líquido (j)	39,9		-39%	64,9		-20%	80,7
Capex em curso	55,7		23%	45,3		53%	29,6
Rácio Dívida líquida/ EBITDA	0,52		-46%	0,97		-51%	1,99
Rácio Dívida financeira líquida total / EBITDA	-0,13			0,25		-79%	1,10
Rácio Dívida / Equity	0,17		-55%	0,37		-46%	0,69
Rácio Dívida líquida/ Ativo ajustado (%)	14%		-47%	27%		-33%	41%
Rácio liquidez (%)	61%		52%	40%		231%	12%

Notas:

(a) Inclui Ativos fixos tangíveis, Ativos intangíveis e Propriedades de investimento, deduzido 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 e Clientes e outras contas a receber, deduzido dos Custos de comercialização por reconhecer dos *Options*

(d) Exclui Caixa e equivalentes de caixa, Empréstimos obtidos, Passivos de locação e Rendimentos a reconhecer

(e) Vendas efectuadas e recebidas do *Pestana Vacation Club*

(f) Custos comercialização das vendas do *Pestana Vacation Club* e *Options*

(g) Inclui Passivos de locação

(h) Inclui Provisões e Instrumentos financeiros derivados

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

(j) Adições líquidas de Alienações

7. 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 portfólio;
- ▮ 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 portfólio 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.

8. Factos relevantes ocorridos após o termo do exercício



Em Assembleia geral realizada em fevereiro de 2026 foi deliberado o reembolso total da Prestações acessórias no montante de 7.779.027 Euros e a distribuição de Resultados transitados no montante de 15.000.000 Euros na proporção das respetivas percentagens de participação no capital.

9. Futuro



A economia europeia apresentou um crescimento modesto em 2025 sendo expectável manter essa tendência no ano de 2026 com uma subida na ordem de 1%. A permanente incerteza gerada pelos constantes eventos geopolíticos condiciona o grau de confiança dos *stakeholders* no mercado, apesar dos indicadores macroeconómicos com sinal positivo. A política de aplicação de tarifas alfandegárias por parte da administração dos Estados Unidos da América tem contribuído para um aumento significativo da volatilidade dos mercados afetados e respetivas taxas de inflação.

Por outro lado, a indústria europeia debate-se com problemas estruturais, onde se destaca a dependência de fontes de energia externa mais barata e necessita inovar-se face à forte concorrência da economia chinesa. A indústria automóvel alemã e francesa demonstram dificuldades em combater a sua congénere chinesa, que se antecipou no processo de conversão de combustível para fonte elétrica, controlando as fontes de abastecimento relevantes.

Por sua vez, os bancos centrais europeu e americano procuram ser o garante da estabilidade dos mercados financeiros, focando as suas medidas no objetivo de redução da inflação.

Summary of Economic Outlook, % change*

Country	2024					2025				
	GDP	Consumer expenditure	Unemployment**	Exchange rate***	Inflation	GDP	Consumer expenditure	Unemployment**	Exchange rate***	Inflation
UK	1.1%	-0.2%	4.4%	2.7%	2.5%	1.4%	0.9%	4.4%	-1.2%	3.4%
France	1.1%	1.0%	7.2%	0.0%	2.0%	0.9%	0.5%	7.5%	0.0%	1.0%
Germany	-0.5%	0.5%	6.0%	0.0%	2.3%	0.2%	1.0%	6.3%	0.0%	2.2%
Netherlands	1.1%	1.0%	3.7%	0.0%	3.3%	1.6%	1.5%	3.9%	0.0%	3.3%
Italy	0.5%	0.6%	6.6%	0.0%	1.0%	0.6%	0.8%	6.2%	0.0%	1.6%
Spain	3.5%	3.1%	11.3%	0.0%	2.8%	2.9%	3.4%	10.6%	0.0%	2.7%
Russia	4.3%	5.4%	2.5%	-8.0%	8.4%	0.5%	2.6%	2.3%	5.9%	8.9%
US	2.8%	2.9%	4.0%	-0.1%	3.0%	2.0%	2.6%	4.3%	-4.3%	2.8%
Canada	2.0%	2.2%	6.4%	-1.6%	2.4%	1.7%	2.1%	6.8%	-6.2%	2.0%
Brazil	3.0%	5.1%	6.8%	-7.4%	4.4%	2.6%	1.3%	6.0%	-7.5%	5.0%
China	5.0%	4.9%	3.3%	-1.7%	0.2%	4.8%	3.9%	3.9%	-4.3%	-0.1%
Japan	-0.2%	-0.3%	2.5%	-7.2%	2.7%	1.3%	1.2%	2.5%	-3.0%	3.1%
India	6.7%	7.3%	8.0%	-1.4%	4.9%	7.7%	7.1%	7.3%	-7.8%	2.0%

Source: Tourism Economics based on GEM as of 08.12.2025
* 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

Neste cenário de crescimento anémico, antecipa-se para 2026 uma redução estrutural do crescimento dos fluxos turísticos, já iniciado em algumas cidades europeias este ano de 2025.

No entanto, esta tendência não impede que possam continuar a existir crescimentos conjunturais de maior expressão em países com tradição turística e mais afastados geograficamente de zonas de conflito, como são o caso português, espanhol ou marroquino.

É importante para as empresas conseguirem continuar com uma política de investimento consistente, quer na expansão do seu portfolio de produtos, quer na aplicação de tecnologia da nova geração, agora potenciada pela vaga da inteligência artificial.

Mas é igualmente fundamental para assegurar a sua sustentabilidade neste período de elevada volatilidade, que a sua política de gestão de risco seja flexível e capaz de se adequar rapidamente às diferentes tendências de mercado e respetivas ameaças.

Consciente destas condicionantes, em 2026, o Grupo Pestana irá continuar a desenvolver a sua atividade de forma consistente, de acordo com os princípios que o nortearam nos últimos 53 anos, e sempre com o objetivo de proporcionar aos seus clientes momentos memoráveis e aos seus colaboradores experiências enriquecedoras e oportunidades de desenvolvimento pessoal e profissional.

10. 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, 9 de março de 2026

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 2025 e 2024, 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, 9 de março de 2026

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	53
3. Políticas contabilísticas materiais	55
4. Políticas de gestão de risco financeiro	75
5. Principais estimativas e julgamentos apresentados	79
6. Ativos fixos tangíveis	82
7. Ativos intangíveis	89
8. Propriedades de investimento	90
9. Investimentos em empreendimentos conjuntos	91
10. Investimentos em associadas	93
11. Ativos financeiros ao justo valor através de resultados	95
12. Ativos e passivos por Impostos diferidos	97
13. Ativos e passivos financeiros	100
14. Clientes e outras contas a receber	101
15. Inventários	104
16. Imposto sobre o rendimento	106
17. Caixa e equivalentes de caixa	108
18. Capital	109
19. Outras reservas	110
20. Resultados acumulados	110
21. Interesses não controlados	111
22. Provisões para riscos e encargos	111

23. Empréstimos obtidos	113
24. Passivos de locação	116
25. Instrumentos financeiros derivados	116
26. Rendimentos a reconhecer	116
27. Fornecedores e outras contas a pagar	119
28. Vendas e Prestação de serviços	121
29. Fornecimentos e serviços externos	124
30. Gastos com pessoal	125
31. Outros rendimentos e ganhos	125
32. Outros gastos e perdas	126
33. Ganhos / (Perdas) em método de equivalência patrimonial e ativos financeiros ao justo valor através de resultados	126
34. Gastos e rendimentos financeiros	127
35. Imposto do exercício	127
36. Dividendos	129
37. Contingências	129
38. Perímetro de consolidação	130
39. Variações perímetro de consolidação	133
40. Partes relacionadas	133
41. Anexo à Demonstração dos fluxos de caixa consolidados	138
42. Outras informações	139
43. Eventos subsequentes	139

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA

		31 de dezembro	
(Montantes expressos em Euros)	NOTAS	2025	2024
ATIVO			
Não corrente			
Ativos fixos tangíveis	6	710.906.601	721.578.448
Ativos intangíveis	7	9.637.092	9.671.480
Propriedades de investimento	8	5.628.563	5.686.292
Investimentos em empreendimentos conjuntos	9	2.880.526	2.840.088
Investimentos em associadas	10	12.782.841	12.195.548
Ativos financeiros ao justo valor através de resultados	11	25.191.244	23.242.951
Ativos por impostos diferidos	12	8.752.902	6.564.915
Clientes e outras contas a receber	14	8.100.476	8.746.277
		783.880.245	790.525.999
Corrente			
Inventários	15	51.259.415	74.971.902
Clientes e outras contas a receber	14	52.468.479	50.304.247
Imposto sobre o rendimento a receber	16	1.906.353	672.581
Caixa e equivalentes de caixa	17	176.308.531	137.417.454
		281.942.778	263.366.184
Total do Ativo		1.065.823.023	1.053.892.183
CAPITAL PRÓPRIO			
Capital	18	125.000.000	125.000.000
Outras reservas	19	37.640.063	36.328.159
Resultados acumulados	20	272.985.318	157.456.063
Resultado líquido atribuível a detentores do capital		124.811.030	126.829.356
Interesses que não controlam	21	16.568.343	15.528.280
Total do Capital próprio		577.004.754	461.141.858
PASSIVO			
Não corrente			
Provisões	22	3.143.122	3.491.654
Empréstimos obtidos	23	134.670.484	148.957.722
Passivos de locação	24	119.301.831	130.272.170
Instrumentos financeiros derivados	25	14.326	29.102
Passivos por impostos diferidos	12	12.721.903	15.780.669
Rendimentos a reconhecer	26	80.056.517	89.878.007
Adiantamentos de clientes	14	1.032.795	-
		350.940.978	388.409.324
Corrente			
Provisões	22	1.449.512	1.289.025
Empréstimos obtidos	23	14.861.335	40.914.784
Passivos de locação	24	17.002.226	17.813.304
Rendimentos a reconhecer	26	26.169.567	22.675.382
Adiantamentos de clientes	14	13.361.023	32.267.753
Fornecedores e outras contas a pagar	27	61.693.385	79.445.587
Impostos sobre o rendimento a pagar	16	3.340.242	9.935.166
		137.877.291	204.341.001
Total do Passivo		488.818.269	592.750.325
Total do Capital próprio e Passivo		1.065.823.023	1.053.892.183

O anexo faz parte integrante da Demonstração da posição financeira consolidada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS CONSOLIDADOS

(Montantes expressos em Euros)	NOTAS	Exercício	
		2025	2024
Vendas e Prestação de serviços	28	539.272.653	558.763.016
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	15	(89.230.763)	(130.862.900)
Fornecimentos e serviços externos	29	(155.352.038)	(143.999.532)
Gastos com o pessoal	30	(84.112.645)	(77.137.883)
Gastos de depreciação e de amortização	6;7,8	(45.704.986)	(44.247.505)
(Perdas) / Reversões de imparidade de ativos depreciables	6	(31.457)	787.878
Reversões de imparidade de contas a receber	14	240.685	619.502
Perdas de imparidade de inventários	15	(461.469)	(71.168)
Provisões	22	(200.319)	(547.793)
Outros rendimentos e ganhos	31	5.773.628	5.742.410
Outros gastos e perdas	32	(8.782.761)	(9.754.624)
Ganhos em método de equivalência patrimonial e ativos financeiros ao justo valor através de resultados	33	1.605.075	3.045.778
Resultado operacional		163.015.603	162.337.179
Gastos financeiros	34	(14.025.260)	(14.436.782)
Rendimentos financeiros	34	2.869.934	1.540.340
Resultados antes de impostos		151.860.277	149.440.737
Imposto sobre o rendimento do exercício	35	(22.910.934)	(18.699.249)
Resultado líquido do exercício		128.949.343	130.741.488
Resultado líquido atribuível a:			
Acionistas		124.811.030	126.829.356
Interesses que não controlam	21	4.138.313	3.912.132
		128.949.343	130.741.488

O anexo faz parte integrante da Demonstração dos resultados consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

EBITDA (Nota 42)	209.574.549	206.722.475
------------------	-------------	-------------

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL CONSOLIDADO

(Montantes expressos em Euros)	NOTAS	Exercício	
		2025	2024
Resultado líquido do exercício		128.949.343	130.741.488
Itens que podem reciclar por resultados:			
Variação do justo valor de derivados de cobertura	25	14.776	(52.861)
Imposto sobre os itens registados diretamente em capital	12	(2.566)	9.897
Efeito da alteração de taxa de imposto	12	(407)	–
Outros rendimentos do período – líquidos de imposto		11.803	(42.964)
Total do rendimento integral do exercício		128.961.146	130.698.524
Resultado líquido atribuível a:			
Acionistas		124.822.833	126.786.392
Interesses que não controlam		4.138.313	3.912.132
		128.961.146	130.698.524

O anexo faz parte integrante da Demonstração do rendimento integral consolidado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

DEMONSTRAÇÃO DA ALTERAÇÃO DOS CAPITAIS PRÓPRIOS CONSOLIDADOS

		ATRIBUÍVEL AOS DETENTORES DE CAPITAL							
		CAPITAL							
	NOTAS	CAPITAL SOCIAL	INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO	PRÊMIOS DE EMISSÃO	OUTRAS RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	INTERESSES QUE NÃO CONTROLAM	TOTAL
(Montantes expressos em Euros)									
A 1 DE JANEIRO DE 2025		83.530.000	7.779.027	33.690.973	36.328.159	157.456.063	126.829.356	15.528.280	461.141.858
Alterações no período									
Aplicação do resultado líquido do exercício		19,20			1.300.101	125.529.255	(126.829.356)	–	–
					1.300.101	125.529.255	(126.829.356)	–	–
Variação na reserva de justo valor (derivados cobertura)		25			14.776	–	–	–	14.776
Ajustamentos por impostos diferidos		12			(2.973)	–	–	–	(2.973)
Resultado líquido do exercício							124.811.030	4.138.313	128.949.343
Resultado integral					11.803	–	124.811.030	4.138.313	128.961.146
Operações com detentores de capital no período									
Dividendos		20,21,36	–	–	–	(10.000.000)	–	(3.098.250)	(13.098.250)
			–	–	–	(10.000.000)	–	(3.098.250)	(13.098.250)
A 31 DE DEZEMBRO DE 2025		83.530.000	7.779.027	33.690.973	37.640.063	272.985.318	124.811.030	16.568.343	577.004.754

		ATRIBUÍVEL AOS DETENTORES DE CAPITAL							
		CAPITAL							
NOTAS		CAPITAL SOCIAL	INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO	PRÊMIOS DE EMISSÃO	OUTRAS RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	INTERESSES QUE NÃO CONTROLAM	TOTAL
(Montantes expressos em Euros)									
A 1 DE JANEIRO DE 2024		83.530.000	7.779.027	33.690.973	35.199.704	96.623.902	82.003.580	12.216.148	351.043.334
Alterações no período									
Aplicação do resultado líquido do exercício	19;20				1.171.419	80.832.161	(82.003.580)	–	–
					1.171.419	80.832.161	(82.003.580)	–	–
Variação na reserva de justo valor (derivados cobertura)	25				(52.861)	–	–	–	(52.861)
Ajustamentos por impostos diferidos	12				9.897	–	–	–	9.897
Resultado líquido do exercício							126.829.356	3.912.132	130.741.488
Resultado integral					(42.964)	–	126.829.356	3.912.132	130.698.524
Operações com detentores de capital no período									
Dividendos	20;21;36	–	–	–	–	(20.000.000)	–	(600.000)	(20.600.000)
		–	–	–	–	(20.000.000)	–	(600.000)	(20.600.000)
A 31 DE DEZEMBRO DE 2024		83.530.000	7.779.027	33.690.973	36.328.159	157.456.063	126.829.356	15.528.280	461.141.858

O anexo faz parte integrante da Demonstração da alteração dos capitais próprios consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA CONSOLIDADOS

(Montantes expressos em Euros)	NOTAS	Exercício findo em 31 de dezembro	
		2025	2024
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Recebimentos de clientes		509.223.926	525.235.052
Pagamentos a fornecedores		(239.072.744)	(240.542.483)
Pagamentos ao pessoal		(82.245.558)	(75.895.682)
Caixa gerada pelas operações		187.905.625	208.796.887
Pagamento do imposto sobre o rendimento		(34.696.110)	(6.609.874)
Outros recebimentos/(pagamentos)		1.829.823	(3.997.009)
Fluxos de caixa líquidos das atividades operacionais		155.039.338	198.190.004
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Recebimentos provenientes de:			
Juros e rendimentos similares		2.801.419	979.797
Investimentos financeiros	11;34	444.163	638.877
Ativos tangíveis e intangíveis		–	650.088
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos tangíveis e intangíveis e propriedades de investimento		(34.305.499)	(36.918.314)
Investimentos financeiros	11	(1.363.237)	(936.168)
Prestações acessórias concedidas	9	(2.500)	–
Fluxos de caixa líquidos das atividades de investimento		(32.425.654)	(35.585.720)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos	23;41	12.200.000	11.500.000
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos	23;41	(52.376.272)	(26.365.520)
Dividendos	20;21;36	(13.098.250)	(20.600.000)
Passivos de locação		(19.949.008)	(21.153.321)
Juros bancários e gastos similares		(9.912.570)	(9.999.225)
Fluxos de caixa líquidos das atividades de financiamento		(83.136.100)	(66.618.066)
Variação de caixa e seus equivalentes		39.477.584	95.986.218
Efeitos das diferenças de câmbio		(343.210)	148.237
Caixa e seus equivalentes no início do período	17	137.098.227	40.963.772
Caixa e seus equivalentes no fim do período	17	176.232.601	137.098.227

O anexo faz parte integrante da Demonstração dos fluxos de caixa consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

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, Dionísio 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 111 unidades de alojamento turístico totalizando 11.979 quartos o que a torna a maior cadeia de origem portuguesa, encontrando-se no top 15 do ranking das cadeias hoteleiras da Europa e na posição #95 do ranking 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 38 hotéis (15 na Madeira, 8 no Algarve, 8 em Lisboa/Cascais/Sintra, 5 no Porto, 1 em Viseu e 1 nos Açores), 8 empreendimentos de *Vacation Club*, 6 campos de golfe, 8 empreendimentos imobiliário/turístico, 1 concessão de jogo para o Casino da Madeira, 1 empresa de entretenimento, 1 empresa de bebidas e a gestão da rede das 30 Pousadas de Portugal.

Estas Demonstrações financeiras consolidadas foram autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 9 de março de 2026 e estão sujeitas à aprovação dos Acionistas. É opinião do 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 2025. 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).

