



# RELATÓRIO E CONTAS


# 2018

GRUPO PESTANA, S G P S, S.A.  
R&C CONSOLIDADAS 2018  
31 DE DEZEMBRO DE 2018

# RELATÓRIO E CONTAS 2018

## ÍNDICE

<b>03</b>	RELATÓRIO DE GESTÃO CONSOLIDADO DO ANO DE 2018
<b>05</b>	1. VISÃO GERAL DA ECONOMIA MUNDIAL
<b>12</b>	2. TURISMO
<b>25</b>	3. ATIVIDADE DA GRUPO PESTANA, S.G.P.S., S.A.
<b>33</b>	4. OUTROS FACTOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO
<b>34</b>	5. OBJETIVOS E AS POLÍTICAS DO GRUPO PESTANA EM MATÉRIA DA GESTÃO DOS RISCOS FINANCEIROS
<b>36</b>	6. FACTOS RELEVANTES OCORRIDOS APÓS O TERMO DO EXERCÍCIO
<b>37</b>	7. O FUTURO
<b>39</b>	8. AGRADECIMENTOS
<b>41</b>	ANEXO AO RELATÓRIO ANUAL CONSOLIDADO
<b>43</b>	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS
<b>170</b>	CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS
<b>174</b>	RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

A photograph of a grand, ornate bedroom. The room features a large bed with a white canopy and gold bedding, flanked by dark wood nightstands with lamps. The walls are covered in intricate white paneling and a large chandelier hangs from the ceiling. The floor is made of dark wood with a large, patterned rug in the center.

# RELATÓRIO DE GESTÃO CONSOLIDADO DO ANO DE 2018



# RELATÓRIO DE GESTÃO CONSOLIDADO DO ANO DE 2018

Senhores Accionistas,

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 2018.

# VISÃO GERAL DA ECONOMIA MUNDIAL

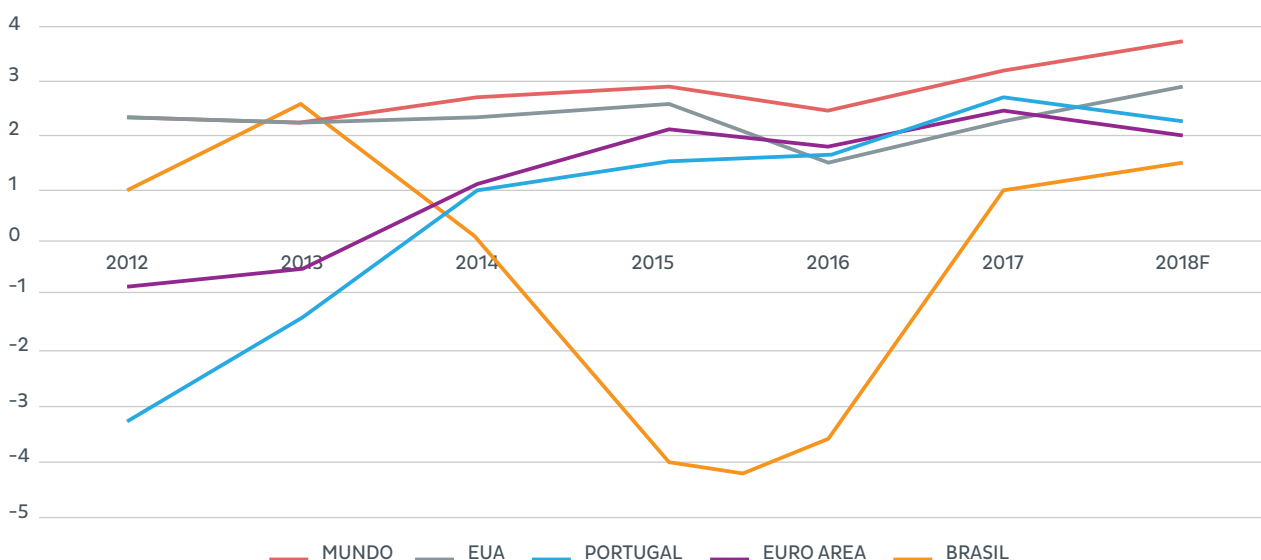
## 01



# CRESCIMENTO DO PIB 1.1.

Os indicadores macroeconómicos apontam para um crescimento da economia mundial na ordem dos 3,7%, consolidando a tendência verificada no ano anterior ao crescer 3,2%. Este aumento terá sido suportado quer pelas economias emergentes, que mantiveram crescimentos relevantes, quer sobretudo pelos EUA cujo crescimento deverá ter ficado próximo dos 3%. A Zona Euro deverá também ter apresentado uma taxa de crescimento positiva e próxima de 2% mas inferior à de 2017. A inflação global nominal deverá ter subido para valores superiores a 3%, após ter ficado em 2017 abaixo dos 2,5%.

QUADRO 1 - TAXA DE CRESCIMENTO DO PIB (%)



FONTE: BANCO MUNDIAL; FMI; OCDE

A economia americana, responsável por cerca de um quarto do PIB mundial, deverá ter acentuado o seu crescimento que continuou a ser suportado por aumentos do consumo (reflexo também de uma redução no desemprego), da despesa pública e das exportações. O investimento privado registou, também, um maior dinamismo ajudado por uma política fiscal mais favorável. A inflação continuou a registar valores controlados, mas superiores a 2017, e próximos de 2,5%. No ano passado a administração americana procurou denunciar/renegociar vários acordos comerciais com o objetivo claro de reduzir déficits comerciais. A imposição de tarifas aduaneiras à importação no EUA de produtos vindos especialmente da China e União Europeia adensaram o clima de incerteza contribuindo para o arrefecimento das principais economias europeias no último semestre de 2018 o que leva a antever

a possibilidade de um abrandamento do crescimento económico para 2019. Adicionalmente, o ano americano começa com alguma incerteza sobre a regularização dos pagamentos à administração pública norte-americana e consequente impacto negativo no PIB de 2019.

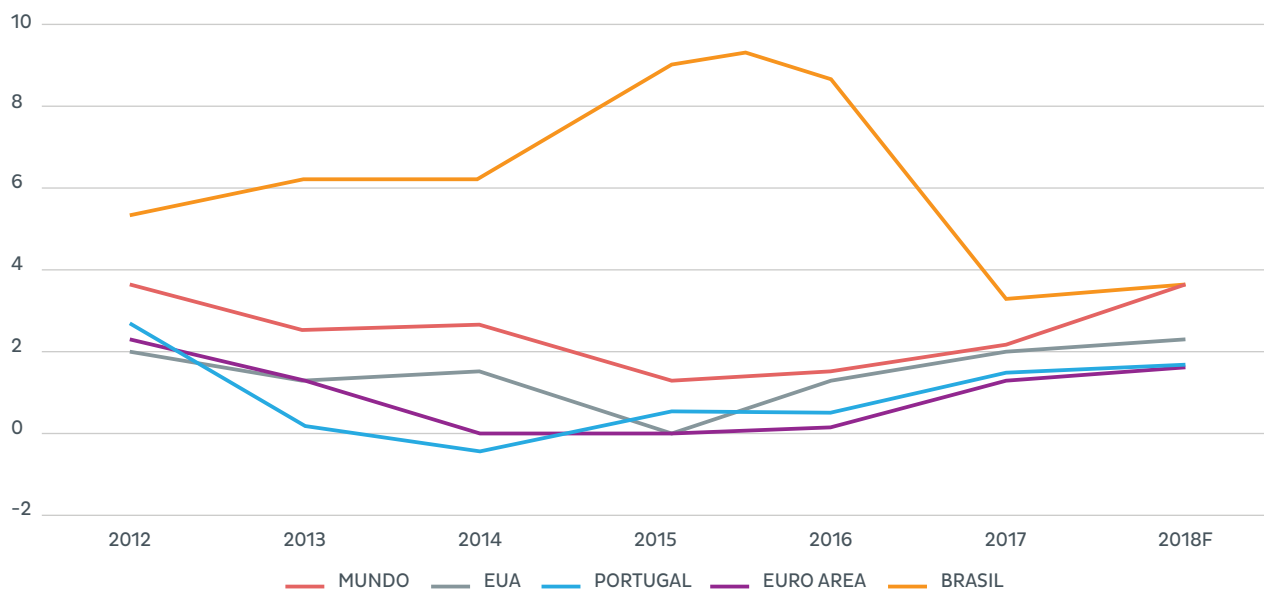
Na zona Euro o crescimento nominal do PIB deverá ter atingido um valor próximo de 2%, inferior ao de 2017, que superou na altura as expectativas, refletindo um menor superavit da balança comercial e uma menor produção industrial, muito embora o consumo interno tenha apresentado valores interessantes devido ao continuado aumento de salários e redução do desemprego, assim como a formação bruta de capital fixo se tenha mantido nos mesmos patamares.

O crescimento do PIB foi limitado: (i) por uma valorização do EUR face ao USD que atenuou a subida do preço médio do barril do petróleo controlando desta forma a inflação que se terá mantido abaixo da meta preconizada pelo BCE de 2%; (ii) pela manutenção de algumas fragilidades do sector bancário associadas às incertezas que se agudizaram sobre a integração europeia decorrentes do Brexit; (iii) pela manutenção do sobre endividamento de alguns países da zona Euro que se levantaram desta vez também sobre a Itália; (iv) pela dificuldade do excesso de liquidez existente no mercado não ter chegado à economia real. Neste enquadramento, o BCE deu por terminada a política de liquidez que incluía uma ativa recompra de dívida pública dos vários estados membros.

A taxa média de crescimento das economias BRIC (Brasil, Rússia, Índia e China) deverá ter continuado a aumentar apesar de algumas incertezas geopolíticas se terem mantido. O Brasil apresenta um crescimento positivo do PIB, devendo a Índia, Rússia e a China ter registado valores positivos, embora neste último caso inferior ao do ano transato.

O Brasil vê a sua inflação manter-se pelo segundo ano consecutivo abaixo dos 4%, com a taxa de desemprego a manter-se estável. O investimento continuado regista valores inferiores ao desejado. Os preços das matérias-primas continuaram a aumentar, muito embora ainda se encontrem aquém dos valores necessários para suportar uma recuperação económica. A reação do mercado à eleição de Bolsonaro foi positiva.

QUADRO 2 – INFLAÇÃO, VARIAÇÃO ANUAL (%)



FONTE: BANCO MUNDIAL, TRANDINGECONOMICS.COM, EUROSTAT; OCDE

O consumo médio mundial deverá ter continuado a crescer em 2018 com um padrão algo distinto do ano anterior. Os EUA mostraram sinais de um maior dinamismo ao contrário da Europa, muito embora este deva ter mantido uma variação positiva, fruto como se referiu da redução do desemprego e do aumento médio das remunerações.

O ritmo de crescimento do investimento apesar de ter abrandado, manteve-se em níveis interessantes nos países ocidentais mais estáveis e com ambientes percecionados como mais seguros, o que de alguma forma sustentou o nível de consumo nestas regiões. A perceção de insegurança na Europa atenuou-se.

Também na Turquia, Egito e Tunísia se verificou uma redução da perceção de insegurança, o que permitiu a estes países iniciar uma recuperação dos seus fluxos turísticos. Esta recuperação foi acelerada pela implementação por parte dos governos destes países de políticas de atração e dinamização do sector turístico, com criação de programas intensos de marketing atraindo clientes para estes destinos, criando incentivos para os operadores turísticos que aí operam e criando atratividade através de desvalorizações cambiais significativas.

Pelo contrário países como a Grécia, Espanha e Portugal no segmento resort foram assim preteridos, muito embora as taxas de decréscimo anual se mantenham em níveis reduzidos, o que permite ainda assim manter elevados níveis de ocupação e preço. Os destinos de cidade mantiveram-se, no entanto, muito resilientes em todo o sul da Europa.

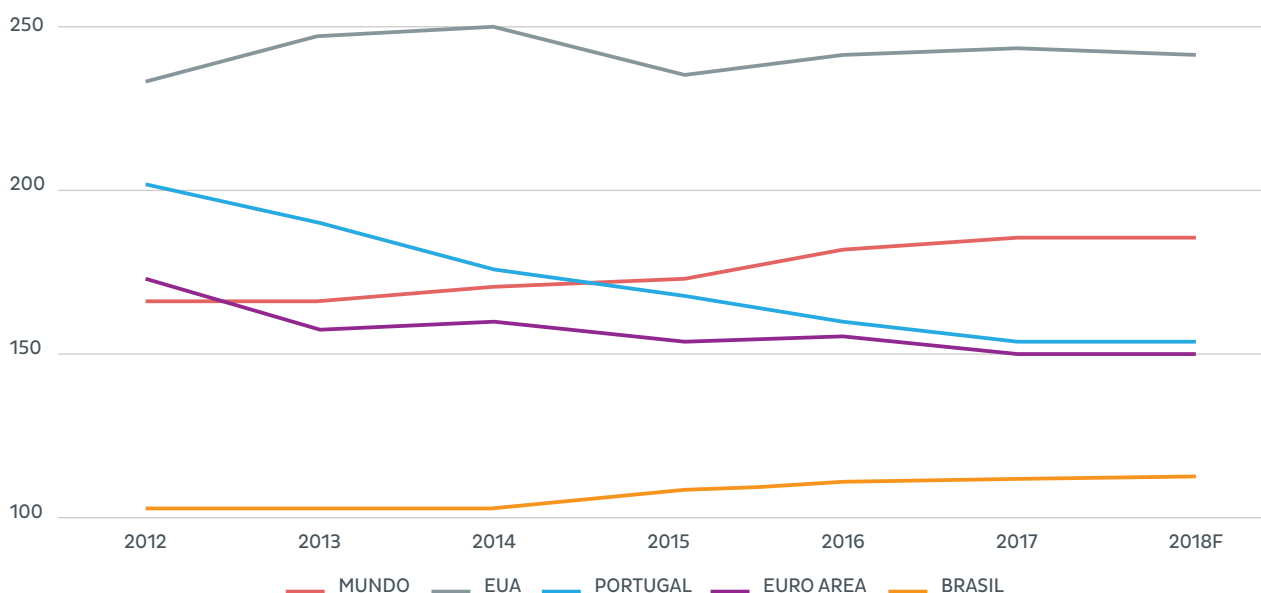


# LIQUIDEZ E CUSTO DE FINANCIAMENTO 1.2.

Os níveis de liquidez nos EUA continuaram estáveis, após ter sido eliminada, no ano de 2015, a política de flexibilização de liquidez. Na Europa, o BCE terminou no final do ano transato, como referimos, o seu programa de liquidez através da compra de dívida soberana dos Estados, após ter considerado que a economia da zona euro estará agora mais consolidada, embora com taxas de crescimento ainda longe das desejadas.

A concessão de crédito doméstico nos EUA e na Europa apesar de continuar a apresentar uma tendência positiva continua limitada pelo nível de risco das contrapartes, cuja análise tem sido progressivamente mais exigente por parte das instituições financeiras, incluindo entidades bancárias, condicionadas por maiores níveis de capitais próprios e regulação exigidos pelas autoridades de supervisão.

QUADRO 3 – CRÉDITO CONCEDIDO POR PARTE DE BANCOS LOCAIS (% DO PIB)



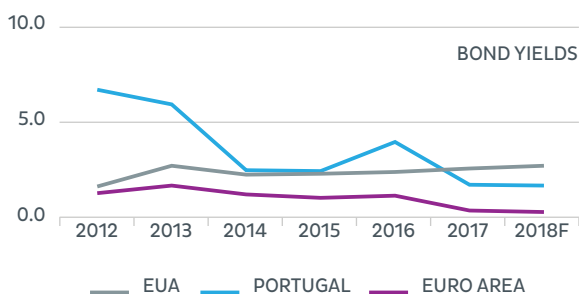
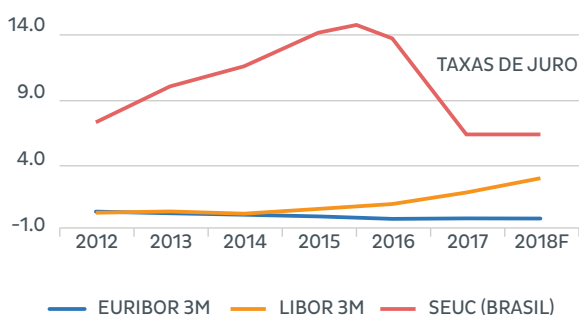
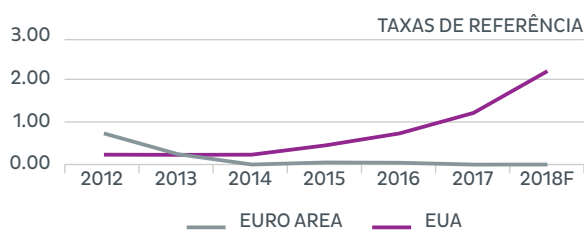
FONTE: BANCO MUNDIAL | FMI

A FED nos Estados Unidos aumentou a sua taxa de referência de 1,5% para 2,5% através de quatro aumentos sucessivos de 0,25%, tendo a Euribor continuado a registar valores negativos.

No Brasil, o cenário de restrição de liquidez e de crédito continuou a aliviar, tendo a taxa de referência diminuído ligeiramente, ao contrário da inflação que deverá ter verificado como já vimos uma ligeira apreciação e manteve-se em níveis elevados.

O Pestana Hotel Group viu o seu custo médio da dívida (na sua maioria em Euros) continuar a diminuir sobretudo devido à melhoria do seu perfil de risco que na generalidade das entidades bancárias é considerado como de ‘investimento’.

QUADRO 4 – EVOLUÇÃO DAS TAXAS DE REFERÊNCIA, OBRIGAÇÕES DO TESOURO, TAXAS DE JURO



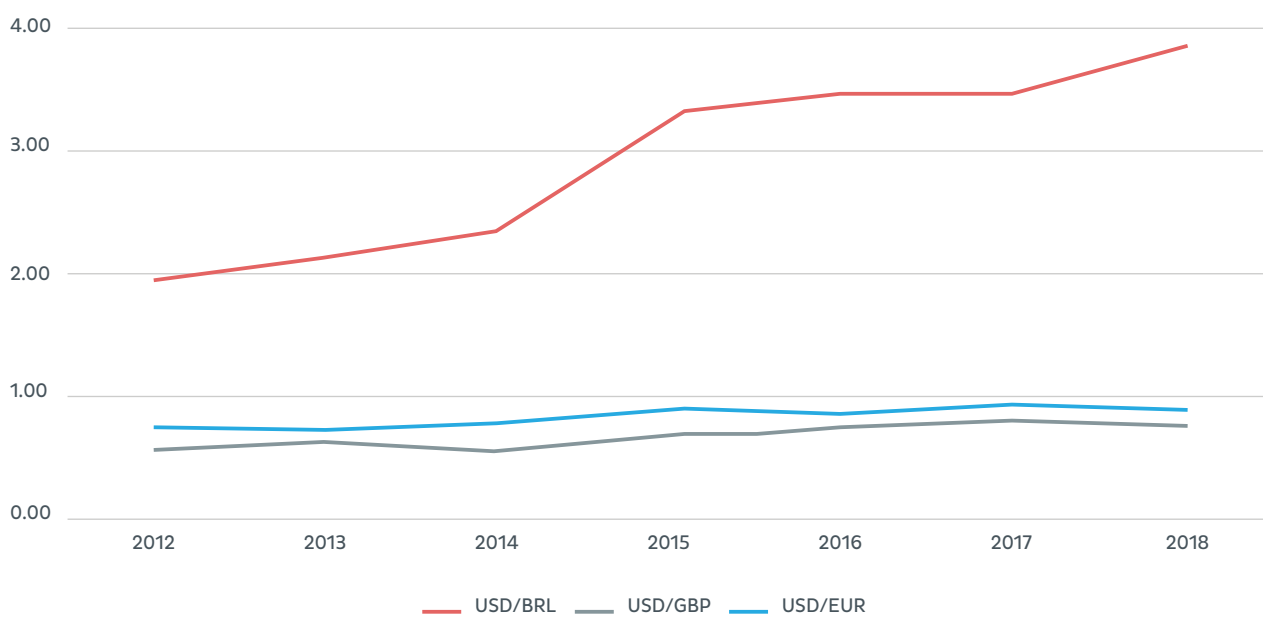
FONTE: MUNDIAL; EURIBOR-RATES.EU; BDP

Os prémios de risco em 2018 apresentaram nos países ocidentais evoluções mistas, incluindo Portugal, onde os *Credit Default Swaps* (CDS) 5Y da dívida passaram de cerca de 80 para 90 bps, refletindo a manutenção do *rating* no nível de ‘investimento’ por parte de todas as agências internacionais de notação.

# EVOLUÇÃO CAMBIAL 1.3.

O USD, em termos de câmbio médio do ano de 2018, desvalorizou-se contra o Euro, o mesmo se passou contra a GBP, como consequência do cenário macroeconómico já descrito. A GBP manteve-se contra o Euro apesar de todas as incertezas sobre o Brexit. As moedas latino-americanas em países onde o Pestana Hotel Group está presente (Argentina e Brasil) continuaram a depreciar-se em 2018, com impacto muito limitado devido à reduzida exposição que o Grupo apresenta nestes países.

QUADRO 5 – TAXAS DE CÂMBIO OFICIAIS



FONTE: BANCO MUNDIAL

# TURISMO

## 02

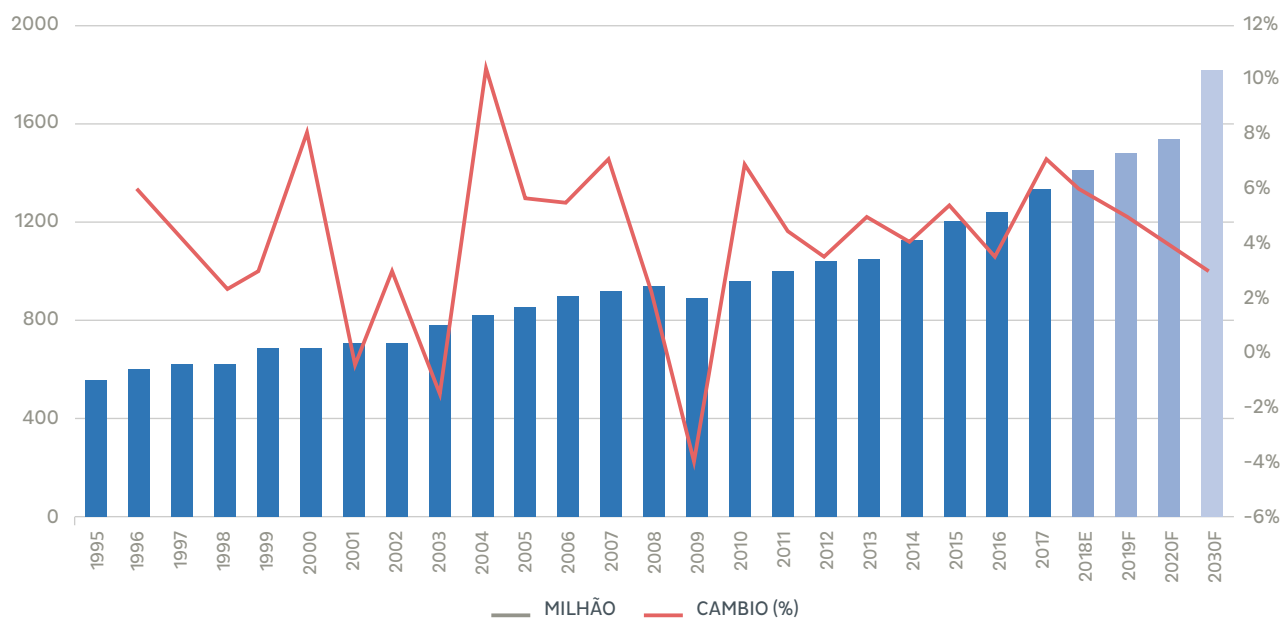


# PERSPETIVA MUNDIAL 2.1.

O negócio do turismo em termos mundiais continuou a registar um crescimento positivo, fator importante para a sustentação económica de alguns dos países do sul da Europa, muito embora no final do ano passado tenham surgido alguns sinais de abrandamento, dada a recuperação, como já vimos, dos mercados do norte de África, Turquia e Egipto. A chegada de turistas internacionais atingiu cerca de 1.326 milhões em 2018, um aumento de cerca de 6,94% comparativamente com o ano anterior, de acordo com o mais recente Barômetro do Turismo Mundial da UNWTO (Organização Mundial de Turismo). As previsões para 2030 permanecem admiráveis, superando 1.809 milhões de turistas.

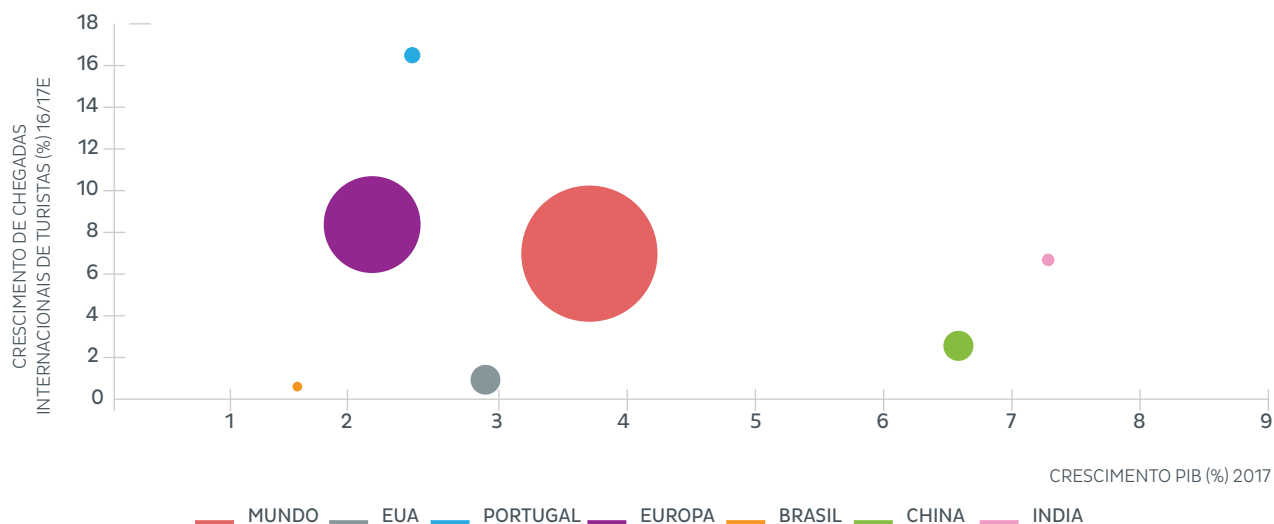
O crescimento das receitas de turistas internacionais deverá ter atingido um valor próximo de 5% em 2018. Assim, e segundo os últimos dados da UNWTO o setor de turismo deverá ter continuado a representar cerca de 10% do PIB mundial, 1/10 do emprego e 1,6 mil milhões de USD de exportações, valor equivalente a 7% do comércio internacional e a mais de 30% das exportações de serviços.

QUADRO 6 – EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE CHEGADAS INTERNACIONAIS DE TURISTAS



Fonte: ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DE TURISMO (UNWTO)

QUADRO 7 - NÚMERO DE CHEGADAS INTERNACIONAIS DE TURISTA

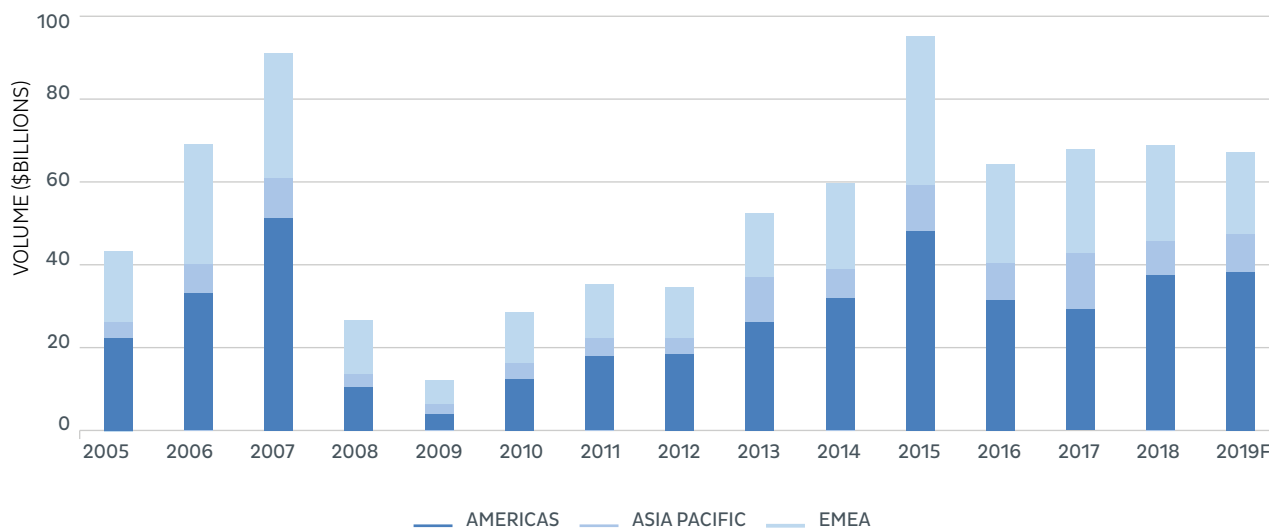


FONTE: BANCO MUNDIAL; UNWTO

A disponibilidade de fundos existente no mercado, resultado das políticas de liquidez dos bancos centrais e as relativamente elevadas yields praticadas pelo mercado hoteleiro têm contribuído durante estes últimos 3 anos para um volume elevado de transações. Adicionalmente, o crescimento verificado nas principais regiões do globo, acompanhado do crescimento sustentado do fluxo turístico, tem permitido sustentar o investimento global neste sector.

Apesar da consistência do mercado turístico nos últimos anos na Europa, a incerteza política em países importantes como o Reino Unido, França ou Itália condicionou o volume de investimento neste continente em 2018. Em sentido inverso, a dinâmica económica do mercado americano contribuiu para um aumento significativo dos investimentos efetuados no EUA. Consequência da pressão para subida das taxas de juro no mercado, também as yields do mercado hoteleiro sofreram alguma pressão inflacionista, embora com subidas muito ligeiras. Para aumentar o seu retorno os investidores continuaram a olhar dentro dos mercados ocidentais para países como Portugal, Espanha e Grécia e cidades secundárias da Alemanha, do Reino Unido, muito embora neste último caso o interesse tenha abrandado de forma significativa com o agudizar das incertezas associadas ao Brexit.

QUADRO 8 – EVOLUÇÃO DO VOLUME DE TRANSAÇÕES 2005– 2019F BY JLL



FONTE: JONES LANH LASALLE

## EUROPA 2.2.

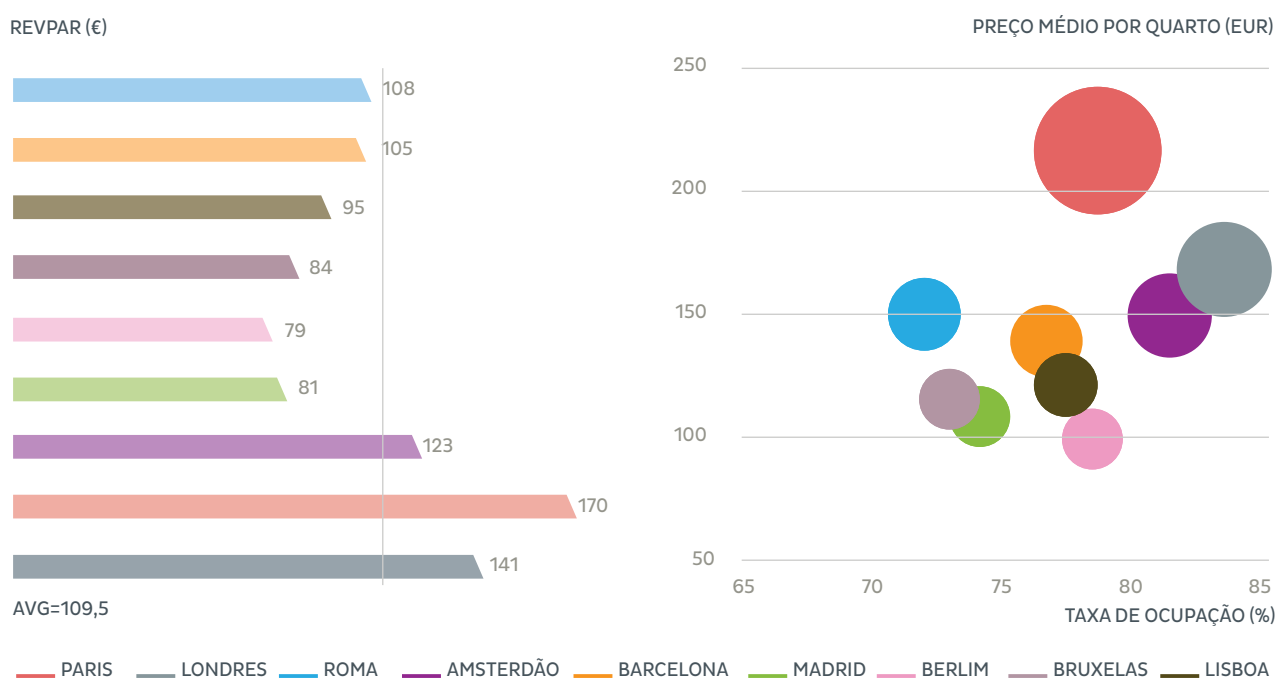
Seguindo a tendência mundial, o crescimento no turismo na Europa deverá ter registado valores próximos de 6% em 2018. Os mercados mais fortes em termos de procura turística foram ainda Portugal, Espanha, Grécia e França e Itália, com algum abrandamento no final do ano como já vimos. Destaque para a continuada abertura internacional ocorrida em Portugal nos últimos anos que em muito contribuiu para uma maior perceção da qualidade do destino turístico do país.

De acordo com o relatório *European Travel Commission* do quarto trimestre de 2018 – Tendências e Perspetivas, a Europa deverá ter mantido uma forte performance de crescimento em termos de turistas internacionais a rondar os 6%. A Turquia (+22%), os países dos Balcãs (+14%) e a Grécia (+9%) foram alguns dos destinos turísticos destacados pelos turistas no ano de 2018.

Portugal e Espanha depois de consecutivos anos de crescimento significativo viram o volume de chegadas de turistas estabilizar.

Ao aproximar da data crítica, a incerteza criada pelo Brexit, com a possibilidade de uma saída sem acordo, condicionou de forma significativa os fluxos turísticos vindos do Reino Unido.

### QUADRO 9 – RECEITA POR QUARTO (REVPAR), PREÇO MÉDIO POR QUARTO (ADR) 2018



FONTE: STR GLOBAL

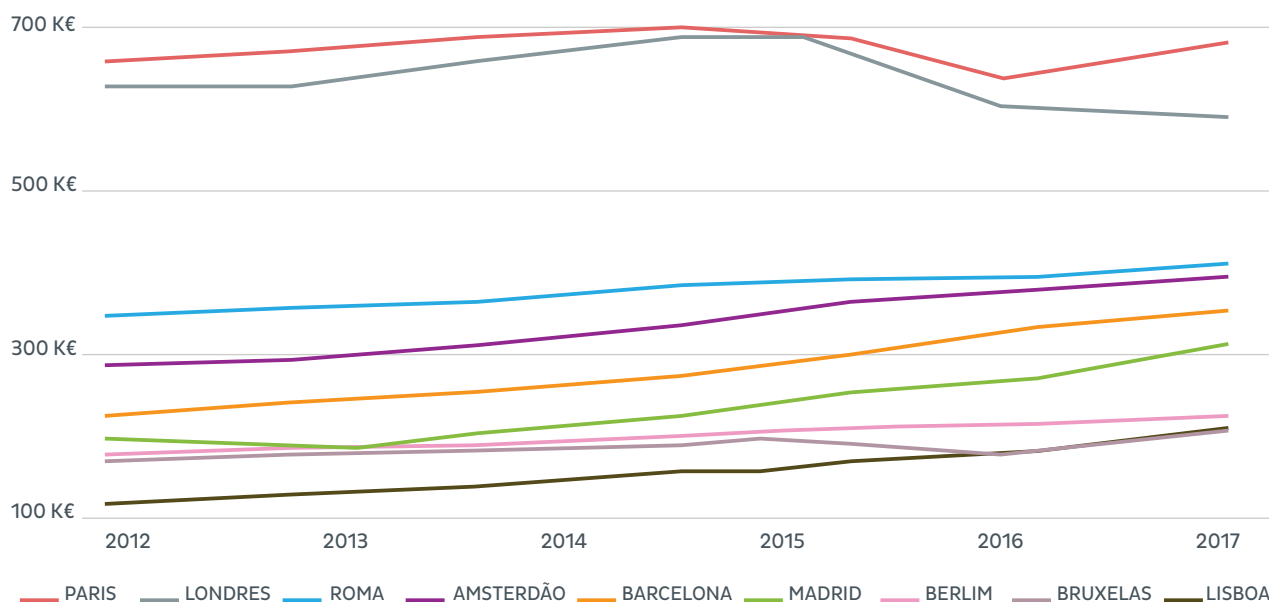
As principais cidades da Europa em termos de valor por quarto foram mais uma vez Paris e Londres. As cidades europeias onde o Pestana Hotel Group está presente ou onde está a desenvolver projetos, para além de Londres, são Amsterdão, Barcelona, Madrid, Berlim e Lisboa, tendo esta última cidade registado um crescimento do RevPAR (rendimento por quarto disponível) de 6,8% em relação a 2017.

Estes crescimentos sucessivos de performance de Lisboa nos últimos anos tem contribuído para aproximar os preços médios da capital portuguesa das principais capitais europeias, embora ainda exista um gap considerável para estas. Esta tendência verificou-se também na subida do valor de investimento por quarto desde 2012. Este aumento de RevPAR em 2018 foi potenciado maioritariamente pelo aumento do preço médio cobrado ao cliente (ADR) que registou novamente um acréscimo de 7,7% em relação ao ano transato enquanto a ocupação baixou cerca de 0,8% em relação a 2017.



Para além de Lisboa, também o Porto tem apresentado um consecutivamente ritmos de crescimento muito significativos sendo esta uma das cidades onde o Pestana Hotel Group decidiu investir de forma significativa, prevendo ter sob a sua gestão nesta cidade 6 unidades hoteleiras dentro de 2 anos.

QUADRO 10 - VALORES MÉDIOS POR QUARTO - HVS



FONTE: HVS - "EUROPEAN HOTEL VALUATION"

Como referido anteriormente, o turismo em Portugal continua a viver um momento positivo após a crise, justificado pelo aumento em número de visitantes, receitas e em RevPAR nos mercados doméstico e internacional, mais ligeiro do que nos anos anteriores, muito embora já se tenha verificado uma quebra ligeira no número de dormidas. Os mercados de origem são principalmente europeus, sendo apresentados no quadro abaixo.

#### QUADRO 11 – HIGHLIGHTS DO TURISMO EM PORTUGAL

	2018E	2017	△18/17	2016
Visitantes nacionais ('000)	8.291	7.980	4%	7.600
Visitantes internacionais ('000)	12.737	12.712	0%	11.418
Dormidas por visitantes internacionais ('000)	40.809	41.272	-2%	38.300
Receitas (millions €)	16.668	15.153	10%	12.800
RevPAR (€)	52,66	50,30	5%	42,00

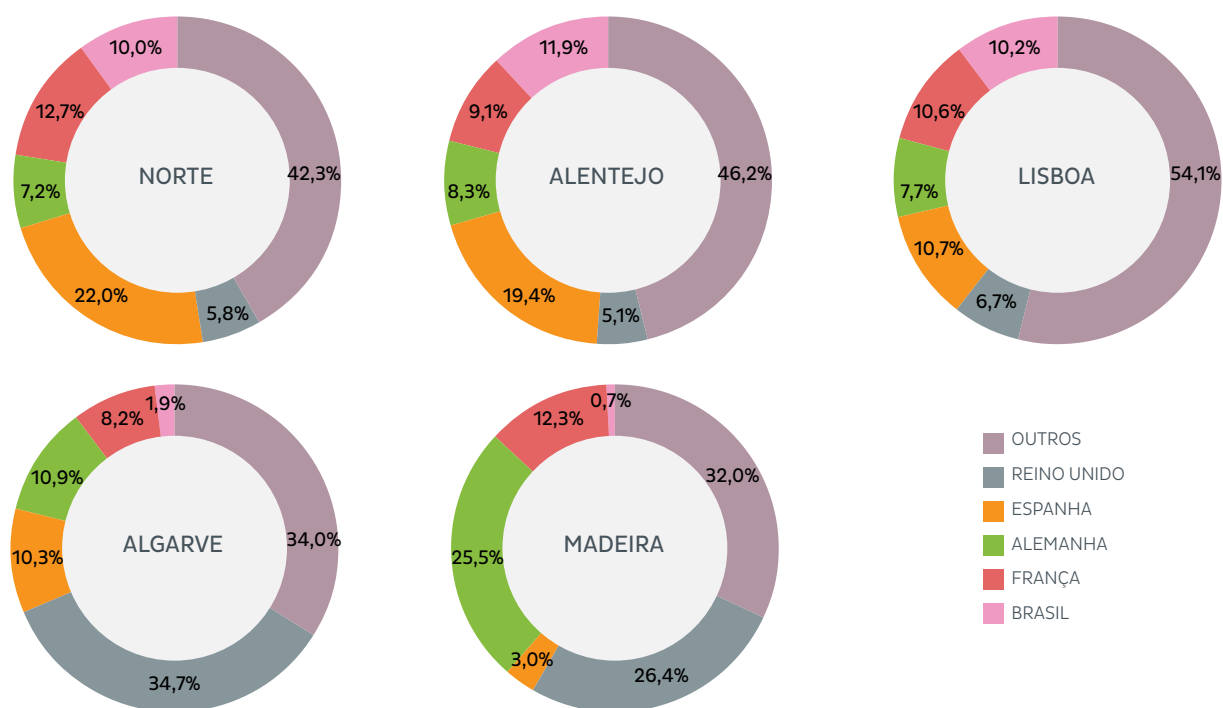
Mercado de origem (numero de visitantes) ('000)	2018F	2017	Peso	2016
Reino Unido	1.818	1.940	14%	2.248
Espanha	1.758	1.725	14%	1.650
França	1.324	1.351	10%	1.350
Alemanha	1.258	1.312	10%	1.200
Brasil	943	870	7%	570
Outros	5.636	5.513	44%	4.400
<b>Total</b>	<b>12.737</b>	<b>12.712</b>	<b>100%</b>	<b>11.418</b>

FONTE: TURISMO DE PORTUGAL; INE, BDP

As principais regiões turísticas são a Madeira e o Algarve, no segmento de resort, e as cidades de Lisboa e Porto (onde se concentram os visitantes da região Norte) no segmento urbano (“city breaks” e “meetings, incentives, conferences and exhibitions ou MICE”). Os dois primeiros destinos terão registado uma quebra, sobretudo o primeiro devido a constrangimentos relacionadas com o Aeroporto local e a uma maior dependência do mercado britânico. Naqueles dois destinos, destaque para a quebra de visitantes com origem em Inglaterra e na Alemanha. Este último mercado foi afetado negativamente pela falência de companhias aéreas, o que reduziu o numero de voos para a Madeira.

O mercado interno registou um aumento próximo de 4% em termos de visitantes em 2018, quando comparado com o ano anterior. Com efeito, a recuperação da economia (o Produto Interno Bruto ou PIB continua a crescer apoiado por um continuado superavit na balança comercial e agora também do investimento e da redução do desemprego, para o qual o sector do turismo muito contribuiu) ajudou a sustentar o consumo privado nos gastos em turismo e em atividades turísticas relacionadas.

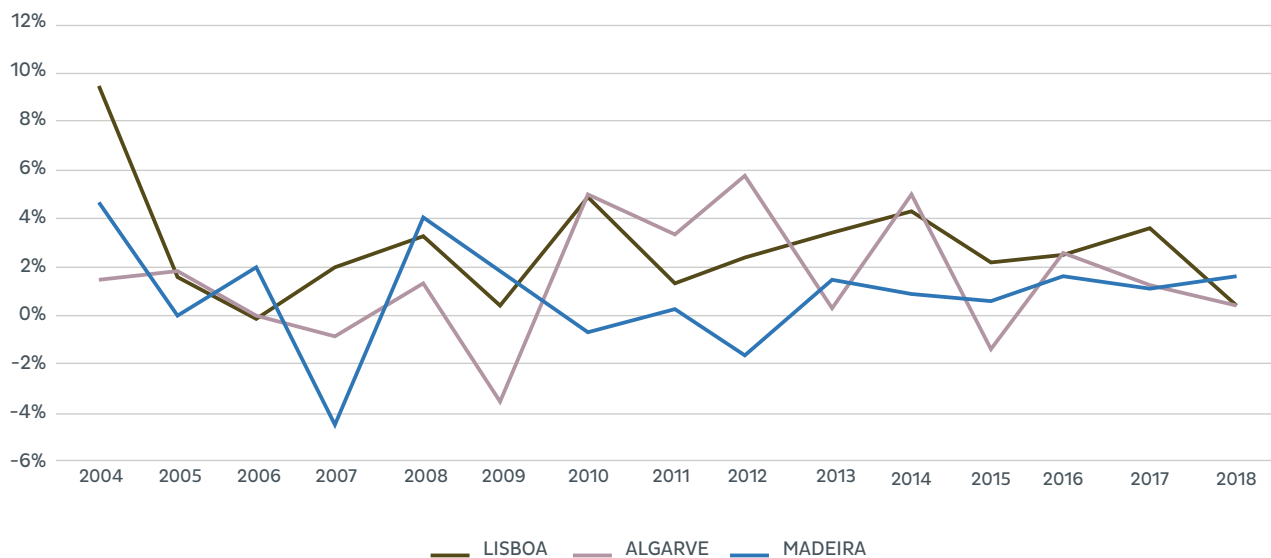
QUADRO 12 – ORIGEM DO TURISMO PORTUGUÊS POR REGIÃO EM NÚMERO DE TURISTAS – YTD NOV 18



FONTE: TURISMO DE PORTUGAL

O aumento da procura que se tem vindo a verificar nos principais mercados turísticos nacionais, continuou a ser acompanhado por um crescimento da oferta no ano de 2018, designadamente nos principais destinos portugueses (conforme gráfico abaixo). Como este crescimento da oferta, tem sido inferior ao aumento da procura, o turismo em Portugal continuou a crescer de forma consistente e sustentável no ano passado.

QUADRO 13 – EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE QUARTOS

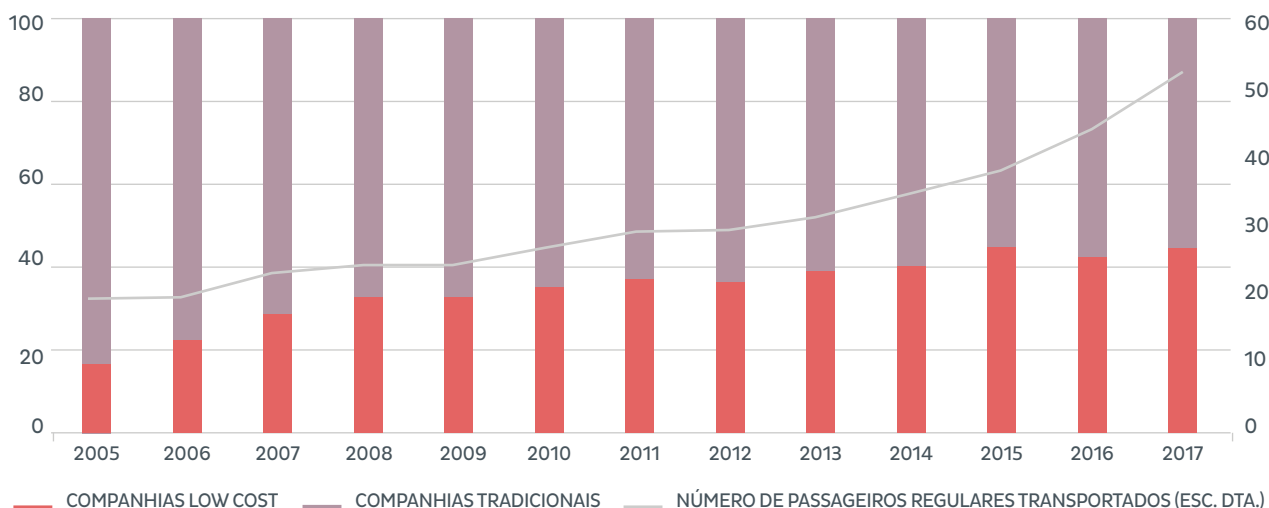


FONTE: INE

Outro fator a contribuir para o dinamismo do turismo foi o crescimento da presença de companhias aéreas de baixo custo no mercado português. O número destas empresas a operar em Portugal aumentou de 3 em 2001 para mais de 15 atualmente.

De acordo com dados da Autoridade Nacional de Aviação Civil (ANAC), estas operadoras registaram um crescimento muito significativo em termos de passageiros transportados entre 2003 e 2006, com a sua quota no mercado nacional a aumentar de 6% para 22%. O crescimento dos passageiros transportados por estas operadoras manteve-se, implicando ganhos adicionais de quota, para 37% em 2011 e para mais de 40% em 2017.

QUADRO 14 – EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE PASSAGEIROS TRANSPORTADOS



FONTE: AUTORIDADE NACIONAL DE AVIAÇÃO CIVIL (ANAC) CÁLCULOS DO BANCO DE PORTUGAL

A Região Autónoma da Madeira mantém-se como um dos principais destinos turísticos portugueses, tendo-se verificado um abrandamento da procura ao mesmo tempo que se verificou a reentrada no mercado de alguns hotéis, estando ainda a surgir mais alguns hotéis no próximo ano. Este dinamismo é resultado da performance crescente do mercado registada nos últimos anos.

A procura continuou mais uma vez a ter origem no Reino Unido, na Alemanha e França, que voltaram a representar 59% das dormidas totais realizadas em 2018. O Brexit no mercado britânico e a falência de companhias aéreas que operavam o mercado germânico são por isso motivo de alguma preocupação para a evolução no curto prazo dos fluxos turísticos para a Madeira.

QUADRO 15 – EVOLUÇÃO E ESTRUTURA DE DORMIDAS NA MADEIRA

Madeira – Dormidas por mercado emissor						Peso				
Origem	2018	2017	2016	2015	2014	2018	2017	2016	2015	2014
Reino Unido	1.717.684	1.797.161	1.827.463	1.545.156	1.376.562	25,2%	25,4%	26,3%	23,5%	23,1%
Alemanha	1.686.061	1.742.826	1.700.220	1.532.095	1.413.406	24,7%	24,6%	24,5%	23,3%	23,8%
<b>Top 2</b>	<b>3.403.745</b>	<b>3.539.987</b>	<b>3.527.683</b>	<b>3.077.251</b>	<b>2.789.968</b>	<b>49,9%</b>	<b>50,0%</b>	<b>50,8%</b>	<b>46,8%</b>	<b>46,9%</b>
França	614.232	611.399	619.980	655.545	656.658	9,0%	8,6%	8,9%	10,0%	11,0%
Escandinávia	612.656	596.102	548.419	528.193	529.600	9,0%	8,4%	7,9%	8,0%	8,9%
Países Baixos	242.109	293.271	287.984	223.165	209.605	3,6%	4,1%	4,1%	3,4%	3,5%
<b>Top 5</b>	<b>4.872.742</b>	<b>5.040.759</b>	<b>4.984.066</b>	<b>4.484.154</b>	<b>4.185.831</b>	<b>71,5%</b>	<b>71,1%</b>	<b>71,7%</b>	<b>68,1%</b>	<b>70,4%</b>
Espanha	146.300	143.132	155.396	193.878	187.557	2,1%	2,0%	2,2%	2,9%	3,2%
Outros Países	1.050.007	1.134.292	1.046.399	965.447	939.492	15,4%	16,0%	15,1%	14,7%	15,8%
<b>Estrangeiro</b>	<b>6.069.049</b>	<b>6.318.183</b>	<b>6.185.861</b>	<b>6.185.861</b>	<b>5.312.880</b>	<b>89,0%</b>	<b>89,2%</b>	<b>89,0%</b>	<b>90,8%</b>	<b>89,3%</b>
Portugal	747.097	768.636	764.067	603.769	636.417	11,0%	10,8%	11,0%	9,2%	10,7%
<b>Total</b>	<b>6.816.146</b>	<b>7.086.819</b>	<b>6.949.928</b>	<b>6.581.563</b>	<b>5.949.297</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

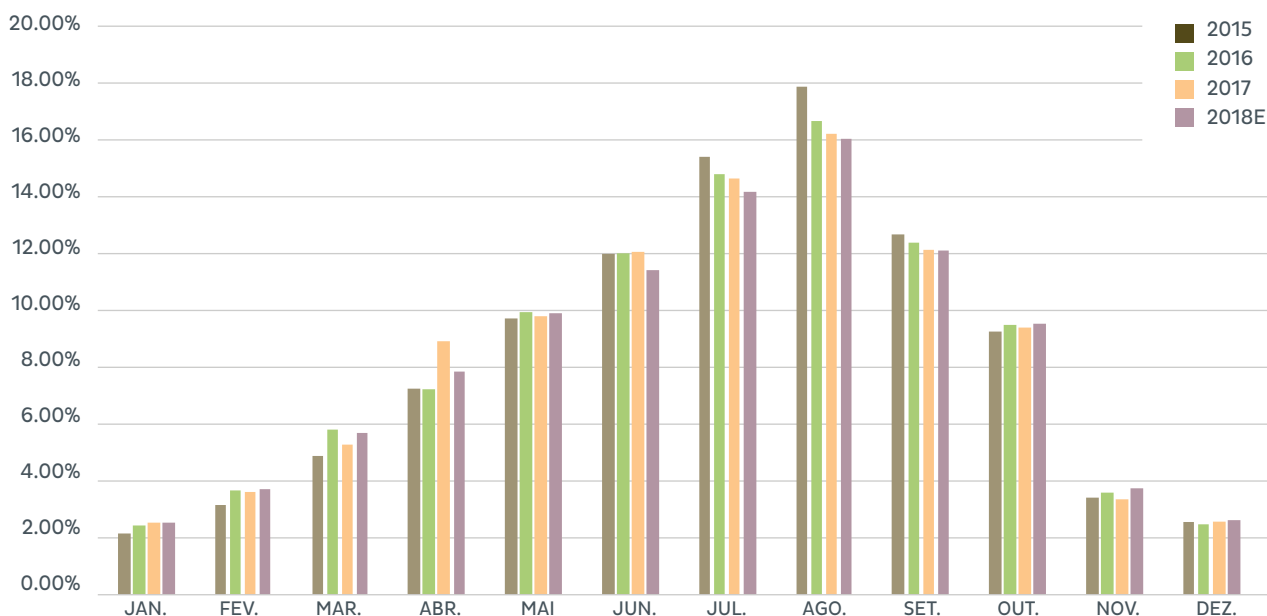
FONTE: INE. DADOS DE JANEIRO A NOVEMBRO

## ALGARVE 2.3.2.

O destino *resort* mais procurado em Portugal continuou a representar a maior oferta hoteleira a nível nacional, tendo registado nos últimos 5 anos um crescimento médio anual em termos de dormidas próximo de 4%. O turismo nesta região continua muito marcado pela sazonalidade da procura, que se concentra nos meses de Verão, muito embora a Primavera e o Outono tenham registado uma boa evolução.

O programa lançado, durante o ano de 2016, por parte do Turismo de Portugal, I.P., “Programa Algarve”, que visou mitigar a sazonalidade e potenciar o emprego através da valorização artística e da promoção turística, continuou a surtir efeitos através do reforço e qualificação da programação cultural da região, aliado ao produto golfe que tem tido um papel importante (ainda que não suficiente) para combater estes desafios. Assim, à semelhança do que se verificou nos anos anteriores, os meses de verão, apesar dos bons resultados, registaram uma perda de peso relativo na procura total.

QUADRO 16 – EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE PASSAGEIROS TRANSPORTADOS



FONTE: TURISMO DE PORTUGAL, I.P.; INE

Tal como no caso da Madeira verificou-se um abrandamento do número de dormidas, tendo o mercado nacional e o espanhol compensado parcialmente a quebra dos mercados do Reino Unido, Alemão e Holandês. Refira-se que no Algarve as acessibilidades são melhores do que na ilha da Madeira e não se registaram aumentos significativos da oferta na região nos últimos anos.

QUADRO 17 – EVOLUÇÃO E ESTRUTURA DE DORMIDAS NO ALGARVE

Algarve - Dormidas por mercado emissor						Peso				
Origem	2018	2017	2016	2015	2014	2018	2017	2016	2015	2014
Reino Unido	5.366.920	5.933.151	5.899.784	5.433.359	5.197.609	29,3%	32,0%	33,5%	33,5%	32,5%
Alemanha	1.817.386	1.921.686	1.755.618	1.614.257	1.553.074	9,9%	10,4%	10,0%	10,0%	9,7%
<b>Top 2</b>	<b>7.184.306</b>	<b>7.854.837</b>	<b>7.655.402</b>	<b>7.047.616</b>	<b>6.750.683</b>	<b>39,3%</b>	<b>42,4%</b>	<b>43,5%</b>	<b>43,5%</b>	<b>42,2%</b>
Holanda	1.161.405	1.380.210	1.374.047	1.273.656	1.308.892	6,3%	7,4%	7,8%	7,9%	8,2%
Espanha	900.294	853.391	808.129	819.243	853.187	4,9%	4,6%	4,6%	5,1%	5,3%
<b>Top 4</b>	<b>9.246.005</b>	<b>10.088.438</b>	<b>9.837.578</b>	<b>9.140.515</b>	<b>8.912.762</b>	<b>50,5%</b>	<b>54,4%</b>	<b>55,9%</b>	<b>56,4%</b>	<b>55,7%</b>
Escandinávia	482.865	473.355	404.295	343.317	393.040	2,6%	2,6%	2,3%	2,1%	2,5%
Outros Países	4.315.819	4.104.291	3.618.410	2.951.878	2.767.000	23,6%	22,1%	20,6%	18,2%	17,3%
<b>Estrangeiro</b>	<b>14.044.689</b>	<b>14.666.084</b>	<b>13.860.283</b>	<b>12.435.710</b>	<b>12.072.802</b>	<b>76,8%</b>	<b>79,1%</b>	<b>78,8%</b>	<b>76,8%</b>	<b>75,4%</b>
Portugal	4.248.296	3.875.719	3.738.123	3.762.436	3.935.296	23,2%	20,9%	21,2%	23,2%	24,6%
<b>Total</b>	<b>18.292.985</b>	<b>18.541.803</b>	<b>17.598.406</b>	<b>16.198.146</b>	<b>16.008.098</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

FONTE: INE. DADOS DE JANEIRO A NOVEMBRO

Lisboa verificou no ano passado uma taxa de crescimento positiva no número de dormidas, próxima de 1%. Trata-se da cidade portuguesa com maior projeção internacional em termos de turismo de negócios que concentra mais de metade dos eventos que se realizam no país. Este aspeto, aliado ao crescente interesse que a capital tem no mercado internacional a nível do turismo de lazer, especialmente no segmento de city-breaks, continuou a traduzir-se numa elevada procura ao longo de todo o ano.

França voltou a ser o mercado mais importante para o destino de Lisboa, muito embora tenha registado um ligeiro decréscimo no número de dormidas. O mercado Brasileiro afirmou-se já este ano como o segundo mercado emissor mais importante para a capital Lisboa. Tanto o mercado brasileiro como o americano têm crescimentos muito significativos nestes últimos anos, beneficiado significativamente com a estratégia da TAP de criar em Lisboa o seu hub que liga estes destinos do continente americano com a Europa.

QUADRO 18 – EVOLUÇÃO E ESTRUTURA DE DORMIDAS EM LISBOA

Lisboa – Dormidas por mercado emissor						Peso				
Origem	2018	2017	2016	2015	2014	2018	2017	2016	2015	2014
França	1.140.127	1.205.777	1.284.061	1.082.379	976.468	8,4%	9,0%	10,3%	9,3%	9,0%
Brasil	1.135.314	1.071.816	784.165	745.557	781.282	8,3%	8,0%	6,3%	6,4%	7,2%
<b>Top 2</b>	<b>2.275.441</b>	<b>2.277.593</b>	<b>2.068.226</b>	<b>1.827.936</b>	<b>1.757.750</b>	<b>16,7%</b>	<b>16,9%</b>	<b>16,7%</b>	<b>15,8%</b>	<b>16,1%</b>
Espanha	1.076.507	1.094.466	1.161.078	1.047.904	1.089.153	7,9%	8,1%	9,4%	9,0%	10,0%
EUA	972.029	794.793	601.852	517.274	444.104	7,1%	5,9%	4,9%	4,5%	4,1%
Alemanha	919.693	988.991	898.467	885.961	754.540	6,8%	7,3%	7,2%	7,6%	6,9%
<b>Top 5</b>	<b>5.243.670</b>	<b>5.155.843</b>	<b>4.729.623</b>	<b>4.279.075</b>	<b>4.045.547</b>	<b>38,5%</b>	<b>38,3%</b>	<b>38,1%</b>	<b>39,6%</b>	<b>37,2%</b>
Reino Unido	763.012	826.862	732.190	672.248	627.697	5,6%	6,1%	5,9%	5,8%	5,8%
Escandinávia	462.421	448.536	448.756	477.603	446.311	3,4%	3,3%	3,6%	4,1%	4,1%
Outros Países	4.204.038	4.161.208	3.681.869	3.399.673	3.195.699	30,9%	30,9%	29,7%	29,3%	29,4%
<b>Estrangeiro</b>	<b>10.673.141</b>	<b>10.592.449</b>	<b>9.592.438</b>	<b>8.828.599</b>	<b>8.315.254</b>	<b>78,4%</b>	<b>78,7%</b>	<b>77,3%</b>	<b>76,2%</b>	<b>76,4%</b>
Portugal	2.936.571	2.868.318	2.814.152	2.758.446	2.569.963	21,6%	21,3%	22,7%	23,8%	23,6%
<b>Total</b>	<b>13.609.712</b>	<b>13.460.767</b>	<b>12.406.590</b>	<b>11.587.045</b>	<b>10.885.217</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

FONTE: INE. DADOS DE JANEIRO A NOVEMBRO



ATIVIDADE  
DA GRUPO  
PESTANA  
S.G.P.S.,S.A.  
03



# ATIVIDADE GERAL

## 3.1.

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

Em 2018, a Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A. consolida a totalidade das unidades de negócio Pestana sediadas em Portugal. Através das suas subsidiárias, realiza a gestão de 67 unidades hoteleiras (20 em propriedade mas que representam 53% do número total de quartos), incluindo as 34 pousadas, que estão sob gestão através de contratos de arrendamento ou concessões de longo prazo, que oferecem uma gama diversificada de serviços em hotelaria através das marcas “Pestana Hotels & Resorts”, “Pestana CR7”, “Pestana Pousadas de Portugal” e “Pestana Collection”.

A oferta do Grupo complementa-se com a gestão de 9 empreendimentos ligados ao clube de férias – *Pestana Vacation Club* (todos em propriedade), 6 campos de golfe (5 em propriedade), a concessão de jogo da Madeira, a gestão da concessão pública da Zona de Comércio Livre da Madeira e, ainda, empreendimentos de animação turística e imobiliário turístico.

O ano de 2017 foi um ano marcante ao nível da estratégia da Grupo Pestana SGPS, tendo passado a dedicar-se exclusivamente ao acompanhamento dos seus investimentos em Portugal, levando a cabo uma profunda reestruturação societária.

Considerando que o Pestana Hotel Group estava a estudar novos investimentos na Europa e nos Estados Unidos da América, com necessidades de financiamento que poderiam implicar que a Grupo Pestana SGPS deixasse de ter uma adequada capacidade financeira para a realização de investimentos em território nacional, em dezembro de 2017 a Grupo Pestana SGPS decidiu alienar os investimentos financeiros com atividades no exterior uma vez que pretendia focar-se na sua atividade económica em Portugal, mercado com grande potencial de crescimento, aferindo assim novas oportunidades de negócio e potenciais novos investimentos.

Nesse sentido, a Grupo Pestana SGPS alienou as ações representativas de 99,92% do capital social da sociedade detentora dos investimentos financeiros na Europa e nos Estados Unidos da América, *Hoteis do Atlântico – Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hóteis, S.A.*, à *Pestana International Holdings S.A.*. Pelos mesmos motivos, a Grupo Pestana SGPS decidiu também alienar em 2017, os investimentos financeiros nas sociedades que prestam serviços transversais às diversas empresas do Pestana Hotel Group, nomeadamente no âmbito dos serviços partilhados de apoio à gestão, serviços de agência viagens e de segurança, designadamente a *Pestana Management – Serviços de Gestão, S.A.*, a *Intervisa, Lda.* e a *Pestana Segurança, Lda.*

Os principais projetos efetuados e/ou iniciados em 2018 foram os seguintes:

- Concluiu-se o projeto de expansão do hotel Pestana Quinta do Arco Nature & Rose Resort na Madeira que ampliou esta unidade dos anteriores 18 para 57 quartos sendo que ainda se encontram em curso obras de ampliação para 4 quartos adicionais. Esta unidade localizada no norte da ilha da Madeira pretende complementar e diversificar a oferta do Grupo Pestana no destino sendo a única unidade gerida fora do Funchal, por isso numa zona menos urbana e mais vocacionada para o produto Natureza, temática que tem vindo a registar uma procura acrescida;
- Continuou-se a remodelação do edifício portuário de câmara de Lobos, na ilha da Madeira, que deverá ficar concluída já em Julho de 2019. Este edifício que acolheu no passado Winston Churchill e irá ser transformado num hotel temático de quatro estrelas com cerca de 59 quartos, contribuindo também para a diversificação da nossa oferta no destino Madeira;
- Continuou a construção na Quinta da Amoreira, na região do Algarve, do hotel Pestana Blue Alvor, um novo hotel de cinco estrelas, com 551 quartos e suites, num terreno com 12,8 Ha situado entre o Pestana Alto Golfe e os hotéis Pestana Alvor Praia e Pestana Delfim, com ligação direta ao areal da Praia dos três irmãos em Alvor. Este hotel será o primeiro em Portugal a ser construído de raiz para o sofisticado mercado *all-inclusive* de 5 estrelas e focado na sustentabilidade e na natureza. Este hotel irá abrir em Maio de 2019;
- Encontram-se em curso as obras no edifício da Rua das Flores que diz respeito a um empreendimento turístico de 4 estrelas, no centro histórico do Porto com 87 quartos, e que vai resultar da remodelação já iniciada de um edifício que se encontrava em elevado estado de degradação, esperando-se que comece a operar no final de 2019;
- Adquiriu-se um prédio urbano onde estava localizada a antiga fábrica de sabão floral em Gondomar e onde se está a desenvolver um projeto de reabilitação para construção do novo “Pestana Douro Hotel”, uma unidade com 165 quartos localizada com uma vista privilegiada sobre a Rio Douro, cuja abertura está prevista para o final do ano 2019;
- Celebrou-se um contrato de sub-arrendamento urbano pelo prazo certo de 15 anos, para desenvolvimento do projeto de remodelação e construção de uma nova unidade 4 estrelas com 90 quartos, na Rua Braamcamp em Lisboa, com abertura prevista para o ano de 2019;
- Celebrou-se um contrato de arrendamento, pelo prazo certo de 26,5 anos, renováveis por três períodos iguais e sucessivos de 5 anos, para desenvolvimento do projeto de construção de uma unidade 4 estrelas com 89 quartos, na Rua Augusta, em Lisboa, com abertura prevista para o ano de 2020;

- Nas Pousadas de Portugal, depois de assinados contratos em 2017 com a Câmara Municipal de Vila Real de Santo António e com a Misericórdia de Óbidos, foram iniciadas as obras na futura Pousada de Vila Real de Santo António e concluídas as obras em Óbidos, o que permitiu abrir uma nova Pousada com 36 quartos nesta última localidade;
- Foram concluídas em 2018 um conjunto de obras de reabilitação de diferentes unidades (por exemplo no Pestana Delfim no Algarve, no Pestana Promenade na Madeira ou no Pestana Cascais), 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.

Em novembro de 2018 o Grupo Pestana procedeu à aquisição do hotel D. João II, que se encontrava já a ser explorado através de um contrato de arrendamento, pelo montante total de 39.000.000 Euros.

## RESULTADOS 3.2.

O Grupo Pestana apresentou réditos de 364,9 milhões de Euros, o que reflete um crescimento anual de 7%. Excluindo o efeito referente ao contributo para o resultado de 2017 das unidades na Europa e nos Estados Unidos da América devido à alienação ocorrida em dezembro de 2017, o crescimento anual foi de cerca de 16%, representando um crescimento das vendas no montante de 50,4 milhões de Euros.

Este crescimento das vendas é explicado em primeiro lugar pelo negócio imobiliário do Grupo, com destaque para o empreendimento Pestana Tróia Eco-Resort, com um aumento de vendas de 30,6 milhões de Euros, resultantes num acréscimo de EBITDA de 13,7 milhões de Euros, que decorre da melhoria verificada no setor em Portugal durante o último ano, permitindo aumentar significativamente a quantidade de unidades vendidas, bem como o valor de venda das mesmas. Para além de ser um projeto único, este é já considerado um verdadeiro exemplo nesta área de negócio.

A atividade turística em Portugal apresentou um crescimento de vendas de 6,9 milhões de Euros, explicados fundamentalmente pelo facto do Grupo Pestana ter um maior inventário disponível decorrente da abertura de unidades nos últimos anos.