Novas normas e alterações

a) Impacto da adoção das alterações às normas que se tornaram efetivas em 1 de janeiro de 2025:

- **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 define 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. Esta alteração é de aplicação retrospectiva sem a reexpressão do comparativo, devendo a transposição da informação financeira ser registada em resultados transitados (se conversão de moeda estrangeira para moeda funcional) ou em reserva cambial (se conversão de moeda de funcional para moeda de apresentação). 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 2026, e que a União Europeia já endossou:

■ **IFRS 9 (alteração) e IFRS 7 (alteração)**, 'Alterações à classificação e mensuração de instrumentos financeiros. As alterações efetuadas referem-se a: i) clarificação do conceito de data de reconhecimento e desreconhecimento de alguns ativos e passivos financeiros, introduzindo uma nova exceção para passivos financeiros liquidados através de um sistema eletrónico de pagamentos; ii) clarificação e exemplificação sobre quando um ativo financeiro cumpre com o critério de os *cash flows* contratuais corresponderem “apenas ao pagamento de principal e juros” (“SPPI”), tais como: 1) ativos financeiros cuja componente de juro corresponde à de um empréstimo básico (*cash flows* contingentes ou associados a metas ESG); 2) ativos com características “sem recurso”; e 3) ativos financeiros contratualmente associados; iii) novos requisitos de divulgação para instrumentos com termos contratuais que podem alterar os fluxos de caixa em termos de período e de valor; e iv) novas divulgações exigidas para os instrumentos de capital designados ao justo valor através do outro rendimento integral. Estas alterações aplicam-se na data em que se tornam efetivas sem a reexpressão do comparativo. O Grupo irá aplicar estas alterações quando as mesmas se tornarem efetivas, não sendo expectáveis impactos nas Demonstrações financeiras consolidadas.

■ **Melhorias anuais – ‘volume 11’**. Os ciclos de melhorias anuais às IFRS pretendem clarificar questões de aplicação ou corrigir inconsistências nas normas. Este volume de melhorias afeta as seguintes normas: IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7. O Grupo irá aplicar estas melhorias quando as mesmas se tornarem efetivas, não sendo expectáveis impactos nas Demonstrações financeiras consolidadas.

c) Alterações e novas normas publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2026, e que a União Europeia ainda não endossou:

■ **IFRS 18 (nova norma)**, 'Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras'. A IFRS 18 irá substituir a atual IAS 1. Mantendo muitos dos princípios existentes na IAS 1, a IFRS 18 centra-se na definição de uma estrutura para a Demonstração dos resultados, composta por categorias e subtotais obrigatórios, sendo fundamental, para o efeito, a identificação da existência de algumas das atividades empresariais materiais específicas. Serão exigidos subtotais e totais específicos, sendo a principal alteração a inclusão obrigatória dos subtotais “Resultado operacional” e “Resultado antes de financiamento e impostos” na Demonstração dos resultados. Esta norma inclui também novos requisitos para a divulgação das medidas de desempenho da gestão, incluindo a reconciliação com os subtotais definidos na IFRS 18. Esta norma vem prestar orientação adicional sobre os princípios de agregação e desagregação da informação constante das Demonstrações financeiras consolidadas e respetivas notas, com base nas suas características partilhadas. Esta norma é de aplicação retrospectiva. O Grupo irá aplicar esta norma quando a mesma se tornar efetiva, sendo expectável que existam impactos na estrutura de apresentação da Demonstração dos resultados consolidados e nas divulgações referentes a métricas de performance definidas.

- **IFRS 19** (nova norma), 'Subsidiárias não sujeitas à prestação pública de informação financeira: Divulgações'. A IFRS 19 é uma norma voluntária que permite às subsidiárias elegíveis utilizar as IFRS com requisitos de divulgação reduzidos. A IFRS 19 é uma norma que apenas trata de divulgações sendo aplicada em conjunto com os requisitos das restantes IFRS para efeitos de reconhecimento, mensuração e apresentação. Uma subsidiária é considerada elegível se (i) não estiver sujeita à obrigação de prestação pública de informação financeira; e (ii) a entidade-mãe prepara Demonstrações financeiras consolidadas para prestação pública, conforme as IFRS. A IFRS 19 pode ser aplicada por subsidiárias elegíveis na preparação das suas próprias Demonstrações financeiras consolidadas, separadas ou individuais. É obrigatória a apresentação completa da informação comparativa exceto se alguma isenção for aplicável. O Grupo irá analisar a aplicabilidade desta norma caso a mesma seja endossada.
- **IFRS 19** (alteração), 'Alteração aos requisitos de divulgação'. Esta alteração visa reduzir os requisitos de divulgação para as alterações às normas e novas normas emitidas entre fevereiro de 2021 e maio de 2024, nomeadamente: IFRS 18: Apresentação e divulgação nas Demonstrações financeiras; Alterações à IAS 7 – Acordos de financiamento de Fornecedores; IAS 12 – Reforma fiscal internacional – Regras do modelo do Pilar 2; Alterações à IAS 21 – Efeitos das alterações das taxas de câmbio: Falta de permutabilidade. É obrigatória a apresentação completa da informação comparativa exceto se alguma isenção for aplicável. O Grupo irá aplicar esta alteração quando a mesma se tornar efetiva, não sendo expectáveis impactos nas Demonstrações financeiras consolidadas.

3. Políticas contabilísticas materiais

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

3.1. Consolidação

3.1.1. Subsidiárias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2. Empreendimentos conjuntos

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

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

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

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

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

3.1.3. Associadas

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

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

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

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

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

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

3.1.4. Ativos financeiros ao justo valor através de resultados

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

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

3.2. Concentrações de atividades empresariais sob controlo comum

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

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

3.3. Conversão cambial

i. Moeda funcional e de apresentação

As Demonstrações financeiras consolidadas e respetivas notas deste anexo são apresentadas em Euros, a moeda 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 caixa e equivalentes de caixa ou em outros ganhos ou perdas operacionais, para todos os outros saldos/transações.

iii. Cotações utilizadas

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

Moeda

GBP – Libra Esterlina

USD – Dólar dos Estados Unidos

	31-12-2025	31-12-2024
	0,8715	0,8273
	1,1745	1,0353

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:

Edifícios e outras construções:

- Propriedade hotelaria e *timeshare*
- Propriedade golfe
- Direitos de uso
- Restante propriedade

Equipamento básico

Equipamento de transporte

Ferramentas e utensílios

Equipamento administrativo

Outros ativos tangíveis

ANOS
40 anos
20 anos
Entre 4 e 70 anos
Entre 20 e 40 anos
Entre 10 e 20 anos
Entre 4 e 8 anos
Entre 4 e 10 anos
Entre 3 e 10 anos
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 são, fundamentalmente, *softwares*.

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 semelhantes às referidas nos Ativos fixos tangíveis.

3.7. Imparidade de ativos não financeiros

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

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 é recalculada prospetivamente 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. 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 suportadas 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*, golfe e do negócio de 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 antes desse período.

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

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

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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 rubricas do capital próprio para resultados exercício.

3.10. Inventários

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

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

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

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

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

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

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

3.11. Imposto sobre o rendimento

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

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

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

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

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

3.12. Caixa e equivalentes de caixa

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

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

3.13. Capital

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

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

3.14. Provisões

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

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

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

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

3.15. Passivos financeiros

Os Passivos financeiros são classificados em duas categorias:

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

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

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

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

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

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

3.16. Empréstimos obtidos

Os Empréstimos obtidos são inicialmente reconhecidos ao justo valor, deduzido dos custos de transação diretamente atribuíveis à emissão. Os empréstimos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado sendo a diferença entre o valor nominal e o justo valor inicial reconhecida na Demonstração dos resultados 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 tiver o direito, no fim do período de relato, de diferir a liquidação do passivo durante, pelo menos, doze meses após o período de relato, sendo neste caso classificados no passivo não corrente.

3.17. Locações

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

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

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

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

Os pagamentos de 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 subsequentemente, aumentado pelo custo com juros e diminuído pelos pagamentos das rendas ao locador 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 rédito referem-se ao fee pago no momento da assinatura conforme definido no contrato. Quando o pagamento é diferido e um juro é cobrado ao cliente esse montante é adicionado ao montante a ser reconhecido como renda num método linear durante o contrato.

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

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

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

3.18. Instrumentos financeiros derivados

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

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 reconhecidas 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.

3.19. 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 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) 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.

(iii) 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 consequente 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.

(iv) 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.

(v) *Vacation club*

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

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

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

(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 7,7% dos empréstimos totais do Grupo Pestana.

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

O Grupo Pestana aposta numa estratégia de crescimento que implica volumes de investimento muito significativos, com prazos de retorno relativamente longos e por isso associados a fontes de financiamento com prazos de reembolso adequados. Adicionalmente, o negócio da exploração hoteleira apresenta uma exposição significativa à variabilidade dos ciclos económicos e a uma significativa sazonalidade nos hotéis de resort cujo risco é minimizado pelo facto do Grupo Pestana apresentar uma elevada estrutura de custos variáveis que lhe permite ter uma grande flexibilidade.

Estes fatores são determinantes na definição da política de gestão de risco financeiro do Grupo Pestana. Esta política procura acima de tudo assegurar de forma prudente a redução significativa destes riscos, procurando focar o *management* na gestão eficiente da operação 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 2025 e 2024.

Tendo por referência os empréstimos totais remunerados a taxas variáveis do Grupo Pestana em 31 de dezembro de 2025 (excluído dos Passivos de locação), um acréscimo de 0,25% nas taxas de juro resultaria num incremento dos custos financeiros líquidos anuais de, aproximadamente, 29.000 Euros (31 de dezembro de 2024: 27.000 Euros).

ii. Risco de crédito

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

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

De modo a aumentar a cobertura do risco de crédito, o Grupo Pestana detém um seguro de crédito com uma seguradora líder multinacional, 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	
	2025	2024	2025	2024
A1	128.107.520	22.361.662	92.937.905	42.601.907
A2	43.523.880	96.479.355	24.750.000	55.352.500
A3	—	11.419.747	—	26.474.774
Aa3	2.905.096	—	—	—
Baa1	—	88.707	—	—
Baa2	—	2.348.781	—	4.928.892
Sem classificação	270.055	1.598.058	2.441.963	4.091.363
Total	174.806.551	134.296.310	120.129.868	133.449.436

iii. Risco de liquidez

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

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

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

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

31 DE DEZEMBRO DE 2025

Empréstimos obtidos:

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

Passivos de locação

Fornecedores e contas a pagar - não grupo

MENOS DE 1 ANO	ENTRE 1 A 5 ANOS	MAIS DE 5 ANOS
17.913.619	81.593.259	68.176.944
11.824.125	38.314.672	62.715.141
-	29.000.000	-
-	5.000.000	-
2.200.000	-	-
75.930	-	-
3.813.564	9.278.587	5.461.803
18.809.838	66.567.036	140.929.207
57.286.921	-	-

31 DE DEZEMBRO DE 2024

Empréstimos obtidos:

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

Passivos de locação

Fornecedores e contas a pagar - não grupo

MENOS DE 1 ANO	ENTRE 1 A 5 ANOS	MAIS DE 5 ANOS
44.920.653	88.774.058	80.376.922
12.524.639	42.904.274	72.701.296
27.100.000	29.000.000	-
-	5.000.000	-
319.227	-	-
4.976.787	11.869.784	7.675.626
18.764.217	72.563.314	160.382.571
73.156.216	-	-

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 2025 e 2024 eram os seguintes:

	31-12-2025	31-12-2024
Empréstimos totais	149.531.819	189.872.506
Passivos de locação	136.304.057	148.085.474
Menos: caixa e equivalentes de caixa	176.308.531	137.417.454
Dívida líquida	109.527.345	200.540.526
Capitais próprios	577.004.754	461.141.858
Capital total	686.532.099	661.682.384
Gearing	16%	30%

4.3. Contabilização de instrumentos financeiros derivados

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, e sempre que apropriado, o Grupo Pestana tem efetuado a cobertura económica da sua exposição ao risco de fluxos de caixa dos empréstimos existentes, através da contratação de *swaps* de taxa de juro.

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

5. Principais estimativas e julgamentos apresentados

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

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

5.1. Entidades incluídas e julgamentos apresentados

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

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

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

5.2. Ativos fixos tangíveis

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

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

5.3. Locações

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

5.4. Imparidade de Ativos não financeiros

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

A identificação dos indicadores de imparidade, a estimativa de fluxos de caixa futuros e a determinação do justo valor de ativos implicam um elevado grau de julgamento por parte do Conselho de Administração no que respeita à identificação e avaliação dos diferentes indicadores de imparidade, fluxos de caixa esperados, taxas de desconto aplicáveis e vidas úteis. Os resultados obtidos ao longo dos mais de 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 2025 e 2024 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 2025									
Custo de aquisição	136.100.260	1.087.336.591	267.365.874	7.774.663	18.840.111	601.990	17.437.446	45.296.986	1.580.753.921
Depreciações acumuladas	—	(607.204.566)	(216.509.278)	(5.703.623)	(17.855.065)	(574.648)	(10.709.797)	—	(858.556.977)
Imparidade acumulada	—	(618.496)	—	—	—	—	—	—	(618.496)
Valor líquido	136.100.260	479.513.529	50.856.596	2.071.040	985.046	27.342	6.727.649	45.296.986	721.578.448
Movimento de 2025									
Adições	—	12.054.493	8.274.814	1.717.146	649.155	760	981.933	16.004.809	39.683.110
Abates – custo aquisição	—	(7.342.888)	(50.834.589)	(637.192)	(7.487.932)	(294.917)	(493.127)	—	(67.090.645)
Abates – dep. acumuladas	—	7.342.888	50.834.589	637.192	7.487.932	294.917	493.127	—	67.090.645
Modificações de contratos	—	(4.741.202)	—	—	—	—	—	—	(4.741.202)
Transferências	—	1.616.502	3.669.601	—	314.902	—	—	(5.601.005)	—
Depreciação	—	(34.835.073)	(7.881.155)	(853.316)	(780.797)	(5.649)	(1.226.308)	—	(45.582.298)
Imparidade – reforço	—	(31.457)	—	—	—	—	—	—	(31.457)
	—	(25.936.737)	4.063.260	863.830	183.260	(4.889)	(244.375)	10.403.804	(10.671.847)
31 DE DEZEMBRO DE 2025									
Custo de aquisição	136.100.260	1.088.923.496	228.475.700	8.854.617	12.316.236	307.833	17.926.252	55.700.790	1.548.605.184
Depreciações acumuladas	—	(634.696.751)	(173.555.844)	(5.919.747)	(11.147.930)	(285.380)	(11.442.978)	—	(837.048.630)
Imparidade acumulada	—	(649.953)	—	—	—	—	—	—	(649.953)
Valor líquido	136.100.260	453.576.792	54.919.856	2.934.870	1.168.306	22.453	6.483.274	55.700.790	710.906.601

	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 2024									
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
Movimento de 2024									
Adições	1.493.284	36.710.240	4.154.948	2.372.992	343.075	1.300	2.076.316	18.648.180	65.800.335
Abates – custo aquisição	–	(12.441.597)	(8.948.698)	(1.845.265)	(970.959)	(44.430)	(27.552)	–	(24.278.501)
Abates – dep. acumuladas	–	11.197.498	8.497.128	1.299.636	946.584	44.430	27.552	–	22.012.828
Abates – imparidade	–	1.244.099	–	–	–	–	–	–	1.244.099
Alienações – custo aquisição	(73.532)	(186.154)	–	–	–	–	(758.874)	–	(1.018.560)
Alienações – dep. acumuladas	–	75.071	–	–	–	–	535.509	–	610.580
Transferências	1.199.852	661.594	876.765	–	165.837	–	–	(2.904.048)	–
Depreciação	–	(33.820.241)	(8.102.386)	(639.746)	(365.748)	(7.656)	(1.210.806)	–	(44.146.583)
Imparidade – reversão	50.000	733.686	–	–	–	–	–	–	783.686
	2.669.604	4.174.196	(3.522.243)	1.187.617	118.789	(6.356)	642.145	15.744.132	21.007.884
31 DE DEZEMBRO DE 2024									
Custo de aquisição	136.100.260	1.087.336.591	267.365.874	7.774.663	18.840.111	601.990	17.437.446	45.296.986	1.580.753.921
Depreciações acumuladas	–	(607.204.566)	(216.509.278)	(5.703.623)	(17.855.065)	(574.648)	(10.709.797)	–	(858.556.977)
Imparidade acumulada	–	(618.496)	–	–	–	–	–	–	(618.496)
Valor líquido	136.100.260	479.513.529	50.856.596	2.071.040	985.046	27.342	6.727.649	45.296.986	721.578.448

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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 2025				
Custo de aquisição	236.722.678	4.211.831	4.361.769	245.296.278
Depreciações acumuladas	(115.176.080)	(2.598.139)	(2.257.794)	(120.032.013)
Imparidade acumulada	(618.496)	–	–	(618.496)
Valor líquido	120.928.102	1.613.692	2.103.975	124.645.769
Movimento de 2025				
Adições	4.081.018	543.462	971.382	5.595.862
Abates – custo aquisição	(882.761)	(611.988)	(342.778)	(1.837.527)
Abates – depreciações acumuladas	882.761	611.988	342.778	1.837.527
Modificações de contratos	(4.741.202)	–	–	(4.741.202)
Depreciação	(12.163.141)	(527.293)	(608.273)	(13.298.707)
Imparidade – reforço	(26.062)	–	–	(26.062)
	(12.849.387)	16.169	363.109	(12.470.109)
31 DE DEZEMBRO DE 2025				
Custo de aquisição	235.179.733	4.143.305	4.990.373	244.313.411
Depreciações acumuladas	(126.456.460)	(2.513.444)	(2.523.289)	(131.493.193)
Imparidade acumulada	(644.558)	–	–	(644.558)
Valor líquido	108.078.715	1.629.861	2.467.084	112.175.660

	EDIFÍCIOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES	EQUIPAMENTO BÁSICO	EQUIPAMENTO TRANSPORTE	TOTAL
1 DE JANEIRO DE 2024				
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
Movimento de 2024				
Adições	25.379.022	2.245.033	2.372.992	29.997.047
Abates – custo aquisição	(12.216.644)	–	(798.738)	(13.015.382)
Abates – depreciações acumuladas	10.972.545	–	798.738	11.771.283
Abates – imparidade	1.244.099	–	–	1.244.099
Depreciação	(11.582.566)	(1.251.389)	(617.854)	(13.451.809)
	13.796.456	993.644	1.755.138	16.545.238
31 DE DEZEMBRO DE 2024				
Custo de aquisição	236.722.678	4.211.831	4.361.769	245.296.278
Depreciações acumuladas	(115.176.080)	(2.598.139)	(2.257.794)	(120.032.013)
Imparidade acumulada	(618.496)	–	–	(618.496)
Valor líquido	120.928.102	1.613.692	2.103.975	124.645.769

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

As principais adições do ano de 2025 respeitam, essencialmente, a:

- Projetos 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 de várias unidades hoteleiras, para autoabastecimento de energia, incluídos no âmbito da candidatura efetuada no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) no “Programa Acelerar e Transformar o Turismo”;
- Remodelação e modernização de algumas novidades do Grupo, nomeadamente dos quartos da unidade Pestana Carlton Madeira Premium Ocean Resort, das zonas públicas da unidade Pestana Royal All Inclusive Premium Ocean & SPA Resort, do Pestana Porto Santo All Inclusive e das vilas do Pestana Alvor Beach Villas, bem como das suas áreas públicas, vedações e estacionamento;
- Conclusão da segunda fase do projeto de modernização do Pestana Blue Alvor Beach All Inclusive Hotel, com destaque para a construção de uma piscina interior e SPA, bem como a renovação e impermeabilização dos terraços da piscina principal;
- Capitalização dos custos diretos de negociação de contratos de *Vacation Club* (Nota 3.4);
- Aquisição de vasilhame para o negócio de bebidas, já atendendo à política do Grupo em relação à utilização de embalagens reutilizáveis e expedição de barris retornáveis;
- Renovações, remodelações e aquisição de equipamentos necessários para o normal funcionamento das unidades do Grupo.