As unidades hoteleiras do Algarve apresentaram um Resultado operacional de hotelaria (G.O.P.) na ordem dos 18,9 milhões de Euros, o que representa uma manutenção dos excelentes resultados obtidos no ano anterior. As unidades de Sintra e Cascais apresentaram crescimentos de G.O.P. também expressivos e superiores a 8% e o Pestana Baía Praia nos Açores, depois da remodelação, teve um bom desempenho após o crescimento ocorrido no ano de 2017.

Na Madeira houve um crescimento de 6% em vendas e 5% em G.O.P. face ao ano anterior, que já tinha sido um ano de muito bom desempenho. A abertura de novas unidades em 2017, que estiveram em operação todo o ano de 2018, explica o aumento verificado. A rede de Pousadas de Portugal continuou a apresentar uma excelente performance, com crescimentos expressivos, embora inferiores aos do ano de 2017. A Grande Lisboa e Porto continuam a ser destinos turísticos onde o Grupo apresenta bons desempenhos (crescimento de 7% em G.O.P.), potenciados pelas unidades Pestana Collection.

As origens de turistas do Grupo seguiram a tendência de mercado, verificando-se nos países tradicionais (Inglaterra, Alemanha, França e outros do norte da Europa) ligeiras quebras que se acentuaram no final do ano e que foram compensadas em algumas regiões pelo mercado interno, mas também pelos mercados norte americano e brasileiro.

O *Pestana Vacation Club* apresentou um bom desempenho em termos de vendas tendo crescido cerca de 8% mas mantendo o seu peso nas vendas do Grupo. O golfe, por outro lado, apresentou uma quebra de 15% nas vendas face ao ano anterior devido à quebra dos mercados tradicionais, mas também a questões climáticas (chuva intensa) que se verificaram nos meses de fevereiro e março.

O EBITDA consolidado ascendeu a 123 milhões de Euros e o Resultado líquido consolidado ascendeu a 68,2 milhões de Euros, o que reflete uma diminuição de 15% e 24% face a 2017, respetivamente. Estas diminuições são explicadas, essencialmente, pelas mais-valias ocorridas em 2017 relativamente às alienações das participações referidas anteriormente, no montante de 27 milhões de Euros. Excluindo este efeito, o EBITDA consolidado aumenta cerca de 4% e excluindo igualmente a rubrica de Reversões de imparidade no ano de 2017, o Resultado líquido consolidado apresenta um crescimento de cerca de 13% face ao ano anterior, como consequência tanto da melhoria dos resultados operacionais como dos resultados financeiros, pela redução do valor médio da dívida e pela redução do seu custo.

QUADRO 19 – DADOS FINANCEIROS (\*)

	2018	2017
Quartos (total de chaves)	6.293	6.207
Unidades hoteleiras	67	66
<b>(Montantes expressos em milhões de Euros)</b>		
Vendas e Prestações de serviços:	364,9	342,2
Atividade turística	326,5	303,6
Atividade não turística	38,5	38,6
GOP da atividade turística (a)	106,8	135,11
EBITDAR (b)	132,9	160,1
Rendas a proprietários e concessões	-9,9	-14,6
EBITDA (c)	123,0	145,5
Amortizações / Depreciações / Imparidades	-28,9	-28,8
EBIT	94,1	116,7
Juros líquidos	-10,5	-14,2
Impostos (d)	-15,4	-12,3
Resultado líquido incluindo interesses não controlados	68,2	90,2
GOP margem (%)	33%	45%
EBITDAR margem (%)	36%	47%
EBITDA margem (%)	34%	43%
EBIT margem (%)	26%	34%
ROE (%)	18,3%	23,4%
EPS	0,82	1,10
EBITDA/Juro líquido (...)	-11,7	-10,2
Custo médio da dívida remunerada (%)	4,1%	5,0%

NOTAS:

(a) "Gross operating profit" calculado numa optica de gestão (uniform system of accounts) inclui apenas as unidades operacionais consolidadas pelo método integral.

(b) inclui gastos e rendimentos provenientes de investimentos financeiros.

(c) Resultado operacional excluindo Gastos de depreciação e de amortização, Reversões de imparidade de ativos depreciáveis, Imposto de jogo do Casino e outras contas de valor reduzido.

(d) inclui imposto de jogo Casino.

(\*) Como acima explicado os dados de 2017 não são comparáveis com os de 2018, já que o perímetro de consolidação da Grupo Pestana SGPS foi reduzido designadamente pelas operações hoteleiras do Pestana Hotel Group na Europa e nos EUA.

## A ESTRUTURA DA DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA (BALANÇO) 3.3.

O Grupo Pestana apresenta um total de aplicações de capital de 637,2 milhões de Euros que resultam da sua estratégia de deter grande parte dos ativos (hotéis, campos de golfe e terrenos) onde se encontram instaladas as unidades de negócio que o Grupo gere, o que explica o valor significativo e o peso expressivo dos ativos fixos. Note-se que estes ativos fixos estão registados a custo menos depreciações acumuladas (ver Nota 3.3 das Notas às demonstrações financeiras consolidadas), existindo uma elevada reserva de valor uma vez que os valores de mercado são significativamente superiores aos valores registados.

O somatório das origens não remuneradas: Capitais Próprios adicionados dos meios libertos pela atividade do *Pestana Vacation club* (e que na Demonstração de posição financeira estão no Passivo em Rendimentos a reconhecer) cobrem 58% do Ativo ajustado, refletindo, assim, um bom rácio de autonomia financeira. Os Capitais permanentes atingiram 98% do total das aplicações de capital.

Atualmente, o Grupo Pestana dispõe de um serviço da dívida alinhado com a sua capacidade estimada de geração de fundos, estando o seu risco de refinanciamento controlado. O Grupo Pestana dispõe de plafonds de crédito disponíveis nas instituições financeiras com quem trabalha, que representam mais de 25% do total do valor em dívida.

Neste sentido, decorrente da melhoria dos resultados operacionais das unidades geridas pelo Grupo Pestana e da diminuição da sua dívida líquida, permitiu apresentar um rácio da Dívida líquida / EBITDA bastante reduzido de 2,09x, que reflete por si só o perfil de risco de 'investimento' em que se insere o Grupo Pestana. Contudo, é de realçar que se fosse excluído o efeito dos investimentos significativos que o Grupo Pestana apresenta em curso, este rácio seria de 1,57x (2017: 1,66x, se corrigido do efeito das mais valias obtidas na alienação de subsidiárias seria de 2,04x).

# A ESTRUTURA DA DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA (BALANÇO)

## 3.3.

### QUADRO 20 – ESTRUTURA DE CAPITALS

(Montantes expressos em milhões de Euros)

Aplicações de capital	2018	% TOT	Var 18/17	2017	% TOT	Var 17/16	2016
Investimento - Ativos fixos (a)	596,5	94%	9%	545,2	79%	-23%	704,0
Impostos diferidos passivos	-27,4	-4%	-11%	-30,7	-4%	-18%	-37,7
<b>Total Ativo fixo ajustado</b>	<b>569,1</b>	<b>90%</b>	<b>11%</b>	<b>514,5</b>	<b>75%</b>	<b>-23%</b>	<b>666,3</b>
Investimento - Ativos financeiros (b)	17,3	3%	-7%	18,7	3%	-24%	24,6
Outros ativos não correntes (c)	11,1	2%	-29%	15,6	2%	-15%	18,2
Ativo - Passivo de funcionamento (d)	38,1	6%	-73%	139,4	20%	197%	46,9
<b>Total Aplicações de capital (Ativo ajustado)</b>	<b>635,6</b>	<b>100%</b>	<b>-8%</b>	<b>688,2</b>	<b>100%</b>	<b>-9%</b>	<b>756,0</b>
Origens de capital	2018	% TOT	Var 18/17	2017	% TOT	Var 17/16	2016
Capital próprio	267,0	42%	-1%	269,8	39%	-4%	280,6
Rendimentos recebidos por reconhecer (e)	162,6	26%	-6%	173,3	25%	-3%	178,3
Custos comercialização por reconhecer (e)	-57,4	-9%	0%	-57,2	-8%	-1%	-57,6
<b>Total Origens não remuneradas</b>	<b>372,2</b>	<b>59%</b>	<b>-4%</b>	<b>385,9</b>	<b>56%</b>	<b>-4%</b>	<b>401,3</b>
Passivo financeiro M/L prazo (f)	246,9	39%	-10%	274,5	40%	-27%	373,5
Outros passivos não correntes (g)	7,5	1%	-53%	16,1	2%	375%	3,4
<b>Total Capitais permanentes</b>	<b>626,6</b>	<b>99%</b>	<b>-7%</b>	<b>676,4</b>	<b>98%</b>	<b>-13%</b>	<b>778,2</b>
Passivo financeiro C/ prazo (f)	50,3	8%	-26%	68,1	10%	13%	60,5
Disponibilidades + Inst. CP ao JV por resultados	-41,3	-6%	-27%	-56,3	-8%	-32%	-82,7
<b>Endividamento corrente líquido</b>	<b>9,0</b>	<b>1%</b>	<b>-23%</b>	<b>11,8</b>	<b>2%</b>	<b>-153%</b>	<b>-22,2</b>
<b>Total Origens de capital</b>	<b>635,6</b>	<b>100%</b>	<b>-8%</b>	<b>688,2</b>	<b>100%</b>	<b>-9%</b>	<b>756,0</b>
Dívida líquida (h)	255,9		-11%	286,2		-19%	351,3
EBITDA	123,0		-15%	145,5		44%	101,0
Fundo de Maneio	38,1		-73%	139,4		197%	46,9
Capex líquido (i)	81,3		77%	46,0		104%	22,6
Capex em curso	64,6		45%	44,5		-57%	102,5
Rácio (Dívida - Capex em curso) / EBITDA	1,56		-6%	1,66		-33%	2,46
Rácio Dívida / EBITDA	2,08		6%	1,97		-43%	3,48
Rácio Dívida / Equity	0,69		-7%	0,74		-15%	0,88
Rácio Dívida / Total assets (%)	40%		-3%	42%		-11%	46%
Rácio Liquidez (%)	14%		-14%	16%		-17%	19%

#### NOTAS:


- (a) Inclui Ativos fixos tangíveis, Ativos intangíveis e Propriedades de investimento
- (b) Inclui Investimentos em empreendimentos conjuntos e associadas
- (c) Inclui Ativos por impostos diferidos e Clientes e outras contas a receber
- (d) Exclui Caixa e equivalentes de caixa, Empréstimos obtidos, Rendimentos a reconhecer e Fornecedores e outras contas a pagar de leasings
- (e) Vendas efectuadas e recebidas do Clube de férias ("timeshare")
- (f) Inclui Fornecedores e outras contas a pagar de leasings
- (g) Inclui Provisões, Instrumentos financeiros derivados e Fornecedores e outras contas a pagar (excluindo leasings)
- (h) Passivo financeiro M/L prazo mais Endividamento corrente líquido
- (i) Adições líquidas de Alienações





# OUTROS FACTOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO 04

Não existem factos relevantes a assinalar.



OBJETIVOS  
E AS POLÍTICAS  
DO GRUPO  
PESTANA  
EM MATÉRIA  
DA GESTÃO  
DOS RISCOS  
FINANCEIROS


05

# OBJETIVOS E AS POLÍTICAS DO GRUPO PESTANA EM MATÉRIA DA GESTÃO DOS RISCOS FINANCEIROS 05

As atividades do Grupo Pestana estão expostas a uma variedade de fatores de riscos financeiros, incluindo os efeitos de alterações de preços de mercado, risco de taxa de câmbio, 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, que tem definido os princípios de gestão de risco globais e bem assim políticas específicas que mitigam os riscos referidos.

A gestão destas políticas é descrita no Anexo às demonstrações financeiras do presente relatório e contas.



# FACTOS RELEVANTES OCORRIDOS APÓS O TERMO DO EXERCÍCIO 06

Não existem factos relevantes a assinalar.

O FUTURO

07

Para o Pestana Hotel Group, e designadamente a Grupo Pestana SGPS, os dois próximos anos serão de extrema importância considerando o número de unidades que estão atualmente em obras e cuja abertura ocorrerá durante este período. Assim, e apesar de estarmos a contar com algum arrefecimento dos destinos turísticos portugueses, é nossa convicção que continuaremos a ter nos próximos anos um desenvolvimento globalmente positivo, apesar das incertezas macroeconómicas e sectoriais que se antevêm.

O arrefecimento setorial é expectável, essencialmente nos destinos de resort que sofrem concorrência acrescida dos destinos fora da zona euro. Estes destinos, concorrentes diretos do Algarve ou da Madeira, juntam à desvalorização das moedas dos seus países, políticas muito aguerridas de conquista de mercados (mercados estes com origem em grande parte de países da União Europeia - UE) com práticas não replicáveis por serem consideradas anti concorrenciais se praticadas por países que estão na UE. Junta-se a estes fatos o efeito de incerteza que o atual estado do Brexit está a trazer aos consumidores Britânicos, principal mercado do turismo de resort em Portugal, e à recente falência da transportadora aérea Germania, que introduziu complicações adicionais aos turistas alemães, o nosso terceiro mercado.

Outro fator de grande preocupação resulta do adiamento das decisões em relação à capacidade aérea de Lisboa. As decisões necessárias para o alargamento da capacidade do aeroporto Humberto Delgado na Portela não estão todas tomadas, e continua por terminar os estudos que poderão viabilizar o aeroporto do Montijo que nunca estará pronto entre 4 a 5 anos depois do começo efetivo da sua construção. Deste modo, mesmo com aumento da procura pelos destinos portugueses, aqueles que mais dependem do aeroporto de Lisboa não terão possibilidade de aceder a essa procura por falta da capacidade aérea que, refira-se, já é, hoje, um constrangimento relevante.

Em relação ao Grupo Pestana, para além do referido crescimento através da abertura de novas unidades, resultantes ou de investimento próprio ou de parcerias com investidores externos através de acordos para a gestão das unidades utilizando uma das nossas sub-marcas, o Grupo prosseguirá os seus projetos prioritários, que de acordo com o planos aprovados residem na área dos recursos Humanos, do Marketing e fidelização, do revenue management e as novas etapas do Plano Digital.

# AGRADECIMENTOS

08



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, 18 de março de 2019

O Conselho de Administração

Dionísio Fernandes Pestana

---

Presidente

Hermanus Roelof Willem Troskie

---

Vogal

José Alexandre Lebre Theotónio

---

Vogal

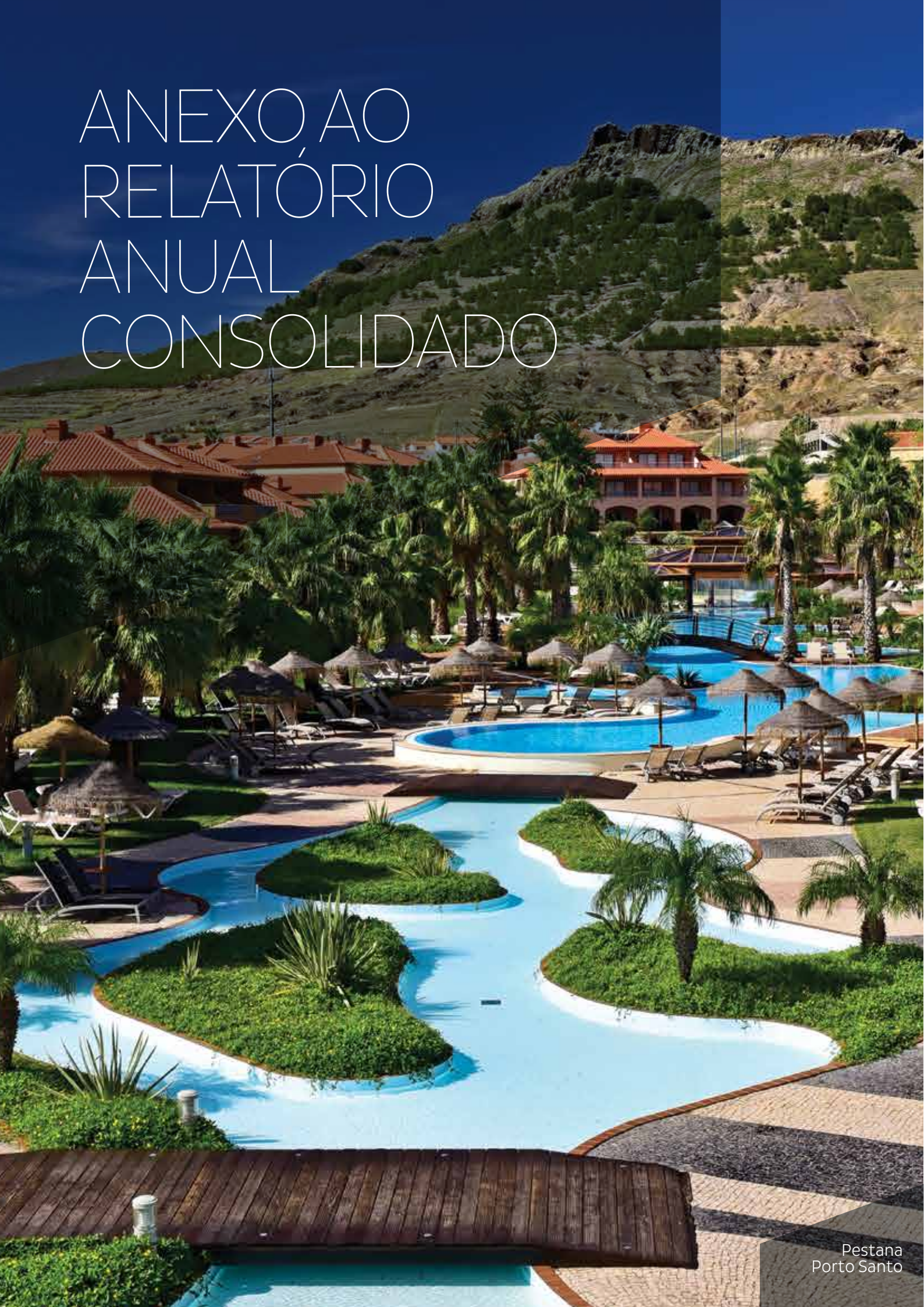
José de Melo Breyner Roquete

---

Vogal



# ANEXO AO RELATÓRIO ANUAL CONSOLIDADO



# 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 2018, 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. Em 4 de setembro de 2018 foi deliberado em Assembleia Geral a realização de um aumento de capital no montante de 2.000.000 Euros, a realizar pelos dois acionistas, por entradas em dinheiro na proporção das suas respetivas participações sociais. Desta forma, foram efetuadas entradas em dinheiro nos montantes de 1.980.000 Euros e 20.000 Euros dando origem à emissão de 2.000.000 novas ações de valor nominal de 1 Euro cada.

Em 31 de dezembro de 2017, Dionísio Fernandes Pestana detinha 815.300 ações da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A. bem como as restantes 80.714.700 ações por via de ser o último acionista da empresa que as detém diretamente.

Funchal, 18 de março de 2019

O Conselho de Administração

Dionísio Fernandes Pestana

---

Presidente

Hermanus Roelof Willem Troskie

---

Vogal

José Alexandre Lebre Theotónio

---

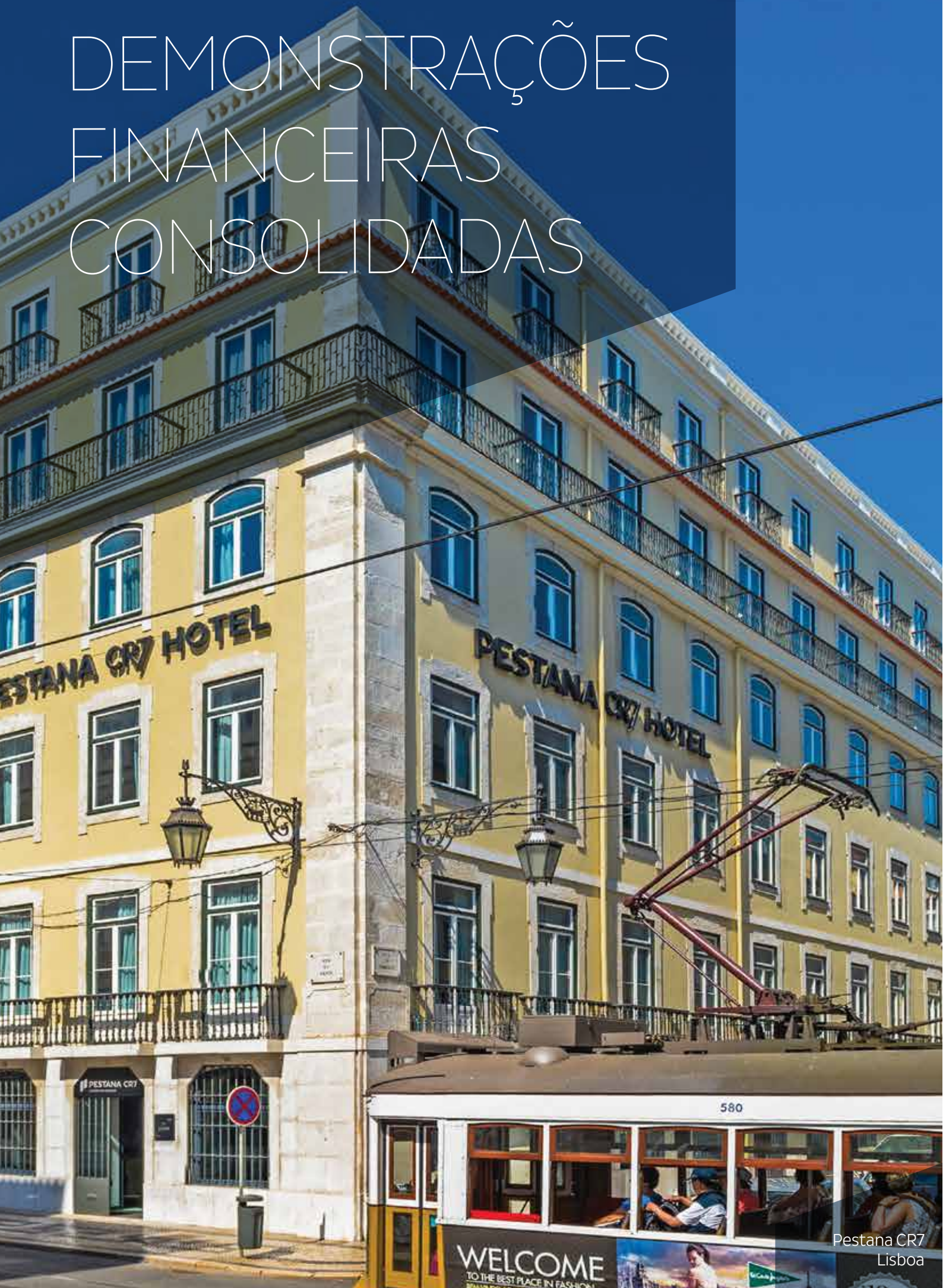
Vogal

José de Melo Breyner Roquete

---

Vogal

# DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS



# DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

## ÍNDICE

### 45

Demonstração da posição financeira consolidada

### 46

Demonstração dos resultados consolidados

### 47

Demonstração do rendimento integral consolidado

### 48

Demonstração da alteração dos capitais próprios consolidados

### 50

Demonstração dos fluxos de caixa consolidados

### 51

Anexo às demonstrações financeiras consolidadas

51_	1.	Informação geral	126_	22.	Provisões para riscos e encargos
54_	2.	Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras	128_	23.	Empréstimos obtidos
57_	3.	Principais políticas contabilísticas	130_	24.	Instrumentos financeiros derivados
79_	4.	Políticas de gestão do risco financeiro	133_	25.	Rendimentos a reconhecer
85_	5.	Principais estimativas e julgamentos apresentados	134_	26.	Fornecedores e outras contas a pagar
88_	6.	Ativos fixos tangíveis	136_	27.	Vendas e Prestação de serviços
95_	7.	Ativos intangíveis	139_	28.	Fornecimentos e serviços externos
98_	8.	Propriedades de investimento	140_	29.	Gastos com pessoal
99_	9.	Investimentos em empreendimentos conjuntos	141_	30.	Outros rendimentos e ganhos
102_	10.	Investimentos em associados	142_	31.	Outros gastos e perdas
104_	11.	Instrumentos de capital próprio ao justo valor através de resultados	143_	32.	Ganhos e perdas em Empreendimentos conjuntos, Associadas e Instrumentos de capital próprio ao justo valor através de resultados e na alienação de Subsidiárias
106_	12.	Ativos e passivos por Impostos diferidos	144_	33.	Gastos e rendimentos financeiros
109_	13.	Ativos e passivos financeiros	145_	34.	Imposto do exercício
111_	14.	Cientes e outras contas a receber	146_	35.	Dividendos
114_	15.	Inventários	147_	36.	Compromissos
116_	16.	Imposto sobre o rendimento	148_	37.	Contingências
118_	17.	Caixa e equivalentes de caixa	149_	38.	Perímetro de consolidação
118_	18.	Capital	153_	39.	Variações no perímetro de consolidação
121_	19.	Outras reservas	158_	40.	Partes relacionadas
123_	20.	Resultados acumulados	168_	41.	Anexo à Demonstração dos fluxos de caixa
124_	21.	Interesses não controláveis	168_	42.	Eventos subsequentes

## DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA

		31 de dezembro		
(Montantes expressos em Euros)		Notas	2018	2017
<b>Ativo</b>				
<b>Não corrente</b>				
Ativos fixos tangíveis	6	619.927.361	566.215.054	
Ativos intangíveis	7	25.653.420	27.764.046	
Propriedades de investimento	8	8.328.251	8.420.704	
Investimentos em empreendimentos conjuntos	9	5.560.788	5.403.585	
Investimentos em associadas	10	11.737.961	11.930.722	
Instrumentos de capital próprio ao justo valor por resultados	11	1.577.373	1.355.718	
Ativos por impostos diferidos	12	68	3.719.921	
Clientes e outras contas a receber	14	11.111.071	11.835.921	
		<b>683.896.293</b>	<b>636.645.671</b>	
<b>Corrente</b>				
Inventários	15	86.468.875	92.408.983	
Clientes e outras contas a receber	14	48.350.633	166.419.819	
Imposto sobre o rendimento a receber	16	192.442	133.019	
Caixa e equivalentes de caixa	17	39.716.014	56.280.131	
		<b>174.727.964</b>	<b>315.241.952</b>	
<b>Total do Ativo</b>		<b>858.624.257</b>	<b>951.887.623</b>	
<b>Capital próprio</b>				
Capital	18	125.420.973	150.420.973	
Outras reservas	19	22.920.005	9.579.170	
Resultados acumulados	20	39.675.970	9.692.769	
Resultado líquido atribuível a detentores do capital		63.737.931	85.950.244	
Interesses não controláveis	21	15.282.398	14.196.649	
<b>Total do Capital próprio</b>		<b>267.037.277</b>	<b>269.839.805</b>	
<b>Passivo</b>				
<b>Não corrente</b>				
Provisões	22	701.767	603.953	
Empréstimos obtidos	23	242.931.737	270.892.176	
Instrumentos financeiros derivados	24	485.180	1.069.253	
Passivos por impostos diferidos	12	27.431.182	30.628.345	
Rendimentos a reconhecer	25	147.137.852	161.411.251	
Fornecedores e outras contas a pagar	26	3.952.078	5.302.029	
		<b>422.639.796</b>	<b>469.907.007</b>	
<b>Corrente</b>				
Provisões	22	3.997.357	3.980.564	
Empréstimos obtidos	23	49.433.561	65.983.265	
Rendimentos a reconhecer	25	28.097.235	30.859.263	
Fornecedores e outras contas a pagar	26	85.866.372	102.164.240	
Impostos sobre o rendimento a pagar	16	1.552.659	9.153.479	
		<b>168.947.184</b>	<b>212.140.811</b>	
<b>Total do Passivo</b>		<b>591.586.980</b>	<b>682.047.818</b>	
<b>Total do Capital próprio e Passivo</b>		<b>858.624.257</b>	<b>951.887.623</b>	

O ANEXO FAZ PARTE INTEGRANTE DA DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018.

## DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS CONSOLIDADOS

(Montantes expressos em Euros)	Notas	Exercício	
		2018	2017
Vendas e Prestação de serviços	27	364.949.912	342.170.602
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	15	(65.109.780)	(48.295.318)
Fornecimentos e serviços externos	28	(122.967.062)	(104.515.653)
Gastos com o pessoal	29	(56.266.535)	(71.925.415)
Gastos de depreciação e de amortização	6;7;8	(29.104.337)	(32.191.125)
Reversões de imparidade de ativos depreciáveis	6	237.642	3.395.327
Reversões / (Perdas) de imparidade de contas a receber	14	290.433	(766.855)
Perdas de imparidade de inventários	15	(161.206)	(104.111)
Provisões	22	(182.854)	(967.486)
Outros rendimentos e ganhos	30	9.147.111	13.495.616
Outros gastos e perdas	31	(8.368.261)	(13.155.410)
Ganhos de investimentos em empreendimentos conjuntos, associadas e instrumentos de capital próprio ao justo valor por resultados e na alienação de subsidiárias	32	305.605	28.127.872
<b>Resultado operacional</b>		<b>92.770.668</b>	<b>115.268.045</b>
Gastos financeiros	33	(10.923.353)	(14.992.655)
Rendimentos financeiros	33	430.342	769.739
<b>Resultados antes de impostos</b>		<b>82.277.657</b>	<b>101.045.129</b>
Imposto sobre o rendimento do exercício	34	(14.071.877)	(10.823.470)
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>68.205.780</b>	<b>90.221.659</b>
<b>Resultado líquido atribuível a:</b>			
Detentores do capital da Empresa-Mãe		63.737.931	85.950.244
Interesses não controláveis		4.467.849	4.271.415
		<b>68.205.780</b>	<b>90.221.659</b>
EBITDA		123.000.433	145.511.161
EBITDAR		132.892.120	160.083.740

O ANEXO FAZ PARTE INTEGRANTE DA DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS CONSOLIDADOS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018.

## DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL CONSOLIDADO

(Montantes expressos em Euros)	Notas	Exercício	
		2018	2017
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>68.205.780</b>	<b>90.221.659</b>
<b>Itens que reciclam por resultados:</b>			
Diferenças de conversão cambial	19;21	-	(2.095.764)
Variação do justo valor de derivados de cobertura	24	559.925	840.252
Imposto sobre os itens registados diretamente em capital	12	(106.163)	(232.857)
<b>Outros rendimentos do período - líquidos de imposto</b>		<b>453.762</b>	<b>(1.488.369)</b>
<b>Total do rendimento integral do exercício</b>		<b>68.659.542</b>	<b>88.733.290</b>
<b>Resultado líquido atribuível a:</b>			
Detentores do capital da Empresa-Mãe		64.191.693	84.461.875
Interesses que não controlam		4.467.849	4.271.415
		<b>68.659.542</b>	<b>88.733.290</b>

O ANEXO FAZ PARTE INTEGRANTE DA DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL CONSOLIDADO PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018.

## DEMONSTRAÇÃO DA ALTERAÇÃO DOS CAPITAIS PRÓPRIOS CONSOLIDADOS

### Atribuível aos detentores de capital

(Montantes expressos em Euros)	Capital social	Instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Outras reservas	Resultados acumulados	Resultado líquido do exercício	Interesses não controláveis	Total
<b>A 1 de janeiro de 2018</b>	81.530.000	35.200.000	33.690.973	9.579.170	9.692.769	85.950.244	14.196.649	269.839.805
Alteração de políticas contabilísticas (nota 2)				-	130.438	-	-	130.438
Aplicação do resultado líquido do exercício				5.760.718	80.189.526	(85.950.244)	-	-
Outras alterações reconhecidas no capital próprio				7.291.355	(7.675.874)	-	447.019	62.500
				<b>13.052.073</b>	<b>72.644.090</b>	<b>(85.950.244)</b>	<b>447.019</b>	<b>192.938</b>
Varição na reserva de justo valor (derivados cobertura)				559.925	-	-	-	559.925
Ajustamentos por impostos diferidos				(106.163)	-	-	-	(106.163)
Resultado líquido do exercício				-	-	63.737.931	4.467.849	68.205.780
<b>Resultado integral</b>				<b>453.762</b>	<b>-</b>	<b>63.737.931</b>	<b>4.467.849</b>	<b>68.659.542</b>
				<b>13.505.835</b>	<b>72.644.090</b>	<b>(22.212.313)</b>	<b>4.914.868</b>	<b>68.852.480</b>
<b>Operações com detentores de capital no período</b>								
Realizações de capital	2.000.000	-	-	-	-	-	-	2.000.000
Distribuições	-	(27.000.000)	-	(165.000)	(38.477.632)	-	(3.829.119)	(69.471.751)
Aquisição de interesses não controláveis	-	-	-	-	(4.183.257)	-	-	(4.183.257)
	2.000.000	(27.000.000)	-	(165.000)	(42.660.889)	-	(3.829.119)	(71.655.008)
<b>A 31 de dezembro de 2018</b>	<b>83.530.000</b>	<b>8.200.000</b>	<b>33.690.973</b>	<b>22.920.005</b>	<b>39.675.970</b>	<b>63.737.931</b>	<b>15.282.398</b>	<b>267.037.277</b>



## DEMONSTRAÇÃO DA ALTERAÇÃO DOS CAPITAIS PRÓPRIOS CONSOLIDADOS

(Montantes expressos em Euros)	Atribuível aos detentores de capital							Total
	Capital social	Instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Outras reservas	Resultados acumulados	Resultado líquido do exercício	Interesses não controláveis	
<b>A 1 de janeiro de 2017</b>	81.530.000	35.200.000	33.690.973	11.350.393	49.005.894	43.054.092	26.797.531	280.628.883
<b>Alterações no período</b>								
Aplicação do resultado líquido do exercício				2.694.668	40.359.424	(43.054.092)	-	-
Alterações de perímetro				1.061.151	-	-	(1.103.794)	(42.643)
Outras alterações reconhecidas no capital próprio / Fusão				(2.532.534)	2.020.503	-	(3.985.627)	(4.497.658)
				<b>1.223.285</b>	<b>42.379.927</b>	<b>(43.054.092)</b>	<b>(5.089.421)</b>	<b>(4.540.301)</b>
Variação na reserva de justo valor (derivados cobertura)				636.966	-	-	-	636.966
Efeito cambial				(2.102.375)	12.376	-	(5.765)	(2.095.764)
Ganhos e perdas reconhecidos diretamente no capital próprio resultantes de empresas associadas				216.071	(216.071)	-	-	-
Resultado líquido do exercício				-	-	85.950.244	4.271.415	90.221.659
<b>Resultado integral</b>				<b>(1.249.338)</b>	<b>(203.695)</b>	<b>85.950.244</b>	<b>4.265.650</b>	<b>88.762.861</b>
				<b>(26.053)</b>	<b>42.176.232</b>	<b>42.896.152</b>	<b>(823.771)</b>	<b>84.222.560</b>
<b>Operações com detentores de capital no período</b>								
Realizações de capital	-	-	-	-	-	-	2.255.738	2.255.738
Distribuições	-	-	-	(1.745.170)	(81.489.357)	-	(14.032.849)	(97.267.376)
	-	-	-	<b>(1.745.170)</b>	<b>(81.489.357)</b>	-	<b>(11.777.111)</b>	<b>(95.011.638)</b>
<b>A 31 de dezembro de 2017</b>	<b>81.530.000</b>	<b>35.200.000</b>	<b>33.690.973</b>	<b>9.579.170</b>	<b>9.692.769</b>	<b>85.950.244</b>	<b>14.196.649</b>	<b>269.839.805</b>

O ANEXO FAZ PARTE INTEGRANTE DA DEMONSTRAÇÃO DA ALTERAÇÃO DOS CAPITAIS PRÓPRIOS CONSOLIDADOS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018.

## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA CONSOLIDADOS

(Montantes expressos em Euros)	Notas	Exercício findo em 31 de dezembro	
		2018	2017
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimentos de clientes		368.078.850	324.239.105
Pagamentos a fornecedores		(197.314.856)	(140.238.603)
Pagamentos ao pessoal		(55.349.761)	(74.536.205)
<b>Caixa gerada pelas operações</b>		<b>115.414.233</b>	<b>109.464.297</b>
Pagamento / recebimento do imposto sobre o rendimento		(21.353.077)	(2.800.570)
Outros recebimentos / pagamentos		(1.224.179)	1.105.657
<b>Fluxos de caixa líquidos das atividades operacionais</b>		<b>92.836.977</b>	<b>107.769.384</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>			
Recebimentos provenientes de:			
Ativos tangíveis		1.880.443	8.128.232
Ativos intangíveis		-	139.977
Alienação de subsidiárias		95.144.198	41.655.079
Juros e rendimentos similares		115.086	484.773
Dividendos		165.000	-
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos tangíveis		(79.990.998)	(51.694.886)
Ativos intangíveis		-	(864.573)
Aquisições de interesses não controlados		(4.183.257)	(3.982.257)
Outros investimentos financeiros		-	(17.901)
<b>Fluxos de caixa líquidos das atividades de investimento</b>		<b>13.130.472</b>	<b>(6.151.556)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		51.519.151	29.655.342
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio		2.000.000	-
Outras operações de financiamento		-	2.255.738
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		(93.018.201)	(49.114.882)
Juros e gastos e similares		(12.941.041)	(14.975.675)
Dividendos		(41.220.151)	(97.267.376)
Reembolso de outros instrumentos de capital próprio		(28.251.600)	-
<b>Fluxos de caixa líquidos das atividades de financiamento</b>		<b>(121.911.842)</b>	<b>(129.446.852)</b>
<b>Variação de caixa e seus equivalentes</b>		<b>(15.944.393)</b>	<b>(27.829.024)</b>
Efeitos das diferenças de câmbio		17.122	3.747.465
Caixa e seus equivalentes no início do período	17	55.439.019	79.520.578
Caixa e seus equivalentes no fim do período	17	<b>39.511.748</b>	<b>55.439.019</b>

O ANEXO FAZ PARTE INTEGRANTE DA DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA CONSOLIDADOS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018.

## 1. INFORMAÇÃO GERAL

O Pestana Hotel Group 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 principalmente no sector do Turismo. O Pestana Hotel Group é liderado pelo seu acionista, Dionísio Pestana, filho do fundador do Grupo.

No final da década de 90 iniciou o seu esforço de internacionalização, primeiro no continente africano e depois no continente sul-americano.

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

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

Atualmente o Pestana Hotel Group é claramente o maior grupo português no sector do Turismo, com uma atuação centrada na vertente hoteleira, mas complementada pelas vertentes de habitação periódica (denominado como *Vacation Club*, igualmente conhecido como “*timeshare*”), turismo residencial, golfe, animação turística e distribuição. Inclui, ainda, alguns investimentos na área industrial e de serviços financeiros.

Através da dinamização da marca Pestana e das Pousadas de Portugal, bem como do lançamento em 2016 da marca “Pestana CR7”, o Pestana Hotel Group explora atualmente 106 unidades de alojamento turístico totalizando aproximadamente 11.398 quartos o que a torna a maior cadeia de origem portuguesa, encontrando-se no top 25 do ranking das cadeias hoteleiras da Europa e no top 75 a nível mundial.

De forma a estruturar as participações financeiras do Grupo, foi criada em 2003 a Grupo Pestana S.G.P.S., S.A. (designada neste documento como “Grupo Pestana”) que agrega os negócios em Portugal, mas também e até ao ano anterior os negócios na Europa e Estados Unidos.

## ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

O ano de 2017 foi um ano marcante ao nível da estratégia do Grupo Pestana, tendo passado a dedicar-se exclusivamente ao acompanhamento dos seus investimentos em Portugal, levando a cabo uma profunda reestruturação societária, que incluiu a alienação das ações representativas de 99,92% do capital social da sociedade detentora dos investimentos financeiros na Europa e nos Estados Unidos da América, Hotéis do Atlântico – Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A., à Pestana International Holdings S.A.. Procedeu, igualmente, à alienação a outra empresa do Grupo, ESGAP S.A., dos investimentos financeiros nas sociedades que prestam serviços transversais às diversas empresas do Pestana Hotel Group, nomeadamente no âmbito dos serviços partilhados de apoio à gestão, serviços de agência viagens e de segurança, designadamente a Pestana Management – Serviços de Gestão, S.A., a Intervisa, Lda. e a Pestana Segurança, Lda..

Na área do lazer, em Portugal, o Grupo Pestana possui atualmente além dos 33 hotéis (16 na Madeira, 9 no Algarve, 5 em Lisboa/Cascais/Sintra, 2 no Porto e 1 nos Açores), 9 empreendimentos de *Vacation Club*, 6 campos de golfe, 4 empreendimentos imobiliário/turístico, 1 concessão de jogo para o Casino da Madeira, um operador turístico e a gestão da rede das 34 Pousadas de Portugal, incluindo a do Terreiro do Paço em Lisboa. Nestes números estão incluídos os dois hotéis resultantes da parceria entre o Pestana Hotel Group e Cristiano Ronaldo, nomeadamente o Pestana CR7 Lisboa e o Pestana CR7 Madeira.

# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

Unidades	Local	Unidades	Local
Pestana Carlton Madeira <sup>(a)</sup>	Madeira	Pestana Cidadela Cascais	Cascais
Pestana Madeira Beach Club	Madeira	Pestana Vintage Porto	Porto
Pestana Casino Park Hotel	Madeira	Pestana Palácio do Freixo	Porto
Pestana Grand	Madeira	Pestana Sintra Golf	Sintra
Pestana Grand <i>Vacation Club</i>	Madeira	Pestana Beloura Golf Resort	Sintra
Pestana Porto Santo	Madeira	Pousadas de Portugal (Rede)	Portugal
Pestana Colombos <sup>(a)</sup>	Madeira	Pestana Tróia Eco resort	Tróia
Pestana Ilha Dourada	Madeira	Pestana Alvor Praia	Algarve
Pestana Promenade	Madeira	Pestana Alvor Beach Club	Algarve
Pestana Promenade <i>Vacation Club</i>	Madeira	Pestana Dom João II	Algarve
Pestana Miramar	Madeira	Pestana Dom João II Beach Club	Algarve
Pestana Miramar <i>Vacation Club</i>	Madeira	Pestana Delfim <sup>(a)</sup>	Algarve
Pestana Village	Madeira	Pestana Alvor Park <sup>(b)</sup>	Algarve
Pestana Village <i>Vacation Club</i>	Madeira	Pestana Viking <sup>(a)</sup>	Algarve
Pestana Palms	Madeira	Pestana Viking <i>Vacation Club</i>	Algarve
Pestana Palms <i>Vacation Club</i>	Madeira	Pestana Alvor Atlantico	Algarve
Pestana Bay	Madeira	Pestana Alvor South Beach	Algarve
Pestana Atlantic Gardens <sup>(a)</sup>	Madeira	Pestana Palm Gardens <sup>(b)</sup>	Algarve
Madeira Magic	Madeira	Pestana Gramacho Golf Resort	Algarve
Casino da Madeira	Madeira	Pestana Gramacho Residences	Algarve
Centro Intern. Neg. Madeira	Madeira	Pestana Vale da Pinta Golf Resort	Algarve
Pestana CR7 Madeira <sup>(a)</sup>	Madeira	Pestana Silves Golf Resort	Algarve
Pestana Royal <sup>(a)</sup>	Madeira	Pestana Alto Golf Resort <sup>(a)</sup>	Algarve
Pestana Quinta dos Arcos <sup>(a)</sup>	Madeira	Pestana Vilasol Golf Resort <sup>(a)</sup>	Algarve
Pestana Casino Studios	Madeira	Pestana Vilasol Hotel Resort <sup>(a)</sup>	Algarve
Pestana Palace	Lisboa	Pestana Race <sup>(a)</sup>	Algarve
Pousada de Lisboa	Lisboa	Pestana Race Apartments <sup>(a)</sup>	Algarve
Pestana CR7 Lisboa	Lisboa	Pestana Bahia Palace	Açores
Pestana Cascais <sup>(a)</sup>	Cascais		

(a) CONTRATO DE GESTÃO / ARRENDAMENTO

(b) FRANCHISADO

Estas Demonstrações financeiras consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração na reunião de 18 de março de 2019. É da opinião o Conselho de Administração que estas demonstrações financeiras consolidadas refletem de forma verdadeira e apropriada as operações consolidadas da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A., bem como a sua posição consolidada e performance financeira e fluxos consolidados de caixa.

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

## 2. REFERENCIAL CONTABILÍSTICO DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As Demonstrações financeiras consolidadas do Grupo Pestana são preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) conforme endossadas pela União Europeia (EU) e efetivas à data de 1 de janeiro de 2018. 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 respectivos 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 com exceção para as novas normas adotadas conforme descrito abaixo.

Estas Demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas no princípio da continuidade das operações e segundo o custo histórico, exceto no que respeita aos instrumentos financeiros derivados e aos instrumentos de capital próprio ao justo valor através de resultados, valorizados ao justo valor, de modo a cumprir com os seus compromissos financeiros na sua data de maturidade.

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.

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

a) Impacto de adoção de normas que se tornaram efetivas a 1 de janeiro de 2018:

- **IAS 40** (alteração) 'Transferência de propriedades de investimento'. Esta alteração clarifica que os ativos só podem ser transferidos de e para a categoria de propriedades de investimentos quando exista evidência da alteração de uso. Apenas a alteração da intenção da gestão não é suficiente para efetuar a transferência. Esta alteração não teve impacto nas demonstrações financeiras do Grupo.

- **IFRS 9 (nova)**, 'Instrumentos financeiros'. A IFRS 9 substituiu os requisitos da IAS 39, relativamente: (i) à classificação e mensuração dos ativos e passivos financeiros; (ii) ao reconhecimento de imparidade sobre créditos a receber (através do modelo da perda esperada); e (iii) aos requisitos para o reconhecimento e classificação da contabilidade de cobertura. A adoção desta nova norma não teve impactos relevantes nas demonstrações financeiras do Grupo.
- **IFRS 15 (nova)**, 'Rédito de contratos com clientes'. Esta nova norma aplica-se apenas a contratos para a entrega de produtos ou prestação de serviços, e exige que a entidade reconheça o rédito quando a obrigação contratual de entregar ativos ou prestar serviços é satisfeita e pelo montante que reflete a contraprestação a que a entidade tem direito, conforme previsto na "metodologia das 5 etapas". Dependendo do cumprimento de alguns critérios, o rédito é reconhecido i) no momento preciso, quando o controlo dos bens ou serviços é transferido para o cliente, ou ii) ao longo do período, na medida em que retrata a respetiva performance.

Esta nova norma revogou a IAS 18, 'Rédito', pelo que o Grupo reviu a sua política contabilística de reconhecimento do rédito associado ao *Pestana Vacation Club – Options* (Nota 3.22) utilizando o método retrospectivo modificado (reconhecendo o impacto acumulado da adoção inicial desta norma como um ajustamento aos saldos de abertura), considerando os pontos que se esperam que se mantenham por utilizar na sua data de expiração.

Deste modo, com referência a 1 de janeiro de 2018, o Grupo diminuiu os Rendimentos a reconhecer em 249.327 Euros (Nota 25), diminuiu os Clientes e outras contas a receber em 83.164 Euros (Nota 14) e aumentou os Impostos diferidos passivos em 35.725 Euros (Nota 12), por contrapartida do aumento dos Resultados acumulados em 130.438 Euros (Nota 20). A adoção desta norma em 2018 aumentou Vendas e Prestação de serviços em 30.471 Euros, aumentou Fornecimentos e serviços externos em 9.295 Euros e aumentou o Imposto sobre o rendimento do exercício em 5.347 Euros.

- **Alterações à IFRS 15**, 'Rédito de contratos com clientes'. Estas alterações referem-se às indicações adicionais a seguir para determinar as obrigações de desempenho de um contrato, ao momento do reconhecimento do rédito de uma licença de propriedade intelectual, à revisão dos indicadores para a classificação da relação principal versus agente, e aos novos regimes previstos para simplificar a transição. A adoção desta alteração não teve impactos nas demonstrações financeiras do Grupo.
- **IFRIC 22 (nova)**, 'Operações em moeda estrangeira e contraprestação antecipada'. Trata-se de uma interpretação à IAS 21 'Os efeitos de alterações em taxas de câmbio' e refere-se à determinação da "data da transação" quando uma entidade paga ou recebe antecipadamente a contraprestação de contratos denominados em moeda estrangeira. A "data da transação" determina a taxa de câmbio a usar para converter as transações em moeda estrangeira. A adoção desta nova interpretação não teve impactos nas demonstrações financeiras do Grupo.

b) Nova norma publicada cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019 e que a União Europeia já endossou:

- **IFRS 16 (nova)**, ‘Locações’. Esta nova norma substitui a IAS 17, tendo os locatários agora de reconhecer um passivo de locação refletindo futuros pagamentos da locação e um ativo de “direito de uso” para todos os contratos de locação, exceto certas locações de curto prazo e de ativos de baixo valor. A definição de um contrato locação também foi alterada, sendo baseada no “direito de controlar o uso de um ativo identificado.

À presente data, o Grupo Pestana estima a adoção desta nova norma considerando a abordagem retrospectiva prevista na mesma, com um impacto igualmente estimado de um aumento dos seus ativos num montante de aproximadamente 111 milhões de Euros, num aumento dos passivos de aproximadamente 127 milhões de Euros e uma diminuição dos Resultados acumulados de aproximadamente 16 milhões de Euros.

c) Normas (novas e alterações) e interpretações publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em 1 de janeiro de 2019 (ou após essa data se expressamente indicado), e que a União Europeia já endossou:

- **Melhorias às normas 2014 – 2016**. Este ciclo de melhorias afeta os normativos IAS 28 e IFRS 12, não sendo expectáveis impactos nas demonstrações financeiras do Grupo.
- **IAS 1 (alteração)**, ‘Apresentação das demonstrações financeiras’ e IAS 8 (alteração), ‘Políticas contabilísticas, alterações nas estimativas e erros’ (a aplicar nos exercícios que se iniciem após 1 de janeiro de 2019). Estas alterações efetuadas pelo IASB modificam a definição de materialidade, que o Grupo irá adotar quando as mesmas se tornarem efetivas.
- **IAS 28 (alteração)**, ‘Investimentos de longo-prazo em associadas e empreendimentos conjuntos’. Esta alteração clarifica que os investimentos de longo-prazo em associadas e empreendimentos conjuntos (componentes do investimento de uma entidade em associadas e empreendimentos conjuntos), que não estão a ser mensurados através do método de equivalência patrimonial, são contabilizados segundo a IFRS 9, estando sujeitos ao modelo de imparidade das perdas estimadas, antes de qualquer teste de imparidade ao investimento como um todo. Esta alteração não terá impacto nas demonstrações financeiras do Grupo.
- **IFRS 9 (alteração)**, ‘Elementos de pré-pagamento com compensação negativa’. Esta alteração introduz a possibilidade de classificar ativos financeiros com condições de pré-pagamento com compensação negativa, ao custo amortizado, desde que se verifique o cumprimento de condições específicas, em vez de ser classificado ao justo valor através de resultados. Esta alteração não terá impacto nas demonstrações financeiras do Grupo.



- **Melhorias às normas 2015 – 2017.** Este ciclo de melhorias afeta os normativos IAS 12, IAS 23, IFRS 3 e IFRS 11, que o Grupo irá adotar quando as mesmas se tornarem efetivas.
- **IFRIC 23 (nova),** ‘Incerteza sobre o tratamento de Imposto sobre o rendimento’. Trata-se de uma interpretação à IAS 12 – ‘Imposto sobre o rendimento’, referindo-se aos requisitos de mensuração e reconhecimento a aplicar quando existem incertezas quanto à aceitação de um determinado tratamento fiscal por parte da Administração fiscal relativamente a Imposto sobre o rendimento. Em caso de incerteza quanto à posição da Administração fiscal sobre uma transação específica, a entidade deverá efetuar a sua melhor estimativa e registar os ativos ou passivos por imposto sobre o rendimento à luz da IAS 12, e não da IAS 37 – “Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes”, com base no valor esperado ou o valor mais provável. A aplicação da IFRIC 23 pode ser retrospectiva ou retrospectiva modificada. O Grupo irá aplicar a IFRIC 23 quando a mesma se tornar efetiva, não sendo expectáveis impactos relevantes nas Demonstrações financeiras.

## 3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As principais políticas contabilísticas aplicadas na elaboração das Demonstrações financeiras consolidadas são as que abaixo se descrevem. Estas políticas foram consistentemente aplicadas a todos os exercícios apresentados, com exceção das novas normas adotadas conforme descrito na Nota 2.

### 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 não controlados sem alteração de controlo, as diferenças resultantes entre o valor de aquisição e o dos interesses não controláveis 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 não controlados 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 contábilísticas dos Empreendimentos conjuntos são alteradas, sempre que necessário, de forma a garantir que as mesmas são aplicadas de forma consistente por todas as empresas do Grupo Pestana.

As entidades que qualificam como Empreendimentos conjuntos encontram-se listadas na Nota 9 e 38.

### **3.1.3. ASSOCIADAS**

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

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

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

Os dividendos atribuídos pelas Associadas são reduzidos ao valor do investimento na demonstração da posição financeira consolidada. As políticas contábilísticas 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. INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO AO JUSTO VALOR ATRAVÉS DE RESULTADOS**

Os Instrumentos de capital próprio 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 investimentos nestas Participadas correspondem a Instrumentos de capital próprio ao justo valor através de resultados, para os quais não é possível determinar com fiabilidade o justo valor, pelo que são mensurados ao custo de aquisição deduzido de perdas de imparidade, quando existentes, sendo que os dividendos distribuídos são reconhecidos como ganhos do exercício em que são atribuídos.

As entidades que qualificam como Instrumentos de capital próprio ao justo valor através de resultados encontram-se listadas na Nota 11.

### **3.2. CONCENTRAÇÕES DE ATIVIDADES EMPRESARIAIS SOB CONTROLO COMUM**

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

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

### **3.3. CONVERSÃO CAMBIAL**

#### **i. Moeda funcional e de apresentação**

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

#### **ii. Transações e saldos**

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

### iii. Unidades operacionais estrangeiras

Os proveitos e custos das demonstrações do rendimento integral das unidades operacionais estrangeiras do Grupo Pestana que têm uma moeda funcional diferente do Euro, são convertidos para a moeda de apresentação à taxa de câmbio média.

Na alienação de participações financeiras em subsidiárias e associadas residentes no estrangeiro, as diferenças cambiais associadas à participação financeira previamente registadas em reservas são reconhecidas em resultados.

### iv. Cotações utilizadas

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

Moeda	31-12-2018	31-12-2017
BRL - Real Brasileiro	4,4235	3,9437
CAD - Dólar Canadiano	1,5596	1,5047
CHF - Franco Suíço	1,1272	1,1701
DKK - Coroa Dinamarquesa	7,4671	7,4449
GBP - Libra Esterlina	0,8948	0,8875
NOK - Coroa Norueguesa	9,9452	9,8348
SEK - Coroa Sueca	10,2423	9,8387
USD - Dólar dos Estados Unidos	1,1454	1,1994

## 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.

# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

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 IAS 17 – 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 como segue:

	Anos
Edifícios e outras construções	
Hotelaria e <i>timeshare</i>	40 anos
Golfe	20 anos
Restantes	Entre 40 e 50 anos
Equipamento básico	Entre 10 e 20 anos
Equipamento de transporte	Entre 4 e 8 anos
Ferramentas e utensílios	Entre 4 e 10 anos
Equipamento administrativo	Entre 3 e 10 anos
Outros ativos tangíveis	Entre 10 e 20 anos

Os custos diretos iniciais incorridos ao negociar e aceitar os contratos de *timeshare*, adicionados aos edifícios locados, são reconhecidos como um gasto durante o prazo da locação na mesma base do rendimento da locação, conforme previsto na IAS 17, sendo que este período varia entre 3 e 30 anos.

O Grupo Pestana estima o valor residual dos Ativos fixos tangíveis em zero uma vez que a expectativa da gestão é a de utilizar os ativos pela totalidade da sua vida económica.

Os Ativos fixos tangíveis associados à concessão das Pousadas de Portugal e à concessão do Jogo (Casino da Madeira) são reversíveis no final do contrato a título gratuito pelo que a vida útil atribuída corresponde à vida económica dos ativos ou o prazo da concessão, dos dois o mais baixo.

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, concessões, *web sites* e *software*.

# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

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.

Os Direitos de concessão referem-se aos montantes pagos para a aquisição do direito de explorar as unidades hoteleiras da rede Pousadas bem como os jogos de fortuna e azar na Região Autónoma da Madeira.

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

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

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

	Anos
Concessões	Entre 20 e 70 anos
Website	4 anos

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



### 3.6. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

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

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

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

### 3.7. IMPARIDADE DE ATIVOS NÃO FINANCEIROS

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

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

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

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

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

### 3.8. 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.

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-mãe tem capacidade para controlar o período da reversão da diferença temporária; e ii) é provável que a diferença temporária não reverta num futuro próximo.

### 3.9. ATIVOS FINANCEIROS

#### I. CLASSIFICAÇÃO

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

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

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

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

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

## ii. Mensuração

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

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

Os ativos financeiros ao justo valor através de outro rendimento integral, que constituem instrumentos de dívida, são mensurados subseqüentemente 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 subseqüentemente, 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.

A metodologia de imparidade aplicada tem em consideração o perfil de risco de crédito dos devedores, sendo aplicadas diferentes abordagens consoante a natureza dos mesmos.

No que respeita aos saldos a receber de clientes e ativos de contratos com clientes, o Grupo Pestana aplica a abordagem simplificada permitida pela IFRS 9, de acordo com a qual as perdas de crédito estimadas são reconhecidas desde o reconhecimento inicial dos saldos a receber e por todo o período até à sua maturidade, considerando uma matriz de incumprimentos históricos para a maturidade dos saldos a receber, ajustada por estimativas prospetivas sempre que adequado.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, 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.

Para todas as outras situações e naturezas de saldos a receber, o Grupo Pestana aplica a abordagem geral do modelo de imparidade, avaliando a cada data de relato se existiu um aumento significativo do risco de crédito desde a data do reconhecimento inicial do ativo. Se não tiver existido um aumento do risco de crédito o Grupo Pestana calcula uma imparidade correspondente à quantia equivalente às perdas esperadas num prazo de 12 meses. Se tiver existido um aumento do risco de crédito, o Grupo Pestana calcula uma imparidade correspondente à quantia equivalente às perdas esperadas para todos os fluxos contratuais até à maturidade do ativo.

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

### **3.10. JUSTO VALOR ATIVOS E PASSIVOS**

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

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

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

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

### **3.11. CLIENTES E OUTRAS CONTAS A RECEBER**

As rubricas de Clientes e Outros contas a receber são reconhecidas inicialmente ao justo valor, sendo subsequentemente mensuradas ao custo amortizado, deduzido de imparidade. As perdas por imparidade dos Clientes e Outras contas a receber são registadas de acordo com os princípios descritos na Nota de Ativos financeiros – imparidade. As perdas por imparidade identificadas são registadas na demonstração dos resultados, na rubrica de “Perdas de imparidade de contas a receber”.

### 3.12. 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 e moradias construídas para comercialização. Os terrenos e as moradias 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), a moradias, apartamentos e *townhouses* 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, apartamentos e *townhouses*, é o custo específico.

### 3.13. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

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

### **3.14. CAPITAL**

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

Contribuições adicionais sem emissão de ações são reconhecidas como Outros instrumentos de capital próprio.

### **3.15. PROVISÕES**

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

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

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

As Provisões são mensuradas ao valor presente dos custos estimados para pagar a obrigação utilizando uma taxa antes de impostos, que reflete a avaliação de mercado para o período do desconto e para o risco da provisão em causa.

### 3.16. PASSIVOS FINANCEIROS

Os Passivos financeiros são classificados em duas categorias:

(i) Passivos financeiros ao justo valor através dos resultados;

(ii) Passivos financeiros ao custo amortizado

Os passivos financeiros são inicialmente mensurados ao justo valor deduzido, no caso de um passivo financeiro que não esteja mensurado ao justo valor através dos resultados, dos custos de transação diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

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

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

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

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

### 3.17. EMPRÉSTIMOS OBTIDOS

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

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



### 3.18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVADOS

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

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

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

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

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

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

A contabilidade de cobertura apenas pode ser interrompida, e prospetivamente, 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. LOCAÇÕES

Locações de ativos fixos tangíveis, relativamente às quais o Grupo Pestana detém substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo são classificadas como locações financeiras. São igualmente classificadas como locações financeiras os acordos em que a análise de uma ou mais situações particulares do contrato aponte para tal natureza. Todas as outras locações são classificadas como locações operacionais.

As locações financeiras são capitalizadas no início da locação pelo menor entre o justo valor do ativo locado e o valor presente dos pagamentos mínimos da locação, cada um determinado à data de início do contrato. A dívida resultante de um contrato de locação financeira é registada líquida de encargos financeiros, na rubrica de Fornecedores e outras contas a pagar. Os encargos financeiros incluídos na renda e a depreciação dos ativos locados, são reconhecidos na demonstração dos resultados consolidados, no período a que dizem respeito.

Nas locações consideradas operacionais, as rendas a pagar são reconhecidas como custo na demonstração dos resultados consolidados numa base linear, durante o período da locação.

Contratos em que o Grupo Pestana entra na locação de um ativo que foi alienado (*sale & leaseback*) são analisados tendo em conta se se trata de uma venda real e, se nesse caso, a locação é qualificada como operacional ou financeira. O tratamento contabilístico seguido é o descrito acima dependendo da classificação.

### 3.20. 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 como rendimentos a reconhecer e reconhecidos na Demonstração dos resultados consolidados proporcionalmente às depreciações dos ativos fixos tangíveis subsidiados.

### **3.21. 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.

### **3.22. RÉDITO**

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

Na determinação do valor do rédito, a Empresa 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 a Empresa efetua a sua melhor estimativa.

O rédito é registado na demonstração dos resultados 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 pela Empresa é conforme 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.

O Grupo Pestana tem em vigor um programa de pontos, denominado PPG - Pestana Priority Guest, de acordo com o qual os clientes frequentes podem usufruir de descontos e ofertas em serviços futuros. Constituindo a atribuição de pontos uma obrigação de desempenho separada, na data da prestação dos serviços de alojamento há lugar à alocação do valor faturado ao cliente entre o rédito do produto ou serviço prestado e o valor dos pontos atribuídos, considerando o valor do preço de venda separado de cada obrigação de desempenho assumida e o histórico da redenção dos pontos por parte dos clientes. Assim, o rédito alocado ao produto vendido ou serviço prestado é reconhecido de imediato no resultado do exercício, e o valor atribuído aos pontos é diferido até à data em que o cliente utilize os pontos na aquisição de um produto/serviço, conforme convencionado no programa de pontos, ou então no momento em que estes expirarem.

### **(ii) Vacation club**

O Grupo Pestana reconhece o rédito obtido na venda de contratos de *timeshare*, também denominado de *Vacation club*, de acordo com a transmissão do controlo sobre o direito de o cliente usufruir do serviço contratado ao longo do período do contrato.

Por regra, o contrato de venda de *timeshare* confere ao comprador o direito de utilização de um imóvel ou parte de um imóvel durante um período definido (semanas), que se repete anualmente ao longo de um determinado número de anos, que pode variar entre 3 e 30 anos.

Neste caso, o rédito obtido com a venda do contrato de *timeshare* é diferido linearmente pelo período do contrato, uma vez que o Grupo Pestana mantém o controlo da unidade de alojamento (o imóvel) para além de manter a gestão ativa do mesmo (possibilidade de locação a terceiros durante o período não vendido em *timeshare*).

Quando o valor da venda do *timeshare* incorpora uma componente de financiamento significativa, ou seja, o Grupo Pestana atribui um período de crédito ao cliente, e não há lugar à cobrança de juros, o valor do rédito a diferir é apurado com base no valor presente a receber. Nos casos em que o Grupo Pestana procede ao débito de juros sobre o valor de venda por regularizar, o valor do rédito é registado pelo valor nominal.

Os custos de manutenção definidos contratualmente como um valor a faturar aos clientes *timeshare*, separadamente do valor do direito de alojamento, não constituem uma obrigação de desempenho separada do contrato dado que o Grupo Pestana tem o direito de receber este valor na data acordada, independentemente da utilização da unidade de alojamento por parte do cliente. Assim, o rédito é reconhecido na data acordada durante o período do contrato.

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. Tal como acontece com o PPG, o rédito associado a esses pontos é reconhecido consoante a sua utilização e pelo seu prazo de validade, corrigido da percentagem histórica de pontos expirados por falta de utilização pelo cliente.

### **(iii) Imobiliária turística**

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

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

No caso dos terrenos, o rédito da venda é reconhecido quando o controlo sobre o mesmo é transferido para o cliente, o que ocorre, regra geral, na data em que a escritura pública de venda é assinada.

No caso dos apartamentos, moradias e *townhouses*, construídos por conta e risco do Grupo Pestana para alienação a terceiros (inventários), o rédito é reconhecido com a transferência do controlo do imóvel para o cliente. Tal 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 corresponde apenas à comissão negociada, não incluindo os montantes relativamente aos quais o Grupo Pestana apenas assegura o seu redébito aos condóminos.

#### **(iv) Contratos de construção**

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

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

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

#### **(v) Animação turística**

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

#### **(vi) Contratos de gestão**

O rédito dos contratos de gestão refere-se aos honorários recebidos pela gestão de hotéis propriedade de terceiros, efetuada pelo Grupo Pestana, e é reconhecido ao longo do período do contrato por se considerar que o controlo sobre o serviço e os benefícios associados são transferidos para o cliente à medida que o Grupo Pestana o realiza. O rédito corresponde, normalmente, a uma percentagem das receitas do hotel mais um pagamento de incentivos que são geralmente calculados através da aplicação de uma percentagem (fixa ou variável) dos proveitos e/ou resultados operacionais de hotelaria (G.O.P.), pelo que o rédito apenas é registado quando a probabilidade de ser revertido é considerada reduzida.

### 3.23. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

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

## 4. POLÍTICAS DE GESTÃO DO 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 taxa de câmbio, 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 conseqüentemente 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 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, especialmente nos hotéis de resort a uma significativa sazonalidade.

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

Estando o Grupo Pestana a atravessar um momento muito positivo do ciclo económico do negócio, verifica-se a existência de excessos de tesouraria de curto prazo. Estes excessos 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 Pestana Hotel Group mais trabalha e a quem deve um maior volume de dívida de médio e longo prazo.

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.

Para os empréstimos de longo prazo e como forma de cobrir uma eventual variação da taxa de juro a longo prazo, o Grupo Pestana contrata, sempre que apropriado, instrumentos financeiros derivados de cobertura de “cash flows” (“swaps”) os quais representam coberturas desses empréstimos de longo prazo, podendo em algumas situações optar igualmente por fixar a taxa de juro dos empréstimos nos primeiros anos desses contratos e analisar, posteriormente, a eventual possibilidade de contratar “swaps” de taxa de juro, para cobrir os seus fluxos de caixa no período remanescente desses contratos de financiamento.

#### **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 2018 e 2017.



Tendo por referência a dívida líquida do Grupo Pestana em 31 de dezembro de 2018, um acréscimo de 0,25% nas taxas de juro resultaria num incremento dos custos financeiros líquidos anuais de, aproximadamente, 630.000 Euros (31 de dezembro de 2017: 700.000 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 mas também dos restantes créditos a receber do grupo e de terceiros, classificados como ativos financeiros ao custos amortizado ou ativos financeiros ao justo valor através de outro rendimento integral.

As vendas realizadas a clientes individuais têm de ser pagas em dinheiro ou com cartão de crédito, o que mitiga o risco de crédito gerado na atividade. Adicionalmente, e considerando a diversidade de entidades clientes “empresa” e operadores turísticos, o Grupo Pestana 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 contratou em 2018 um seguro de crédito com uma seguradora de referência do mercado português, cobrindo uma parte significativa de créditos sobre empresas e operadores turísticos nos principais mercados emissores de turistas para as suas unidades de negócio.

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 pelo 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.

O *rating* de crédito, conforme classificação da Moody's, para depósitos e empréstimos bancários do Grupo Pestana, classificados respetivamente como Caixa e equivalente de caixa e Empréstimos obtidos apresentam-se como segue:

	Depósitos bancários		Empréstimos obtidos	
	2018	2017	2018	2017
<i>Rating</i>				
A2	5.714.999	-	33.380.381	-
A3	5.485.574	5.306.543	21.500.000	10.630.494
Aa2	400.606	123.634	-	-
Baa1	69.652	1.243.007	5.000.000	613.816
Baa2	5.839.208	306.309	105.336.267	5.000.000
Ba1	-	17.476.863	-	99.581.464
Ba2	-	8.097.363	-	31.500.000
Ba3	13.134.859	-	57.275.505	-
B1	-	3.006.670	-	22.497.858
B3	684.060	786.070	11.396.825	13.714.286
Caa2	3.718.757	14.244.470	25.380.676	47.023.011
Sem classificação	3.477.833	4.253.731	33.288.765	61.474.052
<b>Total</b>	<b>38.525.548</b>	<b>54.844.662</b>	<b>292.558.419</b>	<b>292.034.981</b>

### iii. Risco de liquidez

As necessidades de tesouraria são geridas de forma centralizada pelo departamento financeiro do Grupo Pestana, supervisionado pelo respetivo Conselho de Administração, que gere os excessos e défices de liquidez de cada uma das empresas do Grupo Pestana. As necessidades pontuais de tesouraria são cobertas, primeiro pelos excessos de tesouraria existentes em outras empresas do Pestana Hotel Group 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.

# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

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 não descontados:

31 de dezembro de 2018	Menos de 1 ano	Entre 1 a 5 anos	Mais de 5 anos
Empréstimos obtidos:	54.688.189	204.580.757	56.911.596
- empréstimos bancários	36.302.011	59.426.788	52.292.021
- empréstimos obrigacionistas	-	107.500.000	-
- papel comercial	11.444.444	25.388.889	-
- descobertos bancários	204.266	-	-
- juros estimados até à maturidade, não descontados	6.737.468	12.265.080	4.619.575
Fornecedores e contas a pagar - não grupo	76.826.619	3.952.053	25
Instrumentos financeiros derivados	308.696	176.484	-

31 de dezembro de 2017	Menos de 1 ano	Entre 1 a 5 anos	Mais de 5 anos
Empréstimos obtidos:	49.208.534	231.039.627	38.160.263
- empréstimos bancários	34.417.336	80.583.804	35.914.952
- empréstimos obrigacionistas	-	107.500.000	-
- papel comercial	5.944.444	26.833.333	-
- descobertos bancários	841.112	-	-
- juros estimados até à maturidade, não descontados	8.005.642	16.122.490	2.245.311
Fornecedores e contas a pagar - não grupo	91.229.451	3.903.950	1.398.709
Instrumentos financeiros derivados	627.378	437.144	4.732

## 4.2. GESTÃO DO RISCO DE CAPITAL

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

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

# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

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 2018 e 2017 eram os seguintes:

	31-12-2018	31-12-2017
Empréstimos totais	292.365.298	336.875.441
Menos: caixa e equivalentes de caixa	39.716.014	56.280.131
Dívida líquida	252.649.284	280.595.311
Capitais próprios	267.037.277	269.839.805
Capital total	519.686.561	550.435.115
<b>Gearing</b>	<b>49%</b>	<b>51%</b>

Se considerássemos os rendimentos a reconhecer de vendas de *timeshare* (Nota 25) como parte integrante do capital próprio e não do passivo, uma vez que não respeitam a futuros pagamentos de caixa, o *gearing* corrigido seria como segue:

	31-12-2018	31-12-2017
Empréstimos totais	292.365.298	336.875.441
Menos: caixa e equivalentes de caixa	39.716.014	56.280.131
Dívida líquida	252.649.284	280.595.311
Capitais próprios corrigidos	415.799.054	426.182.318
Capital total	668.448.338	706.777.629
<b>Gearing corrigido</b>	<b>38%</b>	<b>40%</b>

### 4.3. CONTABILIZAÇÃO DE INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVADOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, 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 tenha direitos, à variabilidade nos retornos provenientes do seu envolvimento com essa entidade e possa apoderar-se dos mesmos através do poder que detém sobre essa entidade (controlo de fato).

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 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 de cada exercício.

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 sector a nível internacional.

## 5.3. IMPARIDADE

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 45 anos de existência do Grupo Pestana neste sector são, no entanto, um bom indicador para avaliar as estimativas que têm sido utilizadas.

Considerando as incertezas quanto ao valor de recuperação do valor líquido do “goodwill” pelo facto de se basear na melhor informação disponível à data, as alterações dos pressupostos poderiam resultar em impactos na determinação do nível de imparidade e, conseqüentemente, nos resultados. O Grupo Pestana revê com uma periodicidade anual os pressupostos que estão na base do julgamento da existência ou não de imparidade no *goodwill* resultante das aquisições de participações em empresas subsidiárias. Os pressupostos utilizados são sensíveis a alterações dos indicadores macroeconómicos e aos pressupostos do negócio utilizados pela gestão.

## 5.4. 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.

## 5.5. LOCAÇÕES

A classificação dos contratos de *sale & leaseback* realizados sobre os ativos do Grupo Pestana é avaliada caso a caso, atendendo à intenção da gestão e à substância das condições acordadas em termos de transferência dos riscos e benefícios associados à titularidade e exploração dos mesmos.

Os contratos de *sale & leaseback* são classificados como vendas efetivas de ativos seguidas de locação operacional, quando os termos do contrato não prevejam a retenção de parte significativa dos riscos e benefícios pelo Grupo Pestana.

A existência de condições contratuais tais como: i) existência de opções de compra a preços reduzidos; ii) a utilização por parte substancial (+75%) da vida útil remanescente do ativo; ou iii) o valor das rendas a pagar não corresponde a mais de 90% do justo valor do ativo transacionado, são um indicador de que em substância o contrato de locação tem uma natureza de financiamento. Quando estas condições não estejam previstas no contrato de locação, este é considerado uma locação operacional.

## 6. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017 os movimentos registados em rubricas do Ativo fixo tangível são apresentados como segue:

	Terrenos	Edifícios e outras construções	Equipamento básico	Equipamento transporte	Equipamento administrativo	Ferramentas e utensílios	Outros ativos tangíveis	Ativos em curso	Total
<b>1 de janeiro de 2018</b>									
Custo de aquisição	107.793.383	731.375.288	241.125.533	4.915.754	18.101.517	608.028	10.625.719	44.548.258	1.159.093.481
Depreciações acumuladas	-	(391.558.310)	(169.287.163)	(4.333.631)	(17.430.649)	(545.744)	(8.347.915)	-	(591.503.412)
Imparidade acumulada	-	(1.340.526)	(34.490)	-	-	-	-	-	(1.375.016)
<b>Valor líquido</b>	<b>107.793.383</b>	<b>338.476.452</b>	<b>71.803.880</b>	<b>582.124</b>	<b>670.868</b>	<b>62.284</b>	<b>2.277.804</b>	<b>44.548.258</b>	<b>566.215.054</b>
<b>Movimento de 2018</b>									
Adições	9.780.476	38.315.332	4.272.022	111.773	117.199	10.398	455.415	28.186.595	81.249.210
Alienações - custo aquisição	(135.277)	(729.644)	(63.254)	(279.662)	(42.801)	-	(221.177)	-	(1.471.815)
Alienações - depreciações acumuladas	-	52.394	62.540	230.472	26.825	-	221.177	-	593.408
Alienações - imparidade	-	118	-	-	-	-	-	-	118
Transferências - custo aquisição	2.301.946	5.204.164	495.411	-	11.269	-	-	(8.012.790)	-
Transferências (Nota 7)	-	961.333	-	-	-	-	-	-	961.333
Depreciação	-	(18.133.288)	(8.768.144)	(154.105)	(282.207)	(19.289)	(500.556)	-	(27.857.589)
Imparidade - reforço	-	-	-	-	-	-	-	(149.450)	(149.450)
Imparidade - reversão	-	352.617	34.475	-	-	-	-	-	387.092
	<b>11.947.145</b>	<b>26.023.026</b>	<b>(3.966.950)</b>	<b>(91.521)</b>	<b>(169.715)</b>	<b>(8.891)</b>	<b>(45.141)</b>	<b>20.024.355</b>	<b>53.712.307</b>
<b>31 de Dezembro de 2018</b>									
Custo de aquisição	119.740.528	775.126.473	245.829.712	4.747.866	18.187.184	618.426	10.859.957	64.722.063	1.239.832.209
Depreciações acumuladas	-	(409.639.204)	(177.992.767)	(4.257.263)	(17.686.031)	(565.033)	(8.627.294)	-	(618.767.592)
Imparidade acumulada	-	(987.791)	(15)	-	-	-	-	(149.450)	(1.137.256)
<b>Valor líquido</b>	<b>119.740.528</b>	<b>364.499.478</b>	<b>67.836.930</b>	<b>490.603</b>	<b>501.153</b>	<b>53.393</b>	<b>2.232.663</b>	<b>64.572.613</b>	<b>619.927.361</b>



ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

	Terrenos	Edifícios e outras construções	Equipamento básico	Equipamento transporte	Equipamento administrativo	Ferramentas e utensílios	Outros ativos tangíveis	Ativos em curso	Total
<b>1 de janeiro de 2017</b>									
Custo de aquisição	138.777.059	795.581.356	244.759.887	5.123.740	21.466.478	748.870	9.998.391	102.850.392	1.319.306.173
Depreciações acumuladas	-	(384.090.022)	(169.829.002)	(4.719.814)	(20.200.391)	(636.160)	(8.048.535)	-	(587.523.924)
Imparidade acumulada	(425.628)	(6.047.308)	(54.182)	-	(4.819)	(22)	-	(321.600)	(6.853.559)
<b>Valor líquido</b>	<b>138.351.432</b>	<b>405.444.026</b>	<b>74.876.703</b>	<b>403.926</b>	<b>1.261.268</b>	<b>112.688</b>	<b>1.949.856</b>	<b>102.528.791</b>	<b>724.928.689</b>
<b>Movimento de 2017</b>									
Entradas no perímetro - custo aquisição	-	-	-	-	-	-	-	10.689.293	10.689.293
Adições	255.675	15.047.625	8.628.343	335.058	403.999	3.282	875.055	25.911.167	51.460.203
Alienações - custo aquisição	-	(5.579.280)	(140.595)	(146.836)	(13.513)	(33)	(241.005)	-	(6.121.261)
Alienações - depreciações acumuladas	-	237.752	87.065	131.311	13.513	33	241.005	-	710.679
Conversão cambial - custo aquisição	(795.692)	(1.050.466)	(328.207)	(3.662)	(126.466)	(2.635)	(219)	(3.192.819)	(5.500.166)
Conversão cambial - depreciações acumuladas	-	138.116	156.292	2.343	88.552	1.789	23	-	387.115
Transferências - custo aquisição	700.803	4.683.058	(916.750)	(234.093)	(60.254)	(37.053)	1.419	(22.392.357)	(18.255.228)
Transferências - depreciações acumuladas	-	(460.080)	1.924.313	234.094	73.616	37.052	-	-	1.808.995
Transferências - imparidades acumuladas	27.095	441.223	10.824	-	-	-	-	321.600	800.742
Depreciação	-	(20.263.300)	(9.115.788)	(135.369)	(546.025)	(29.338)	(541.861)	-	(30.631.680)
Saídas do perímetro - custo aquisição	(31.144.462)	(77.307.005)	(10.877.145)	(158.453)	(3.568.727)	(104.403)	(7.922)	(69.317.418)	(192.485.535)
Saídas do perímetro - depreciações acumuladas	-	12.879.222	7.489.957	153.804	3.140.086	80.880	1.452	-	23.745.401
Saídas do perímetro - imparidade	-	1.278.620	-	-	3.855	-	-	-	1.282.475
Imparidade - reforço	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imparidade - reversão	398.533	2.986.939	8.868	-	964	22	-	-	3.395.327
	<b>(30.558.050)</b>	<b>(66.967.574)</b>	<b>(3.072.823)</b>	<b>178.197</b>	<b>(590.400)</b>	<b>(50.404)</b>	<b>327.948</b>	<b>(57.980.532)</b>	<b>(158.713.637)</b>
<b>31 de Dezembro de 2017</b>									
Custo de aquisição	107.793.383	731.375.288	241.125.533	4.915.754	18.101.517	608.028	10.625.719	44.548.258	1.159.093.481
Depreciações acumuladas	-	(391.558.310)	(169.287.163)	(4.333.631)	(17.430.649)	(545.744)	(8.347.915)	-	(591.503.412)
Imparidade acumulada	-	(1.340.526)	(34.490)	-	-	-	-	-	(1.375.016)
<b>Valor líquido</b>	<b>107.793.383</b>	<b>338.476.452</b>	<b>71.803.880</b>	<b>582.124</b>	<b>670.868</b>	<b>62.284</b>	<b>2.277.804</b>	<b>44.548.258</b>	<b>566.215.054</b>

## Alterações de perímetro

As alterações de perímetro no ano de 2017 respeitaram à entrada dos terrenos relativos ao Projeto Pestana Dunas (Porto Santo) da subsidiária Imóveis Brisa – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado e à saída dos hotéis Pestana Chelsea Bridge, Pestana Berlin Tiergarten, Pestana Miami South Beach, Pestana Arena Barcelona bem como das obras em curso dos hotéis em Manhattan e Amesterdão, como consequência da alienação da Hotéis do Atlântico – Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A. e respetivas subsidiárias (Nota 39).

## Adições, excluindo Ativos em curso

As adições de 2018 respeitam, essencialmente, à aquisição do Hotel Pestana D. João II em novembro, pelo montante de 39.000.000 Euros, que se encontrava a ser explorado através de um contrato de arrendamento e também à abertura de uma nova unidade em Óbidos denominada Pousada Vila de Óbidos, com 17 novos quartos, localizada dentro das muralhas da vila medieval, cujo investimento ascendeu a aproximadamente, 750.000 Euros.

Em 2018, foram também realizados vários investimento de reposição e remodelação das unidades hoteleiras já existentes, nomeadamente, na expansão do Hotel Quinta do Arco e renovação dos hotéis Pestana Delfim, Pestana Palace e Pestana Promenade, num valor total de aproximadamente 4.700.000 Euros.

As restantes adições em 31 de dezembro de 2018 e 2017 respeitam, fundamentalmente, a investimentos de menor montante em termos individuais ao nível da reposição e remodelação de unidades hoteleiras, na empresa de cervejas, casino e custos de comercialização de *timeshare* (Nota 3.4).

As adições do exercício de 2017 respeitam, essencialmente, à construção do Hotel Pestana Casino Studios e ao projeto de remodelação do Hotel Pestana Royal Bay, nos montantes de aproximadamente 3.500.000 Euros e 3.000.000 Euros, respetivamente e à aquisição do prédio urbano denominado “Cocheiras do Palácio Valle Flor”, junto ao Hotel Pestana Palace em Lisboa, em julho de 2017, pelo montante de 5.400.000 Euros, arrendado até esta data.

## Alienações

No exercício de 2018, as alienações respeitam essencialmente às 8 unidades de alojamento do Pestana Gramacho Residences vendidas pelo montante total de 1.708.770 Euros, que geraram uma mais-valia de 925.544 Euros (Nota 30).

No exercício de 2017, a diminuição verificada na rubrica de Edifícios e outras construções refere-se à alienação do Pestana Atlantic Gardens, pelo montante de 5.350.000 Euros, gerando uma mais-valia de 308.951 (Nota 30), tomado de seguida em arrendamento e mantendo a exploração do mesmo

(Nota 28). Inclui ainda a alienação de apartamentos do Pestana Alvor Atlântico no montante de 1.225.642 Euros, gerando uma mais-valia no montante de 832.429 Euros (Nota 30).

## Transferências

Em 2018, iniciou-se a exploração do empreendimento turístico de 4 estrelas, Pestana Gramacho Residences, cujo edifício foi adquirido em 2017 e recuperado por uma subsidiária do Grupo Pestana. Este empreendimento está localizado junto aos campos do Gramacho e Vale da Pinta e é constituído por 54 apartamentos e uma vila.

Em Outubro de 2018 e após sofrer obras de reabilitação, o Grupo iniciou a utilização do prédio sito na travessa São Plácido, na Baixa de Lisboa (adquirido no ano de 2016), cujo investimento total ascendeu a 3.279.642 Euros.

Em 2018, o Grupo iniciou também a exploração do terreno na zona de Silves, cujo investimento total ascendeu a 1.215.396 Euros.

Em 2017, o Grupo Pestana decidiu alterar o propósito a dar aos Projetos de Troia e de Silves, onde se previa inicialmente a construção e exploração de apart-hotéis, e cuja finalidade atual é a de construção e comercialização de apartamentos. Neste sentido, foram transferidos para a rubrica de inventários os valores dos respetivos terrenos, bem como as despesas incorridas com alvarás, licenças, loteamentos e ainda o estudo e desenvolvimento das respetivas Infraestruturas gerais, de 10.496.377 Euros e 4.894.000 Euros (Nota 15), respetivamente.

## Imparidades

Em 2018, o Grupo Pestana reverteu parte das perdas constituídas sobre o Madeira Magic, no montante de 342.253 Euros, em resultado da melhoria significativa dos resultados operacionais gerados pela exploração deste ativo. Deste modo e considerando as estimativas de fluxos de caixa futuros e a taxa de desconto aplicável, verificou-se que o justo valor deste ativo era superior ao seu anterior valor líquido contabilístico.

Em 2017, o Grupo Pestana reverteu a totalidade das perdas constituídas sobre os Campos de Golfe “Silves Golfe” e “Gramacho/Pinta Golfe” e Club-Houses anexas, nos montantes de 1.666.375 Euros e 370.824 Euros, respetivamente, bem como parte das perdas constituídas sobre o Campo de Golfe “Beloura Golfe” e Club-House anexa, no montante de 1.118.159 Euros. Reverteu ainda, parte das perdas constituídas sobre o Madeira Magic, no montante de 229.288 Euros, em resultado da melhoria significativa dos resultados operacionais gerados pela exploração deste ativo.

## Ativos em curso

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

	2018	2017
Projeto Pestana Blue Alvor (Algarve)	31.329.670	18.855.722
Projeto Pestana Dunas (Porto Santo)	10.539.843	10.689.293
Projeto Rua das Flores (Porto)	8.375.387	-
Projeto Pestana Douro (Porto)	4.245.141	-
Terreno a Norte Gramacho (Algarve)	2.165.738	2.165.720
Terrenos D. Fernando (Algarve)	1.926.288	1.926.288
Projeto Pestana Churchill (Madeira)	1.766.862	71.723
Projeto Campo de Golfe (Algarve)	1.199.852	1.199.852
Projeto Campo de Golfe Silves (Algarve)	504.301	500.001
Terrenos anexos a Vale do Pinta (Algarve)	354.900	354.900
Projeto Gramacho Residences (Algarve)	-	3.875.847
Projeto Baixa de Lisboa	-	1.850.925
Projeto zona Silves (Algarve)	-	1.215.396
Outros (obras de renovação e remodelação em várias unidades)	2.164.631	1.842.591
	<b>64.572.613</b>	<b>44.548.258</b>

O Projeto Pestana Blue Alvor respeita a um hotel de 5 estrelas na Quinta da Amoreira, em Alvor, cuja construção iniciou-se no último trimestre de 2017, num terreno com 12,8 Ha situado entre o Pestana Alto Golfe e os Hotéis Pestana Alvor Praia e Pestana Delfim, com ligação direta ao areal da Praia dos três irmãos em Alvor. O Hotel será o primeiro em Portugal a ser construído de raiz para o sofisticado mercado *all-inclusive* de 5 estrelas. Esta nova unidade contará com 551 quartos e suites a desenvolver numa área equivalente a 13 campos de futebol, na horizontal, em edifícios só com um e dois pisos. No seu interior só se poderá circular a pé ou em veículos elétricos e vão ser preservadas as árvores de grande porte existentes na quinta, nomeadamente, a amoreira que lhe deu o nome. O Hotel vai ter 7 restaurantes e bares, 5 piscinas, spa, campos de jogos e atividades de animação para todas as idades. O custo total do projeto é de 36.500.000 Euros, estando prevista a sua abertura para maio de 2019.

O Pestana Dunas respeita a um projeto para um hotel no Porto Santo com um total de 396 camas. Encontra-se ainda em fase de licenciamento.

O Projeto Rua das Flores diz respeito a um empreendimento turístico de 4 estrelas no centro histórico do Porto com 87 quartos que vai resultar da remodelação já iniciada de um edifício que se encontrava em elevado estado de degradação. O custo total do projeto é de 13.500.000 Euros e espera-se que comece a operar no final de 2019.

O Projeto Pestana Douro diz respeito à reabilitação de um edifício adquirido em 2018, no Concelho do Porto, que se destina à construção de um novo hotel com 165 quartos que beneficiará de uma vista privilegiada sobre o Rio Douro e está localizado na antiga fábrica de sabão floral em Gondomar. A abertura do Pestana Douro Hotel está prevista para o final do ano de 2019 e o seu custo total é de, aproximadamente, 13.000.000 Euros.

Os terrenos a Norte do Gramacho, no total de aproximadamente 100 ha, também conhecido como Quinta de S. Pedro, é um projeto ainda numa fase inicial do seu desenvolvimento, onde se prevê a construção de um campo de golfe de 18 buracos, bem como uma área imobiliária.

O Projeto D. Fernando desenvolve-se num terreno com uma área total de 30 ha, onde o Grupo tem intenção de construir um hotel e um campo de golfe de 9 buracos.

O Projeto Pestana Churchill diz respeito à construção de um novo hotel de 4 estrelas superior na baía de Câmara de Lobos, contando com cerca de 59 quartos e edificado nas antigas instalações da lota. O Pestana Churchill Bay vai ser a primeira unidade hoteleira a ser construída no centro histórico da cidade de Câmara de Lobos e resulta de um contrato de arrendamento de imóveis celebrado em abril de 2017 com a Câmara Municipal de Câmara de Lobos para instalação de um estabelecimento hoteleiro, com a duração de 50 anos, representando um investimento na ordem dos 3.900.000 Euros. A sua abertura está prevista para julho de 2019.

O Projeto Campo de Golfe está relacionado com um terreno de 20 ha de que o Grupo é proprietário, na zona envolvente aos Hotéis Pestana Alvor Praia e Pestana Delfim. Face à sua localização, junto à praia de Alvor, e no sentido de proceder à diversificação de oferta de novos produtos, pretende-se no futuro construir neste terreno um campo de golfe de 9 buracos.

O Projeto Campo de Golfe Silves respeita a um terreno na zona de Silves com o objetivo de construir um Campo de Golfe de 9 buracos na sequência da construção já iniciada do empreendimento turístico Silves Golf Resort.

O terreno confinante com o Empreendimento de Vale da Pinta, com uma área de 8,171 hectares, tem várias possibilidades de desenvolvimento, nomeadamente a ampliação do projeto imobiliário de Vale de Pinta numa próxima alteração ao Plano Diretor Municipal de Lagoa e a construção de unidade hoteleira.

### Ativos reversíveis para o Estado

O Grupo Pestana tem reconhecido nas suas Demonstrações financeiras ativos relacionados com a exploração de jogos de fortuna ou azar e com a concessão da rede das Pousadas de Portugal 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 2018 ascende a 9.237.129 Euros (em 31 de dezembro de 2017: 9.458.062 Euros), sendo que a sua vida útil corresponde à vida económica dos mesmos ou o prazo da concessão, dos dois o mais baixo.

### Ativos fixos tangíveis adquiridos sob o regime de locação financeira

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o valor líquido destes Ativos é apresentado como segue:

	2018	2017
Valor bruto	9.154.781	9.112.027
Depreciações acumuladas	(3.354.163)	(2.916.767)
	<b>5.800.618</b>	<b>6.195.260</b>

## 7. ATIVOS INTANGÍVEIS

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 os movimentos registados em rubricas do Ativo intangível são apresentados como segue:

	<i>Goodwill</i>	<i>Concessões</i>	<i>Website e software</i>	<i>Total</i>
<b>1 de janeiro de 2018</b>				
Custo de aquisição	17.000.000	22.002.373	561.165	39.563.538
Amortizações acumuladas	-	(11.338.565)	(460.927)	(11.799.492)
Imparidade acumulada	-	-	-	-
<b>Valor líquido</b>	<b>17.000.000</b>	<b>10.663.808</b>	<b>100.238</b>	<b>27.764.046</b>
<b>Movimento de 2018</b>				
Adições	-	-	5.000	5.000
Transferências - custo aquisição e amortizações acumuladas (Nota 6)	-	(961.333)	-	(961.333)
Amortização	-	(1.111.223)	(43.072)	(1.154.295)
Imparidade - reforço	-	-	-	-
Imparidade - reversão	-	-	-	-
	<b>-</b>	<b>(2.072.556)</b>	<b>(38.072)</b>	<b>(2.110.628)</b>
<b>31 de dezembro de 2018</b>				
Custo de aquisição	17.000.000	20.972.373	566.165	38.538.538
Amortizações acumuladas	-	(12.381.120)	(503.998)	(12.885.118)
Imparidade acumulada	-	-	-	-
<b>Valor líquido</b>	<b>17.000.000</b>	<b>8.591.253</b>	<b>62.167</b>	<b>25.653.420</b>

# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

	<i>Goodwill</i>	<i>Concessões</i>	<i>Website e software</i>	<i>Total</i>
<b>1 de janeiro de 2017</b>				
Custo de aquisição	17.000.000	21.000.497	2.602.533	40.603.030
Amortizações acumuladas	-	(10.168.179)	(1.515.061)	(11.683.240)
Imparidade acumulada	-	-	-	-
<b>Valor líquido</b>	<b>17.000.000</b>	<b>10.832.318</b>	<b>1.087.472</b>	<b>28.919.790</b>
<b>Movimento de 2017</b>				
Adições	-	-	504.072	504.072
Transferência	-	-	-	-
Entradas no perímetro (Nota 39)	-	1.030.000	-	1.030.000
Saídas do perímetro - custo aquisição (Nota 39)	-	(28.124)	(2.405.464)	(2.433.588)
Saídas do perímetro - amortizações acumuladas (Nota 39)	-	14.404	1.327.275	1.341.679
Transferência e abates - Custo de Aquisição	-	-	(139.977)	(139.977)
Amortização	-	(1.184.790)	(273.140)	(1.457.930)
Imparidade - reforço	-	-	-	-
Imparidade - reversão	-	-	-	-
	<b>-</b>	<b>(168.510)</b>	<b>(987.234)</b>	<b>(2.142.978)</b>
<b>31 de dezembro de 2017</b>				
Custo de aquisição	17.000.000	22.002.373	561.165	39.563.538
Amortizações acumuladas	-	(11.338.564)	(460.927)	(11.799.491)
Imparidade acumulada	-	-	-	-
<b>Valor líquido</b>	<b>17.000.000</b>	<b>10.663.808</b>	<b>100.238</b>	<b>27.764.046</b>

Em junho de 2016, e dando seguimento à reorganização societária do Pestana Hotel Group, concentrando na subsidiária M&J Pestana, S.A. as participações financeiras detidas na Região Autónoma da Madeira e na Região Autónoma dos Açores, procedeu-se à aquisição da quota única da Empresa de Cervejas da Madeira, Sociedade Unipessoal, Lda. pelo montante de 17.500.000 Euros, resultando no reconhecimento de um *goodwill* no montante de 17.000.000 Euros.

A recuperabilidade do *goodwill* é avaliada anualmente com referência a 31 de dezembro, independentemente da existência de indicadores de imparidade. O valor recuperável foi 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 e utilizando a taxa de desconto que o Grupo Pestana considera que reflete a melhor estimativa dos riscos específicos associados. A 31 de dezembro de 2018 e 2017 verificou-se que o valor recuperável deste ativo era superior ao seu valor contabilístico.



A rubrica de Concessões inclui:

- Direito à exploração da Rede de Pousadas, de 2003 até 2023 inclusive, obtido ao abrigo do contrato de Cessão de Exploração da Rede de Pousadas, celebrado em 8 de Agosto de 2003 com a Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A..
- Direito concessão de jogo, nomeadamente a exploração de jogos de fortuna e azar na zona permanente do Funchal, até 2023 inclusive, correspondendo o valor capitalizado ao valor pago ao Governo Regional da Madeira.
- Direito à concessão do Palácio do Freixo, por um prazo de 50 anos, obtido através do contrato de cessão de exploração celebrado com a Câmara Municipal do Porto, onde funciona a Pousada do Porto desde Outubro de 2010.
- Direito de concessão da Cidadela de Cascais, por um prazo de 70 anos, através de contrato celebrado em 26 de Novembro de 2009 com a Fortaleza de Cascais, E.M., onde funciona a Pousada de Cascais desde Março de 2012.

Em 2017, a subsidiária Imóveis Brisa – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado passou a pertencer ao perímetro de consolidação da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A. resultando num aumento da rubrica de Concessões correspondente ao Direito de superfície de três lotes de armazéns no Parque Empresarial da Zona Oeste em Câmara de Lobos (Nota 39). Adicionalmente, em 2017, as subsidiárias Pestana Management – Serviços de Gestão, S.A. e Intervisa – Viagens e Turismo, Lda. deixaram de pertencer ao perímetro da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A., com referência a 1 de Novembro de 2017, resultando em saídas de perímetro no montante líquido de 1.091.190 Euros (Nota 39).

## 8. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 os movimentos registados na rubrica de Propriedades de investimento são apresentados como segue:

	2018	2017
<b>A 1 de janeiro</b>		
Custo de aquisição	11.268.350	10.504.714
Depreciações acumuladas	(2.731.469)	(2.678.555)
Imparidade acumulada	(116.177)	(116.177)
<b>Valor líquido</b>	<b>8.420.704</b>	<b>7.709.982</b>
Alienações - custo aquisição	-	(476.314)
Alienações - depreciações acumuladas	-	48.602
Entradas no perímetro	-	1.239.950
Depreciação	(92.453)	(101.515)
	<b>(92.453)</b>	<b>710.723</b>
<b>A 31 de dezembro</b>		
Custo de aquisição	11.268.350	11.268.350
Depreciações acumuladas	(2.823.922)	(2.731.469)
Imparidade acumulada	(116.177)	(116.177)
<b>Valor líquido</b>	<b>8.328.251</b>	<b>8.420.704</b>

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 as Propriedades de investimento destinam-se, fundamentalmente, ao arrendamento e são detalhadas como segue:

	2018	2017
Espaços comerciais arrendados a terceiros, Algarve	2.893.517	3.067.221
Terreno Funchal, Madeira	1.269.455	1.269.455
Terrenos São Vicente, Madeira (Nota 39)	1.239.950	1.239.950
Terreno Angra dos Reis, Brasil	962.902	962.902
Casas de São Gonçalo, Madeira	712.192	755.019
Outros	1.250.235	1.126.157
	<b>8.328.251</b>	<b>8.420.704</b>

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o justo valor de cada um dos ativos classificados como Propriedades de investimento não é inferior ao valor escriturado.

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

	2018	2017
Rendas obtidas	381.505	221.407
Gastos operacionais	(41.770)	(24.241)
Depreciações	(92.454)	(101.515)
	<b>247.281</b>	<b>95.651</b>

## 9. INVESTIMENTOS EM EMPREENDIMENTOS CONJUNTOS

A variação registada na rubrica de Investimentos em empreendimentos conjuntos durante o exercício de 2018 e 2017 é apresentada como segue:

	2018	2017
<b>1 de janeiro</b>	5.403.585	5.067.351
Ganhos / (Perdas) pelo método de equivalência patrimonial (M.E.P.) (Nota 32)	322.203	336.234
Dividendos recebidos	(165.000)	-
<b>31 de dezembro</b>	<b>5.560.788</b>	<b>5.403.585</b>

Em 2018, foram recebidos dividendos no montante de 165.000 Euros da Pestana CR7 - Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A..

# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

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

Foram assim estabelecidas um conjunto de decisões sobre as atividades relevantes que têm que ser sempre tomadas com a concordância de ambas as partes, nomeadamente, a aprovação do business plan, plano estratégico e orçamento anual; a designação do representante da Empresa para participar em assembleias gerais das suas participadas e definição do sentido de voto; a aquisição, alienação e oneração de ativos e contratação de financiamentos de um montante superior a um valor previamente fixado e fora da gestão corrente e não previstas no orçamento anual; a delegação de poderes de gestão corrente num ou mais administradores ou numa comissão executiva; a constituição de subsidiárias, sucursais e criação de, ou participação em outras formas de representação ou cooperação empresarial; a subscrição, aquisição e alienação de participações sociais noutras sociedades; a aprovação e alteração de prémios, participação nos resultados, o alargamento do objeto da sociedade a outra(s) atividade(s) para além da exploração do projeto e os adiantamentos por conta de lucros, entre outros aspetos.

A 31 de dezembro de 2018, os Investimentos em empreendimentos conjuntos referem-se às seguintes entidades:

Designação	Participações financeiras				Prestações acessórias			
	% detida	Método de equivalência patrimonial	Perda imparidade	Total	Valor investimento	Perda imparidade	Total	Total Investimento
Solpor - Sociedade de Turismo do Porto Santo Lda.	50,00%	2.240.598	-	2.240.598	430.000	-	430.000	2.670.598
Pestana CR7 - Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	50,00%	172.453	-	172.453	1.875.000	-	1.875.000	2.047.453
Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	50,00%	405.237	-	405.237	437.500	-	437.500	842.737
		<b>2.818.288</b>	<b>-</b>	<b>2.818.288</b>	<b>2.742.500</b>	<b>-</b>	<b>2.742.500</b>	<b>5.560.788</b>

A 31 de dezembro de 2018, os Investimentos em empreendimentos conjuntos referem-se às seguintes entidades:

Designação	Participações financeiras				Prestações acessórias			
	% detida	Método de equivalência patrimonial	Perda imparidade	Total	Valor investimento	Perda imparidade	Total	Total Investimento
Solpor - Sociedade de Turismo do Porto Santo Lda.	50,00%	2.241.341	-	2.241.341	430.000	-	430.000	2.671.341
Pestana CR7 - Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	50,00%	4.219	-	4.219	1.875.000	-	1.875.000	1.879.219
Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	50,00%	415.525	-	415.525	437.500	-	437.500	853.025
		<b>2.661.085</b>	<b>-</b>	<b>2.661.085</b>	<b>2.742.500</b>	<b>-</b>	<b>2.742.500</b>	<b>5.403.585</b>

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

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os Investimentos em empreendimentos conjuntos não incluem qualquer *goodwill*.

## 10. INVESTIMENTOS EM ASSOCIADAS

A variação registada na rubrica de Investimentos em associadas durante os exercícios de 2018 e 2017 é apresentada como segue:

	2018	2017
<b>1 de janeiro</b>	11.930.722	11.735.124
Alterações no perímetro	-	(305.308)
(Perdas) / Ganhos pelo método de equivalência patrimonial (M.E.P.) (Nota 32)	(192.761)	500.906
<b>31 de dezembro</b>	<b>11.737.961</b>	<b>11.930.722</b>

A 31 de dezembro de 2018, os Investimentos em associadas referem-se às seguintes entidades:

Entidade	% detida	Participações financeiras			Empréstimos concedidos			Total Investimento	Goodwill incluído
		Método de equivalência patrimonial	Perda imparidade	Total	Valor investimento	Perda imparidade	Total		
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	49,00%	10.253.598	-	10.253.598	1.190.593	-	1.190.593	11.444.191	3.837.382
Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A.	49,81%	293.770	-	293.770	-	-	-	293.770	-
		<b>10.547.368</b>	<b>-</b>	<b>10.547.368</b>	<b>1.190.593</b>	<b>-</b>	<b>1.190.593</b>	<b>11.737.961</b>	<b>3.837.382</b>

A 31 de dezembro de 2017, os Investimentos em associadas referem-se às seguintes entidades:

Entidade	% detida	Participações financeiras			Empréstimos concedidos			Total Investimento	Goodwill incluído
		Método de equivalência patrimonial	Perda imparidade	Total	Valor investimento	Perda imparidade	Total		
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	49,00%	10.444.105	-	10.444.105	1.190.593	-	1.190.593	11.634.698	3.837.382
Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A.	49,81%	296.024	-	296.024	-	-	-	296.024	-
		<b>10.740.129</b>	<b>-</b>	<b>10.740.129</b>	<b>1.190.593</b>	<b>-</b>	<b>1.190.593</b>	<b>11.930.722</b>	<b>3.837.382</b>

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

## 11. INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO AO JUSTO VALOR ATRAVÉS DE RESULTADOS

A variação registada na rubrica de Instrumentos de capital próprio ao justo valor através de resultados durante os exercícios de 2018 e 2017 é apresentada como segue:

	2018	2017
<b>1 de janeiro</b>	1.355.718	7.879.486
Ganhos do exercício (Nota 32)	176.163	23.825
Outros movimentos no capital	45.492	-
Alienações	-	(95.044)
Alterações no perímetro (Nota 39)	-	(6.452.549)
<b>31 de dezembro</b>	<b>1.577.373</b>	<b>1.355.718</b>

No ano de 2017, a Imóveis Brisa – F.I.I.F. passou a integrar o perímetro de consolidação (Nota 39).