As principais adições do ano de 2024 respeitam, essencialmente, a:

- Aquisição da Quinta do Perestrelo, localizado junto ao Pestana Miramar & Ocean Hotel. O Grupo efetuou obras de adaptação nesta nova unidade hoteleira de luxo, de 4 estrelas e 37 quartos e que começou a explorar a partir de novembro de 2024. O Grupo adquiriu ainda um terreno que permite efetuar a ligação entre estas duas unidades;
- Conclusão da segunda fase do projeto de modernização do antigo Pestana Delfim iniciada em 2022, atual Pestana Blue Alvor Beach All Inclusive Hotel, com destaque para a renovação das áreas comuns da unidade, a melhoria dos espaços existentes e a criação de novas áreas de lazer;
- Aquisição do FF&E ao Grupo OPPA – Investimentos Imobiliários, S.A. no âmbito do acordo de transmissão da exploração do hotel e a aquisição do FF&E celebrado a 31 de maio de 2024 e com início de exploração desta unidade a partir de 1 de junho de 2024 e para o qual foi registado um Ativo de direito de uso;
- Conclusão da modernização ao edifício e equipamentos da nova unidade Pestana Vila Lido Madeira Ocean Hotel, antigo Pestana Palms Ocean Hotel;
- Capitalização dos custos diretos de negociação de contratos de *Vacation Club* (Nota 3.4);
- Aquisição de vasilhame para o negócio de bebidas, já atendendo à política do Grupo em relação à utilização de embalagens reutilizáveis e expedição de barris retornáveis;
- Renovações, remodelações e aquisição de equipamentos necessários para o normal funcionamento das unidades do Grupo.

Ativos de direito de uso

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 os Ativos de direito de uso respeitam fundamentalmente a edifícios e outras construções, conforme apresentado na Nota 24.

Em 2025 foi efetuada uma modificação de um contrato de locação relativo a uma futura unidade em Lisboa. A modificação decorreu do atraso no processo de licenciamento e, consequentemente, no início das obras, o que levou ao adiamento do início do pagamento das rendas ao locador, tal como definido em contrato. Nos termos da IFRS 16, esta modificação foi tratada como uma reavaliação do passivo de locação e do ativo por direito de uso, resultando numa diminuição de ambos no mesmo montante.

Em 2024 o Grupo passou a deter o direito de uso referente ao Hotel Pestana Porto – A Brasileira a partir de 1 de junho de 2024, cujo impacto inicial no Ativos de direito de uso e nos Passivos de locação foi de aproximadamente 12.600.000 Euros. Adicionalmente, em 2024 o Grupo renovou os contratos de arrendamento do Pestana Cascais e do Pestana Sintra Golf por mais 5 anos cujo impacto foi de aproximadamente 9.400.000 Euros nos Ativos de direito de uso e nos Passivos de locação.

As restantes adições do exercício de 2025 e 2024 de Ativos de direito de uso decorrem essencialmente da atualização do valor das rendas em função da inflação, incluindo ainda a extensão do prazo de alguns contratos.

Em 2024 os abates respeitam, essencialmente, ao término dos contratos de cessão da exploração dos hotéis Pestana Ilha Dourada e Pestana Colombos em 31 de maio e 31 de outubro, respetivamente (Nota 24).

Abates

Em 2025 os abates respeitam essencialmente a equipamentos que se encontravam obsoletos e que foram removidos das unidades.

Alienações

As alienações do exercício 2024 incluem as vendas de apartamentos do Pestana Gramacho Residence e a frações da Torre I, em Alvor, alienados por 324.950 Euros e que geraram uma mais valia de 184.079 Euros (Nota 31).

Ativos em curso

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

	2025	2024
Projeto Pestana Dunas (Porto Santo)	38.317.269	27.612.239
Projeto Quinta da Amoreira (Algarve)	6.447.393	6.345.437
Projeto expansão Pestana Vintage Porto (Porto)	2.678.449	2.678.449
Projeto de eficiência energética	1.881.818	3.028.687
Projeto de remodelação e ampliação Hotel Vila Sol (Algarve)	1.856.319	–
Outros	4.519.542	5.632.174
	55.700.790	45.296.986

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 no terreno adquirido em 2020 pelo valor de 8.000.000 Euros. 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 ambientalmente sustentáveis. A construção teve início em setembro de 2023, com a edificação de 218 quartos, receção, piscina interior e exterior e restaurante. Prevê-se que a sua atividade tenha início no segundo trimestre de 2026.

O projeto Quinta da Amoreira corresponde a um projeto para a construção de um hotel apartamento com 98 unidades, a desenvolver num terreno situado na zona de Alvor, em Portimão. Encontra-se atualmente em curso o processo de licenciamento, tendo já sido submetido ao Município de Portimão o projeto de arquitetura, que aguarda análise e aprovação. As fases subsequentes incluem a elaboração e entrega de todos os projetos de especialidades necessários.

O Projeto expansão do Pestana Vintage Porto respeita à aquisição de edifícios adjacentes com o objetivo de aumentar a capacidade desta unidade.

Os projetos de eficiência energética e Investigação e Desenvolvimento Tecnológico, 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 reduzir os custos de eletricidade, de emissões de CO₂ e reduzir a dependência da rede elétrica. Este projeto está 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 entre 30% a 65% sobre as despesas que sejam aprovadas como elegíveis. A estes investimentos foi já imputada a quota-parte do subsídio não reembolsável recebido no âmbito desta candidatura no PRR, calculada de acordo com o método utilizado pelo IAPMEI – Agência para a Competitividade e Inovação, no montante de aproximadamente 1.300.000 Euros (2024: 1.800.000 Euros) e que vai ser reconhecido pelo período de vida útil estimado dos ativos financiados (Nota 26).

O projeto de remodelação e ampliação do Hotel Vila Sol visa a melhoria dos quartos-jardim bem como a construção de uma piscina que se estima que fique concluído no primeiro trimestre de 2026.

O valor dos compromissos contratuais para a aquisição de Ativos fixos tangíveis à data de 31 de dezembro de 2025 e 2024 é de, aproximadamente, 17.500.000 Euros e 22.100.000 Euros, respetivamente.

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 2025 ascende a 3.435.990 Euros (em 31 de dezembro de 2024: 4.284.255 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 compensado por um prazo de 5,8 anos. Este reconhecimento fica sujeito à condição resolutiva da Enatur ganhar a ação interposta contra o Estado pela devolução das referidas verbas.

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 2025 e 2024, 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 7% e 10% refletindo o risco e o retorno esperado pelos *stakeholders*.

Considerando esta abordagem, em 2025 procedeu-se ao reforço da perda por imparidade constituída sobre o direito de uso do Beloura Golfe e sobre as obras realizadas nessa propriedade no valor de 26.062 Euros e 5.395 Euros, respetivamente. Em 2024, procedeu-se à reversão da perda de imparidade sobre o Madeira Magic no montante de 737.879 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 2025 na aplicação dos pressupostos do cenário pessimista as perdas por imparidade acumuladas seriam de igual montante uma vez que o ativo Beloura Golfe se encontra totalmente em imparidade. A 31 de dezembro de 2024, na aplicação dos pressupostos do cenário pessimista as perdas por imparidade acumuladas seriam superiores em 236.303 Euros e no otimista seriam inferiores em 36.565 Euros.

7. Ativos intangíveis

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 os movimentos registados em rubricas do Ativo intangível são apresentados como segue:

	GOODWILL	SOFTWARE	TOTAL
1 DE JANEIRO DE 2025			
Custo de aquisição	9.500.000	345.653	9.845.653
Amortizações acumuladas	–	(174.173)	(174.173)
Imparidade acumulada	–	–	–
Valor líquido	9.500.000	171.480	9.671.480
Movimento de 2025			
Abates – custo aquisição	–	(20.635)	(20.635)
Abates – amortizações acumuladas	–	20.635	20.635
Amortização	–	(34.388)	(34.388)
	–	(34.388)	(34.388)
31 DE DEZEMBRO DE 2025			
Custo de aquisição	9.500.000	325.018	9.825.018
Amortizações acumuladas	–	(187.926)	(187.926)
Imparidade acumulada	–	–	–
Valor líquido	9.500.000	137.092	9.637.092

	GOODWILL	SOFTWARE	TOTAL
1 DE JANEIRO DE 2024			
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
Movimento de 2024			
Adições	–	160.967	160.967
Abates – custo aquisição	–	(77.410)	(77.410)
Abates – amortizações acumuladas	–	77.410	77.410
Amortização	–	(16.863)	(16.863)
	–	144.104	144.104
31 DE DEZEMBRO DE 2024			
Custo de aquisição	9.500.000	345.653	9.845.653
Amortizações acumuladas	–	(174.173)	(174.173)
Imparidade acumulada	–	–	–
Valor líquido	9.500.000	171.480	9.671.480

Em junho de 2016, e dando seguimento à reorganização societária do Grupo Pestana, concentrando na subsidiária M.&J. Pestana – Sociedade de Turismo da Madeira, 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 2025 e 2024 o *goodwill* é de 9.500.000 Euros.

A recuperabilidade do *goodwill* é avaliada anualmente com referência a 31 de dezembro independentemente da existência de indicadores de perda de valor. O valor recuperável é determinado com base no valor em uso dos ativos, calculado com recurso à metodologia de avaliação dos fluxos de caixa descontados, considerando as condições de mercado, o valor dos orçamentos definidos e aprovados pela Administração, uma taxa de crescimento de cerca de 2% na perpetuidade e uma taxa de desconto compreendida entre 6,5% e 8,5% 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 5% dos fluxos de caixa. Na aplicação deste cenário pessimista, com baixa probabilidade de ocorrência, o *goodwill* a 31 de dezembro de 2025 e 2024 seria totalmente recuperável.

8. Propriedades de investimento

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 os movimentos registados na rubrica de Propriedades de investimento são apresentados como segue:

	2025	2024
A 1 DE JANEIRO		
Custo de aquisição	7.962.994	7.948.922
Depreciações acumuladas	(2.222.333)	(2.138.274)
Imparidade acumulada	(54.369)	(58.561)
Valor líquido	5.686.292	5.752.087
Adições	57.073	14.072
Abates – custo aquisição	(73.785)	–
Abates – depreciações acumuladas	47.283	–
Depreciação	(88.300)	(84.059)
Imparidade – reversão	–	4.192
	(57.729)	(65.795)
A 31 DE DEZEMBRO		
Custo de aquisição	7.946.282	7.962.994
Depreciações acumuladas	(2.263.350)	(2.222.333)
Imparidade acumulada	(54.369)	(54.369)
Valor líquido	5.628.563	5.686.292

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o justo valor de cada um dos ativos classificados como Propriedades de investimento não é inferior ao valor escriturado.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 as Propriedades de investimento destinam-se, fundamentalmente, ao arrendamento e são detalhadas como segue:

	2025	2024
Terrenos Funchal, Madeira	2.342.455	2.342.455
Espaços comerciais arrendados a terceiros, Algarve	2.074.159	2.108.826
Edifícios expansão Porto	780.729	792.992
Outros	431.220	442.019
	5.628.563	5.686.292

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

	2025	2024
Rendas obtidas	265.871	216.540
Gastos operacionais	(55.652)	(41.881)
Depreciações	(88.300)	(84.059)
	121.919	90.600

9. Investimentos em empreendimentos conjuntos

A variação registada na rubrica de Investimentos em empreendimentos conjuntos durante o exercício de 2025 e 2024 é apresentada como segue:

	2025	2024
1 DE JANEIRO	2.840.088	2.840.831
Prestações acessórias concedidas	2.500	—
Ganhos / (Perdas) pelo método de equivalência patrimonial (Nota 33)	37.938	(743)
31 DE DEZEMBRO	2.880.526	2.840.088

A 31 de dezembro de 2025 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%	2.448.026	–	2.448.026	432.500	–	432.500	2.880.526
		2.448.026	–	2.448.026	432.500	–	432.500	2.880.526

A 31 de dezembro de 2024 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%	2.410.088	–	2.410.088	430.000	–	430.000	2.840.088
		2.410.088	–	2.410.088	430.000	–	430.000	2.840.088

A reconciliação entre ativos líquidos, excluindo prestações acessórias e empréstimos concedidos, e o método de equivalência patrimonial dos investimentos em empreendimentos conjuntos em 2025 e 2024 é como segue:

	2025	2024
	SOLPOR – SOCIEDADE TURISMO DO PORTO SANTO, LDA.	SOLPOR – SOCIEDADE TURISMO DO PORTO SANTO, LDA.
Ativos líquidos a 1 de janeiro	70.284	71.770
Resultado líquido do exercício	(1.425)	(1.486)
Ativos líquidos a 31 de dezembro	68.859	70.284
% de participação do Grupo	50,00%	50,00%
Valor da participação do Grupo	34.430	35.142
Alocação do justo valor da contraprestação paga	2.413.596	2.374.946
Saldo a 31 de dezembro	2.448.026	2.410.088

A informação resumida das Demonstrações financeiras individuais da empresa 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 2025 e 2024 é apresentada como segue:

	2025	2024
1 DE JANEIRO	12.195.548	11.701.729
Ganhos pelo método de equivalência patrimonial (M.E.P.) (Nota 33)	587.293	493.819
31 DE DEZEMBRO	12.782.841	12.195.548

A 31 de dezembro de 2025 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%	12.287.841	–	12.287.841	–	–	–	12.287.841	3.837.382
Lean Company Ventures II, S.A.	10,00%	–	–	–	495.000	–	495.000	495.000	–
		12.287.841	–	12.287.841	495.000	–	495.000	12.782.841	3.837.382

A 31 de dezembro de 2024 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%	11.700.548	–	11.700.548	–	–	–	11.700.548	3.837.382
Lean Company Ventures II, S.A.	10,00%	–	–	–	495.000	–	495.000	495.000	–
		11.700.548	–	11.700.548	495.000	–	495.000	12.195.548	3.837.382

A reconciliação entre ativos líquidos, excluindo prestações acessórias e empréstimos, e o método de equivalência patrimonial dos investimentos em associadas em 2025 e 2024 é como segue:

	2025		2024	
	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	53.994.416	452.283	54.051.251	679.342
Resultado líquido do exercício	1.198.557	(314.306)	1.007.794	22.419
Outras alterações de capital próprio	(358.938)	–	(1.064.629)	(249.478)
Ativos líquidos a 31 de dezembro	54.834.035	137.977	53.994.416	452.283
% de participação do Grupo	49,00%	20,00%	49,00%	20,00%
Valor da participação do Grupo	26.868.677	27.595	26.457.264	90.457
Goodwill	3.837.382	–	3.837.382	–
Conversão para IFRS	(18.418.218)	–	(18.594.098)	–
Ajustamentos de consolidação	–	(27.595)	–	(90.457)
Saldo a 31 de dezembro	12.287.841	–	11.700.548	–

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 2025 e 2024 é apresentada como segue:

	2025	2024
1 DE JANEIRO	23.242.951	20.666.742
Aquisições	1.363.237	936.168
Variações de justo valor (Nota 33)	979.844	2.278.918
Reembolso de capital	(394.788)	(638.877)
31 DE DEZEMBRO	25.191.244	23.242.951

Em 2025 as aquisições respeitam essencialmente às unidades de participação subscritas nos fundos Faber Science II, FCR (previamente designado por Fabertech III – Fundo de Capital de Risco Fechado), FaberBlue Pioneers I, Faber Science I, FCR (previamente designado por Faber Tech II, FCR), no valor total de 1.223.237 Euros. Ainda em 2025 o Grupo celebrou um contrato promessa de compra e venda da totalidade das ações da Sociedade Subnauta Comércio e Aluguer de Equipamentos Náuticos, S.A., tendo nessa data efetuado o pagamento de 140.000 Euros a título de adiantamento.

Em 2024 foram subscritas unidades de participação no novo Fundo Faber Science II, no Fundo Faber Science I e no Fundo FaberBlue Pioneers I FCR no valor total de 936.168 Euros.

As variações de justo valor em 2025 correspondem à valorização do Iberis Bluetech Fund, FCR, EuVECA e Faber Science I, FCR e à desvalorização do Iberis Bluetech Fund III, FCR, Faber Science II, FCR e FaberBlue Pioneers I. Em 2024 as variações de justo valor correspondiam à valorização do Fundo Bluetech, Fundo Faber Science I e Fundo Iberis Bluetech Fund III, FRC e à desvalorização do Fundo FaberBlue Pioneers I.

Em 2025, o Grupo obteve reembolsos de capital sem resgate de unidades de participação no valor total de 394.788 Euros referentes aos fundos Iberis Bluetech Fund, FCR, EuVECA e Faber Science II. Em 2024, o Grupo obteve reembolsos de capital sem resgate de unidades de participação no valor total de 638.877 Euros referente aos fundos Iberis Bluetech Fund, FCR, EuVECA e Fundo Faber Science I.