A 31 de dezembro de 2018, os Instrumentos de capital próprio ao justo valor através de resultados referem-se às seguintes entidades:

Designação	% detida	Custo aquisição			Empréstimos concedidos			Total Investimento
		Valor investimento	Perda imparidade	Total	Valor investimento	Perda imparidade	Total	
Hotel Rauchstrasse 22, S.A.R.L.	7,50%	556.829	-	556.829	-	-	-	556.829
Lean Company Ventures II, S.A.	5,00%	2.500	-	2.500	247.500	-	247.500	250.000
Sociedade Turística Palheiro Golfe, S.A.	3,00%	74.820	-	74.820	10.474	-	10.474	85.294
Iberpartners, S.A.	2,00%	65.000	-	65.000	-	-	-	65.000
Terceiros fora do grupo	-	810.208	292.979	517.229	103.021	-	103.021	620.250
		<b>1.509.357</b>	<b>292.979</b>	<b>1.216.378</b>	<b>360.995</b>	<b>-</b>	<b>360.995</b>	<b>1.577.373</b>

A 31 de dezembro de 2017, os Instrumentos de capital próprio ao justo valor através de resultados referem-se às seguintes entidades:

Designação	% detida	Custo aquisição			Empréstimos concedidos			Total Investimento
		Valor investimento	Perda imparidade	Total	Valor investimento	Perda imparidade	Total	
Hotel Rauchstrasse 22, S.A.R.L.	7,50%	487.500	-	487.500	-	-	-	487.500
Lean Company Ventures II, S.A.	5,00%	2.500	-	2.500	247.500	-	247.500	250.000
Sociedade Turística Palheiro Golfe, S.A.	3,00%	74.820	-	74.820	10.474	-	10.474	85.294
Iberpartners, S.A.	2,00%	65.000	-	65.000	-	-	-	65.000
Terceiros fora do grupo	-	657.882	292.979	364.903	103.021	-	103.021	467.924
		<b>1.287.702</b>	<b>292.979</b>	<b>994.723</b>	<b>360.995</b>	<b>-</b>	<b>360.995</b>	<b>1.355.718</b>

## 12. ATIVOS E PASSIVOS POR IMPOSTOS DIFERIDOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os saldos reconhecidos relativamente a Impostos diferidos são apresentados na Demonstração da posição financeira pelo seu valor bruto.

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

	2018	2017
Impacto na demonstração dos resultados		
Ativos por impostos diferidos	1.279.636	(471.097)
Passivos por impostos diferidos	(1.658.679)	1.514.963
	<b>(379.043)</b>	<b>1.043.866</b>
Impacto na variação do perímetro (Nota 39)		
Ativos por impostos diferidos	-	(2.645.922)
Passivos por impostos diferidos	-	5.510.697
	<b>-</b>	<b>2.864.775</b>
Impactos no Capital próprio		
Ativos por impostos diferidos	(106.163)	(232.857)
Passivos por impostos diferidos (Nota 2)	(35.725)	-
	<b>(141.888)</b>	<b>(232.857)</b>
<b>Impacto líquido dos impostos diferidos</b>	<b>(520.931)</b>	<b>3.675.784</b>

Na sequência dos aumentos de capital realizados em 2018 nas empresas pertencentes ao perímetro de consolidação e da alteração ao Estatutos dos benefícios fiscais no que respeita à Remuneração convencional do capital social introduzida pelo Orçamento de Estado de 2017 e 2018 que permite às empresas um benefício equivalente a 7% das entradas de capital realizadas em dinheiro no valor máximo de 2.000.000 Euros, válido no período de tributação em que tal operação se realize e nos cinco períodos de tributação seguintes, em 2018 foi registado o imposto diferido ativo, com impacto em resultados, correspondente aos benefícios que irão ser usufruídas nos anos seguintes, no montante de, aproximadamente, 800.000 Euros.

No ano de 2018, foi incluído o efeito da derrama estadual na estimativa de valorização dos impostos diferidos, com impacto no aumento dos respetivos ativos e passivos no montante de 520.835 Euros e de 3.001.701 Euros, respetivamente, e na diminuição do resultado do exercício, no montante de 2.480.866 Euros.

O impacto no Capital próprio referente a Passivos por impostos diferidos diz respeito, na sua totalidade, à adoção da IFRS 15 – Receitas de contratos com clientes, a nova norma para o reconhecimento da receita, cujo impacto se verificou ao nível do reconhecimento do rédito dos valores obtidos com a venda de contratos de *Options* (Nota 2).

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

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

	Perdas imparidade em clientes	Ajustamentos decorrentes da aplicação do justo valor	Reservas de cobertura	Custo considerado (IFRS 1) em ativos fixos tangíveis	Remuneração convencional do capital social	Outros	Total
<b>A 1 de Janeiro de 2018</b>	150.774	353.227	119.475	430.852	-	2.665.594	3.719.921
Reversão por capital	-	-	(106.163)	-	-	-	(106.163)
Reversão por resultados	(73.677)	-	-	(95.262)	-	-	(168.939)
Constituição por resultados	-	92.970	33.868	-	798.478	523.259	1.448.575
<b>Movimento do período</b>	<b>(73.677)</b>	<b>92.970</b>	<b>(72.295)</b>	<b>(95.262)</b>	<b>798.478</b>	<b>523.259</b>	<b>1.173.473</b>
	77.097	446.197	47.180	335.589	798.478	3.188.853	4.893.394
Compensação de Passivos por impostos diferidos	(77.029)	(446.197)	(47.180)	(335.589)	-	(3.188.853)	(4.893.326)
<b>A 31 de dezembro de 2018</b>	<b>68</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>68</b>

	Perdas imparidade em clientes	Ajustamentos decorrentes da aplicação do justo valor	Reservas de cobertura	Custo considerado (IFRS 1) em ativos fixos tangíveis	Prejuízos fiscais	Programa de fidelização (PPG)	Outros	Total
<b>A 1 de Janeiro de 2017</b>	213.443	473.773	441.487	909.149	1.663.160	613.649	2.755.134	7.069.797
Saídas do perímetro (Nota 39)	(5.329)	-	(137.461)	-	(1.663.160)	(613.649)	(226.323)	(2.645.922)
Reversão por capital	-	-	(232.857)	-	-	-	-	(232.857)
Reversão por resultados	(76.477)	(120.546)	(10.767)	(478.297)	-	-	(245.373)	(931.463)
Constituição por resultados	19.137	-	59.073	-	-	-	382.156	460.366
<b>Movimento do período</b>	<b>(62.669)</b>	<b>(120.546)</b>	<b>(322.012)</b>	<b>(478.297)</b>	<b>(1.663.160)</b>	<b>(613.649)</b>	<b>(89.540)</b>	<b>(3.349.876)</b>
<b>A 31 de dezembro de 2017</b>	<b>150.774</b>	<b>353.227</b>	<b>119.475</b>	<b>430.852</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.665.594</b>	<b>3.719.921</b>

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	Reavaliação legais (normativos anteriores)	Ajustamentos decorrentes da aplicação do justo valor	Outros	Total
<b>A 1 de janeiro de 2018</b>	28.792.100	35.833	172.291	1.628.120	30.628.345
Transferências	-	-	-	1.760	1.760
Constituição por capital (Nota 2)	-	-	-	35.725	35.725
Constituição por resultados	3.349.515	46.897	-	3.843	3.400.255
Reversão por resultados	(1.661.204)	(35.604)	(9.043)	(35.725)	(1.741.576)
<b>Movimento do período</b>	<b>1.688.311</b>	<b>11.293</b>	<b>(9.043)</b>	<b>5.603</b>	<b>1.696.164</b>
	<b>30.480.411</b>	<b>47.126</b>	<b>163.248</b>	<b>1.633.723</b>	<b>32.324.509</b>
Compensação de Ativos por impostos diferidos	(4.893.326)	-	-	-	(4.893.326)
<b>A 31 de dezembro de 2018</b>	<b>25.587.085</b>	<b>47.126</b>	<b>163.248</b>	<b>1.633.723</b>	<b>27.431.182</b>

	Custo considerado (IFRS 1) em ativos fixos tangíveis	Reavaliação legais (normativos anteriores)	Ajustamentos decorrentes da aplicação do justo valor	Outros	Total
<b>A 1 de janeiro de 2017</b>	33.314.587	168.773	149.889	4.020.755	37.654.005
Constituição por resultados	-	-	44.143	-	44.143
Reversão por resultados	(1.269.233)	(132.940)	(21.741)	(135.192)	(1.559.106)
Saídas do perímetro ( Nota 41)	(3.253.254)	-	-	(2.257.443)	(5.510.697)
<b>Movimento do período</b>	<b>(4.522.487)</b>	<b>(132.940)</b>	<b>22.402</b>	<b>(2.392.635)</b>	<b>(7.025.660)</b>
<b>31 de dezembro de 2017</b>	<b>28.792.100</b>	<b>35.833</b>	<b>172.291</b>	<b>1.628.120</b>	<b>30.628.345</b>

As reavaliações no normativo anterior, denominadas como fiscais, resultam da atualização do valor dos ativos, efetuada no normativo POC, com base em diplomas do Governo onde são definidos os coeficientes de desvalorização monetária. O efeito destes impostos diferidos reflete a não dedução fiscal de 40% da reavaliação efetuada.

## 13. ATIVOS E PASSIVOS FINANCEIROS

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

	Ativos / passivos ao custo amortizado	Ativos ao justo valor através de outro rendimento integral	Ativos / passivos ao justo valor através de resultados	Outros ativos / passivos não financeiros	Total
<b>31 de dezembro de 2018</b>					
<b>Ativos financeiros</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	39.716.014	-	-	-	39.716.014
Clientes e outras contas a receber	37.145.278	-	-	22.316.426	59.461.704
Instrumentos de capital próprio ao justo valor através de resultados	-	-	1.577.373	-	1.577.373
	<b>76.861.292</b>	<b>-</b>	<b>1.577.373</b>	<b>22.316.426</b>	<b>100.755.091</b>
<b>Passivos financeiros</b>					
Empréstimos obtidos	292.365.298	-	-	-	292.365.298
Instrumentos financeiros derivados	-	413.538	71.642	-	485.180
Fornecedores e outras contas a pagar	69.229.113	-	-	20.589.337	89.818.450
	<b>361.594.411</b>	<b>413.538</b>	<b>71.642</b>	<b>20.589.337</b>	<b>382.668.928</b>

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

	Ativos / passivos ao custo amortizado	Ativos ao justo valor através de outro rendimento integral	Ativos / passivos ao justo valor através de resultados	Outros ativos / passivos não financeiros	Total
<b>31 de dezembro de 2017</b>					
<b>Ativos financeiros</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	56.280.131	-	-	-	56.280.131
Cientes e outras contas a receber	160.370.077	-	-	17.885.663	178.255.740
Instrumentos de capital próprio ao justo valor através de resultados	-	-	1.355.718	-	1.355.718
	<b>216.650.208</b>	<b>-</b>	<b>1.355.718</b>	<b>17.885.663</b>	<b>235.891.589</b>
<b>Passivos financeiros</b>					
Empréstimos obtidos	336.875.441	-	-	-	336.875.441
Instrumentos financeiros derivados	-	973.464	95.789	-	1.069.253
Fornecedores e outras contas a pagar	89.119.753	-	-	18.346.516	107.466.269
	<b>425.995.194</b>	<b>973.464</b>	<b>95.789</b>	<b>18.346.516</b>	<b>445.410.963</b>

De acordo com os requisitos da IFRS 13, o Grupo Pestana enquadró a forma como é obtido o justo valor dos seus ativos e passivos financeiros reconhecidos ao justo valor. Os níveis são divulgados na Nota 3.10.

	31-12-2018			31-12-2017		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros</b>						
Instrumentos de capital ao justo valor por resultados	-	-	1.577.373	-	-	1.355.718
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.577.373</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.355.718</b>
<b>Passivos financeiros</b>						
Instrumentos financeiros derivados	-	485.180	-	-	1.069.253	-
	<b>-</b>	<b>485.180</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.069.253</b>	<b>-</b>

## 14. CLIENTES E OUTRAS CONTAS A RECEBER

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o detalhe da rubrica de Clientes e outras contas a receber é apresentado como segue:

	31-12-2018			31-12-2017		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Clientes (i)	24.280.800	-	24.280.800	29.979.952	-	29.979.952
Outros devedores (ii)	6.191.286	-	6.191.286	125.728.752	-	125.728.752
Pré-pagamentos (iii)	3.874.165	11.009.128	14.883.293	4.755.290	11.832.622	16.587.912
Acréscimo de rendimentos (iv)	7.331.190	101.943	7.433.133	1.294.452	3.299	1.297.751
Estado e Outros Entes Públicos (v)	6.673.192	-	6.673.192	4.661.373	-	4.661.373
	<b>48.350.633</b>	<b>11.111.071</b>	<b>59.461.704</b>	<b>166.419.819</b>	<b>11.835.921</b>	<b>178.255.740</b>

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

### i) Clientes

	31-12-2018			31-12-2017		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Clientes - grupo (Nota 40)	1.762.153	-	1.762.153	2.773.399	-	2.773.399
Clientes - outros	22.518.647	-	22.518.647	27.206.552	-	27.206.552
Clientes de cobrança duvidosa	10.398.085	-	10.398.085	11.077.866	-	11.077.866
	<b>34.678.885</b>	<b>-</b>	<b>34.678.885</b>	<b>41.057.817</b>	<b>-</b>	<b>41.057.817</b>
Imparidade clientes	(10.398.085)	-	(10.398.085)	(11.077.866)	-	(11.077.866)
	<b>24.280.800</b>	<b>-</b>	<b>24.280.800</b>	<b>29.979.952</b>	<b>-</b>	<b>29.979.952</b>

# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

Imparidade – movimentos do ano:

	2018	2017
<b>A 1 de janeiro</b>	11.077.866	12.717.552
Entradas no perímetro (Nota 39)	-	117.670
Aumentos	596.880	876.293
Reversões	(858.872)	(109.438)
Utilizações	(442.224)	(1.440.428)
Reclassificações - Outros devedores	24.435	(62.114)
Saídas do perímetro (Nota 39)	-	(1.021.669)
<b>A 31 de dezembro</b>	<b>10.398.085</b>	<b>11.077.866</b>

## ii) Outros devedores

	31-12-2018			31-12-2017		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Outros devedores - grupo (Nota 40)	1.682.372	-	1.682.372	117.711.259	-	117.711.259
Outros devedores - restantes	4.739.182	-	4.739.182	8.300.637	-	8.300.637
Imparidade	(230.268)	-	(230.268)	(283.144)	-	(283.144)
	<b>6.191.286</b>	<b>-</b>	<b>6.191.286</b>	<b>125.728.752</b>	<b>-</b>	<b>125.728.752</b>

Com referência a 31 de dezembro de 2017, saldo da rubrica de Outros devedores – grupo incluía i) o valor a receber da Pestana International Holdings S.A. referente à alienação das Prestações acessórias e dos Empréstimos concedidos da subsidiária Hotéis do Atlântico – Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A., no montante de 78.144.198 Euros, ii) o montante por receber de 21.370.000 Euros referente à cedência temporária da Marca Pestana, assim como iii) o montante de 17.000.000 Euros por receber da ESGAP – Empresa de Serviços de Gestão e Administrativos Partilhados, S.A. referente à alienação do investimento financeiro na Pestana Management – Serviços de Gestão, S.A.. No ano de 2018, estes montantes foram recebidos na sua totalidade.



# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

Imparidade – movimentos do ano:

	2018	2017
<b>A 1 de janeiro</b>	283.144	228.966
Entradas no perímetro (Nota 39)	-	13.839
Aumentos	10.879	-
Reversões	(39.320)	-
Reclassificações - Clientes	(24.435)	62.114
Saídas do perímetro (Nota 39)	-	(21.774)
<b>A 31 de dezembro</b>	<b>230.268</b>	<b>283.144</b>

A antiguidade dos saldos sem imparidade é apresentada como segue:

	2018	2017
De 0 a 6 meses	19.408.539	144.535.436
de 6 a 12 meses	3.959.697	3.973.418
de 12 a 18 meses	3.282.063	4.377.950
de 18 a 24 meses	743.542	1.719.603
superior a 24 meses	3.078.245	1.102.296
	<b>30.472.086</b>	<b>155.708.704</b>

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

	2018	2017
De 0 a 6 meses	56.472	408.228
de 6 a 12 meses	136.097	186.761
de 12 a 18 meses	292.598	783.888
de 18 a 24 meses	303.977	642.718
superior a 24 meses	9.839.209	9.339.415
	<b>10.628.353</b>	<b>11.361.010</b>

### iii) Pré-pagamentos

	31-12-2018			31-12-2017		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Comissões	1.205.829	11.009.128	12.214.957	1.147.171	11.480.417	12.627.588
Rendas	1.155.031	-	1.155.031	2.060.021	-	2.060.021
Seguros	181.440	-	181.440	145.052	-	145.052
Outros serviços	1.331.865	-	1.331.865	1.403.046	352.205	1.755.251
	<b>3.874.165</b>	<b>11.009.128</b>	<b>14.883.293</b>	<b>4.755.290</b>	<b>11.832.622</b>	<b>16.587.912</b>

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a rubrica de Comissões respeita na sua totalidade ao diferimento de gastos associados à angariação de contratos de venda de Pestana Vacations Club - *Options* (Nota 3.22 ii).

Em dezembro de 2017, a rubrica de Rendas incluía a renda para os meses de janeiro a março de 2018 referente ao hotel D. João II, adquirido pelo Grupo em novembro de 2018 (Nota 6).

### iv) Acréscimo de rendimentos

Esta rubrica inclui a faturação a emitir relativamente à prestação de serviços de construção, reconhecida com base na percentagem de acabamento, assim como os valores por receber no momento da escritura relativamente às unidades de alojamento já entregues a proprietários.

### v) Estado e Outros Entes Públicos

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 esta rubrica respeita fundamentalmente a IVA a recuperar.

## 15. INVENTÁRIOS

O detalhe da rubrica de Inventários em 31 de dezembro de 2018 e 2017 é apresentado como segue:

	2018	2017
Mercadorias	5.504.346	5.407.193
Matérias-primas e subsidiárias	2.956.499	2.714.115
Produtos acabados	987.580	2.039.908
Produtos e trabalhos em curso	77.345.354	82.443.520
	<b>86.793.779</b>	<b>92.604.736</b>
Imparidade de inventários	(324.904)	(195.754)
	<b>86.468.875</b>	<b>92.408.983</b>

# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

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

	2018	2017
Projeto Tróia	31.211.953	40.916.054
Projecto Aldeamento Turístico Silves (Algarve)	27.368.786	25.912.213
Terrenos a Norte Gramacho (Algarve)	7.798.482	7.788.994
Projeto Abrunheira (Portalegre)	6.291.949	6.291.949
Terreno Comporta	3.569.463	-
Bebidas e embalagens	696.339	661.633
Terrenos anexo V. Pinta (Algarve)	586.026	968.997
Terrenos Porto Santo	443.360	423.360
Terrenos S. Martinho (Funchal)	359.750	359.750
Apartamentos	-	272.163
Obras em curso	6.825	888.314
	<b>78.332.934</b>	<b>84.483.428</b>

O Projeto Tróia respeita, essencialmente, à construção das moradias, apartamentos e respetivas Infraestruturas de um aldeamento turístico num terreno de 100 hectares com uma capacidade de construção de 54.184 mil m<sup>2</sup>.

O Projeto Aldeamento Turístico Silves respeita a um projeto turístico que será composto por 2 aldeamentos de 4 estrelas com 232 unidades de alojamento com um investimento total esperado de 47.000.000 Euros.

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

O Projeto Abrunheira respeita a um projeto para desenvolvimento, num terreno com área de cerca de 450 hectares, que será composto por um conjunto de 13 empreendimentos turísticos, divididos por 10 aldeamentos turísticos, 2 apartamentos turísticos com moradias e 1 hotel ou apart-hotel.

Em 2018, o Grupo Pestana adquiriu um terreno na Comporta pelo montante de 3.560.463 Euros que se destina ao desenvolvimento de um futuro projeto imobiliário.

No exercício de 2018, a rubrica Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas totalizou 65.109.780 Euros (31 de dezembro 2017: 48.295.318 Euros).

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

	2018	2017
<b>A 1 de janeiro</b>	195.754	285.459
Aumentos	174.658	120.349
Reversões	(13.452)	(16.238)
Utilizações	(32.056)	(193.816)
<b>A 31 de dezembro</b>	<b>324.904</b>	<b>195.754</b>

## 16. IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os saldos referentes a Imposto sobre o rendimento corrente são apresentados como segue:

	31-12-2018		31-12-2017	
	Devedor	Credor	Devedor	Credor
Imposto sobre rendimento	192.442	1.552.659	133.019	9.153.479
	<b>192.442</b>	<b>1.552.659</b>	<b>133.019</b>	<b>9.153.479</b>

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

	2018	2017
Pagamentos por conta	13.765.379	3.885.109
Retenções na fonte	571.352	299.060
Estimativa de IRC	(15.696.948)	(13.204.628)
	<b>(1.360.217)</b>	<b>(9.020.459)</b>

A Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A. encontra-se abrangida pelo Regime Especial de Tributação dos Grupos de Sociedades (R.E.T.G.S.), pelo que o imposto corrente é calculado com base nos resultados tributáveis das empresas incluídas na consolidação e no referido regime, de acordo com as regras do mesmo (Nota 34).

# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o Imposto sobre o rendimento é apresentado como segue:

<b>Empresas</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Carvoeiro Golfe, S.A.	(5.814.171)	(3.065.658)
M & J Pestana, S.A.	(3.431.150)	(2.638.846)
Pestana Management, S.A.	(1.733.067)	(599.000)
Carlton Palácio, S.A.	(1.572.813)	(1.783.971)
Salvor - Sociedade de Investimento Hoteleiro, S.A.	(915.278)	(3.133.719)
Pestana Cidadela - Investimentos Turísticos, S.A.	(257.734)	(258.406)
Beloura Hotel e Golfe - Invest. Turísticos, S.A.	(243.457)	(190.655)
Grupo Pestana Pousadas - Investimentos Turísticos, S.A.	(108.601)	(45.628)
Carvoeiro Golfe Sociedade Mediação Imobiliária, Lda.	(105.265)	(249.790)
Hotéis do Atlântico, S.A.	(75.142)	(208.191)
Eurogolfe, S.A.	(45.025)	(75.282)
Intervisa Unipessoal, Lda.	(39.068)	(52.917)
Cota Quarenta, S.A.	(38.668)	(51.758)
Pestana Segurança - Serviços de Segurança e Vigilância, Lda.	(23.264)	(36.319)
Sociedade de Investimento Hoteleiro D. João II, S.A.	(17.587)	(23.028)
Indústria Açoreana Turístico - Hoteleira (I.A.T.H.), S.A.	(5.988)	(12.738)
Natura XXI, Lda.	(619)	7.989
Rotas de África - Investimentos Turísticos e imobiliários, S.A.	(18)	(35)
Amoreira - Aldeamento Turístico, Lda.	14.891	11.789
Mundo da Imaginação - Projectos de Animação Turística, S.A.	28.448	22.577
ESGAP, S.A.	57.501	12.295
ECM - Empresa Cervejas da Madeira, Sociedade Unipessoal Lda.	98.028	(38.644)
Salvintur - Sociedade de Investimentos Turísticos, S.A.	149.179	117.872
Djebel, S.A.	238.389	232.443
Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A.	12.496.475	3.173.304
<b>Empresas do consolidado fiscal</b>	<b>(1.344.004)</b>	<b>(8.886.315)</b>
SDM - Soc. Desenvolvimento da Madeira, S.A.	(207.840)	10.418
Ponta da Cruz - Soc. Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	(14.200)	(115.884)
Herdade da Abrunheira, S.A.	3.862	4.000
SDEM - Soc. Desenvolvimento Empresarial da Madeira, S.A.	10.174	3.149
ITI - Soc. de Investimentos Turísticos na Ilha da Madeira, S.A.	65.922	(18.627)
Porto Carlton - Soc. de Construção e Exploração Hoteleira, S.A.	125.869	(17.201)
<b>Restantes empresas</b>	<b>(16.213)</b>	<b>(134.144)</b>
<b>Total Imposto sobre o rendimento</b>	<b>(1.360.217)</b>	<b>(9.020.459)</b>

## 17. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O detalhe da rubrica de Caixa e equivalentes de caixa em 31 dezembro de 2018 e 2017 apresentam-se como segue:

	31-12-2018	31-12-2017
Caixa	1.190.466	1.435.469
Depósitos bancários	38.525.548	54.844.662
	<b>39.716.014</b>	<b>56.280.131</b>

O detalhe do montante considerado como saldo final na rubrica de Caixa e equivalentes de caixa para efeitos da elaboração da Demonstração dos fluxos de caixa consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017 é apresentado como segue:

	31-12-2018	31-12-2017
Caixa	1.190.466	1.435.469
Descobertos bancários	(204.266)	(841.112)
Depósitos bancários	38.525.548	54.844.662
	<b>39.511.748</b>	<b>55.439.019</b>

## 18. CAPITAL

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a rubrica de Capital é composta por:

	31-12-2018	31-12-2017
Capital (i)	83.530.000	81.530.000
Outros instrumentos de capital próprio:		
Prémios de emissão (ii)	33.690.973	33.690.973
Prestações acessórias (iii)	8.200.000	35.200.000
	<b>125.420.973</b>	<b>150.420.973</b>

**(i) Capital social**

Em 4 de setembro de 2018, foi deliberado em Assembleia Geral a realização de aumento de capital no montante de 2.000.000 Euros, a realizar pelos dois Acionistas da Grupo Pestana S.G.P.S., S.A. por entradas em dinheiro na proporção das suas respetivas participações sociais. Desta forma, a Acionista Pestana Internacional Holdings S.A. e o Dr. Dionísio Fernandes Pestana efetuaram entradas em dinheiro nos montante de 1.980.000 euros e 20.000 Euros, respetivamente, dando origem à emissão de 2.000.000 novas ações de valor nominal de 1 Euro cada.

Em 31 de dezembro de 2018, o Capital social da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A., de 83.530.000 Euros (31 de dezembro de 2017: 81.530.000 Euros), encontrava-se totalmente subscrito e realizado, sendo representado por 83.530.000 ações (31 de dezembro de 2017: 81.530.000 ações), com o valor nominal de 1 Euro cada.

O detalhe do Capital social a 31 de dezembro de 2018 é apresentado como segue:

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

O detalhe do Capital social a 31 de dezembro de 2017 é apresentado como segue:

Acionistas	Número de ações	Capital social
Pestana International Holdings S.A.	80.714.700	80.714.700
Dionísio Fernandes Pestana	815.300	815.300
	<b>81.530.000</b>	<b>81.530.000</b>

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o Resultado básico por ação é de 0,83 Euros e 1,11 euros, respetivamente, e o Resultado líquido por ação é de 0,83 euros e 1,11 Euros, respetivamente.

**(ii) Prémios de emissão**

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

**(iii) Prestações acessórias**

Em 22 de outubro de 2018, foi deliberado em Assembleia Geral o reembolso parcial das Prestações acessórias concedidas pelo acionista minoritário, Dr. Dionísio Pestana, no montante de 27.000.000 Euros.

Em 31 de dezembro de 2018, as Prestações acessórias de capital correspondem aos dois Acionistas da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A., nos seguintes montantes: 5.700.000 Euros realizadas pelo Dr. Dionísio Pestana (2017: 32.700.000 Euros) e 2.500.000 Euros realizadas pela Pestana International Holdings S.A. (2017: 2.500.000 Euros).

As Prestações acessórias de capital só podem ser reembolsadas até ao momento em que 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 2018 e 2017:

	Reserva legal (i)	Reservas livres	Reservas Justo valor C.F.C (ii)	Reservas Justo valor A.F.D.V	Método de equivalência patrimonial (iii)	Diferenças Conversão cambial	Total
<b>1 de janeiro de 2017</b>	18.458.661	180.029	(1.176.923)	(29.572)	(7.321.017)	1.239.215	11.350.393
Aplicação Resultado líquido	2.694.668	-	-	-	-	-	2.694.668
Efeito cambial	-	-	-	-	-	(2.102.375)	(2.102.375)
Variação nas outras reservas (cobertura de fluxos de caixa) líquida de imposto	-	-	636.966	-	-	-	636.966
Transferências de e para Resultados acumulados	(3.927.870)	1.565.141	(1.386)	29.572	216.071	(197.991)	(2.316.463)
Dividendos	-	(1.745.170)	-	-	-	-	(1.745.170)
Transferência para Resultado líquido do exercício (Nota 39)	-	-	-	-	-	1.061.151	1.061.151
<b>A 31 de dezembro de 2017</b>	<b>17.225.459</b>	<b>-</b>	<b>(541.343)</b>	<b>-</b>	<b>(7.104.947)</b>	<b>-</b>	<b>9.579.170</b>
Aplicação Resultado líquido	5.760.718	-	-	-	-	-	5.760.718
Variação nas outras reservas (cobertura de fluxos de caixa) líquida de imposto	-	-	453.762	-	-	-	453.762
Transferências de Resultados acumulados	-	21.408	-	-	7.269.947	-	(165.000)
Dividendos	-	-	-	-	(165.000)	-	7.291.355
<b>A 31 de dezembro de 2018</b>	<b>22.986.177</b>	<b>21.408</b>	<b>(87.580)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.920.005</b>

**(i) Reserva legal**

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

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

Esta reserva 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 24). 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.

**(iii) Método de equivalência patrimonial**

A 31 de dezembro de 2017 esta rubrica incluía todos os ganhos acumulados não distribuídos através de dividendos e todas as perdas acumuladas através do método de equivalência patrimonial na avaliação de Empreendimentos conjuntos e Associadas na Demonstração de resultados consolidada em anos anteriores. Em 2018 estes valores foram transferidos para Resultados transitados (Nota 20).

## 20. RESULTADOS ACUMULADOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica registou os seguintes movimentos:

	Total
<b>A 1 de janeiro de 2017</b>	<b>49.005.894</b>
Aplicação do Resultado Líquido	40.359.424
Dividendos	(81.489.357)
Transferência de Interesses não controláveis (Nota 21)	3.756.864
Aquisições Participações de capital e Prestações acessórias a Interesses não controlados	(3.982.257)
Transferência de Outras Reservas (Nota 19)	2.341.058
Efeito cambial	12.376
Outros	(311.233)
<b>A 31 de dezembro de 2017</b>	<b>9.692.769</b>
Aplicação Resultado líquido	80.189.526
Alteração de políticas contabilísticas (Nota 2)	130.438
Dividendos	(38.477.632)
Transferência para Interesses não controláveis (Nota 21)	(447.019)
Aquisições Participações de capital e Prestações acessórias a Interesses não controlados	(4.183.257)
Transferência para Outras Reservas (Nota 19)	(7.291.355)
Outros	62.500
<b>A 31 de dezembro de 2018</b>	<b>39.675.970</b>

O montante incluído na rubrica de Alteração de políticas contabilísticas diz respeito, na sua totalidade, à adoção da IFRS 15 – Receitas de contratos com clientes, a nova norma para o reconhecimento da receita, cujo impacto se verificou ao nível do reconhecimento do rédito dos valores obtidos com a venda de contratos de *Options*.

O Grupo adquiriu em janeiro de 2018 68.000 ações representativas de 33,33% do capital da participada Herdade da Abrunheira – Projetos de Desenvolvimento Turístico e Imobiliário, S.A., bem como as Prestações Acessórias concedidas em anos anteriores pelos montantes de 340.000 Euros e 366.667 Euros respetivamente, passando nesta data a deter 100% do capital desta participada.

Em novembro de 2018, o Grupo Pestana adquiriu a totalidade das ações detidas pela Fundação Oriente na subsidiária Grupo Pestana Pousadas, S.A. correspondentes a 300.400 ações, bem como as Prestações Acessórias concedidas em anos anteriores, pelo montante de 1.502.000 Euros e 1.974.590 Euros, respetivamente, passando nesta data a deter 100% do capital desta participada.

## 21. INTERESSES NÃO CONTROLÁVEIS

A rubrica de Interesses não controláveis registou a seguinte evolução:

	2018	2017
<b>1 de Janeiro</b>	14.196.649	26.797.531
Alterações no perímetro (Nota 39)	-	(225.473)
Realizações de capital	-	2.255.738
Transferências para resultados acumulados (Nota 20)	447.019	(3.756.864)
Dividendos	(2.577.519)	(12.768.084)
Reembolsos a Interesses não controláveis	(1.251.600)	(1.264.765)
Transferência para Resultado líquido do exercício (Nota 39)	-	(1.103.794)
Efeito cambial	-	(5.765)
Outros	-	(3.289)
Resultado do exercício	4.467.849	4.271.415
<b>31 de Dezembro</b>	<b>15.282.398</b>	<b>14.196.649</b>

Decorrente da aquisição de partes de capital aos interesses não controláveis nas subsidiárias Herdade da Abrunheira – Projetos de Desenvolvimento Turístico e Imobiliários, S.A. e Grupo Pestana Pousadas – Investimentos Turísticos, S.A., foi transferido para resultados acumulados o montante de 477.019 Euros. Em 2017, a transferência para resultados acumulados resulta, essencialmente, da alteração da percentagem de participação por via de aquisição de participação aos interesses não controláveis da subsidiária SDM – Sociedade de Desenvolvimento da Madeira, S.A..

Em 2018, foram distribuídos Dividendos pela SDM – Sociedade de Desenvolvimento da Madeira, S.A. e pela Porto Carlton – Sociedade de Construção e Exploração Hoteleira, S.A. (2017: SDM – Sociedade de Desenvolvimento da Madeira, S.A.).

A rubrica de Reembolso a Interesses não controláveis no exercício de 2018 e 2017 respeita ao reembolso de prestações acessórias detidas por interesses não controláveis na subsidiária Ponta da Cruz S.A..

# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

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

	31-12-2018		31-12-2017	
	% participação	Valor	% participação	Valor
Ponta da Cruz - Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	48,00%	5.728.521	48,00%	5.955.657
SDM - Sociedade de Desenvolvimento da Madeira, S.A.	52,27%	6.025.501	52,27%	5.222.307
SDEM - Sociedade de Desenvolvimento Empresarial da Madeira, SGPS, S.A.	52,27%	310.371	52,27%	(299.330)
Grupo Pestana Pousadas - Investimentos Turísticos, S.A.	-	-	4,29%	481.812
Porto Carlton - Sociedade de Construção e Exploração Hoteleira, S.A.	40,00%	3.218.005	40,00%	3.131.158
Herdade da Abrunheira - Projectos de Desenvolvimento Turístico e Imobiliário, S.A.	-	-	33,33%	(295.094)
		<b>15.282.398</b>		<b>14.196.649</b>

O efeito das alterações de perímetro na rubrica de Interesses não controláveis encontra-se apresentado na Nota 39.

## 22. PROVISÕES PARA RISCOS E ENCARGOS

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

	Provisões para processos judiciais em curso (i)	Provisões para garantias a clientes (ii)	Outras provisões (iii)	Total
<b>A 1 de janeiro de 2018</b>	2.800.325	216.163	1.568.029	4.584.517
Dotação	-	48.662	164.989	213.651
Reversões	(30.797)	-	-	(30.797)
Utilizações	-	-	(68.247)	(68.247)
Movimentos	(30.797)	48.662	96.742	114.607
<b>A 31 de dezembro de 2018</b>	<b>2.769.528</b>	<b>264.825</b>	<b>1.664.771</b>	<b>4.699.124</b>
Saldo corrente	2.769.528	134.739	1.093.090	3.997.357
Saldo não corrente	-	130.086	571.681	701.767
	<b>2.769.528</b>	<b>264.825</b>	<b>1.664.771</b>	<b>4.699.124</b>
<b>A 1 de janeiro de 2017</b>	2.781.351	143.797	784.497	3.709.645
Dotação	18.974	72.366	950.000	1.041.340
Reversões	-	-	(73.854)	(73.854)
Utilizações	-	-	(68.247)	(68.247)
Saídas do perímetro (Nota 41)	-	-	(24.367)	(24.367)
Movimentos	18.974	72.366	783.532	874.872
<b>A 31 de dezembro de 2017</b>	<b>2.800.325</b>	<b>216.163</b>	<b>1.568.029</b>	<b>4.584.517</b>
Saldo corrente	2.800.325	87.147	1.093.091	3.980.564
Saldo não corrente	-	129.016	474.937	603.953
	<b>2.800.325</b>	<b>216.163</b>	<b>1.568.029</b>	<b>4.584.517</b>

O detalhe das Provisões constituídas e principais motivos para as variações ocorridas apresentam-se como 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 jurídicos internos e externos, para fazer face à saída provável de recursos do Grupo Pestana com estes processos.

A subsidiária Empresa de Cervejas da Madeira, Lda. (ECM) teve, como resultado de uma inspeção efetuada pelos serviços alfandegários de Lisboa relacionada com impostos especiais sobre o consumo (IEC) referente aos anos de 2002, 2003 e primeiro semestre de 2004, uma liquidação oficiosa à Empresa, no montante de 2.029.130 Euros e 321.270 Euros referente a juros de mora. Até 2014, este processo estava com um recurso hierárquico e a subsidiária ECM tinha constituído garantias bancárias, sendo que não era expectável qualquer saída de dinheiro com base na opinião de advogados externos especialistas na matéria. No entanto, em 2015, o tribunal decidiu contra a ECM. Apesar do recurso extraordinário administrativo-judicial que foi imediatamente interposto, tendo em conta os desenvolvimentos ocorridos nesse mesmo ano, foi registada uma provisão no montante total de 2.755.052 Euros.

Atualmente o processo encontra-se em recurso jurisdicional, não tendo existido mais desenvolvimentos que permitam alterações no saldo da provisão, apresentada numa ótica de prudência no Passivo corrente.

#### **(ii) Provisões para garantias**

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

#### **(iii) Outras provisões**

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

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

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

Em 2018, 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:

	31-12-2018			31-12-2017		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Empréstimos bancários	36.302.011	111.718.809	148.020.820	34.417.336	116.498.756	150.916.092
Empréstimos obrigacionistas	-	107.500.000	107.500.000	-	107.500.000	107.500.000
Papel comercial	11.444.444	25.388.889	36.833.333	5.944.444	26.833.333	32.777.777
Descobertos bancários	204.266	-	204.266	841.112	-	841.112
Empréstimos grupo	-	-	-	22.797.241	21.798.225	44.595.466
	47.950.721	244.607.698	292.558.419	64.000.133	272.630.314	336.630.447
Juros a pagar - especialização	1.754.042	-	1.754.042	2.226.571	157.689	2.384.260
Juros pagos - antecipação	(271.202)	(1.675.961)	(1.947.163)	(243.439)	(1.895.827)	(2.139.266)
	49.433.561	242.931.737	292.365.298	65.983.265	270.892.176	336.875.441

Os Empréstimos bancários têm como garantia real atribuída ativos tangíveis do Grupo Pestana (Nota 37).



# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

Relacionado com as operações de financiamento contratadas pelas empresas do Grupo Pestana, existem cláusulas que obrigam ao cumprimento de situações específicas como: i) a manutenção da titularidade das ações da empresa dentro do grupo; ii) a manutenção de rácios financeiros associados a estrutura de capitais e outros. A 31 de dezembro de 2018 não foi identificada qualquer situação de incumprimento relacionada com estas condições.

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 2018 e 2017 são apresentados como segue:

	2019	2020	2021	2022	2023	Seguintes	Total
<b>Empréstimos bancários</b>							
Euro	36.302.011	18.934.337	15.745.990	12.640.361	12.106.100	52.292.021	148.020.820
	<b>36.302.011</b>	<b>18.934.337</b>	<b>15.745.990</b>	<b>12.640.361</b>	<b>12.106.100</b>	<b>52.292.021</b>	<b>148.020.820</b>
<b>Empréstimos obrigacionistas</b>							
Euro	-	65.000.000	27.500.000	15.000.000	-	-	107.500.000
	<b>-</b>	<b>65.000.000</b>	<b>27.500.000</b>	<b>15.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>107.500.000</b>
<b>Papel comercial</b>							
Euro	11.444.444	2.944.444	444.444	444.444	20.444.444	1.111.111	36.833.333
	<b>11.444.444</b>	<b>2.944.444</b>	<b>444.444</b>	<b>444.444</b>	<b>20.444.444</b>	<b>1.111.111</b>	<b>36.833.333</b>
	<b>47.746.455</b>	<b>86.878.782</b>	<b>43.690.435</b>	<b>28.084.805</b>	<b>32.550.544</b>	<b>53.403.133</b>	<b>292.354.153</b>

	2018	2019	2020	2021	2022	Seguintes	Total
<b>Empréstimos bancários</b>							
Euro	34.417.336	34.647.242	17.690.271	14.240.219	10.589.324	39.331.700	150.916.092
	<b>34.417.336</b>	<b>34.647.242</b>	<b>17.690.271</b>	<b>14.240.219</b>	<b>10.589.324</b>	<b>39.331.700</b>	<b>150.916.092</b>
<b>Empréstimos obrigacionistas</b>							
Euro	-	-	65.000.000	27.500.000	15.000.000	-	107.500.000
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>65.000.000</b>	<b>27.500.000</b>	<b>15.000.000</b>	<b>-</b>	<b>107.500.000</b>
<b>Papel comercial</b>							
Euro	5.944.444	1.444.444	2.944.444	444.444	444.444	21.555.555	32.777.777
	<b>5.944.444</b>	<b>1.444.444</b>	<b>2.944.444</b>	<b>444.444</b>	<b>444.444</b>	<b>21.555.555</b>	<b>32.777.777</b>
	<b>40.361.781</b>	<b>36.091.686</b>	<b>85.634.716</b>	<b>42.184.663</b>	<b>26.033.768</b>	<b>60.887.254</b>	<b>291.193.868</b>

Os empréstimos apresentados nos quadros acima vencem juros a taxa variável Euribor e Libor a 1, 3, 6 e 12 meses mais *spread*.

Em maio de 2018, a subsidiária M.&J. Pestana – Sociedade de Turismo da Madeira, S.A. procedeu à amortização antecipada de um dos seus financiamentos, no montante de 9.550.000 Euros, cuja data de fim era em junho de 2025.

Em julho de 2018, a subsidiária M.&J. Pestana – Sociedade de Turismo da Madeira, S.A. procedeu à amortização do papel comercial que tinha à data contratado no montante de 5.000.000 Euros. Ainda no ano de 2018, a subsidiária M.&J. Pestana – Sociedade de Turismo da Madeira, S.A. contratou dois programas de papel comercial, nos montantes de 3.500.000 Euros e 6.500.000 Euros. Estas emissões são remuneradas à taxa Euribor para o prazo de emissão respetivo adicionado de *spread*.

Em novembro de 2018, a subsidiária M.&J. Pestana – Sociedade de Turismo da Madeira, S.A. contratou um financiamento no montante de 12.500.000 Euros. Em novembro de 2018, a subsidiária Salvor – Sociedade de Investimento Hoteleiro, S.A. contratou um financiamento no montante de 25.000.000 Euros tendo em dezembro de 2018 contratado um financiamento no montante de 5.000.000 Euros.

Durante ao ano de 2018, o Grupo Pestana procedeu à amortização dos suprimentos que tinha com a Pestana Internacional Holdings S.A., um dos quais de forma antecipada, no montante total de 44.415.448 Euros.

O Grupo Pestana detém, com referência a 31 de dezembro de 2018, um conjunto de plafonds autorizados mas não utilizados junto das instituições financeiras no montante total de cerca de 71.800.000 Euros.

## 24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVADOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o Grupo Pestana tinha negociado Instrumentos financeiros derivados relativos a *swaps* de taxa de juro (derivados de cobertura), apresentados como segue:

	31-12-2018		31-12-2017	
	Ativos	Passivos	Ativos	Passivos
Swap taxa de juro – não corrente	-	485.180	-	1.069.253
Swap taxa de juro – corrente	-	-	-	-
	-	485.180	-	1.069.253

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

Subsidiária	Classificação IFRS 9	Valor de referência	Maturidade	Período de pagamento	Taxas a receber/	Justo valor a 31-12-2018	Justo valor a 31-12-2017	Variação
Beloura Hotel e Golfe - Investimento Turísticos, S.A.	Cobertura	9.600.000	30-07-2019	Semestral	Eur 6M / 4,77%	(12.142)	(65.788)	53.646
M & J Pestana, S.A.	Cobertura	5.000.000	18-12-2019	Semestral	Eur 6M / 3,08%	(18.778)	(62.500)	43.722
Grupo Pestana S.G.P.S., S.A.	Cobertura	10.000.000	28-12-2019	Semestral	Eur 6M / 3,08%	(37.556)	(124.999)	87.443
Carlton Palácio, S.A.	Cobertura	5.000.000	28-12-2019	Semestral	Eur 6M / 3,08%	(18.778)	(62.500)	43.722
Salvor, S.A.	Cobertura	5.000.000	28-12-2019	Semestral	Eur 6M / 3,08%	(18.778)	(62.500)	43.722
Grupo Pestana S.G.P.S., S.A.	Cobertura	10.000.000	30-12-2019	Semestral	Eur 6M / 3,04%	(37.034)	(123.124)	86.091
Carlton Palácio, S.A.	Cobertura	5.000.000	30-12-2019	Semestral	Eur 6M / 3,04%	(18.517)	(61.562)	43.045
M & J Pestana, S.A.	Cobertura	5.000.000	30-12-2019	Semestral	Eur 6M / 3,04%	(18.517)	(61.562)	43.045
Salvor, S.A.	Cobertura	5.000.000	30-12-2019	Semestral	Eur 6M / 3,04%	(18.514)	(61.562)	43.048
ITI Soc.Inves. Tur. Ilha Madeira, S.A. (i)	Cobertura parcial	7.000.000	26-09-2022	Semestral	Eur 6M / 4,82%	(286.567)	(383.157)	96.590
						(485.180)	(1.069.253)	584.073

(i) Este instrumento financeiro derivado apenas se encontra designado como cobertura em 75%. Os 25% remanescentes são considerados como de negociação, pelo que o seu justo valor foi registado por contrapartida de resultados do exercício (Nota 33).

# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

As variações no justo valor dos Instrumentos financeiros derivados ocorridas em 2018 e 2017 são como segue:

	2018	2017
<b>A 1 de janeiro</b>	1.069.253	2.928.884
Derivados cobertura - variação justo valor	(559.925)	(802.841)
Derivados negociação - variação justo valor (Nota 33)	(24.148)	(137.304)
Liquidação	-	(3.145)
Saídas do perímetro (Nota 39)	-	(916.341)
<b>A 31 de dezembro</b>	<b>485.180</b>	<b>1.069.253</b>

As variações na reserva de justo valor de cobertura de fluxos de caixa ocorridas em 2018 e 2017 são apresentadas como segue:

	2018	2017
<b>A 1 de janeiro</b>	(541.343)	(1.176.923)
Derivados cobertura - variação justo valor	559.925	869.823
Imposto diferido (Nota 12)	(106.163)	(232.857)
Liquidação	-	(1.386)
<b>A 31 de dezembro</b>	<b>(87.580)</b>	<b>(541.343)</b>

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

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

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

## 25. RENDIMENTOS A RECONHECER

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o detalhe da rubrica de Rendimentos a reconhecer é apresentado como segue:

	31-12-2018			31-12-2017		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Pestana <i>Vacations Club</i> – D.R.H.P. (i)	13.436.532	97.500.100	110.936.632	13.936.391	104.304.056	118.240.447
Pestana <i>Vacations Club</i> – <i>Options</i> (ii)	3.538.104	34.287.041	37.825.145	3.525.896	35.129.292	38.655.188
Cedência temporária marca Pestana (iii)	6.333.333	6.333.333	12.666.666	6.333.333	12.666.667	19.000.000
Subsídios ao investimento (iv)	442.021	5.868.821	6.310.842	511.956	6.293.380	6.805.336
Outros	4.347.245	3.148.557	7.495.802	6.551.687	3.017.856	9.569.543
	<b>28.097.235</b>	<b>147.137.852</b>	<b>175.235.087</b>	<b>30.859.263</b>	<b>161.411.251</b>	<b>192.270.514</b>

### (i) Pestana *Vacations 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 3.22 ii), cujo período de reconhecimento terminará entre 2019 e 2039.

### (ii) Pestana *Vacations 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 3.22 ii). O cliente adquire o direito de utilizar alojamento sem ter de definir nesse momento qual a unidade hoteleira específica que pretende utilizar, direito esse que é representado em pontos. A 1 de janeiro de 2018 esta rubrica diminuiu 249.327 Euros como consequência da adoção da nova norma do reconhecimento do rédito (IFRS 15) (Nota 2).

### (iii) Cedência temporária da marca Pestana

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a Cedência temporária da marca Pestana respeita na sua totalidade ao fee de transmissão temporária para a exploração da marca Pestana em Portugal, faturado à empresa Pestana Management - Serviços de gestão, S.A., conforme contrato em vigor até o ano 2020, inclusive.

Devido ao *terminus* do contrato de cedência onerosa e temporária da Marca Pestana em vigor até 2017, o Grupo Pestana optou por efetuar uma avaliação ao valor da Marca antes de definir as

condições da nova cedência de exploração da mesma. Para tal, o Grupo Pestana contratou um perito independente e reconhecido no mercado para proceder à respetiva avaliação. De modo a garantir a determinação do preço da cedência onerosa e temporária da Marca, contratou, igualmente, um perito independente e reconhecido no mercado, tendo-se apurado um preço de 19.000.000 Euros para um período de três anos (equivalente a cerca de 6.333.333 Euros por ano), iniciando-se a 1 de janeiro de 2018 e terminando a 31 de dezembro de 2020. Assim, procedeu-se à renovação da cedência onerosa e temporária da Marca Pestana com a Pestana Management – Serviços de Gestão S.A., empresa do grupo que tem vindo até aqui a proceder à sua exploração, e que se entendeu como sendo a mais adequada para continuar com a mesma.

#### (iv) Subsídios ao investimento

Este saldo respeita aos subsídios obtidos, cujo rédito é reconhecido pelo período de vida útil dos ativos financiados.

## 26. FORNECEDORES E OUTRAS CONTAS A PAGAR

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o detalhe da rubrica de Fornecedores e outras contas a pagar é apresentado como segue:

	31-12-2018			31-12-2017		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Fornecedores						
Fornecedores (i)	31.770.988	-	31.770.988	35.998.208	-	35.998.208
<b>Outros credores</b>						
Credores diversos	1.554.855	-	1.554.855	3.062.175	600.190	3.662.365
Outros credores - grupo (Nota 40)	457.088	-	457.088	415.196	-	415.196
Fornecedores de ativos tangíveis (ii)	3.133.931	3.924.819	7.058.750	2.197.571	4.701.839	6.899.410
<b>Adiantamentos de clientes (iii)</b>	25.589.556	-	25.589.556	34.115.838	-	34.115.838
<b>Estado e outros entes públicos (iv)</b>	2.797.876	-	2.797.876	8.028.736	-	8.028.736
<b>Acréscimo de gastos</b>						
Férias e subsídio de férias	10.662.824	-	10.662.824	9.651.730	-	9.651.730
Outros	9.899.254	27.259	9.926.513	8.694.786	-	8.694.786
	<b>85.866.372</b>	<b>3.952.078</b>	<b>89.818.450</b>	<b>102.164.240</b>	<b>5.302.029</b>	<b>107.466.269</b>

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

(i) Fornecedores

Descrição	31-12-2018			31-12-2017		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Fornecedores - grupo (Nota 40)	8.582.665	-	8.582.665	10.519.594	-	10.519.594
Fornecedores - restantes	23.188.323	-	23.188.323	25.478.614	-	25.478.614
	<b>31.770.988</b>	<b>-</b>	<b>31.770.988</b>	<b>35.998.208</b>	<b>-</b>	<b>35.998.208</b>

(ii) Fornecedores de ativos tangíveis

Esta rubrica inclui, entre outras, as responsabilidades associadas aos contratos de locação financeira negociados pelo Grupo Pestana, que são apresentadas como segue:

	31-12-2018	31-12-2017
Até 1 ano	883.848	942.034
Entre 1 e 5 anos	3.924.794	3.303.761
Mais de 5 anos	25	1.398.079
	<b>4.808.667</b>	<b>5.643.874</b>

(iii) Adiantamentos de clientes

Respeitam, essencialmente, a valores recebidos ao longo da execução das obras, no montante total de 16.602.119 Euros (31 de dezembro de 2017: 25.447.939 Euros), a adiantamentos das taxas anuais de manutenção de *timeshare* no montante de 5.534.442 Euros (31 de dezembro 2017: 6.137.312 Euros) e valores recebidos na celebração dos contratos de promessa de compra e venda no negócio imobiliário turístico. O restante está relacionado com reservas de operadores turísticos.

(iv) Estado e Outros Entes Públicos

	31-12-2018			31-12-2017		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares	740.949	-	740.949	658.498	-	658.498
Imposto sobre o valor acrescentado	906.207	-	906.207	6.135.435	-	6.135.435
Contribuições para segurança social	1.040.179	-	1.040.179	1.111.800	-	1.111.800
Outros	110.541	-	110.541	123.003	-	123.003
	<b>2.797.876</b>	<b>-</b>	<b>2.797.876</b>	<b>8.028.736</b>	<b>-</b>	<b>8.028.736</b>

## 27. VENDAS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

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

	2018	2017
Hotelaria e restauração (i)	203.586.655	221.894.824
Venda e gestão imobiliária (ii)	62.910.622	26.399.728
<i>Pestana Vacation Club</i> (iii)	30.026.687	27.699.772
Indústria de bebidas	27.163.855	28.039.616
Golfe	11.358.407	13.402.423
Animação	10.118.106	10.187.895
Outros (iv)	19.785.580	14.546.343
	<b>364.949.912</b>	<b>342.170.602</b>

As Vendas e Prestações de serviços de 2017 referentes às subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação ascenderam a 27.663.506 Euros (Nota 39).



### (i) Hotelaria e restauração

A diminuição do rédito de Hotelaria e restauração deveu-se essencialmente à alteração de perímetro de consolidação ocorrida em 2017 (Nota 39). Deste modo, se este efeito fosse excluído o rédito desta rubrica teria aumentado 9.355.337 Euros, correspondentes a um acréscimo de 5% face ao ano anterior.

O detalhe da rubrica de Prestação de serviços de Hotelaria por país de origem do cliente, para 2018 e 2017, apresenta-se como segue:

País	Hotelaria	
	2018	2017
Portugal	30,1%	29,5%
Reino Unido	19,5%	21,9%
Alemanha	11,9%	11,5%
Estados Unidos América	5,5%	4,7%
França	5,3%	4,6%
Espanha	3,7%	3,5%
Brasil	2,4%	2,4%
Holanda	2,0%	2,0%
Suiça	1,9%	2,3%
Irlanda	1,9%	1,7%
Bélgica	1,4%	1,6%
Suécia	1,4%	1,6%
Dinamarca	1,3%	1,3%
Itália	1,2%	1,1%
Noruega	1,1%	1,2%
Rússia	0,8%	0,8%
Restantes	8,6%	8,4%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### (ii) Venda e gestão imobiliária

Em 2018, realizaram-se as primeiras vendas de apartamentos pertencentes ao Lote 1 do empreendimento Troia Eco-Resort, tendo sido vendidas 34 unidades de alojamento na fase de arranque pelo montante de 17.671.500 Euros. Simultaneamente, continuaram a ser vendidas unidades do Lote 3 e 4 que ascenderam a 29.851.506 Euros em 2018, correspondentes a 66,25 unidades de alojamento. Em 2017, as vendas de moradias e apartamentos do Lote 3 e Lote 4 ascenderam a 16.823.725 Euros, correspondentes a 71 *Townhouses*.

# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

A 31 de dezembro de 2018 e 2017, a rubrica de Vendas e gestão imobiliária inclui o rédito de Contratos de construção que foi reconhecido de acordo com a mensuração da obrigação de desempenho dos contratos existentes a essas datas, pela aplicação do método das entradas, no valor total de 3.247.684 Euros (2017: 1.995.132 Euros).

Para todos os Contratos de construção em curso foi possível estimar de forma fiável o seu desfecho.

### (iii) Pestana Vacation Club

O detalhe da rubrica de Prestação de serviços do *Pestana Vacation Club* por país de origem do cliente, para 2018 e 2017, apresenta-se como segue:

País	Pestana Vacation Club	
	2018	2017
Reino Unido	55,0%	54,7%
Portugal	12,5%	12,7%
Alemanha	9,8%	10,0%
Finlândia	7,0%	7,3%
Suécia	3,3%	3,0%
Restantes	12,4%	12,3%
	100%	100%

### (iv) Outros

Decorrente do contrato de cedência onerosa e temporária da Marca Pestana, celebrado em 2017, com a Pestana Management – Serviços de Gestão S.A., bem como da alteração de perímetro de consolidação desta empresa do grupo, conforme indicado na Nota 39, a rubrica de Outros registou um aumento de 6.333.333 Euros em 2018 (Nota 25).

## 28. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

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

	2018	2017
Serviços especializados	26.966.925	17.246.877
Subcontratos	21.740.899	9.443.692
Rendas	21.111.874	20.088.262
Higiene/Limpeza/Conforto	15.880.572	16.799.925
Energia	10.311.711	11.754.527
Publicidade	8.168.205	7.852.531
Comissões	7.198.824	8.074.081
Conservação e reparação	5.989.541	6.269.633
Seguros	915.608	1.193.220
Outros	4.682.903	5.792.905
	<b>122.967.062</b>	<b>104.515.653</b>

Em 2018, o principal motivo de variação da rubrica de Fornecimentos e serviços externos está relacionado com a saída de perímetro ocorrida em 2017 das sociedades que prestam serviços transversais às diversas empresas do Pestana Hotel Group (Nota 29).

Os gastos com Fornecimentos e serviços externos de 2017 referentes às subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação ascenderam a 13.463.029 Euros (Nota 39).

O detalhe da rubrica de Rendas em 31 de dezembro de 2018 e 2017 apresenta-se como segue:

	2018	2017
Locação	13.869.571	11.817.966
Concessão	2.736.954	2.976.020
Outras rendas operacionais	4.505.349	5.294.276
	<b>21.111.874</b>	<b>20.088.262</b>

As rubricas de Locação e Concessão incluem os montantes referentes a contratos de locação de médio e longo prazo a à concessão da rede de Pousadas.

Nos termos da b) do nº1 do artº 66º A do Código das Sociedades Comerciais, informa-se que os honorários relativos à revisão legal de contas anuais de 2018 da Sociedade de Revisores de Contas do Grupo Pestana foram de 85.100 Euros e dos restantes Revisores Oficiais de Contas das empresas que compõem o perímetro de consolidação foram de 19.750 Euros.

## 29. GASTOS COM PESSOAL

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

	2018	2017
<b>Órgãos sociais</b>		
Remunerações	2.066.472	2.587.278
Encargos sobre remunerações	350.863	510.292
	<b>2.417.335</b>	<b>3.097.570</b>
<b>Pessoal</b>		
Remunerações	42.871.934	54.689.942
Encargos sobre remunerações	9.240.375	11.525.079
Outros	1.736.891	2.612.824
	<b>53.849.200</b>	<b>68.827.845</b>
	<b>56.266.535</b>	<b>71.925.415</b>

No exercício de 2018, os Gastos com pessoal incluem 2.077.752 Euros de gastos com participações nos lucros (2017: 1.730.331 Euros). O número médio de empregados das empresas do Grupo Pestana que compõem este perímetro de consolidação em 2018 foi de 2.706 (perímetro de consolidação de 31 de dezembro de 2017: 3.044).

Decorrente da saída de perímetro ocorrida em 2017 das sociedades que prestam serviços transversais às diversas empresas do Pestana Hotel Group, nomeadamente no âmbito dos serviços partilhados de apoio à gestão, serviços de agência viagens e de serviços de segurança, verificou-se em 2018 uma diminuição dos gastos com pessoal e consequentemente um aumento dos gastos com fornecimentos e serviços externos pelos serviços prestados por essas sociedades ao Grupo Pestana (Nota 28).

Os Gastos com pessoal de 2017 referentes às subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação ascenderam a 17.847.753 Euros (Nota 39).

## 30. OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS

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

	2018	2017
Diferenças cambiais favoráveis	1.789.637	2.473.939
Proveitos suplementares	4.567.328	6.420.065
Amortização de subsídios ao investimento	473.406	588.843
Ganhos na alienação de ativos tangíveis	1.186.490	2.273.586
Outros	1.130.250	1.739.183
	<b>9.147.111</b>	<b>13.495.616</b>

Os Proveitos suplementares respeitam, fundamentalmente, à cedência das infraestruturas de eletricidade, água, gás e telefone aos proprietários das casas dos empreendimentos turísticos geridos pelo Grupo Pestana, com a respetiva comparticipação destes nos custos, bem como a troca de serviços e redébitos a empresas fora do perímetro de consolidação.

Em 31 de dezembro de 2018, os Ganhos na alienação de ativos tangíveis dizem respeito, essencialmente, à alienação de apartamentos do empreendimento turístico Pestana Gramacho Residences, no montante de 925.544 Euros (Nota 6).

Em 31 de dezembro de 2017, os Ganhos na alienação de ativos tangíveis respeitavam, essencialmente, à alienação de apartamentos do Pestana Alvor Atlântico no montante de 832.429 Euros e do Pestana Atlantic Gardens no montante de 308.951 Euros (Nota 6).

## 31. OUTROS GASTOS E PERDAS

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

	2018	2017
Impostos	5.270.287	6.365.657
Comissões de cartões de crédito	1.204.632	1.546.487
Perdas em inventários	133.343	78.002
Alienação de ativos tangíveis	748	64.615
Diferenças de câmbio desfavoráveis	798.229	2.216.283
Ofertas e amostras de inventários	134.618	976.372
Outros	826.404	1.907.994
	<b>8.368.261</b>	<b>13.155.410</b>

A rubrica de Impostos refere-se essencialmente aos gastos suportados com o pagamento de impostos sobre o património (IMI e similares) e às taxas de instalação anuais devidas à Região Autónoma da Madeira pelas empresas instaladas no Centro Internacional de Negócios da Madeira.

A variação ocorrida na rubrica de Outros respeita, essencialmente, ao donativo efetuado pelo Grupo Pestana em 2017 ao Instituto das Florestas e Conservação da Natureza, IP-RAM, no montante de 557.254 Euros, destinado exclusivamente a fim de carácter ambiental, nomeadamente à criação de uma faixa corta-fogo na orla da cidade do Funchal.

## 32. GANHOS E PERDAS EM EMPREENDIMENTOS CONJUNTOS, ASSOCIADAS E INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO AO JUSTO VALOR ATRAVÉS DE RESULTADOS E NA ALIENAÇÃO DE SUBSIDIÁRIAS

O detalhe da rubrica de Ganhos e perdas de Investimentos em Empreendimentos conjuntos, Associadas e Instrumentos de capital próprio ao justo valor através de resultados e na alienação de Subsidiárias é apresentado como segue:

	2018	2017
Ganhos / (Perdas) por equivalência patrimonial - Empreendimentos conjuntos (Nota 9):		
Pestana CR7 - Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	333.234	282.828
Pestana CR7 - Madeira Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	(10.288)	54.430
Solpor - Sociedade de Turismo do Porto Santo, Lda.	(743)	(1.024)
(Perdas) / Ganhos por equivalência patrimonial - Associadas (Nota 10):		
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	(190.507)	769.488
Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A.	(2.254)	(278.250)
Ganhos na alienação de subsidiárias:		
Pestana Management - Serviços de Gestão, S.A. (Nota 39)	-	14.350.171
Hotéis do Atlântico - Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A. (Nota 39)	-	9.807.762
Intervisa - Viagens e Turismo, Lda. (Nota 39)	-	2.784.009
Pestana Segurança - Serviços de Segurança e Vigilância, Unipessoal, Lda. (Nota 39)	-	159.708
Pinheiromar, S.A. (Nota 39)	-	44.212
Ganhos em Instrumentos de capital próprio ao justo valor através de resultados (Nota 11)	176.163	154.539
	<b>305.605</b>	<b>28.127.872</b>

### 33. GASTOS E RENDIMENTOS FINANCEIROS

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

	2018	2017
<b>Gastos financeiros</b>		
Juros empréstimos	8.875.046	11.861.749
Juros <i>swaps</i> taxa de juro	646.686	1.188.578
Diferenças cambiais desfavoráveis	58.835	214.448
Comissões e taxas aval	1.342.786	1.727.880
	<b>10.923.353</b>	<b>14.992.655</b>
<b>Rendimentos financeiros</b>		
Juros obtidos	261.489	532.917
Diferenças cambiais favoráveis	41.713	82.922
Variação justo valor <i>swaps</i> (Nota 24)	24.148	137.304
Outros	102.992	16.596
	<b>430.342</b>	<b>769.739</b>

A rubrica de Gastos financeiros do ano de 2017 referentes às subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação ascenderam a 2.933.396 Euros (Nota 39).

A rubrica de Rendimentos financeiros do ano de 2017 referentes às subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação ascenderam a 157.886 Euros (Nota 39).

A rubrica Variação justo valor *swaps* corresponde na sua totalidade à variação do justo valor dos instrumentos financeiros derivados considerados como de negociação (Nota 24).



## 34. IMPOSTO DO EXERCÍCIO

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

	2018	2017
<b>Imposto sobre o rendimento corrente:</b>		
Imposto corrente sobre o rendimento do exercício	(14.342.249)	(12.742.118)
Excessos de estimativa de anos anteriores	649.415	874.782
	<b>(13.692.834)</b>	<b>(11.867.336)</b>
<b>Imposto sobre o rendimento diferido:</b>		
Origem e reversão de diferenças temporárias	(379.043)	1.043.866
	<b>(379.043)</b>	<b>1.043.866</b>
	<b>(14.071.877)</b>	<b>(10.823.470)</b>

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:

	2018	2017
Resultado antes de imposto	82.277.657	101.045.129
Taxa de imposto	21%	21%
	<b>17.278.308</b>	<b>21.219.477</b>
Diferença taxa de imposto aplicada aos Impostos diferidos	2.073.915	(102.034)
Rendimentos não tributáveis fiscalmente	(4.466.275)	(10.978.818)
Gastos não aceites fiscalmente	1.425.604	1.783.800
	<b>(966.756)</b>	<b>(9.297.052)</b>
Derrama municipal	580.191	716.227
Derrama estadual	2.383.210	1.823.197
Prejuízos fiscais utilizados	(1.103.265)	(1.184.924)
Regime fiscal de apoio ao investimento (RFAI)	(3.616.738)	(1.989.482)
Tributação autónoma	166.342	171.772
Saídas de perímetro (Nota 39)	-	239.038
(Excesso) / Insuficiência de estimativas de imposto	(649.415)	(874.782)
	<b>14.071.877</b>	<b>10.823.470</b>

A partir do ano de 2012, a Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A. encontra-se abrangida pelo Regime Especial de Tributação dos Grupos de Sociedades (RETGS) pelo que o imposto corrente é calculado com base nos resultados tributáveis das empresas incluídas na consolidação e no referido regime, de acordo com as regras do mesmo.

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

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

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

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

	2018	2017
Taxa de imposto	21,0%	21,0%
Derrama municipal	0,00% - 1,50%	0,00% - 1,50%
Derrama estadual		
> 1.500.000 e < 7.500.000	3,00%	3,00%
> 7.500.000 e < 35.000.000	5,00%	5,00%
> 35.000.000	9,00%	7,00%

## 35. DIVIDENDOS

Os dividendos pagos durante o exercício de 2018 aos detentores de capital ascendeu a 38.477.632 Euros, respeitando a 0,46 Euros por ação (2017: 81.489.357 Euros, correspondentes a 1,00 Euros por ação).

Os dividendos pagos pelas subsidiárias do Grupo Pestana a Interesses não controláveis durante o ano de 2018 ascendeu a 2.742.519 Euros (2017: 14.513.254 Euros).

## 36. COMPROMISSOS

Os compromissos por rendas vincendas de locações operacionais não descontadas são apresentados, por maturidade de vencimento, como segue:

31 de dezembro de 2018	Montantes não descontados				Total
	Menos de 1 ano	Entre 1 a 5 anos	Entre 5 a 10 anos	Mais de 10 anos	
Rendas Vincendas de locações operacionais	14.329.236	56.523.251	56.639.833	97.426.375	224.918.695

31 de dezembro de 2017	Montantes não descontados				Total
	Menos de 1 ano	Entre 1 a 5 anos	Entre 5 a 10 anos	Mais de 10 anos	
Rendas Vincendas de locações operacionais	16.112.583	60.794.063	70.161.289	92.029.868	239.097.803

Os valores apresentados referem-se aos últimos montantes pagos, que serão na sua maioria atualizados anualmente à taxa de inflação sendo que a 31 de dezembro de 2018 e de 2017 estes montantes não foram descontados. O impacto estimado da adoção da nova norma IFRS 16 – Locações encontra-se apresentado na Nota 2.