Em 2025 e 2024 a valorização do Iberis Bluetech Fund, FCR, EuVECA foi apurada com base na informação obtida indicadora do seu valor de mercado e a valorização dos restantes foi apurada através da valorização das unidades de participação pela proporção da participação nos capitais próprios destes 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 2025 o Grupo tinha responsabilidades pelo pagamento dos montantes de capital relativos a UP's subscritas e ainda não realizadas nos montantes de 1.533.230 Euros, 968.741 Euros e 199.697 Euros referentes aos fundos Faber Science II, Faber Blue Pioneers I e Faber Science I, respetivamente.

A 31 de dezembro de 2025 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.	14.208.303
Iberis Bluetech Fund, FCR, EuVECA	n.a.	6.049.877
Faber Science I, FCR	n.a.	3.341.994
Faber Science II, FCR	n.a.	754.081
FaberBlue Pioneers I	n.a.	618.755
Restantes (diversos)	—	218.234
		25.191.244

A 31 de dezembro de 2024 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.	14.990.060
Iberis Bluetech Fund, FCR, EuVECA	n.a.	4.294.388
Faber Science I, FCR	n.a.	3.120.250
FaberBlue Pioneers I	n.a.	450.488
Faber Science II, FCR	n.a.	310.432
Restantes (diversos)	—	77.333
		23.242.951

12. Ativos e passivos por Impostos diferidos

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os saldos reconhecidos relativamente a Impostos diferidos são apresentados na Demonstração da posição financeira consolidada pelo seu valor líquido.

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

	2025	2024
Impacto na Demonstração dos resultados		
Ativos por impostos diferidos	3.984.780	4.035.329
Passivos por impostos diferidos	1.264.946	2.518.478
	5.249.726	6.553.807
Impactos no Capital próprio		
Ativos por impostos diferidos	(2.973)	5.453
Passivos por impostos diferidos	—	4.444
	(2.973)	9.897
Impacto líquido dos impostos diferidos	5.246.753	6.563.704

A taxa de imposto utilizada para a valorização das diferenças tributárias à data da Demonstração da posição financeira consolidada do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 encontra-se compreendida entre 13,3% e 22% (2024: 14,7% e 25%), tendo esta redução resultado da alteração aprovada na Lei nº 64/2025 e da aprovação do Orçamento Regional da Madeira de 2026. Em 2024 também se verificou uma redução da taxa de imposto utilizada para a valorização das diferenças tributárias à data da Demonstração da posição financeira consolidada do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 devido à alteração aprovada no Orçamento de Estado de 2025.

Deste modo, em 31 de dezembro de 2025, os impostos diferidos foram recalculados tendo sido apurado um impacto negativo em Outras reservas de 407 Euros e um impacto positivo no Resultado líquido do exercício de 1.742.851 Euros (2024: impacto positivo de 575.068 Euros). Esta variação é explicada pela diminuição dos Ativos por impostos diferidos e dos Passivos por impostos diferidos de 389.108 Euros e 2.131.959 Euros, respetivamente (2024: 81.830 Euros e 656.898 Euros, respetivamente).

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

	RFAI	LOCAÇÕES	PREJUÍZOS FISCAIS	IMPARIDADE DE ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS	REMUNERAÇÃO CONVENCIONAL DO CAPITAL	JUSTO VALOR	OUTROS	TOTAL
A 1 DE JANEIRO DE 2025	6.457.398	1.257.084	104.264	44.328	121.057	5.442	29.860	8.019.433
Reversão por capital	–	–	–	–	–	(2.973)	–	(2.973)
Constituição por resultados	3.657.589	–	342.798	–	–	–	713.838	4.714.225
Reversão por resultados	(478.301)	(10.452)	(104.264)	(18.696)	(117.732)	–	–	(729.445)
Movimento do período	3.179.288	(10.452)	238.534	(18.696)	(117.732)	(2.973)	713.838	3.981.807
Compensação de Passivos por impostos diferidos	9.636.686	1.246.632	342.798	25.632	3.325	2.469	743.698	12.001.240
	(888.247)	(1.246.632)	(342.798)	(25.632)	(3.325)	(2.469)	(739.235)	(3.248.338)
A 31 DE DEZEMBRO DE 2025	8.748.439	–	–	–	–	–	4.463	8.752.902

	RFAI	LOCAÇÕES	PREJUÍZOS FISCAIS	IMPARIDADE DE ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS	REMUNERAÇÃO CONVENCIONAL DO CAPITAL	JUSTO VALOR	OUTROS	TOTAL
A 1 DE JANEIRO DE 2024	1.194.635	1.122.803	367.566	244.428	276.748	472.895	299.576	3.978.651
Constituição por capital	–	–	–	–	–	–	5.453	5.453
Constituição por resultados	5.295.815	134.281	–	–	–	–	–	5.430.096
Reversão por resultados	(33.052)	–	(263.302)	(200.100)	(155.691)	(467.453)	(275.169)	(1.394.767)
Movimento do período	5.262.763	134.281	(263.302)	(200.100)	(155.691)	(467.453)	(269.716)	4.040.782
Compensação de Passivos por impostos diferidos	6.457.398	1.257.084	104.264	44.328	121.057	5.442	29.860	8.019.433
	–	(1.257.084)	–	(44.328)	(121.057)	(5.442)	(26.607)	(1.454.518)
A 31 DE DEZEMBRO DE 2024	6.457.398	–	104.264	–	–	–	3.253	6.564.915

Regime fiscal de Apoio ao Investimento ("RFAI")

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, relativo ao investimento do futuro hotel Pestana Dunas, reforçaram-se os impostos diferidos ativos no montante de 3.657.589 Euros e 5.295.815 Euros, respetivamente. Em 2025 e 2024 já foram utilizados 478.301 Euros e 33.052 Euros, respetivamente, prevendo-se que o remanescente venha a ser recuperado nos próximos seis anos.

Locações

Decorrente da conversão das Demonstrações financeiras individuais que não aplicam a IFRS 16 – Locações, existem diferenças temporárias associadas a contratos de locação que não têm a mesma correspondência fiscal ao nível individual e consolidado. Estas diferenças originaram o reconhecimento de ativos por impostos diferidos nas Demonstrações financeiras consolidadas.

Prejuízos fiscais

Em 31 de dezembro de 2025, foram reconhecidos impostos diferidos ativos no montante de 342.798 Euros, correspondentes a prejuízos fiscais gerados por uma subsidiária antes da sua integração no Regime Especial de Tributação de Grupos de Sociedades. A constituição deste imposto diferido decorre do desenvolvimento de uma nova área de negócio nesta subsidiária, a qual irá gerar resultados tributáveis que permitirão a utilização desses prejuízos fiscais nos próximos anos.

Em 31 de dezembro de 2025 foram revertidos impostos diferidos ativos no valor de 104.264 Euros (2024: 263.302 Euros) referentes à utilização de prejuízos fiscais.

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

	CUSTO CONSIDERADO (IFRS 1) EM ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS	DIFERENÇAS DE TAXA DE DEPRECIAÇÃO	OUTROS	TOTAL
A 1 DE JANEIRO DE 2025	15.381.366	394.243	1.459.578	17.235.187
Constituição por resultados	887.528	–	–	887.528
Reversão por resultados	(1.111.583)	(37.705)	(1.003.186)	(2.152.474)
Movimento do período	(224.055)	(37.705)	(1.003.186)	(1.264.946)
	15.157.311	356.538	456.392	15.970.241
Compensação de Ativos por impostos diferidos	(3.248.338)	–	–	(3.248.338)
A 31 DE DEZEMBRO DE 2025	11.908.973	356.538	456.392	12.721.903

	CUSTO CONSIDERADO (IFRS 1) EM ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS	RESERVAS DE COBERTURA	DIFERENÇAS DE TAXA DE DEPRECIAÇÃO	OUTROS	TOTAL
A 1 DE JANEIRO DE 2024	17.841.444	4.444	213.057	1.699.164	19.758.109
Reversão por capital	—	(4.444)	—	—	(4.444)
Constituição por resultados	—	—	181.186	—	181.186
Reversão por resultados	(2.460.078)	—	—	(239.586)	(2.699.664)
Movimento do período	(2.460.078)	(4.444)	181.186	(239.586)	(2.522.922)
	15.381.366	—	394.243	1.459.578	17.235.187
Compensação de Ativos por impostos diferidos	—	—	—	(1.454.518)	(1.454.518)
A 31 DE DEZEMBRO DE 2024	15.381.366	—	394.243	5.060	15.780.669

Em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido um passivo por imposto diferido de custo considerado no valor de 887.528 Euros associado à reavaliação dos terrenos e edifícios onde se localiza o Pestana Casino Park, realizada no momento da adoção das IFRS. A constituição deste passivo não ocorreu em exercícios anteriores dado que a unidade se encontra abrangida pelo regime fiscal previsto no artigo 84.º do Decreto-Lei n.º 422/89, de 2 de dezembro, que lhe confere isenção de imposto sobre o rendimento na presente concessão, não se verificando, por conseguinte, diferenças temporárias tributáveis suscetíveis de reconhecimento. Considerando o termo da concessão em 31 de dezembro de 2026, a atual expectativa que a nova concessão seja atribuída por concurso e não por renovação, sem as isenções fiscais existentes até à data, as correspondentes diferenças temporárias foram agora reconhecidas, tornando-se relevantes para efeitos fiscais a partir de 2027.

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:

	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 2025					
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	176.308.531	—	—	—	176.308.531
Clientes e outras contas a receber	50.451.778	—	—	10.117.177	60.568.955
Ativos financeiros ao justo valor através de resultados	—	—	25.191.244	—	25.191.244
	226.760.309	—	25.191.244	10.117.177	262.068.730
Passivos financeiros					
Empréstimos obtidos	149.531.819	—	—	—	149.531.819
Instrumentos financeiros derivados	—	14.326	—	—	14.326
Fornecedores e outras contas a pagar	45.216.030	—	—	16.477.355	61.693.385
Adiantamentos de clientes	—	—	—	14.393.818	14.393.818
	194.747.849	14.326	—	30.871.173	225.633.348

	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 2024					
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	137.417.454	—	—	—	137.417.454
Clientes e outras contas a receber	47.636.713	—	—	11.413.811	59.050.524
Ativos financeiros ao justo valor através de resultados	—	—	23.242.951	—	23.242.951
	185.054.167	—	23.242.951	11.413.811	219.710.929
Passivos financeiros					
Empréstimos obtidos	189.872.506	—	—	—	189.872.506
Instrumentos financeiros derivados	—	29.102	—	—	29.102
Fornecedores e outras contas a pagar	64.696.466	—	—	14.749.121	79.445.587
Adiantamentos de clientes	—	—	—	32.267.753	32.267.753
	254.568.972	29.102	—	47.016.874	301.614.948

De acordo com os requisitos da IFRS 13, o Grupo Pestana enquadrrou 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.

	31-12-2025			31-12-2024		
	NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3	NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3
Ativos financeiros						
Ativos financeiros ao justo valor através por resultados	—	6.049.877	19.141.367	—	4.294.388	18.948.563
	—	6.049.877	19.141.367	—	4.294.388	18.948.563
Passivos financeiros						
Instrumentos financeiros derivados	—	—	14.326	—	—	29.102
	—	—	14.326	—	—	29.102

14. Clientes e outras contas a receber

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o detalhe da rubrica de Clientes e outras contas a receber é apresentado como segue:

	31-12-2025			31-12-2024		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
Clientes (i)	26.414.563	—	26.414.563	19.779.682	—	19.779.682
Outros devedores (ii)	5.182.568	1.821.455	7.004.023	5.170.310	1.871.900	7.042.210
Pré-pagamentos (iii)	3.838.156	6.279.021	10.117.177	4.539.434	6.874.377	11.413.811
Acréscimo de rendimentos (iv)	10.553.478	—	10.553.478	11.520.601	—	11.520.601
Estado e outros entes públicos (v)	6.479.714	—	6.479.714	9.294.220	—	9.294.220
	52.468.479	8.100.476	60.568.955	50.304.247	8.746.277	59.050.524
Adiantamentos de clientes (vi)	(13.361.023)	(1.032.795)	(14.393.818)	(32.267.753)	—	(32.267.753)

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

	31-12-2025			31-12-2024		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
Clientes – grupo (Nota 40)	6.492.035	–	6.492.035	1.285.440	–	1.285.440
Clientes – outros	19.922.528	–	19.922.528	18.494.242	–	18.494.242
Clientes de cobrança duvidosa	1.073.453	–	1.073.453	2.783.050	–	2.783.050
	27.488.016	–	27.488.016	22.562.732	–	22.562.732
Imparidade clientes	(1.073.453)	–	(1.073.453)	(2.783.050)	–	(2.783.050)
	26.414.563	–	26.414.563	19.779.682	–	19.779.682

Imparidade – movimentos do ano:

	2025	2024
A 1 DE JANEIRO		
Reversões	2.783.050	3.590.425
Utilizações	(392.074)	(684.684)
	(1.317.523)	(122.691)
A 31 DE DEZEMBRO	1.073.453	2.783.050

(ii) Outros devedores

	31-12-2025			31-12-2024		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
Outros devedores – grupo (Nota 40)	442	1.821.455	1.821.897	574.513	1.871.900	2.446.413
Outros devedores – restantes	5.850.826	–	5.850.826	5.113.108	–	5.113.108
Imparidade	(668.700)	–	(668.700)	(517.311)	–	(517.311)
	5.182.568	1.821.455	7.004.023	5.170.310	1.871.900	7.042.210

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo da rubrica de Outros devedores – grupo inclui essencialmente o saldo a receber do sublocatário resultante do desreconhecimento do Ativo de direito de uso referente ao acordo de subconcessão realizada no ano de 2016 para a utilização do hotel Pestana CR7 Funchal até 2044, com a empresa Pestana CR7 – Madeira Hotel Investimentos Turísticos, S.A. (Nota 3.17).

Os outros devedores – grupo incluíam também em 2024 os valores a receber das empresas incluídas no Regime Especial de Tributação de Grupos de Sociedades (“RETGS”) (Nota 12 e 17), mas que não integram o perímetro de consolidação, no montante de 473.912 Euros. Em 2024, o valor incluía 23.357 Euros de retenções na fonte pagas por uma das empresas incluídas no RETGS.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os Outros devedores – restantes incluem ainda cauções prestadas a fornecedores no valor de 1.044.271 Euros e 2.136.838 Euros, respetivamente.

Imparidade – movimentos do ano:

	2025	2024
A 1 DE JANEIRO		
Aumentos	517.311	452.129
	151.389	65.182
A 31 DE DEZEMBRO	668.700	517.311

A antiguidade dos saldos sem imparidade é apresentada como segue:
Relatório e Contas Consolidado 2025
Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A.

	2025	2024
De 0 a 6 meses	27.289.827	18.447.519
de 6 a 12 meses	1.580.214	2.415.890
de 12 a 18 meses	339.717	1.028.816
de 18 a 24 meses	134.371	164.932
superior a 24 meses	4.074.457	4.764.736
	33.418.586	26.821.892

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:

	2025	2024
De 0 a 6 meses	280.558	205.470
de 6 a 12 meses	117.699	446.885
de 12 a 18 meses	118.869	139.136
de 18 a 24 meses	86.539	54.507
superior a 24 meses	1.138.488	2.454.363
	1.742.153	3.300.361

As perdas de imparidade são calculadas como descrito na Nota 3.9. 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

	31-12-2025			31-12-2024		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
Custos de contratos	921.450	6.279.021	7.200.471	1.026.315	6.874.377	7.900.692
Rendas	187.124	–	187.124	–	–	–
Seguros	212.622	–	212.622	198.858	–	198.858
Outros serviços	2.516.960	–	2.516.960	3.314.261	–	3.314.261
	3.838.156	6.279.021	10.117.177	4.539.434	6.874.377	11.413.811

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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 v). Os Pré-pagamentos relativos a Outros serviços estão essencialmente relacionados com a atividade imobiliária.

(iv) Acréscimo de rendimentos

Em 31 de dezembro de 2025 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 8.320.464 Euros (31 de dezembro de 2024: 7.969.814 Euros).

(v) Estado e outros entes públicos

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 esta rubrica respeita fundamentalmente a IVA a recuperar.

Em 2025 e 2024, o Grupo obteve reembolsos de IVA no montante de 7.130.128 Euros e 2.139.816 Euros, respetivamente.

Em 2025 foram ainda solicitados reembolsos de IVA no montante de 2.124.819 Euros, os quais se encontram integralmente diferidos, tendo já sido recebidos 707.201 Euros no início de 2026.

(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 4.785.708 Euros (31 de dezembro de 2024: 23.718.070 Euros) e a adiantamentos das taxas anuais de manutenção de *timeshare* no montante de 3.786.233 Euros (31 de dezembro de 2024: 4.215.240 Euros). O restante está relacionado com reservas de operadores turísticos e clientes individuais.

O montante de Adiantamento de clientes – Não corrente diz respeito ao projeto Quinta das Maravilhas, no Funchal, cujas entregas estão previstas para 2028.

15. Inventários

O detalhe da rubrica de Inventários em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 é apresentado como segue:

	2025	2024
Mercadorias	1.893.084	1.814.376
Matérias-primas e subsidiárias	3.785.603	4.397.126
Produtos acabados	960.907	964.084
Produtos e trabalhos em curso	45.321.095	68.190.381
	51.960.689	75.365.967
Imparidade de inventários	(701.274)	(394.065)
	51.259.415	74.971.902

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

	2025	2024
Projeto Silves Golf Resort (Algarve)	27.995.225	25.824.140
Projeto Abrunheira (Portalegre)	6.349.235	6.349.235
Lote G3 Vila Sol (Algarve)	5.397.867	5.368.953
Projeto Quinta das Maravilhas (Madeira)	3.155.455	2.701.696
The Valley – Nature Resort (Algarve)	1.992.426	4.194.048
Bebidas e embalagens	1.110.722	1.130.415
Pestana Comporta Village (Comporta)	–	19.475.386
Madeira Acqua (Madeira)	–	1.847.533
Projeto Tróia Eco-Resort (Tróia)	–	1.789.794
Outras obras em curso	281.072	473.265
	46.282.002	69.154.465

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. À semelhança de 2024, deu-se continuação à construção da Fase 1 do Aldeamento turístico 1 e procedeu-se à entrega de mais unidades de alojamento.

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.

O Lote G3 Vila Sol respeita a um terreno, situado em Vilamoura no Algarve, junto ao Hotel e Campo de golfe Vila Sol, adquirido em 2023 com vista ao desenvolvimento de um projeto imobiliário residencial para comercialização com 60 unidades. Em 31 de dezembro de 2025 o projeto já se encontrava aprovado, pelo que se perspetiva a obtenção do licenciamento e início de construção em 2026.

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, estimando-se a sua conclusão em 2028.

O projeto The Valley Nature Resort respeita a um projeto imobiliário situado a sul do Gramacho iniciado em 2020. Este projeto prevê a construção de unidades destinadas à venda e exploração turística e durante o ano de 2025 o Grupo procedeu à entrega de mais unidades do empreendimento.

O Pestana Comporta Village encontra-se localizado a 200 metros da Vila da Comporta e a 2 Km da praia onde foram desenvolvidas unidades de alojamento com piscina. O Grupo concluiu a construção do empreendimento no último trimestre de 2024, tendo iniciado as primeiras entregas e escrituras ainda em dezembro de 2024. Em 2025, foram realizadas as restantes entregas e escrituras do empreendimento.

O projeto Madeira Acqua Residences respeita ao antigo hotel Madeira Palácio adquirido em 2021. Esta transação incluiu, numa das suas componentes, o antigo hotel que foi transformado em apartamentos para venda. O Madeira Acqua Residences teve um investimento total de 61.400.000 Euros, incluindo o seu custo de aquisição. Em 2025, foram entregues aos clientes os últimos apartamentos, com a realização das restantes escrituras, assinalando a conclusão deste projeto.

O Pestana Tróia Eco-Resort respeitava à construção de moradias, apartamentos e respetivas Infraestruturas do aldeamento turístico, sendo que em 2025 foram entregues as últimas unidades.

No exercício de 2025, a rubrica Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas totalizou 89.230.763 Euros (31 de dezembro 2024: 130.862.900 Euros).

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

	2025	2024
A 1 DE JANEIRO		
Aumentos	394.065	324.621
Utilizações	461.469	71.168
	(154.260)	(1.724)
A 31 DE DEZEMBRO	701.274	394.065

16. Imposto sobre o rendimento

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 os saldos referentes a Imposto sobre o rendimento corrente são apresentados como segue:

	31-12-2025		31-12-2024	
	ATIVO	PASSIVO	ATIVO	PASSIVO
Imposto sobre rendimento	1.906.353	3.340.242	672.581	9.935.166
	1.906.353	3.340.242	672.581	9.935.166

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

	2025	2024
Pagamentos por conta	19.375.783	12.446.243
Pagamentos adicionais por conta	3.266.383	1.922.934
Pagamentos por conta – por contas correntes (Notas 14 e 27)	(936.188)	–
Retenções na fonte	648.802	1.931.057
Retenções na fonte – por contas correntes (Notas 14 e 27)	1.994.242	(1.649.607)
Estimativa de IRC (Nota 35)	(25.574.381)	(24.780.817)
Estimativa de IRC por contas correntes (Notas 14 e 27)	1.458.312	1.467.784
Reclamação graciosa derrama regional Madeira	446.494	446.494
Reposição incentivos fiscais (Nota 35)	(2.113.336)	(1.046.673)
	(1.433.889)	(9.262.585)

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.

A reposição de incentivos fiscais em 2025 inclui o valor a pagar referente a uma sociedade do RETGS no montante de 1.312.413 Euros que resulta de uma ação de inspeção ao exercício de 2021. A Autoridade Tributária verificou que entre os anos de 2019 e 2021, esta subsidiária considerou como investimento elegível para RFAI (Regime Fiscal de Apoio ao Investimento), no total do investimento efetuado, os encargos relacionados com os imóveis localizados no concelho de Lisboa, que pelo facto de os mesmos não se encontrarem numa zona elegível prevista no artº 43 do CFI (Código Fiscal do Investimento), não constituíam aplicações relevantes para efeitos de apuramento do RFAI, tendo assim sido efetuada a correção ao respetivo incentivo no montante total de 797.061 Euros. Posteriormente, ao nível do grupo, e como no final de 2021 existia reporte do benefício RFAI, a Autoridade Tributária verificou que a dedução do RFAI não estava limitada a 50% da coleta total apurada, sendo este o limite máximo a deduzir por cada um dos períodos em que existia reporte do incentivo. Ou seja, havendo reporte de RFAI de mais do que um período de tributação, poderá ser absorvida a totalidade da coleta, desde que o RFAI a deduzir, relativo a cada um dos períodos em reporte e/ou do próprio período, não ultrapasse, cada um “*per si*”, o montante correspondente a 50% da coleta do IRC do período em que é efetuada a dedução. Deste entendimento resultou uma nova demonstração de liquidação de IRC, emitida pelos Serviços do IRC em que foi apurado um valor a receber pelo Grupo no montante de 515.352 Euros.

De igual forma, o IRC a pagar referente a outra subsidiária, no montante de 800.924 Euros, corresponde a valores identificados na sequência de uma ação de inspeção ao exercício de 2022 onde a Autoridade Tributária identificou valores a corrigir referentes a mais-valias incorretamente acrescidos e deduzidos ao resultado fiscal desse exercício bem como a dedução indevida de benefício fiscal RFAI. Ambas as subsidiárias procederam à regularização voluntária das situações detetadas, aguardando-se a regularização tributária ao nível da sociedade dominante, que se espera que venha a ocorrer durante o exercício de 2026.

A reposição de incentivos fiscais em 2024 refere-se ao impacto pelo não reinvestimento da totalidade do valor de realização obtido com a alienação do hotel Pestana Blue ocorrida no ano 2022. Em 2023, a reposição de incentivos fiscais correspondia 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.

Em 2025 e 2024 o saldo ativo inclui 446.494 Euros resultante de duas reclamações graciosas apresentadas em 2023 às Autoridades fiscais referentes aos períodos de tributação de 2021 e 2022. Estas reclamações graciosas decorreram 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.

Em 2025 e 2024 o imposto a receber e a pagar das subsidiárias não abrangidas pelo R.E.T.G.S. é de 1.459.859 Euros e 221.465 Euros, respetivamente (2024: 122.968 e 7.469.334 Euros, respetivamente).

17. Caixa e equivalentes de caixa

O detalhe da rubrica de Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e 2024 apresentam-se como segue:

	31-12-2025	31-12-2024
Caixa	1.501.980	3.121.144
Depósitos bancários	174.806.551	134.296.310
	176.308.531	137.417.454

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 2025 e 2024 é apresentado como segue:

	31-12-2025	31-12-2024
Caixa	1.501.980	3.121.144
Descobertos bancários	(75.930)	(319.227)
Depósitos bancários	174.806.551	134.296.310
	176.232.601	137.098.227

18. Capital

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a rubrica de Capital é composta por:

	2025	2024
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 2025 e 2024, 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 2025 e 2024 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

(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 2025 e 2024 as Prestações acessórias de capital correspondem a:

	31-12-2025	31-12-2024
Acionistas		
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.

19. Outras reservas

A rubrica de Outras reservas registou os seguintes movimentos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

	RESERVA LEGAL (i)	RESERVAS JUSTO VALOR C.F.C (ii)	TOTAL
1 DE JANEIRO DE 2024	35.180.389	19.315	35.199.704
Aplicação do resultado líquido do exercício	1.171.419	–	1.171.419
Variação na reserva de justo valor (cobertura de fluxos de caixa) líquida de imposto	–	(42.964)	(42.964)
A 31 DE DEZEMBRO DE 2024	36.351.808	(23.649)	36.328.159
Aplicação do resultado líquido do exercício	1.300.101	–	1.300.101
Variação na reserva de justo valor (cobertura de fluxos de caixa) líquida de imposto	–	11.803	11.803
A 31 DE DEZEMBRO DE 2025	37.651.909	(11.846)	37.640.063

(i) Reserva legal

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

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

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

20. Resultados acumulados

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 esta rubrica registou os seguintes movimentos:

	TOTAL
A 1 DE JANEIRO DE 2024	96.623.902
Aplicação do resultado líquido do exercício	80.832.161
Dividendos (Notas 36 e 40)	(20.000.000)
A 31 DE DEZEMBRO DE 2024	157.456.063
Aplicação do resultado líquido do exercício	125.529.255
Dividendos (Notas 36 e 40)	(10.000.000)
A 31 DE DEZEMBRO DE 2025	272.985.318

21. Interesses não controlados

A rubrica de Interesses não controlados registou a seguinte evolução:

	2025	2024
1 DE JANEIRO	15.528.280	12.216.148
Resultado líquido do exercício	4.138.313	3.912.132
Dividendos (Notas 36 e 40)	(3.098.250)	(600.000)
31 DE DEZEMBRO	16.568.343	15.528.280

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

	31-12-2025		31-12-2024	
	% PARTICIPAÇÃO	VALOR	% PARTICIPAÇÃO	VALOR
Ponta da Cruz – Soc. Imob. e de Gestão de Hotéis, S.A.	48,00%	10.254.861	48,00%	10.010.464
Porto Carlton – Soc. Const. e Exploração Hoteleira, S.A.	40,00%	6.313.482	40,00%	5.517.816
		16.568.343		15.528.280

22. Provisões para riscos e encargos

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

	PROVISÕES PARA PROCESSOS JUDICIAIS EM CURSO (i)	PROVISÕES PARA GARANTIAS A CLIENTES (ii)	OUTRAS PROVISÕES (iii)	TOTAL
A 1 DE JANEIRO DE 2025	2.815.053	644.646	1.320.980	4.780.679
Dotação	185.730	14.589	–	200.319
Utilizações	(369.355)	–	(19.009)	(388.364)
Movimentos	(183.625)	14.589	(19.009)	(188.045)
A 31 DE DEZEMBRO DE 2025	2.631.428	659.235	1.301.971	4.592.634
Saldo corrente	198.317	196.600	1.054.595	1.449.512
Saldo não corrente	2.433.111	462.635	247.376	3.143.122
	2.631.428	659.235	1.301.971	4.592.634

	PROVISÕES PARA PROCESSOS JUDICIAIS EM CURSO (i)	PROVISÕES PARA GARANTIAS A CLIENTES (ii)	OUTRAS PROVISÕES (iii)	TOTAL
A 1 DE JANEIRO DE 2024	2.815.053	76.558	1.387.514	4.279.125
Dotação	–	568.088	–	568.088
Reversões	–	–	(20.295)	(20.295)
Utilizações	–	–	(46.239)	(46.239)
Movimentos	–	568.088	(66.534)	501.554
A 31 DE DEZEMBRO DE 2024	2.815.053	644.646	1.320.980	4.780.679
Saldo corrente	60.000	170.516	1.058.509	1.289.025
Saldo não corrente	2.755.053	474.130	262.471	3.491.654
	2.815.053	644.646	1.320.980	4.780.679

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. Das alegações apresentadas pela Empresa foi, em dezembro de 2015, proferido acórdão desfavorável, de que se interpôs recurso excecional de revista para o Supremo Tribunal Administrativo. Por acórdão em 2017, o Supremo Tribunal Administrativo admitiu o recurso excecional. Todavia, no final de 2017, entendeu o Supremo Tribunal Administrativo suspender a instância, aguardando que haja decisão sobre o processo de impugnação do despacho da Directora-Geral das Alfândegas que revogou o Estatuto de Pequena Cervejeira, por considerar tal matéria como integrando questão prejudicial. Em 2021, foi mantida a suspensão da instância deste recurso. Em 2024 foi proferido Acórdão que considera procedente o recurso interposto e determina que o Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais profira decisão no recurso hierárquico para ele interposto do despacho do Director-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira, pelo que o presente processo se manteve suspenso. Em março de 2025 foi proferido despacho mantendo a suspensão da instância, conforme havia sido determinado por despacho em 2017, por subsistirem as razões que justificaram a referida suspensão. Neste sentido, o processo mantém-se em fase de recurso jurisdicional, pelo que a Empresa mantém a Provisão no montante total de 2.433.111 Euros. Segundo o advogado externo encarregue pelo acompanhamento deste processo não é expectável que o mesmo seja concluído e pago no prazo de um ano, pelo que a Empresa mantém a classificação do saldo desta provisão como não corrente.

Decorrente da mesma ação inspetiva foi emitida uma liquidação oficiosa à empresa João Melo Abreu, Lda., no montante de 375.993 Euros e outra de 28.659 Euros referente a juros compensatórios. Dado que a ECM é contratualmente responsável por este processo de IEC da João Melo Abreu, Lda., por via da fusão realizada com a mesma, foram constituídas as respetivas garantias bancárias. Este litígio, que remonta ao período entre 2002 e o 1.º semestre de 2004 e encontrava-se devidamente assegurado por garantias bancárias. Em abril de 2025 foi proferida Decisão determinando o indeferimento do recurso de revisão e concluindo não haver lugar à apreciação pela Conferência. A Conferência veio posteriormente confirmar esta posição, através de Acórdão de 18 de setembro de 2025, mantendo a não admissão do referido recurso. Em consequência, o imposto em causa foi integralmente regularizado através de utilização de garantias bancárias, encontrando-se o respetivo processo totalmente encerrado e sem hipótese de recurso ordinário. Todavia, julga o advogado externo que o processo pode ser reapreciado através de um recurso de revisão da própria ECM.

(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 a clientes.

(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 2025, não ocorreu qualquer evolução quanto a este processo, mantendo-se ativa a respetiva garantia bancária, e mantendo-se esta provisão apresentada no passivo corrente numa ótica de prudência.

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

23. Empréstimos obtidos

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

	31-12-2025			31-12-2024		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
Empréstimos bancários	11.824.125	101.029.813	112.853.938	12.524.639	115.605.570	128.130.209
Empréstimos obrigacionistas	–	29.000.000	29.000.000	27.100.000	29.000.000	56.100.000
Papel comercial	–	5.000.000	5.000.000	–	5.000.000	5.000.000
Contas caucionadas	2.200.000	–	2.200.000	–	–	–
Descobertos bancários	75.930	–	75.930	319.227	–	319.227
	14.100.055	135.029.813	149.129.868	39.943.866	149.605.570	189.549.436
Juros a pagar – especialização	1.018.916	–	1.018.916	1.297.869	–	1.297.869
Juros pagos – antecipação	(257.636)	(359.329)	(616.965)	(326.951)	(647.848)	(974.799)
	14.861.335	134.670.484	149.531.819	40.914.784	148.957.722	189.872.506

Os pagamentos futuros do capital em dívida dos empréstimos bancários, empréstimos obrigacionistas e papel comercial, por moeda de denominação com referência a 31 de dezembro de 2025 e 2024 são apresentados como segue:

	2026	2027	2028	2029	2030	SEGUINTE	TOTAL
Empréstimos bancários							
Euro	11.824.125	11.624.688	9.438.120	8.472.239	8.779.625	62.715.141	112.853.938
	11.824.125	11.624.688	9.438.120	8.472.239	8.779.625	62.715.141	112.853.938
Empréstimos obrigacionistas							
Euro	—	29.000.000	—	—	—	—	29.000.000
	—	29.000.000	—	—	—	—	29.000.000
Papel comercial							
Euro	—	5.000.000	—	—	—	—	5.000.000
	—	5.000.000	—	—	—	—	5.000.000
	11.824.125	45.624.688	9.438.120	8.472.239	8.779.625	62.715.141	146.853.938

	2025	2026	2027	2028	2029	SEGUINTE	TOTAL
Empréstimos bancários							
Euro	12.524.639	12.152.362	12.038.065	9.887.343	8.826.504	72.701.296	128.130.209
	12.524.639	12.152.362	12.038.065	9.887.343	8.826.504	72.701.296	128.130.209
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
	39.624.639	12.152.362	46.038.065	9.887.343	8.826.504	72.701.296	189.230.209

A 31 de dezembro de 2025 92,3% dos empréstimos obtidos são a taxa fixa (2024: 94,4%) e os restantes vencem juros a taxa variável Euribor a 1, 3, 6 e 12 meses mais *spread*. A 31 de dezembro de 2025 os empréstimos obtidos a taxa de juro fixa, com um valor nominal total de 137.681.001 Euros (2024: 178.924.542 Euros), têm um justo valor de 124.973.965 Euros (2024: 158.592.657 Euros). No entanto, estes empréstimos obtidos não podem ser transacionados pelo Grupo.

Empréstimos bancários

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

No âmbito das linhas de crédito bonificadas de apoio ao Covid, especificamente da linha de crédito Apoiar Madeira, em 2024 o Grupo recebeu aprovação da conversão para incentivo não reembolsável o montante de 314.145 Euros.

Os empréstimos da Empresa, excluindo contas caucionadas e descobertos bancários, vencem juros à taxa variável nos seguintes trimestres:

	2025	2024
1º trimestre	3.058.959	3.211.013
2º trimestre	1.258.525	2.090.777
3º trimestre	3.139.813	3.531.790
4º trimestre	1.715.640	1.791.314
	9.172.937	10.624.894

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. Em setembro de 2025 foi amortizado o valor remanescente de 27.100.000 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

Estas emissões são remuneradas à taxa Euribor para o prazo de emissão respetivo adicionado de *spread*.

Em 2025 houve emissões de 10.000.000 Euros e utilizações no mesmo montante (2024: 10.000.000 Euros).

Conta caucionada

Em 2025, o Grupo usufruiu de contas correntes caucionadas no montante de 2.200.000 Euros.

Durante o ano de 2024, o Grupo usufruiu de uma conta corrente caucionada no montante de 1.500.000 Euros, que foi integralmente liquidada no mesmo ano.

Plafonds autorizados mas não utilizados

O Grupo Pestana detém, com referência a 31 de dezembro de 2025, um conjunto de plafonds autorizados, mas não utilizados junto das instituições financeiras, no montante total de cerca de 90.300.000 Euros.

24. Passivos de locação

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o detalhe da rubrica de Passivos de locação é como segue:

	31-12-2025	31-12-2024
Corrente	17.002.226	17.813.304
Não corrente		
1 a 5 anos	57.923.607	61.471.334
Mais de 5 anos	61.378.224	68.800.836
	136.304.057	148.085.474

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 os Passivos de locação respeitam, essencialmente, a 21 locações de hotéis (9 em Lisboa, 6 na Madeira, 3 no Algarve, 2 no Porto e 1 em Viseu) e à gestão da rede das 30 Pousadas de Portugal.

Em 2025 foi efetuada uma modificação ao contrato de locação relativo a uma futura unidade situada em Lisboa. A modificação decorreu do atraso no processo de licenciamento e, consequentemente, no início das obras, o que levou ao adiamento do início do pagamento das rendas ao locador, tal como definido em contrato. Nos termos da IFRS 16, esta modificação foi tratada como uma reavaliação do passivo de locação e do ativo por direito de uso, resultando numa diminuição de ambos no montante de 4.741.202 Euros.

25. Instrumentos financeiros derivados

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Grupo Pestana tinha negociado Instrumentos financeiros derivados relativos a *swaps* de taxa de juro (derivados de cobertura) apresentados como segue:

	31-12-2025		31-12-2024	
	ATIVOS	PASSIVOS	ATIVOS	PASSIVOS
Swap taxa de juro – não corrente	–	14.326	–	29.102
	–	14.326	–	29.102

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 31-12-2025	JUSTO VALOR A 31-12-2024	VARIAÇÃO
Cobertura	5.000.000	30-12-2027	Semestral	Eur 6M / 2,36%	(14.326)	(29.102)	14.776
					(14.326)	(29.102)	14.776

As variações no justo valor dos Instrumentos financeiros derivados ocorridas em 2025 e 2024 são como segue:

	2025	2024
A 1 DE JANEIRO	(29.102)	23.759
Derivados cobertura – variação justo valor	14.776	(52.861)
A 31 DE DEZEMBRO	(14.326)	(29.102)

As variações na reserva de justo valor de cobertura de fluxos de caixa ocorridas em 2025 e 2024 são apresentadas como segue:

	2025	2024
A 1 DE JANEIRO	(23.649)	19.315
Derivados cobertura – variação justo valor	14.776	(52.861)
Imposto diferido (Nota 12)	(2.973)	9.897
A 31 DE DEZEMBRO	(11.846)	(23.649)

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 consolidada, 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.

26. Rendimentos a reconhecer

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o detalhe da rubrica de Rendimentos a reconhecer é apresentado como segue:

	31-12-2025			31-12-2024		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
<i>Pestana Vacation Club – D.R.H.P. (i)</i>	17.085.175	48.817.887	65.903.062	17.892.753	56.669.673	74.562.426
<i>Pestana Vacation Club – Options (ii)</i>	4.842.746	20.685.032	25.527.778	3.338.539	23.966.824	27.305.363
Subsídios ao investimento (iii)	991.693	7.643.601	8.635.294	797.323	7.091.350	7.888.673
Outros (iv)	3.249.953	2.909.997	6.159.950	646.767	2.150.160	2.796.927
	26.169.567	80.056.517	106.226.084	22.675.382	89.878.007	112.553.389

(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 v)), cujo período de reconhecimento terminará entre 2026 e 2039.

A movimentação ocorrida em 2025 e 2024 foi a seguinte:

	2025	2024
A 1 DE JANEIRO	74.562.426	80.756.615
Aumentos / Diminuições	7.898.779	8.142.282
Consumos	(16.558.143)	(14.336.471)
Movimentos do ano	(8.659.364)	(6.194.189)
A 31 DE DEZEMBRO	65.903.062	74.562.426

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 v)). 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 2025 e 2024 foi a seguinte:

	2025	2024
A 1 DE JANEIRO	27.305.363	28.680.370
Aumentos / Diminuições	4.225.046	3.731.427
Consumos	(6.002.631)	(5.106.434)
Movimentos do ano	(1.777.585)	(1.375.007)
A 31 DE DEZEMBRO	25.527.778	27.305.363

Os aumentos/diminuições respeitam a novos contratos e cancelamentos.

(iii) Subsídios ao investimento

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

Em 2025 e 2024, a variação do ano respeita essencialmente ao subsídio obtido no âmbito da candidatura efetuada no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) no “Programa Acelerar e Transformar o Turismo”, do qual foi aprovado um incentivo não reembolsável entre 30% e 65% sobre as despesas aprovadas como elegíveis. A estes investimentos foi já imputada a quota-parte do subsídio não reembolsável recebido no âmbito desta candidatura no PRR, calculada de acordo com o método utilizado pelo IAPMEI – Agência para a Competitividade e Inovação, nos montantes de 1.316.426 Euros e 1.830.228 Euros, respetivamente, e que vai ser reconhecido pelo período de vida útil estimado dos ativos financiados.

Em 2024 no âmbito do sistema de Incentivos à Valorização e Qualificação Empresarial da Região Autónoma da Madeira e dos Açores Valorizar 2020, o Grupo obteve aprovação para a conversão para incentivo não reembolsável no valor de 314.145 Euros (Nota 23).

(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.

Em 2025, a rubrica de Outros inclui ainda rendimentos a reconhecer de obras para empresas do Pestana Hotel Group mas fora do perímetro de consolidação no valor de aproximadamente 2.400.000 Euros, bem como o valor referente aos pagamentos iniciais e antecipados por parte de operadores reconhecidos no mercado nacional pela exploração das centrais fotovoltaicas existentes nalgumas unidades do Grupo por um período compreendido entre 5 e 7 anos no montante de cerca de 900.000 Euros.

27. Fornecedores e outras contas a pagar

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o detalhe da rubrica de Fornecedores e outras contas a pagar é apresentado como segue:

	31-12-2025			31-12-2024		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
Fornecedores						
Fornecedores (i)	20.786.275	—	20.786.275	35.534.273	—	35.534.273
Outros credores						
Credores diversos	2.403.009	—	2.403.009	2.340.361	—	2.340.361
Outros credores – grupo (Nota 40) (ii)	2.516.584	—	2.516.584	1.957.806	—	1.957.806
Fornecedores de ativos tangíveis	957.865	—	957.865	1.176.116	—	1.176.116
Estado e outros entes públicos (iii)	4.056.106	—	4.056.106	3.864.314	—	3.864.314
Acréscimo de gastos						
Pessoal	16.477.355	—	16.477.355	14.749.121	—	14.749.121
Impostos sobre o património	1.051.866	—	1.051.866	989.558	—	989.558
Obras relativas a inventários	1.021.827	—	1.021.827	5.257.554	—	5.257.554
Outros (iv)	12.422.498	—	12.422.498	13.576.484	—	13.576.484
	61.693.385	—	61.693.385	79.445.587	—	79.445.587

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

(i) Fornecedores

	31-12-2025			31-12-2024		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
Fornecedores – grupo (Nota 40)	1.889.880	–	1.889.880	4.331.565	–	4.331.565
Fornecedores – restantes	18.896.395	–	18.896.395	31.202.708	–	31.202.708
	20.786.275	–	20.786.275	35.534.273	–	35.534.273

(ii) Outros credores – grupo

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 os Outros credores – grupo incluem essencialmente o valor a pagar das empresas incluídas no Regime Especial de Tributação de Grupos de Sociedades (“RETGS”) (Nota 16), mas que não integram o perímetro de consolidação, no montante de 2.516.366 Euros e 1.941.696 Euros, respetivamente. Em 2025 este valor inclui retenções na fonte no montante de 1.994.242 Euros e pagamentos por conta no valor de 936.188 Euros. Em 2024 o valor incluía retenções na fonte no montante de 1.626.250 Euros.

(iii) Estado e outros entes públicos

	31-12-2025			31-12-2024		
	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL	CORRENTE	NÃO CORRENTE	TOTAL
Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares	704.033	–	704.033	557.477	–	557.477
Imposto sobre o valor acrescentado	1.415.663	–	1.415.663	1.399.537	–	1.399.537
Contribuições para segurança social	1.589.235	–	1.589.235	1.480.737	–	1.480.737
Outros	347.175	–	347.175	426.563	–	426.563
	4.056.106	–	4.056.106	3.864.314	–	3.864.314

(iv) Outros acréscimos de gastos

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

28. Vendas e Prestação de serviços

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

	2025	2024
Hotelaria (i)	345.565.032	314.568.710
Venda e gestão imobiliária (ii)	82.904.455	142.367.507
Indústria de bebidas (iii)	39.435.803	39.138.859
<i>Pestana Vacation Club</i> (iv)	33.630.370	29.454.663
Golfe	15.910.768	14.741.163
Animação	11.866.225	10.792.114
Outros	9.960.000	7.700.000
	539.272.653	558.763.016

(i) Hotelaria

As unidades hoteleiras do Grupo Pestana atingiram um aumento das Vendas e Prestação de serviços de cerca de 10% face ao ano anterior, que resultou da continuação da tendência verificada desde 2022 com um constante aumento da procura na generalidade dos mercados em que o Grupo se encontra o que, consequentemente, resultou num aumento da taxa de ocupação e do preço médio das estadias de, aproximadamente, 3% e 5%, respetivamente.

À semelhança do verificado em anos anteriores, este aumento de preço médio foi potenciado por uma alteração do canal de venda adotado pelo cliente, cuja escolha por canais *on-line* continua numa trajetória ascendente. A política de investimento contínuo do Grupo Pestana na dinamização dos canais diretos e *on-line* tem permitido ao Grupo beneficiar desta tendência de mercado e assim maximizar a sua receita.

Na Madeira e no Porto Santo, o ano de 2025 ficou marcado por mais um desempenho muito positivo do setor do turismo na Região Autónoma da Madeira, apoiado pela manutenção de uma procura internacional robusta e por uma operação aérea estável ao longo do ano, resultando num aumento da receita em aproximadamente 12%. A Região continuou a beneficiar de elevados níveis de notoriedade enquanto destino seguro e de elevada qualidade. A atratividade da Madeira como destino foi ainda impulsionada por eventos culturais e desportivos de grande visibilidade e por uma estratégia consolidada de promoção turística, que reforçou a atratividade junto dos mercados europeus tradicionais.

O ano de 2025 consolidou o Algarve como um dos principais destinos turísticos de Portugal, tendo a receita aumentado em cerca de 10% face a 2024. A região beneficiou da abertura de novas rotas aéreas, incluindo ligações diretas entre Faro e cidades como Newark. Estas rotas tiveram reflexo direto na diversificação de mercados, em especial nos segmentos norte-americano considerado de elevado potencial para turismo de valor acrescentado, atraindo um maior número de turistas internacionais de diferentes mercados ao longo de todo o ano. Além disso, houve um esforço contínuo para diversificar a oferta turística, promovendo não apenas as praias, mas também atividades culturais, gastronómicas e de natureza. Este enfoque diversificado ajudou a atrair diferentes perfis de turistas, contribuindo para um aumento significativo nas taxas de ocupação e nas receitas do setor.

As Pousadas de Portugal apresentaram igualmente excelentes resultados em 2025, tendo aumentado as suas vendas em cerca de 7% em relação a 2024. O principal destaque foram as Pousadas da região de Lisboa, Algarve, Madeira e Porto.

Os destinos de cidade, nomeadamente Lisboa e Porto, continuam a afirmar-se como um destino turístico de excelência graças ao seu património, dinamismo cultural e personalidade única, continuando a somar prémios internacionais dos *World Travel Awards*. Em 2025 Lisboa viu ser-lhe atribuída o prémio de Melhor Destino de City Break da Europa e o Porto conquistou os galardões de Melhor Destino de Cidade da Europa e Melhor Destino Turístico da Europa. Estas distinções reforçam a visibilidade global das cidades e contribuem para a sua forte capacidade de captar e reter visitantes ao longo do ano, refletindo-se em níveis de ocupação consistentes e elevados nas unidades do Grupo, tendo assim aumentado a sua receita em cerca de 5%. Contudo, este nível de receita está ainda afetado pelas limitações operacionais e de capacidade do Aeroporto de Lisboa, que continua a operar no limiar dos seus limites e enfrenta problemas estruturais, incluindo atrasos no controlo de fronteiras e constrangimentos na gestão de fluxos, que impactam negativamente a experiência de chegada ao destino e condicionam o crescimento da procura turística.

O detalhe da rubrica de Prestação de serviços de Hotelaria por país de origem do cliente, para 2025 e 2024, apresenta-se como segue:

País	Hotelaria	
	2025	2024
Portugal	28,8%	27,9%
Reino Unido	17,8%	18,0%
Estados Unidos América	8,6%	8,4%
Alemanha	7,9%	9,0%
França	4,8%	5,3%
Espanha	3,6%	3,8%
Irlanda	3,0%	2,9%
Polónia	2,6%	2,3%
Holanda	2,2%	2,5%
Suiça	1,7%	1,8%
Brasil	1,5%	1,8%
Restantes	17,5%	16,3%
	100%	100%

(ii) Venda e gestão imobiliária

Em 2025 o Grupo escriturou as restantes unidades do Pestana Comporta Village tendo obtido receitas no montante de aproximadamente 30.000.000 Euros (2024: 1.100.000 Euros). Foram ainda entregues mais unidades do The Valley Nature, Pestana Tróia Eco-resort e Silves Golf Resort no montante total de aproximadamente 8.000.000 Euros (2024: 11.300.000 Euros). Adicionalmente, foram ainda entregues e escrituradas as restantes unidades do Madeira Acqua Residences pelo valor de aproximadamente 3.900.000 Euros (2024: 90.500.000 Euros).

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 2025 o Grupo deu continuidade às obras do Pestana Porto Covo Village que gerou um volume de Prestações de serviços de aproximadamente 12.300.000 Euros (2024: 16.500.000 Euros). Esta foi a principal obra em curso nos últimos dois anos, mas que se espera concluir durante o ano de 2026. Ainda em 2025, o Grupo deu início ao projeto Pestana Ferragudo Village que será um empreendimento imobiliário, no qual se prevê uma operação de loteamento integrando a construção de 225 apartamentos e com a possibilidade de construção de moradias em 91 lotes, bem como a construção de um *Club House* e de um campo de golfe de dezoito buracos. Em 2025, este projeto gerou um volume de Prestações de serviços de aproximadamente 2.900.000 Euros. Em 2025 e 2024, o valor reconhecido em rédito relativamente a estes contratos foi de aproximadamente 15.200.000 Euros e 16.500.000 Euros, respetivamente, e o valor dos gastos de 14.500.000 Euros e 15.700.000 Euros, respetivamente.

A 31 de dezembro de 2025 e 2024, o valor acumulado de rédito reconhecido dos Contratos de construção em curso ascendeu 34.900.000 Euros e a 19.700.000 Euros, respetivamente, e o valor acumulado de gastos ascendeu a 33.300.000 Euros e 18.800.000 Euros, respetivamente. Para todos os Contratos de construção em curso foi possível estimar de forma fiável o seu desfecho.

(iii) Indústria de bebidas

A Indústria de bebidas integra a atividade industrial do Grupo sendo o maior produtor e distribuidor regional de bebidas na Região Autónoma da Madeira, dedicando-se à produção e comercialização de cervejas e refrigerantes. O seu portefólio inclui marcas de grande reconhecimento, nomeadamente a Cerveja Coral, principal marca do segmento cervejeiro, disponível em diversas variantes como Coral Lager, Coral Branca, Coral Tónica (Stout) e versões sem álcool. No segmento de refrigerantes, destaca-se a Brisa, produzida em múltiplos sabores, incluindo maracujá, ananás, maçã, laranja. O Grupo continua a investir na inovação, na modernização industrial e na sustentabilidade desta área de negócio, reforçando a sua posição competitiva e assegurando um contributo sólido para a diversificação das suas áreas de negócio.

(iv) *Pestana Vacation Club*

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 obter receita com os contratos de habitação periódica e *Options*, de cerca de 33.600.000 Euros. 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 cuja receita tinha sido diferida, durante o período remanescente do contrato.

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 2025 e 2024, é apresentado como segue:

País	Pestana Vacation Club	
	2025	2024
Reino Unido	60,4%	60,2%
Alemanha	11,6%	11,3%
Portugal	7,9%	8,1%
Finlândia	6,9%	6,9%
Suécia	2,6%	2,6%
Noruega	2,2%	2,2%
França	1,5%	1,6%
Dinamarca	1,4%	1,4%
Restantes	5,5%	5,7%
	100%	100%

29. Fornecimentos e serviços externos

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

	2025	2024
Serviços especializados	33.292.558	30.049.284
Subcontratos	32.328.262	29.511.902
Higiene/Limpeza/Conforto	28.274.331	25.807.676
Comissões	16.705.764	16.095.927
Energia	11.247.617	10.993.331
Conservação e reparação	7.983.235	8.965.966
Publicidade	7.942.186	7.814.064
Contrapartida da exploração das unidades de alojamento	6.735.270	4.654.655
Rendas	2.776.423	2.932.064
Seguros	1.491.401	1.259.736
Outros	6.574.991	5.914.927
	155.352.038	143.999.532

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.

Nos termos da b) do nº1 do artº 66º A do Código das Sociedades Comerciais, informa-se que os honorários de todas as subsidiárias relativos à revisão legal de contas do ano de 2025 da Sociedade de Revisores de Contas do Grupo Pestana foram de 123.800 Euros. Os honorários do ano de 2025 dos restantes Revisores Oficiais de Contas das empresas que compõem o perímetro de consolidação foram de 7.800 Euros.

Os honorários de outros serviços prestados pela Sociedade de Revisores de Contas do Grupo Pestana foram de 21.650 Euros.

30. Gastos com pessoal

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

	2025	2024
Órgãos sociais		
Remunerações	1.240.530	1.346.078
Encargos sobre remunerações	209.425	184.515
	1.449.955	1.530.593
Pessoal		
Remunerações	67.393.276	61.506.808
Encargos sobre remunerações	13.011.627	12.357.349
Outros	2.257.787	1.743.133
	82.662.690	75.607.290
	84.112.645	77.137.883

Tal como em anos anteriores, o Grupo continuou a reforçar as condições de trabalho e remuneratórias dos seus colaboradores, tendo assim os gastos com pessoal aumentado cerca de 9%.

O número médio de empregados das empresas do Grupo Pestana que compõem este perímetro de consolidação em 2025 foi de 2.942 (31 de dezembro de 2024: 2.918).

A rubrica de Gastos com o pessoal inclui ainda 5.929.191 Euros e 4.360.000 Euros de gastos com Participação nos lucros do exercício em 2025 e 2024, respetivamente.

31. Outros rendimentos e ganhos

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

	2025	2024
Proveitos suplementares	2.732.131	2.983.935
Diferenças cambiais favoráveis	612.490	782.136
Amortização de subsídios ao investimento	569.805	498.045
Subsídios à exploração	406.533	26.951
Ganhos na alienação de ativos tangíveis	—	578.479
Outros	1.452.669	872.864
	5.773.628	5.742.410

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 2024, 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 184.079 Euros (Nota 6).

32. Outros gastos e perdas

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

	2025	2024
Impostos	3.847.832	3.845.359
Comissões de cartões de crédito	3.473.997	2.525.499
Donativos e quotizações	481.721	717.149
Perdas em inventários	269.542	87.238
Ofertas e amostras de inventários	152.288	174.652
Diferenças de câmbio desfavoráveis	—	58.334
Alienação de ativos tangíveis	—	6.647
Abates	—	520.646
Outros	557.381	1.819.100
	8.782.761	9.754.624

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

A 31 de dezembro de 2024, a rubrica Outros inclui o montante pago de 799.651 Euros pela transmissão da exploração do hotel Pestana Porto – A Brasileira pelo período do contrato de locação do mesmo, que decorre do acordo entre o Grupo e a OPPA – Investimentos Imobiliários, S.A., assinado a 31 de maio de 2024 e do posterior aditamento ao acordo, datado de 7 de janeiro de 2025.

33. Ganhos / (Perdas) em método de equivalência patrimonial e ativos financeiros ao justo valor através de resultados

O detalhe da rubrica de Ganhos / (Perdas) em método de equivalência patrimonial e ativos financeiros ao justo valor através de resultados é apresentado como segue:

	2025	2024
Ganhos / (Perdas) por equivalência patrimonial – Empreendimentos conjuntos (Nota 9):		
Solpor – Sociedade de Turismo do Porto Santo, Lda.	37.938	(743)
Ganhos por equivalência patrimonial – Associadas (Nota 10):		
Enatur – Empresa Nacional de Turismo, S.A.	587.293	493.819
Ganhos em Ativos financeiros ao justo valor através de resultados (Nota 11)	979.844	2.278.918
Impacto da entrada de perímetro das Colunas Geladas e Misturas Glaciares (Nota 39)	—	273.784
	1.605.075	3.045.778

34. Gastos e rendimentos financeiros

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

	2025	2024
Gastos financeiros		
Juros de passivos de locação	7.312.931	7.142.002
Juros empréstimos	4.942.833	5.804.902
Comissões e taxas aval	985.684	1.075.699
Diferenças cambiais desfavoráveis	357.056	23.379
Impostos	307.117	270.833
Juros swaps taxa de juro	119.639	119.967
	14.025.260	14.436.782
Rendimentos financeiros		
Juros obtidos	2.581.181	1.061.483
Juros swaps taxa juro	116.840	191.445
Juros de sublocação	102.420	105.393
Dividendos	49.375	–
Diferenças cambiais favoráveis	13.843	171.624
Garantias e avals prestados	6.275	10.395
	2.869.934	1.540.340

35. Imposto do exercício

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

	2025	2024
Imposto sobre o rendimento corrente:		
Imposto corrente sobre o rendimento do exercício	25.574.381	24.780.817
Reposição incentivos fiscais (Nota 16)	2.113.336	1.046.673
Insuficiências / (Excessos) de anos anteriores	472.943	(574.434)
	28.160.660	25.253.056
Imposto sobre o rendimento diferido:		
Origem e reversão de diferenças temporárias (Nota 12)	(5.249.726)	(6.553.807)
	(5.249.726)	(6.553.807)
	22.910.934	18.699.249

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

	2025	2024
Taxa de imposto	14,0% – 20%	14,7% – 21,0%
Derrama municipal	0,0% – 1,5%	0,0% – 1,5%
Derrama estadual:		
> 1.500.000 e < 7.500.000	2,1% – 3,0%	2,1% – 3,0%
> 7.500.000 e < 35.000.000	3,5% – 5,0%	3,5% – 5,0%
> 35.000.000	6,3% – 9,0%	6,3% – 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:

	2025	2024
Resultado antes de imposto	151.860.277	149.440.737
Imposto calculado às taxas de imposto nacionais aplicáveis aos lucros das respetivas subsidiárias	26.191.720	25.791.987
Diferença taxa de imposto aplicada aos Impostos diferidos	(37.779)	(122.793)
Rendimentos não tributáveis fiscalmente	(6.005.674)	(6.394.300)
Gastos não aceites fiscalmente	418.059	436.464
	20.566.326	19.711.358
RFAI	(3.657.589)	(5.695.142)
Efeito de alteração de taxa de imposto nos impostos diferidos (Nota 12)	(1.742.851)	(575.068)
Prejuízos fiscais (Nota 12)	(342.798)	263.302
Tributação autónoma	86.223	78.505
Derrama municipal	504.334	738.702
Imposto diferido passivo referente a reavaliações (Nota 12)	888.248	-
Reposição de incentivos fiscais (Nota 16)	2.113.336	1.046.673
Derrama estadual	4.022.762	3.705.353
(Excesso) / Insuficiência de estimativas de imposto	472.943	(574.434)
	22.910.934	18.699.249

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").

Nos termos do art.º 69-A do CIRC, optou-se por alargar o conceito de Grupo no RETGS 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, o valor referente ao benefício do Incentivo à Capitalização das Empresas e as reversões de perdas por imparidade de Ativos fixos tangíveis.

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 de Ativos fixos tangíveis.

36. Dividendos

Os dividendos pagos durante o exercício de 2025 aos detentores de capital ascenderam a 10.000.000 Euros, respeitando a 0,12 Euros por ação (2024: 20.000.000 Euros, correspondentes a 0,24 Euros por ação). Os dividendos pagos pelas subsidiárias do Grupo Pestana a Interesses que não controlam durante os anos de 2025 e 2024 foram de 3.098.250 Euros e 600.000 Euros, respetivamente.

37. Contingências

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

	2025	2024
Hipotecas		
Hipotecas sobre unidades hoteleiras	122.631.444	135.329.440
	122.631.444	135.329.440
Garantias		
Avais e Coberturas de responsabilidade	3.650.816	5.370.223
Garantias bancárias	35.151.652	41.366.899
	38.802.468	46.737.122

Existem imóveis dados como hipoteca a financiamentos de empresas do Pestana Hotel Group mas que não pertencem a este perímetro de consolidação.

Ativos contingentes e Passivos contingentes

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Grupo não detinha ativos contingentes considerados como relevantes. Em 31 de dezembro de 2025 foram avaliados passivos contingentes no valor máximo de aproximadamente 89.680 Euros referentes a processos judiciais em curso.

Em 2020 o Grupo alienou a sua participação na subsidiária SDM – Sociedade de Desenvolvimento da Madeira, S.A. tendo o contrato de venda uma clausula de acerto de preço associado a uma contingência existente, mas que foi deduzida ao preço de venda. O valor considerado no momento da transação foi aferido com base no parecer de quatro advogados reconhecidos no mercado pelo que o Grupo considera a probabilidade de alteração do preço como remota.

38. Perímetro de consolidação

As Subsidiárias incluídas no perímetro de consolidação, pelo método integral, à data de 31 de dezembro de 2025 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	31-12-2025	5.428.458	6.472.602	1.044.144	—	148.698	100,00%	100,00%
Carlton Palácio – Soc. de Const. e Exploração Hoteleiras, S.A.**	Portugal	Hotelaria	31-12-2025	77.248.498	167.092.759	89.844.261	67.569.891	15.041.821	100,00%	100,00%
Carvoeiro Golfe – Soc. de Mediação Imob., Unip. Lda.**	Portugal	Imobiliária	31-12-2025	1.341.643	2.044.982	703.339	2.809.857	892.679	100,00%	100,00%
Carvoeiro Golfe, S.A.**	Portugal	Golfe / Imobiliária	31-12-2025	67.144.280	91.063.950	23.919.670	105.018.912	14.807.105	100,00%	100,00%
Cota Quarenta – Gestão e Adm. de Centros Comercias, S.A.**	Portugal	Imobiliária	31-12-2025	19.819.187	19.910.059	90.872	2.845.202	2.075.134	100,00%	100,00%
ECM – Empresa Cervejas da Madeira, Soc. Unip. Lda.**	Portugal	Bebidas	31-12-2025	11.809.883	33.949.889	22.140.006	38.320.885	(231.545)	100,00%	100,00%
Eurogolfe, S.A.**	Portugal	Golfe	31-12-2025	17.366.054	20.185.314	2.819.260	1.776.323	616.614	100,00%	100,00%
Grupo Pestana Pousadas – Inv. Turísticos, S.A.*	Portugal	Hotelaria	31-12-2025	56.410.832	64.543.607	8.132.775	48.140.745	4.945.304	100,00%	100,00%
Herdade da Abrunheira – Proj. Desenv. Turístico e Imob., S.A.**	Portugal	Imobiliária	31-12-2025	6.894.074	6.915.417	21.343	—	295.703	100,00%	100,00%
Indústria Açoreana Turístico-Hoteleira (I.A.T.H.), S.A.**	Portugal	Hotelaria	31-12-2025	3.538.896	5.388.321	1.849.425	5.088.204	1.458.611	100,00%	100,00%
ITI – Soc. de Inv. Turísticos na Ilha da Madeira, S.A.**	Portugal	Hotelaria / Animação	31-12-2025	96.499.129	106.538.373	10.039.244	48.136.814	22.713.952	100,00%	100,00%
M. & J. Pestana – Soc. de Turismo da Madeira, S.A.**	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2025	166.596.467	362.870.884	196.274.417	119.433.001	39.627.079	100,00%	100,00%
Mistura Glaciär, Lda.*	Portugal	Bebidas	31-12-2025	143.984	755.527	611.543	1.194.137	(10.510)	100,00%	100,00%
Mundo da Imaginação – Projectos de Animação Turística, S.A.**	Portugal	Animação turística	31-12-2025	932.128	3.279.943	2.347.815	590.430	155.719	100,00%	100,00%
Natura XXI, Lda.**	Portugal	Imobiliária	31-12-2025	1.713.237	1.718.183	4.946	—	(42.696)	100,00%	100,00%
Pestana Cidadela – Inv. Turísticos, S.A.**	Portugal	Hotelaria	31-12-2025	13.347.504	19.948.692	6.601.188	8.594.444	1.462.845	100,00%	100,00%
Ponta da Cruz – Soc. Imob. e de Gestão de Hotéis, S.A.**	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2025	21.363.565	26.436.313	5.072.748	15.181.344	5.713.705	52,00%	52,00%
Porto Carlton – Soc. de Const. e Exploração Hoteleira, S.A.**	Portugal	Hotelaria	31-12-2025	15.783.703	16.688.508	904.805	9.954.763	3.489.164	60,00%	60,00%
Salvor – Soc. de Inv. Hoteleiro, S.A.**	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2025	190.341.489	258.592.302	68.250.813	79.502.767	19.057.044	100,00%	100,00%
Soc. de Inv. Hoteleiros D. João II, S.A.**	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2025	1.126.700	2.879.165	1.752.465	860.955	39.080	100,00%	100,00%

* adota o Sistema de normalização contabilística (SNC)

** adota as normas internacionais de contabilidade (IFRS)

As Subsidiárias incluídas no perímetro de consolidação, pelo método integral, à data de 31 de dezembro de 2024, 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	31-12-2024	5.179.759	6.404.053	1.224.294	–	119.920	100,00%	100,00%
Carlton Palácio – Soc. de Constr. e Exploração Hoteleiras, S.A.**	Portugal	Hotelaria	31-12-2024	62.206.677	162.037.984	99.831.307	61.065.736	12.814.516	100,00%	100,00%
Carvoeiro Golfe – Soc. de Mediação Imob., Unip. Lda.**	Portugal	Imobiliária	31-12-2024	448.964	974.037	525.073	1.748.538	441.464	100,00%	100,00%
Carvoeiro Golfe, S.A.**	Portugal	Golfe / Imobiliária	31-12-2024	52.337.175	101.108.242	48.771.067	95.053.696	7.831.628	100,00%	100,00%
Colunas Geladas Unipessoal, Lda.**	Portugal	Bebidas	31-12-2024	158.576	397.878	239.303	696.160	(12.426)	100,00%	100,00%
Cota Quarenta – Gestão e Admin. de Centros Comercias, S.A.**	Portugal	Imobiliária	31-12-2024	17.744.053	17.958.878	214.825	2.688.649	1.920.103	100,00%	100,00%
ECM – Empresa Cervejas da Madeira, Soc. Unip. Lda.**	Portugal	Bebidas	31-12-2024	21.401.574	44.490.006	23.088.432	38.303.360	600.434	100,00%	100,00%
Eurogolfe, S.A.**	Portugal	Golfe	31-12-2024	15.549.439	17.393.622	1.844.183	3.147.073	926.937	100,00%	100,00%
Grupo Pestana Pousadas – Inv. Turísticos, S.A.*	Portugal	Hotelaria	31-12-2024	51.602.673	62.023.878	10.421.205	45.726.446	5.104.721	100,00%	100,00%
Herdade da Abrunheira – Proj. de Desenv. Turístico Imob., S.A.**	Portugal	Imobiliária	31-12-2024	6.598.371	6.602.580	4.209	–	(25.776)	100,00%	100,00%
Indústria Açoreana Turístico-Hoteleira (I.A.T.H.), S.A.**	Portugal	Hotelaria	31-12-2024	2.080.285	4.473.619	2.393.334	5.062.088	1.480.285	100,00%	100,00%
ITI – Soc. de Inv. Turísticos na Ilha da Madeira, S.A.**	Portugal	Hotelaria / Animação	31-12-2024	78.785.177	91.831.008	13.045.831	43.913.412	21.531.929	100,00%	100,00%
M. & J. Pestana – Soc. de Turismo da Madeira, S.A.**	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2024	149.957.575	376.216.961	226.259.386	189.800.022	48.089.901	100,00%	100,00%
Mistura Glaciár, Lda.**	Portugal	Bebidas	31-12-2024	154.494	508.814	354.319	1.147.787	(47.009)	100,00%	100,00%
Mundo da Imaginação – Projectos de Animação Turística, S.A.**	Portugal	Animação Turística	31-12-2024	776.406	3.196.391	2.420.585	585.840	414.748	100,00%	100,00%
Natura XXI, Lda.**	Portugal	Imobiliária	31-12-2024	1.755.935	1.761.234	5.299	–	(60.075)	100,00%	100,00%
Pestana Cidadela – Inv. Turísticos, S.A.**	Portugal	Hotelaria	31-12-2024	11.884.659	19.240.031	7.355.372	8.943.894	1.918.508	100,00%	100,00%
Ponta da Cruz – Soc. Imob. e de Gestão de Hotéis, S.A.**	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2024	20.854.546	27.058.246	6.203.700	14.404.820	5.478.617	52,00%	52,00%
Porto Carlton – Soc. de Construção e Exploração Hoteleira, S.A.**	Portugal	Hotelaria	31-12-2024	13.794.539	17.561.366	3.766.827	9.195.655	3.201.734	60,00%	60,00%
Salvor – Soc. de Inv. Hoteleiro, S.A.**	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2024	171.284.445	249.580.833	78.296.388	72.905.596	16.398.397	100,00%	100,00%
Soc. de Inv. Hoteleiros D. João II, S.A.**	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2024	1.087.619	2.956.167	1.868.548	696.082	(87.664)	100,00%	100,00%

* adota o Sistema de normalização contabilística (SNC)
** adota as normas internacionais de contabilidade (IFRS)

Os Empreendimentos conjuntos incluídos na consolidação, pelo método de equivalência patrimonial, à data de 31 de dezembro de 2025 e 2024, apresentam-se como segue:

	2025	2024
	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	4.662	1.011
Restantes	929.291	929.291
Total do Ativo	933.953	930.302
Total dos Passivos correntes		
Restantes	94	18
Total do Passivo	94	18
Total do Capital próprio	933.859	930.284
Vendas e Prestação de serviços	–	–
Gastos de depreciação e amortização	–	–
Restantes	(1.425)	(1.486)
Resultado operacional	(1.425)	(1.486)
Resultado líquido	(1.425)	(1.486)
Dividendos recebidos	–	–

As Associadas incluídas na consolidação, pelo método de equivalência patrimonial, à data de 31 de dezembro de 2025 e 2024, apresentam-se como segue:

	2025		2024	
	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	63.555.291	836.436	66.438.519	1.053.667
Total dos Ativos correntes	1.930.079	37.435	1.581.549	40.043
Total do Ativo	65.485.370	873.871	68.020.068	1.093.710
Total dos Passivos não correntes	9.819.725	693.183	12.470.465	596.196
Total dos Passivos correntes	831.610	43.232	1.555.188	45.231
Total do Passivo	10.651.335	736.415	14.025.653	641.427
Total do Capital próprio	54.834.035	137.455	53.994.415	452.283
Vendas e Prestação de serviços	2.977.631	2.500	2.881.444	15.100
Resultado líquido	1.198.557	(314.306)	1.007.794	22.418
Dividendos recebidos	–	–	–	–

39. Variações perímetro de consolidação

Com referência a 1 de janeiro de 2025, a Sociedade Colunas Geladas, Lda. foi incorporada na subsidiária ECM – Empresa Cervejas da Madeira, Soc. Unipessoal, Lda., sem qualquer impacto na Demonstração da posição financeira consolidada.

Em 1 de janeiro de 2024, o Grupo Pestana adquiriu a Sociedade Colunas Geladas Unipessoal, Lda., incorporando consequentemente a sua subsidiária Mistura Glaciar, Lda., pelo valor de 46.000 Euros, correspondendo a um total de ativos líquidos de 319.784 Euros, que gerou um ganho de 273.784 Euros (Nota 33).

A posição financeira das subsidiárias que entraram no perímetro de consolidação com referência à data de aquisição em 2024 apresenta-se como segue:

	COLUNAS GELADAS UNIPessoal, Lda.	MISTURA GLACIAR, Lda.	TOTAL
Preço de compra	46.000	–	46.000
ATIVO			
Ativos fixos tangíveis	39.072	24.930	64.002
Ativos financeiros ao justo valor por resultados	–	3.252	3.252
Clientes e outras contas a receber	201.544	103.183	304.727
Imposto sobre o rendimento a receber	–	6.138	6.138
Inventários	–	220.464	220.464
Caixa e equivalentes de caixa	63.873	125.134	189.007
Total Ativos adquiridos ao justo valor	304.489	483.101	787.590
PASSIVO			
Empréstimos obtidos	4.000	18.632	22.632
Fornecedores e outras contas a pagar	182.210	246.089	428.299
Imposto sobre o rendimento a pagar	–	16.875	16.875
Total Passivos adquiridos ao justo valor	186.210	281.596	467.806
Ativos líquidos adquiridos			319.784
% adquirida			100,00%
Impacto entrada de perímetro (Nota 33)			(273.784)

40. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 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 2025 e 2024 as remunerações auferidas pelo Conselho de Administração são conforme referido na Nota 30.

Transações e saldos entre partes relacionadas

Durante o exercício de 2025 o Grupo Pestana efetuou as seguintes transações com as seguintes entidades:

	DIVIDENDOS PAGOS	SERVIÇOS OBTIDOS	JUROS SUPORTADOS	SERVIÇOS PRESTADOS	JUROS OBTIDOS
Acionista	10.000.000	13.403	20.000	–	–
Pestana International Holdings S.A.	9.900.000	13.403	20.000	–	–
Dionísio Fernandes Pestana	100.000	–	–	–	–
Associadas	–	2.977.631	–	–	–
Enatur – Empresa Nacional de Turismo, S.A.	–	2.977.631	–	–	–
Outras empresas do grupo	–	49.183.426	–	29.394.554	108.333
Hotéis do Atlântico – Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	–	–	–	6.002	3.701
Pestana Management – Serviços de Gestão, S.A.	–	40.602.454	–	11.707.469	–
Pestana Segurança – Serviços de Segurança e Vigilância, Unipessoal, Lda.	–	2.358.292	–	12.328	–
Pestana CR7 – Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	–	63.444	–	151.446	104.632
Intervisa Viagens e Turismo, Unipessoal Lda.	–	6.094.169	–	1.027.887	–
URP – Urban Renew – Projetos imobiliários – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	–	–	–	12.425.701	–
Pestana Properties – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	–	–	–	3.835.247	–
Salvintur – Sociedade de Investimentos Turísticos, S.A.	–	–	–	1.379	–
Empreendimentos Turísticos, Lda.	–	1.106	–	4.422	–
Afrotours, S.A.	–	800	–	311	–
Pestana Marrocos, S.à.r.l.	–	–	–	12.816	–
Brasturinvest Investimentos Turísticos, S.A.	–	656	–	125.233	–
Pestana Miami, LLC	–	627	–	36.130	–
Pestana CR7 Manhattan 39, LLC	–	59	–	6.945	–
Pestana New York East Side 39 LLC	–	462	–	4.807	–
Pestana Management UK, Limited	–	25.485	–	22.514	–
Pestana Berlin S.à.r.l.	–	33.871	–	12.863	–
Desarrollos Hoteleros Barcelona S.A.	–	919	–	104	–
Global Mandalay, S.L.	–	310	–	790	–
Amesteldijk Hotel Ontwckeling B.V.	–	–	–	160	–
Pestana CR7 Madrid, S.L.	–	772	–	–	–
Outras partes relacionadas	3.098.250	–	–	–	–
Sociedade Agrícola Quinta do Cisne	600.000	–	–	–	–
AJJ, SGPS, S.A.	2.498.250	–	–	–	–
Pessoal chave da gestão	–	–	–	–	–
	13.098.250	52.174.460	20.000	29.394.554	108.333

Durante o exercício de 2024 o Grupo efetuou as seguintes transações com as seguintes entidades:

	DIVIDENDOS PAGOS	SERVIÇOS OBTIDOS	JUROS SUPPORTADOS	VENDAS DE INVENTÁRIOS	SERVIÇOS PRESTADOS	JUROS OBTIDOS
Acionista	20.000.000	13.403	20.031	–	160	–
Pestana International Holdings S.A.	19.800.000	13.403	20.031	–	160	–
Dionísio Fernandes Pestana	200.000	–	–	–	–	–
Associada	–	2.881.444	–	–	–	–
Enatur – Empresa Nacional de Turismo, S.A.	–	2.881.444	–	–	–	–
Outras empresas do grupo	–	44.278.789	–	8.785	25.544.386	3.701
Hotéis do Atlântico – Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	–	–	–	–	28	3.701
Pestana Management – Serviços de Gestão, S.A.	–	36.779.152	–	95	8.719.796	–
Pestana Segurança – Serviços de Segurança e Vigilância, Unip., Lda.	–	1.824.618	–	–	13.359	–
Pestana CR7 – Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	–	44.090	–	8.651	189.308	–
Intervisa Viagens e Turismo, Unipessoal Lda.	–	5.552.742	–	39	653.895	–
URP – Urban Renew – Proj. imobiliários – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	–	–	–	–	15.264.260	–
Pestana Properties – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	–	–	–	–	328.815	–
Salvintur – Soc. de Investimentos Turísticos, S.A.	–	–	–	–	2.146	–
Empreendimentos Turísticos, Lda.	–	5.392	–	–	14.557	–
Afrotours, S.A.	–	–	–	–	1.477	–
Pestana Marrocos, S.à.r.l.	–	31	–	–	20.957	–
Brasturinvest Investimentos Turísticos, S.A.	–	1.213	–	–	210.454	–
Pestana Miami, LLC	–	84	–	–	10.957	–
Pestana CR7 Manhattan 39, LLC	–	4.089	–	–	16.383	–
Pestana USA, Inc.	–	–	–	–	91	–
Pestana New York East Side 39 LLC	–	3.868	–	–	3.336	–
Pestana Management UK, Limited	–	32.145	–	–	56.348	–
Pestana Berlin S.à.r.l.	–	25.016	–	–	36.821	–
Desarrollos Hoteleros Barcelona S.A.	–	3.221	–	–	189	–
Global Mandalay, S.L.	–	1.784	–	–	303	–
Amesteldijk Hotel Ontwckeling B.V.	–	–	–	–	557	–
Pestana CR7 Madrid, S.L.	–	1.344	–	–	349	–
Outras partes relacionadas	600.000	–	–	–	–	–
AJJ, SGPS, S.A.	600.000	–	–	–	–	–
Pessoal chave da gestão	–	–	–	–	–	–
	20.600.000	47.173.636	20.031	8.785	25.544.546	3.701

No final do exercício de 2025 os saldos resultantes de transações efetuadas com partes relacionadas são como segue:

	CONTAS A RECEBER CORRENTES	CONTAS A RECEBER NÃO CORRENTES	IMPARIDADE CONTAS A RECEBER	CONTAS A RECEBER LIQUIDAS	CONTAS A PAGAR CORRENTES	CONTAS A PAGAR NÃO CORRENTES	TOTAL CONTAS A PAGAR
Acionista	–	–	–	–	13.403	–	13.403
Pestana International Holdings S.A.	–	–	–	–	13.403	–	13.403
Associadas	–	–	–	–	59.955	–	59.955
Enatur – Empresa Nacional de Turismo, S.A.	–	–	–	–	59.955	–	59.955
Outras empresas do grupo	6.492.477	1.821.455	–	8.313.932	4.333.106	–	4.333.106
Hotéis do Atlântico – Soc. Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	44.072	–	–	44.072	1.005.424	–	1.005.424
Djebel, S.A.	25	–	–	25	–	–	–
Pestana Management – Serviços de Gestão, S.A.	1.443.388	–	–	1.443.388	2.140.783	–	2.140.783
Pestana Segurança – Serviços Segurança e Vigilância, Unip., Lda.	1.110	–	–	1.110	217.798	–	217.798
Pestana CR7 – Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	52.041	1.821.455	–	1.873.496	15.795	–	15.795
Intervisa Viagens e Turismo, Unipessoal Lda.	173.763	–	–	173.763	804.504	–	804.504
Rotas de África – Inv. Turísticos e Imobiliários Unipessoal, Lda.	265	–	–	265	4.773	–	4.773
URP – Urban Renew – Projetos imob. – SIC Imob. Fechada, S.A.	2.376.647	–	–	2.376.647	37	–	37
Ponta de Lança – Sociedade Imobiliária, Lda.	4.782	–	–	4.782	175	–	175
Pestana Properties – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	2.318.613	–	–	2.318.613	–	–	–
Salvintur – Sociedade de Investimentos Turísticos, S.A.	180	–	–	180	106.406	–	106.406
Wild Break 29 (PTY), Ltd	984	–	–	984	–	–	–
Empreendimentos Turísticos, Lda.	177	–	–	177	1.106	–	1.106
Afrotours, S.A.	–	–	–	–	318	–	318
Pestana Marrocos, S.à.r.l.	39.385	–	–	39.385	–	–	–
Pestana CR7 Marrakech, S.à.r.l.	455	–	–	455	–	–	–
Brasturinvest Investimentos Turísticos, S.A.	12.811	–	–	12.811	400	–	400
Pestana Miami, LLC	2.045	–	–	2.045	98	–	98
Pestana CR7 Manhattan 39, LLC	4.381	–	–	4.381	–	–	–
Pestana USA, Inc.	334	–	–	334	–	–	–
Pestana New York East Side 39 LLC	161	–	–	161	–	–	–
Pestana Orlando	7.068	–	–	7.068	–	–	–
Pestana Inversiones, Unipessoal, Lda.	457	–	–	457	28.640	–	28.640
Pestana Management UK, Limited	7.935	–	–	7.935	2.870	–	2.870
Pestana Berlin S.à.r.l.	1.102	–	–	1.102	3.795	–	3.795
Desarrollos Hoteleros Barcelona S.A.	118	–	–	118	184	–	184
Amesteldijk Hotel Ontwikkeling B.V.	178	–	–	178	–	–	–
Pessoal chave da gestão	–	–	–	–	–	–	–
	6.492.477	1.821.455	–	8.313.932	4.406.464	–	4.406.464

No final do exercício de 2024 os saldos resultantes de transações efetuadas com partes relacionadas são como segue:

	CONTAS A RECEBER CORRENTES	CONTAS A RECEBER NÃO CORRENTES	IMPARIDADE CONTAS A RECEBER	CONTAS A RECEBER LIQUIDAS	CONTAS A PAGAR CORRENTES	CONTAS A PAGAR NÃO CORRENTES	TOTAL CONTAS A PAGAR
Acionista	178	–	–	178	13.403	–	13.403
Pestana International Holdings S.A.	178	–	–	178	13.403	–	13.403
Associadas	–	–	–	–	58.689	–	58.689
Enatur – Empresa Nacional de Turismo, S.A.	–	–	–	–	58.689	–	58.689
Outras empresas do grupo	1.859.775	1.871.900	–	3.731.675	6.217.279	–	6.217.279
Hotéis do Atlântico – Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	8.630	–	–	8.630	465.666	–	465.666
Djebel, S.A.	–	–	–	–	409.993	–	409.993
Pestana Management – Serviços de Gestão, S.A.	455.519	–	–	455.519	4.371.023	–	4.371.023
Pestana Segurança – Serviços de Seg. e Vigilância, Unip., Lda.	65.431	–	–	65.431	169.838	–	169.838
Pestana CR7 – Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	88.660	1.871.900	–	1.960.560	45.783	–	45.783
Intervisa Viagens e Turismo, Unipessoal Lda.	697.812	–	–	697.812	269.434	–	269.434
Rotas de África – Inv. turísticos e imobiliários Unipessoal, Lda.	–	–	–	–	19.735	–	19.735
URP – Urban Renew – Proj. Imob. – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	101.408	–	–	101.408	–	–	–
Ponta de Lança – Sociedade Imobiliária, Lda.	826	–	–	826	143	–	143
Pestana Properties – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	309.541	–	–	309.541	–	–	–
Salvintur – Sociedade de Investimentos Turísticos, S.A.	820	–	–	820	364.401	–	364.401
Empreendimentos Turísticos, Lda.	7.832	–	–	7.832	4.036	–	4.036
Afrotours, S.A.	582	–	–	582	5.529	–	5.529
Pestana Marrocos, S.à.r.l.	52.909	–	–	52.909	7.095	–	7.095
Pestana CR7 Marrakech S.à.r.l.	455	–	–	455	8.187	–	8.187
Brasturinvest Investimentos Turísticos, S.A.	39.539	–	–	39.539	1.923	–	1.923
Argentur Inversiones Turísticas S.A.	421	–	–	421	–	–	–
Pestana Miami, LLC	67	–	–	67	4.111	–	4.111
Pestana CR7 Manhattan 39, LLC	4.074	–	–	4.074	–	–	–
Pestana USA, Inc.	1.666	–	–	1.666	–	–	–
Pestana New York East Side 39 LLC	1.686	–	–	1.686	975	–	975
Pestana Orlando, LLC	10.596	–	–	10.596	–	–	–
Pestana Inversiones, Unipessoal, Lda.	383	–	–	383	66.056	–	66.056
Pestana Management UK, Limited	7.330	–	–	7.330	1.305	–	1.305
Pestana Berlin S.à.r.l.	2.841	–	–	2.841	1.716	–	1.716
Desarrollos Hoteleros Barcelona S.A.	178	–	–	178	330	–	330
Global Mandalay, S.L.	296	–	–	296	–	–	–
Amesteldijk Hotel Ontwckeling B.V.	233	–	–	233	–	–	–
Pestana CR7 Madrid, S.L.	40	–	–	40	–	–	–
Pessoal chave da gestão	–	–	–	–	–	–	–
	1.859.953	1.871.900	–	3.731.853	6.289.371	–	6.289.371

41. Anexo à Demonstração dos fluxos de caixa consolidados

Reconciliação dos movimentos registados nas rubricas de passivos financeiros com os fluxos de caixa consolidados de financiamento apresentados na Demonstração dos fluxos de caixa consolidados em 2025 e 2024 apresentam como segue:

	2024	FLUXOS DE CAIXA		TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETAM CAIXA			2025
		RECEBIMENTOS	PAGAMENTOS	AUMENTOS	MODIFICAÇÕES AO CONTRATO	ESPECIALIZAÇÃO / ANTECIPAÇÃO	
Empréstimos obrigacionista	56.548.397	–	(27.100.000)	–	–	13.284	29.461.681
Passivos de locação	148.085.474	–	(19.949.008)	5.595.862	(4.741.202)	7.312.931	136.304.057
Empréstimos bancários	128.005.881	–	(15.276.272)	–	–	65.465	112.795.074
Papel comercial	4.999.001	10.000.000	(10.000.000)	–	–	133	4.999.134
Conta caucionada	–	2.200.000	–	–	–	–	2.200.000
Fluxos de caixa de financiamento	337.638.753	12.200.000	(72.325.280)	5.595.862	(4.741.202)	7.391.813	283.559.946

	2023	FLUXOS DE CAIXA		TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETAM CAIXA			2024
		RECEBIMENTOS	PAGAMENTOS	AUMENTOS	TRANSFERÊNCIAS	ESPECIALIZAÇÃO / ANTECIPAÇÃO	
Empréstimos obrigacionista	56.313.309	–	–	–	–	235.088	56.548.397
Passivos de locação	132.099.746	–	(21.153.321)	29.997.047	–	7.142.002	148.085.474
Empréstimos bancários	143.242.492	–	(14.865.520)	–	(314.145)	(56.946)	128.005.881
Papel comercial	4.998.018	10.000.000	(10.000.000)	–	–	983	4.999.001
Conta caucionada	–	1.500.000	(1.500.000)	–	–	–	–
Fluxos de caixa de financiamento	336.653.565	11.500.000	(47.518.841)	29.997.047	(314.145)	7.321.127	337.638.753

42. Outras informações

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

	NOTAS	2025	2024
Resultado líquido do exercício		128.949.343	130.741.488
Imposto sobre o rendimento do exercício	35	22.910.934	18.699.249
Resultado financeiro	34	11.155.326	12.896.442
Gastos de depreciação e de amortização	6;7;8	45.704.986	44.247.505
Perdas / (Reversões) de imparidade de ativos depreciáveis	6	31.457	(787.878)
Imposto sobre o jogo		1.342.933	1.423.714
Subsídios ao investimento	31	(569.805)	(498.045)
Dividendos	34	49.375	–
EBITDA		209.574.549	206.722.475

43. Eventos subsequentes

Em Assembleia geral realizada em fevereiro de 2026 foi deliberado o reembolso total da Prestações acessórias no montante de 7.779.027 Euros e a distribuição de Resultados transitados no montante de 15.000.000 Euros na proporção das respetivas percentagens de participação no capital.

Funchal, 9 de março de 2026

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

RZ
v
f

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

Período de 2025

Senhores Accionistas da

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

Em cumprimento da lei e dos estatutos, apresentamos o Relatório sobre a actividade fiscalizadora desenvolvida pelo Conselho Fiscal, bem como o nosso Parecer sobre o relatório consolidado de gestão, a demonstração da posição financeira consolidada, a demonstração consolidada dos resultados, a demonstração consolidada do rendimento integral, a demonstração consolidada das alterações nos capitais próprios, a demonstração consolidada dos fluxos de caixa e as notas anexas às demonstrações financeiras consolidadas, apresentados pelo Conselho de Administração da **Grupo Pestana S.G.P.S, S.A.** (Sociedade) relativo ao período findo em 31 de dezembro de 2025.

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

O Conselho Fiscal tomou conhecimento dos termos da Certificação Legal das Contas para o período de 2025, 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 actividade da Sociedade, satisfazendo os requisitos legais e estatutários aplicáveis.

Em conformidade com o exposto, somos do parecer que a Assembleia-Geral da **Grupo Pestana S.G.P.S, S.A.** aprove o relatório consolidado de gestão bem como os restantes documentos de prestação de contas do período de 2025.

Finalmente, o Conselho Fiscal expressa os seus agradecimentos ao Conselho de Administração da **Grupo Pestana S.G.P.S, S.A.**, aos seus responsáveis pela Direcção Financeira e aos demais

colaboradores, bem como à Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, PWC, pela colaboração prestada e pelo apoio dispensado à realização do seu trabalho.

Lisboa, 25 de março de 2026


Dr. José Manuel Castelão Costa

(Presidente)


Dra. Rita de Sousa Franco Pais Beirôco Gonçalves

(Vogal)


Dr. João Albino Cordeiro Augusto

(Vogal)

Certificação Legal das Contas

Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras consolidadas

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras consolidadas anexas do Grupo Pestana - S.G.P.S, S.A. (o Grupo), que compreendem a demonstração da posição financeira consolidada em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 1.065.823.023 euros e um total do capital próprio de 577.004.754 euros, incluindo um resultado líquido atribuível a detentores do capital de 124.811.030 euros), a demonstração dos resultados consolidados, a demonstração do rendimento integral consolidado, a demonstração da alteração dos capitais próprios consolidados e a demonstração dos fluxos de caixa consolidados relativas ao ano findo naquela data, e as notas às demonstrações financeiras consolidadas, 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 do Grupo Pestana - S.G.P.S, S.A. em 31 de dezembro de 2025 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;
- 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;

PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.

Sede: Palácio Sottomayor, Rua Sousa Martins, 1 - 3º, 1069-316 Lisboa, Portugal

Tel: +351 213 599 000 | Matriculada na CRC sob o NIPC 506 628 752, Capital Social 314.000 EUR

Inscrita na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 183 e na CMVM sob o nº 20161485

PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. pertence à rede de entidades que são membros da PricewaterhouseCoopers International Limited, cada uma das quais é uma entidade legal autónoma e independente.
Receção: Palácio Sottomayor, Avenida Fontes Pereira de Melo, nº16, 1050-121 Lisboa, Portugal

DocID: NjgxOWMwNzhjZjU4MzYxZmJlOWY2OWVlDExNzg1NDcxMTUwNzZkMzZkMDY1fENMQw==

- 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) concluimos 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) planeámos e executamos a nossa auditoria para obtermos prova de auditoria suficiente e apropriada relativa à informação financeira das entidades ou unidades dentro do Grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela orientação, supervisão e revisão do trabalho efetuado para efeitos 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.

25 de março de 2026

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

Signed by:

E32287B30C87408...

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

pestana.com