As alterações ocorridas dizem respeito, essencialmente, a dois novos contratos assinados, Pestana Rua Augusta e Pestana Braancamp (aproximadamente 30.000.000 Euros não descontados) e à aquisição do Pestana D. João II que se encontrava a ser arrendado em 2017 (aproximadamente 41.000.000 Euros não descontados).

O Grupo Pestana encontra-se a efetuar obras de renovação das estruturas, remodelação das instalações e das funcionalidades assim como de conservação da rede de Pousadas, cumprindo a obrigação constante do Contrato de Cessão de Exploração quanto a essa matéria. Consequentemente, até ao final de 2018 afetou a essa finalidade a verba anual correspondente.

Desde 1987 que está em vigor um plano complementar de pensões de reforma para os empregados da ECM, Lda., em serviço nessa data e até 31 de dezembro de 2007, que qualifica como um plano de benefícios definidos. Para a cobertura destas responsabilidades, foi constituído em 1987 um fundo de pensões que é gerido autonomamente por uma companhia de seguros – a SGF. Com referência a 31 de dezembro de 2018, o fundo ascende a 1.294.330 Euros e diz respeito a 12 antigos colaboradores.

A ECM, Lda. procedeu em 2008 à alteração do seu plano de pensões, constituído por escritura pública de 21 de dezembro de 1987, passando de um plano de benefício definido para um plano de contribuições definidas, sendo a contribuição anual contratada de 2,5% dos Resultados líquidos positivos anuais registados no ano anterior.

## 37. CONTINGÊNCIAS

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

	2018	2017
<b>Hipotecas</b>		
Hipotecas sobre unidades hoteleiras	130.250.725	111.715.102
Hipotecas sobre terrenos	1.750.000	1.750.000
	<b>132.000.725</b>	<b>113.465.102</b>
<b>Garantias</b>		
Avales e Coberturas de responsabilidade	11.911.868	18.145.400
Garantias Bancárias	44.547.734	39.463.744
	<b>56.459.602</b>	<b>57.609.144</b>

### Ativos contingentes

O regime fiscal das sociedades gestoras de participações sociais (SGPS), vigente até 31 de dezembro de 2013, previa que as mais-valias e as menos-valias realizadas por aquelas sociedades, decorrentes da alienação, em determinadas condições, de partes de capital de que fossem titulares, não concorressem para o apuramento do respetivo lucro tributável. Em sentido contrário, o regime vedava a dedutibilidade dos encargos financeiros que estivessem associados à aquisição de tais partes de capital. Contudo, este regime veio a ser revogado em 1 de janeiro de 2014, sem que tivesse sido criado qualquer regime transitório.

Assim, as SGPS poderão dispor de um montante de encargos financeiros cuja dedutibilidade foi vedada sem que tenham beneficiado da isenção de tributação das mais e menos-valias prevista no regime, e sem que dela possam vir a beneficiar no futuro, dada a revogação do mesmo.

Neste contexto, a Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A. apresentou, em março de 2017, uma reclamação graciosa a solicitar a recuperação dos encargos financeiros cuja dedutibilidade foi vedada sem que, tal como anteriormente referido, tenha beneficiado da isenção de tributação das mais e menos-valias prevista no regime, e sem que dela possa vir a beneficiar no futuro, dada a revogação do mesmo. Tendo esta reclamação graciosa sido indeferida pela Autoridade Tributária e Assuntos Fiscais da Região Autónoma da Madeira, a Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A. apresentou, em novembro de 2017, uma impugnação judicial no Tribunal Administrativo e Fiscal do Funchal, a qual se encontra pendente de decisão.

### Passivos contingentes

Em 31 de dezembro de 2018 foram avaliados como passivos contingentes no valor máximo de 190.899 Euros decorrentes de outros processos judiciais em curso.

## 38. PERÍMETRO DE CONSOLIDAÇÃO

As Subsidiárias incluídas no perímetro de consolidação, pelo método integral, à data de 31 de dezembro de 2018 são apresentadas como segue:

Designação	Sede	Atividade	Data de referência	Capital próprio	Ativos	Passivos	Volume Negocios	Lucro / (Prejuízo)	% Interesse	% Controlo
Amoreira - Aldeamentos Turísticos, Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2018	4.973.952	6.378.468	1.404.516	-	(44.619)	100,00%	100,00%
Beloura Hotel e Golfe - Investimentos Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2018	11.692.884	14.801.422	3.108.536	4.443.672	852.690	100,00%	100,00%
Carlton Palácio - Sociedade de Construção e Exploração Hoteleiras, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2018	56.798.491	75.694.637	18.896.146	25.437.766	5.919.407	100,00%	100,00%
Carvoeiro Golfe - Sociedade de Mediação Imobiliária, Unipessoal Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2018	409.948	727.524	317.576	974.632	396.688	100,00%	100,00%
Carvoeiro Golfe, S.A.	Portugal	Golfe e Imobiliária	31-12-2018	50.457.189	107.867.925	57.410.736	91.062.738	18.195.237	100,00%	100,00%
Cota Quarenta - Gestão e Administração de Centros Comercias, S.A.	Portugal	Imobiliária	31-12-2018	22.012.243	22.440.968	428.725	-	252.348	100,00%	100,00%
ECM - Empresa Cervejas da Madeira, Sociedade Unipessoal Lda.	Portugal	Bebidas	31-12-2018	7.582.561	29.906.285	22.323.724	27.163.855	21.358	100,00%	100,00%
Eurogolfe, S.A.	Portugal	Golfe	31-12-2018	13.378.043	15.825.759	2.447.715	653.617	199.204	100,00%	100,00%
Grupo Pestana Pousadas - Investimentos Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2018	44.814.869	63.687.587	18.872.718	40.994.502	4.542.119	100,00%	100,00%
Herdade da Abrunheira - Projectos de Desenv. Turístico e Imobiliário, S.A.	Portugal	Imobiliária	31-12-2018	4.268.890	6.545.208	2.276.318	-	(231.110)	100,00%	100,00%
Imóveis Brisa - F.I.I.F.	Portugal	Fundo Imobiliário	31-12-2018	14.071.001	14.169.323	98.322	47.981	(124.534)	100,00%	100,00%
Indústria Açoreana Turístico-Hoteleira (I.A.T.H.), S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2018	3.350.443	5.364.715	2.014.272	2.877.294	274.963	100,00%	100,00%
ITI - Sociedade de Investimentos Turísticos na Ilha da Madeira, S.A.	Portugal	Hotelaria e Animação	31-12-2018	42.980.746	65.479.348	22.498.602	34.656.449	8.966.305	100,00%	100,00%
M. & J. Pestana - Sociedade de Turismo da Madeira, S.A.	Portugal	Hotelaria/RHP	31-12-2018	139.785.447	344.637.842	204.852.395	70.920.105	20.841.267	100,00%	100,00%
Mundo da Imaginação - Projectos de Animação Turística, S.A.	Portugal	Animação Turística	31-12-2018	2.558.760	3.893.902	1.335.142	660.861	215.161	100,00%	100,00%
Natura XXI, Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2018	1.458.406	1.482.712	24.306	48.000	5.136	100,00%	100,00%

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

Designação	Sede	Atividade	Data de referência	Capital próprio	Ativos	Passivos	Volume Negocios	Lucro / (Prejuízo)	% Interesse	% Controlo
Pestana Cidadela - Investimentos Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2018	9.754.312	16.033.968	6.279.656	6.617.331	932.317	100,00%	100,00%
Ponta da Cruz - Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2018	11.934.154	25.558.194	13.624.040	9.182.220	2.134.036	52,00%	52,00%
Porto Carlton - Sociedade de Construção e Exploração Hoteleira, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2018	8.045.012	16.436.557	8.391.545	8.525.202	3.003.562	60,00%	60,00%
Salvor - Sociedade de Investimento Hoteleiro, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2018	105.143.934	196.777.425	91.633.491	46.227.737	8.216.456	100,00%	100,00%
SDEM - Sociedade de Desenvolvimento Empresarial da Madeira, S.A.	Portugal	Serviços	31-12-2018	866.237	1.512.709	646.472	19.308	(70.650)	47,73%	51,14%
SDM - Sociedade de Desenvolvimento da Madeira, S.A.(a)	Portugal	Serviços	31-12-2018	11.223.336	15.708.067	4.484.730	11.265.550	3.975.672	47,73%	51,14%
Sociedade de Investimentos Hoteleiros D. João II, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2018	1.430.782	4.200.582	2.769.800	619.591	62.997	100,00%	100,00%

(a) Empresa detida apenas em 47,73% pela Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A. que, no entanto, controla a entidade por via do acordo parassocial assinado com um acionista minoritário para a cedência de 3,41% dos direitos de voto sobre a sociedade.

Os Empreendimentos conjuntos e Associadas incluídos na consolidação, pelo método de equivalência patrimonial, à data de 31 de dezembro de 2018, apresenta-se como segue:

Designação	Sede	Atividade	Data de referência	Capital próprio	Ativos	Passivos	Volume Negocios	Lucro / (Prejuízo)	% Interesse	% Controlo
Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A.	Portugal	Imobiliária	31-12-2018	1.143.374	1.183.763	40.390	-	(4.524)	49,81%	49,81%
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2018	60.822.948	86.885.215	26.062.267	2.573.738	(388.789)	49,00%	49,00%
Pestana CR7 - Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2018	8.196.741	16.173.431	7.976.690	4.200.602	666.467	50,00%	50,00%
Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2018	1.685.473	3.462.431	1.776.958	1.903.813	(20.577)	50,00%	50,00%
Solpor - Sociedade de Turismo do Porto Santo Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2018	939.165	940.882	1.717	-	(1.485)	50,00%	50,00%

As Subsidiárias incluídas no perímetro de consolidação, pelo método integral, à data de 31 de dezembro de 2017, são apresentadas como segue:

Designação	Sede	Atividade	Data de referência	Capital próprio	Ativos	Passivos	Volume Negocios	Lucro / (Prejuízo)	% Interesse	% Controlo
Amoreira - Aldeamentos Turísticos, Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2017	4.799.671	6.359.432	1.559.761	-	(44.049)	100,00%	100,00%
Beloura Hotel e Golfe - Investimentos Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2017	8.293.980	15.231.204	6.937.224	4.135.184	1.144.047	100,00%	100,00%
Carlton Palácio - Sociedade de Construção e Exploração Hoteleiras, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2017	40.363.852	69.241.959	28.878.107	23.985.146	7.085.035	100,00%	100,00%
Carvoeiro Golfe - Sociedade de Mediação Imobiliária, Unipessoal Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2017	1.376.177	1.871.800	495.623	7.027.436	938.891	100,00%	100,00%
Carvoeiro Golfe, S.A.	Portugal	Golfe e Imobiliária	31-12-2017	47.261.952	111.347.717	64.085.766	48.381.088	11.114.645	100,00%	100,00%
Cota Quarenta - Gestão e Administração de Centros Comercias, S.A.	Portugal	Imobiliária	31-12-2017	5.329.295	21.973.487	16.644.193	-	189.372	100,00%	100,00%
ECM - Empresa Cervejas da Madeira, Sociedade Unipessoal Lda.	Portugal	Bebidas	31-12-2017	7.017.103	30.349.170	23.332.068	28.039.616	555.546	100,00%	100,00%
Eurogolfe, S.A.	Portugal	Golfe	31-12-2017	12.634.739	14.315.073	1.680.334	640.801	1.810.381	100,00%	100,00%
Grupo Pestana Pousadas - Investimentos Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2017	36.747.649	65.951.128	29.203.479	39.606.632	5.654.844	95,68%	95,68%
Herdade da Abrunheira - Projectos de Desenv. Turístico e Imobiliário, S.A.	Portugal	Imobiliária	31-12-2017	214.725	6.510.769	6.296.044	-	(267.353)	66,67%	66,67%
Indústria Açoreana Turístico-Hoteleira (I.A.T.H.), S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2017	3.075.480	7.086.208	4.010.728	2.387.431	75.480	100,00%	100,00%
Imóveis Brisa - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	Portugal	Fundo Imobiliário	31-12-2017	7.695.566	14.274.279	6.578.713	-	453.442	100,00%	100,00%
ITI - Sociedade de Investimentos Turísticos na Ilha da Madeira, S.A.	Portugal	Hotel. e Animação	31-12-2017	44.101.839	68.003.564	23.901.725	36.551.174	10.159.841	100,00%	100,00%
M. & J. Pestana - Sociedade de Turismo da Madeira, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2017	118.745.631	339.291.722	220.546.091	66.325.927	20.032.194	100,00%	100,00%
Mundo da Imaginação - Projectos de Animação Turística, S.A.	Portugal	Animação Turística	31-12-2017	1.798.450	3.807.819	2.009.370	663.855	584.147	100,00%	100,00%
Natura XXI, Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2017	1.412.918	1.440.508	27.591	135	(28.895)	100,00%	100,00%
Pestana Cidadela - Investimentos Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2017	8.275.270	16.693.818	8.418.548	6.406.135	938.725	100,00%	100,00%

# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

Designação	Sede	Atividade	Data de referência	Capital próprio	Ativos	Passivos	Volume Negocios	Lucro / (Prejuízo)	% Interesse	% Controlo
Ponta da Cruz - Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2017	12.407.618	26.114.048	13.706.430	9.381.265	2.188.726	52,00%	52,00%
Porto Carlton - Sociedade de Construção e Exploração Hoteleira, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2017	7.827.894	17.449.176	9.621.282	8.108.347	2.786.444	60,00%	60,00%
Salvor - Sociedade de Investimento Hoteleiro, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2017	167.287.761	236.724.381	69.436.620	45.023.954	23.082.576	100,00%	100,00%
SDEM - Sociedade de Desenvolvimento Empresarial da Madeira, S.A.	Portugal	Serviços	31-12-2017	918.435	1.695.558	777.124	19.042	(141.299)	47,73%	51,14%
SDM - Sociedade de Desenvolvimento da Madeira, S.A. (a)	Portugal	Serviços	31-12-2017	10.101.723	17.021.146	6.919.423	10.534.778	3.003.446	47,73%	51,14%
Sociedade de Investimentos Hoteleiros D. João II, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2017	1.367.785	4.107.408	2.739.624	640.384	96.145	100,00%	100,00%

Os Empreendimentos conjuntos e Associadas incluídos na consolidação, pelo método de equivalência patrimonial, à data de 31 de dezembro de 2017, apresenta-se como segue:

Designação	Sede	Atividade	Data de referência	Capital próprio	Ativos	Passivos	Volume Negocios	Lucro / (Prejuízo)	% Interesse	% Controlo
Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A.	Portugal	Imobiliária	31-12-2017	1.147.898	1.185.050	37.152	-	(5.056)	49,81%	49,81%
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2017	70.262.819	94.724.762	24.461.943	2.504.844	1.570.384	46,88%	46,88%
Pestana CR7 - Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2017	7.860.274	15.749.867	7.889.593	4.065.732	565.656	50,00%	50,00%
Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2017	1.706.051	3.737.847	2.031.796	2.197.329	108.861	50,00%	50,00%
Solpor - Sociedade de Turismo do Porto Santo Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2017	940.650	942.345	1.695	-	(2.048)	50,00%	50,00%



## 39. VARIAÇÕES PERÍMETRO DE CONSOLIDAÇÃO

No exercício de 2018 não houve qualquer alteração ao perímetro de consolidação do Grupo Pestana.

No exercício de 2017, o Grupo Pestana adquiriu e passou a incluir no perímetro de consolidação as seguintes subsidiárias:

- SDEM – Sociedade de Desenvolvimento Empresarial da Madeira, S.A.;
- Imóveis Brisa – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.

A posição financeira destas empresas incluídas no perímetro de consolidação com referência à data de entrada no perímetro de consolidação apresenta-se como segue:

	SDEM, S.A.	Imóveis Brisa - F.I.I.F.	Total
<b>Preço de compra</b>	<b>826.936</b>	<b>7.242.122</b>	<b>8.069.058</b>
<b>Ativo</b>			
Ativos fixos tangíveis	-	10.689.293	10.689.293
Ativos intangíveis	-	1.030.000	1.030.000
Propriedades de investimento	-	1.239.950	1.239.950
Instrumentos de capital próprio ao justo valor por resultados	843.398	-	843.398
Clientes e outras contas a receber	62.924	153.256	216.180
Imposto sobre o rendimento a receber	9.886	-	9.886
Inventários	-	359.750	359.750
Caixa e equivalentes de caixa	849.464	536.717	1.386.181
<b>Total Ativos adquiridos ao justo valor</b>	<b>1.765.672</b>	<b>14.008.966</b>	<b>15.774.637</b>
<b>Passivo</b>			
Empréstimos obtidos	641.385	-	641.385
Rendimentos a reconhecer	-	3.000	3.000
Fornecedores e outras contas a pagar	21.705	6.763.843	6.785.548
<b>Total Passivos adquiridos ao justo valor</b>	<b>663.090</b>	<b>6.766.843</b>	<b>7.429.933</b>
<b>Ativos líquidos</b>	<b>1.102.582</b>	<b>7.242.122</b>	<b>8.344.704</b>
<b>% adquirida</b>	<b>75,00%</b>	<b>100,00%</b>	
<b>Goodwill</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

A Demonstração dos resultados das empresas incluídas no perímetro de consolidação com referência ao período compreendido entre a data da respetiva entrada e 31 de dezembro de 2017 apresenta-se como segue:

	SDEM, S.A.	Imóveis Brisa - F.I.I.F.	Total
Vendas e Prestação de serviços	19.042	-	19.042
Fornecimentos e serviços externos	(60.841)	(168.167)	(229.008)
Gastos com pessoal	(119.319)	-	(119.319)
Gastos de depreciação e de amortização	-	(68.667)	(68.667)
Imparidade de contas a receber	-	(13.839)	(13.839)
Outros rendimentos e ganhos	14.222	240.271	254.493
Outros gastos e perdas	(3.634)	(7.079)	(10.714)
<b>Resultado operacional</b>	<b>(150.530)</b>	<b>(17.482)</b>	<b>(168.012)</b>
Gastos financeiros	(26.399)	-	(26.399)
Rendimentos financeiros	35.630	-	35.630
<b>Resultados antes de impostos</b>	<b>(141.299)</b>	<b>(17.482)</b>	<b>(158.781)</b>
Imposto sobre o rendimento do exercício	-	-	-
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>(141.299)</b>	<b>(17.482)</b>	<b>(158.781)</b>
<b>Resultado líquido atribuível a:</b>			
Detentores do capital da Empresa Mãe	(67.442)	(17.482)	(84.924)
Interesses não controláveis	(73.857)	-	(73.857)
	<b>(141.299)</b>	<b>(17.482)</b>	<b>(158.781)</b>

Em 13 de dezembro de 2017, o Grupo Pestana alienou as ações representativas de 99,92% do capital social da Hotéis do Atlântico – Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hóteis, S.A., à Pestana International Holdings S.A. pelo montante de 31.000.000 Euros, de onde resultou uma mais-valia de 9.807.762 Euros (Nota 32), assim como as prestações acessórias e os empréstimos concedidos que foram alienados pelo seu valor nominal de 24.000.000 Euros e de 59.144.198 Euros, respetivamente. Consequentemente, esta empresa, bem como as respetivas subsidiárias, saíram do perímetro de consolidação com efeitos a 1 de dezembro de 2017.

Em 29 de novembro de 2017, o Grupo Pestana alienou à empresa ESGAP – Empresa Serviços de Gestão e Administrativos Partilhados, S.A., anteriormente designada como Pinheiromar, S.A., os investimentos nas sociedades que prestam serviços transversais às diversas empresas do Pestana Hotel Group, nomeadamente no âmbito dos serviços partilhados de apoio à gestão, serviços de agência viagens e de serviços de segurança, designadamente a Pestana Management – Serviços de Gestao, S.A. pelo montante de 19.000.000 Euros, a Intervisa Viagens e Turismo, Lda. pelo montante de 3.500.000 Euros e a Pestana Segurança – Serviços de Segurança e Vigilância, Unipessoal Lda. pelo montante de 500.000 Euros, de onde resultaram mais-valias de 14.350.171 Euros, 2.784.009 Euros e 159.708 Euros, respetivamente (Nota 32). Consequentemente, estas empresas saíram do perímetro de consolidação com efeitos a 1 de novembro de 2017.

Em 9 de junho de 2017, o Grupo Pestana procedeu à alienação da totalidade do investimento financeiro detido na sociedade Pinheiromar, S.A. bem como das respetivas prestações acessórias concedidas, pelo montante de 50.000 Euros e 165.000 Euros, respetivamente, de onde resultou uma mais-valia de 44.212 Euros (Nota 32). Consequentemente, esta empresa saiu do perímetro de consolidação com efeitos a 1 de junho de 2017.

Deste modo, no exercício de 2017 foram alienadas as seguintes subsidiárias:

- Pinheiromar, S.A.;
- Pestana Management – Serviços de Gestão, S.A.;
- Pestana Segurança – Serviços de Segurança e Vigilância, Unipessoal, Lda.;
- Intervisa – Viagens e Turismo, Lda.;
- Hotéis do Atlântico – Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A..

A Hotéis do Atlântico, S.A. detinha, por sua vez, as seguintes subsidiárias que foram assim igualmente alienadas:

- Pestana Miami, LLC.;
- Pestana CR7 Manhattan 39, LLC.;
- Pestana USA, Inc.;
- Pestana New York East Side 39, LLC.;
- Pestana Management UK Ltd.;
- Hotel Rauchstrasse 22 S.à.r.l.;
- Pestana Berlin S.à.r.l.;
- Desarrollos Hoteleros Barcelona 2004, S.A.;
- Global Mandalay, S.L.;
- Pestana Holland Holding B.V.;
- Amsteldijk Hotel Ontwikkeling B.V..

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

A posição financeira destas empresas excluídas do perímetro de consolidação com referência à data de saída do perímetro de consolidação apresenta-se como segue:

	Pinheiromar, S.A.	Pestana Management, S.A.	Intervisa, Lda.	Pestana Segurança, Lda.	Hotéis do Atlântico, S.A. e subsidiárias	Total
<b>Preço de venda</b>	50.000	19.000.000	3.500.000	500.000	31.000.000	54.050.000
<b>Ativo</b>						
Ativos fixos tangíveis	6.113	1.142.089	3.974	26.438	166.279.046	167.457.659
Ativos intangíveis	-	905.678	172.512	13.720	-	1.091.910
Ativos por impostos diferidos	3.802	613.942	1.386	-	2.026.791	2.645.922
Clientes e outras contas a receber	27.749	4.194.909	561.081	301.345	3.328.588	8.413.671
Imposto sobre o rendimento a receber	-	195.054	-	-	158.628	353.682
Inventários	-	-	-	-	49.049	49.049
Caixa e equivalentes de caixa	-	574.671	29.814	251	15.818.935	16.423.670
<b>Total Ativos adquiridos ao justo valor</b>	<b>37.664</b>	<b>7.626.342</b>	<b>768.767</b>	<b>341.754</b>	<b>187.661.036</b>	<b>196.435.563</b>
<b>Passivo</b>						
Provisões	-	24.367	-	-	-	24.367
Empréstimos obtidos	487	-	-	-	52.922.508	52.922.995
Instrumentos financeiros derivados	-	-	-	-	916.341	916.341
Passivos por impostos diferidos	-	-	-	-	5.510.697	5.510.697
Rendimentos a reconhecer	-	2.952.147	-	1.462	1.505.804	4.459.413
Fornecedores e outras contas a pagar	31.389	-	52.776	-	105.639.157	105.723.322
<b>Total Passivos adquiridos ao justo valor</b>	<b>31.876</b>	<b>2.976.514</b>	<b>52.776</b>	<b>1.462</b>	<b>166.494.507</b>	<b>169.557.135</b>
<b>Ativos líquidos</b>	<b>5.788</b>	<b>4.649.829</b>	<b>715.991</b>	<b>340.292</b>	<b>21.166.528</b>	<b>26.878.428</b>
Diferenças de conversão cambial (Nota 19)	-	-	-	-	(1.061.151)	(1.061.151)
Interesses não controláveis (Nota 21)	-	-	-	-	1.103.794	1.103.794
<b>% alienada</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>99,92%</b>	
<b>Mais / (menos) valia (Nota 32)</b>	<b>44.212</b>	<b>14.350.171</b>	<b>2.784.009</b>	<b>159.708</b>	<b>9.807.762</b>	<b>27.145.862</b>

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

A Demonstração dos resultados das empresas que saíram no perímetro de consolidação correspondente ao período compreendido entre 1 de janeiro e a data da respetiva saída apresenta-se como segue:

	ESGAP, S.A.	Pestana Management, S.A.	Intervisa, Lda.	Pestana Segurança, Lda.	Hotéis do Atlântico, S.A. e subsidiárias	Total
Vendas e Prestação de serviços	-	2.757.100	1.442.612	22.240	23.441.554	27.663.506
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-	-	-	(5.128)	(1.119.097)	(1.124.225)
Fornecimentos e serviços externos	(75.994)	(6.070.040)	(28.786)	(50.611)	(7.237.598)	(13.463.029)
Gastos com pessoal	-	(11.009.027)	(145.872)	(641.502)	(6.051.352)	(17.847.753)
Gastos de depreciação e de amortização	-	(250.572)	(76.264)	(6.463)	(2.346.897)	(2.680.196)
Imparidade de contas a receber	-	1.306	-	-	(50.431)	(49.125)
Outros rendimentos e ganhos	6.511	17.383.285	241.071	782.646	188.148	18.601.660
Outros gastos e perdas	(5.409)	(85.416)	(955.824)	(144)	(2.799.849)	(3.846.642)
<b>Resultado operacional</b>	<b>(74.892)</b>	<b>2.726.636</b>	<b>476.937</b>	<b>101.038</b>	<b>4.024.478</b>	<b>7.254.196</b>
Gastos financeiros	(21.869)	-	(136.353)	-	(2.775.175)	(2.933.396)
Rendimentos financeiros	-	2.208	49	94	155.535	157.886
<b>Resultados antes de impostos</b>	<b>(96.761)</b>	<b>2.728.844</b>	<b>340.634</b>	<b>101.132</b>	<b>1.404.838</b>	<b>4.478.686</b>
Imposto sobre o rendimento do exercício	-	12.914	(893)	1.294	225.722	239.038
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>(96.761)</b>	<b>2.741.758</b>	<b>339.741</b>	<b>102.426</b>	<b>1.630.560</b>	<b>4.717.725</b>
<b>Resultado líquido atribuível a:</b>						
Detentores do capital da Empresa Mãe	(96.761)	2.741.758	339.741	102.426	1.472.786	4.559.951
Interesses não controláveis	-	-	-	-	157.774	157.774
	<b>(96.761)</b>	<b>2.741.758</b>	<b>339.741</b>	<b>102.426</b>	<b>1.630.560</b>	<b>4.717.724</b>

## 40. PARTES RELACIONADAS

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, 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 2018 e 2017, as remunerações auferidas pelo Conselho de Administração são conforme referido na Nota 29.

## Transações e saldos entre partes relacionadas

Durante o exercício de 2018, o Grupo Pestana efetuou as seguintes transações com as seguintes entidades:

	Serviços obtidos	Juros suportados	Serviços prestados	Juros obtidos
<b>Empresa-mãe</b>	<b>13.055</b>	<b>687.499</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Pestana International Holdings S.A.	13.055	687.499	-	-
<b>Interesses em empreendimentos conjuntos</b>	<b>12.721</b>	<b>-</b>	<b>339.390</b>	<b>70</b>
Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	-	-	336.767	70
Solpor - Sociedade de Turismo do Porto Santo Lda.	-	-	40	-
Pestana CR7 - Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	12.721	-	2.583	-
<b>Associadas</b>	<b>2.845.544</b>	<b>-</b>	<b>36.908</b>	<b>15.644</b>
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	2.845.544	-	36.850	15.644
Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A.	-	-	58	-
<b>Outras empresas do grupo</b>	<b>31.299.391</b>	<b>-</b>	<b>11.722.987</b>	<b>3.701</b>
Hoteis do Atlântico - Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	-	-	1.863	3.701
Pestana Management - Serviços de Gestão, S.A.	27.954.567	-	8.404.999	-
Pestana Segurança - Serviços de Segurança e Vigilância, Unipessoal Lda.	1.213.504	-	18.480	-
Intervisa Viagens e Turismo, Unipessoal Lda.	2.070.931	-	2.480.477	-
Salvintur - Sociedade de Investimentos Turísticos, S.A.	-	-	272	-
ESGAP - Empresa de Serviços de Gestão e Administrativos Partilhados, S.A.	3.979	-	299	-
Salvorhotéis Moçambique - Investimentos Turísticos, S.A.	284	-	1.660	-

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

	Serviços obtidos	Juros suportados	Serviços prestados	Juros obtidos
Wild Break 29 (PTY), Ltd	-	-	347	-
Empreendimentos Turísticos, Lda.	-	-	931	-
Afrotours, S.A.	112	-	1.008	-
Rotas de África, Lda.	886	-	114	-
Pestana Marrocos, s.a.r.l.	277	-	12.904	-
Basturinvest Investimentos Turísticos, S.A.	299	-	709.655	-
Argentur Inversiones Turisticas S.A.	198	-	-	-
Pestana Miami LLC	4.341	-	74.847	-
Pestana Manhattan 39 LLC	-	-	266	-
Pestana Management UK, Limited	28.972	-	1.845	-
Pestana Berlim S.A.R.L.	16.303	-	2.732	-
Desarollos Hoteleros Barcelona 2004 S.A.	4.738	-	877	-
Global Mandalay, S.L.U.	-	-	4.188	-
Amesteldijk Hotel Ontwkkeling B.V.	-	-	5.223	-
<b>Pessoal chave da gestão</b>	-	-	-	-
	<b>34.170.711</b>	<b>687.499</b>	<b>12.099.285</b>	<b>19.415</b>



Durante o exercício de 2017, a Empresa efetuou as seguintes transações com as seguintes entidades:

	Serviços obtidos	Juros suportados	Serviços prestados	Juros obtidos	Venda de participações financeiras
<b>Empresa-mãe</b>	<b>18.785</b>	<b>1.792.752</b>	<b>19.679</b>	<b>-</b>	<b>114.144.198</b>
Pestana International Holdings S.A.	18.785	1.792.752	19.679	-	114.144.198
<b>Interesses em empreendimentos conjuntos</b>	<b>24.746</b>	<b>-</b>	<b>1.200.092</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	-	-	542.157	-	-
Solpor - Sociedade de Turismo do Porto Santo Lda.	-	-	46	-	-
Pestana CR7 - Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	24.746	-	657.889	-	-
<b>Associadas</b>	<b>2.707.964</b>	<b>-</b>	<b>44.104</b>	<b>16.871</b>	<b>-</b>
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	2.707.964	-	43.699	16.871	-
Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A.	-	-	405	-	-
<b>Outras empresas do grupo</b>	<b>3.572.567</b>	<b>118.035</b>	<b>2.779.303</b>	<b>-</b>	<b>23.000.000</b>
Djebel, S.A.	-	-	144.516	-	-
Pestana Management - Serviços de Gestão, S.A.	3.098.579	3.482	448.173	-	-
Pestana Segurança - Serviços de Segurança e Vigilância, Unipessoal Lda.	111.832	345	-	-	-
Intervisa Viagens e Turismo, Unipessoal Lda.	138.793	-	230.976	-	-
Rotas de África - Investimentos Turísticos e imobiliários, S.A.	-	-	17.674	-	-
Salvintur - Sociedade de Investimentos Turísticos, S.A.	-	-	126.496	-	-
ESGAP - Empresa de Serviços de Gestão e Administrativos Partilhados, S.A.	72.805	-	-	-	23.000.000
Salvorhotéis Moçambique - Investimentos Turísticos, S.A.	-	-	150.238	-	-

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

	Serviços obtidos	Juros suportados	Serviços prestados	Juros obtidos	Venda de participações financeiras
Wild Break 29 (PTY), Ltd	346	-	98.901	-	-
Bazaruto, Lda.	-	-	12.668	-	-
Empreendimentos Turísticos, Lda.	-	-	119.438	-	-
Southern Escapes Travel and Tourism (PTY), Ltd	-	-	11.115	-	-
Afrotours, S.A.	33	-	238.457	-	-
Rotas de África, Lda.	4.556	-	56.938	-	-
São Tomé Invest S.A.	1.945	-	43.603	-	-
Pestana Marrocos, s.a.r.l.	4.926	-	411.470	-	-
Brasturinvest Investimentos Turísticos, S.A.	98.740	-	627.180	-	-
Inversiones Vistalparque C.A.	39.551	-	3.679	-	-
Pestana Miami LLC	-	-	474	-	-
Surinor, S.A.	-	-	2.569	-	-
Carolgud, S.A.	-	-	2.588	-	-
Atlantic Holidays Ltd	462	-	32.149	-	-
Pestana Berlim S.A.R.L.	-	32.541	-	-	-
Pestana Holland Holding B.V.	-	6.731	-	-	-
Amesteldijk Hotel Ontwkkeling B.V.	-	74.936	-	-	-
<b>Pessoal chave da gestão</b>	-	-	-	-	-
	<b>6.324.062</b>	<b>1.910.787</b>	<b>4.043.178</b>	<b>16.871</b>	<b>137.144.198</b>

# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

No final do exercício de 2018 e 2017, os saldos dos empréstimos com partes relacionadas são como segue:

	31-12-2018		31-12-2017	
	Empréstimos obtidos	Empréstimos concedidos	Empréstimos obtidos	Empréstimos concedidos
<b>Empresa-mãe</b>	-	-	44.415.448	-
Pestana International Holdings S.A.	-	-	44.415.448	-
<b>Associadas</b>	-	1.190.593	-	1.190.593
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	-	1.190.593	-	1.190.593
<b>Pessoal chave da gestão</b>	-	-	-	-
	-	1.190.593	44.415.448	1.190.593

No final do exercício de 2018, os saldos resultantes de transações efetuadas com partes relacionadas são como segue:

	Contas a receber correntes	Contas a receber não correntes	Imparidade contas a receber	Contas a receber líquidas	Contas a pagar correntes	Contas a pagar não correntes	Total contas a pagar
<b>Empresa-mãe</b>	<b>394</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>394</b>	<b>15.737</b>	<b>-</b>	<b>15.737</b>
Pestana International Holdings S.A.	394	-	-	394	15.737	-	15.737
<b>Interesses em empreendimentos conjuntos</b>	<b>42.179</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42.179</b>	<b>24.770</b>	<b>-</b>	<b>24.770</b>
Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	41.037	-	-	41.037	23.332	-	23.332
Solpor - Sociedade de Turismo do Porto Santo Lda.	1.085	-	-	1.085	-	-	-
Pestana CR7 - Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	57	-	-	57	1.438	-	1.438
<b>Associadas</b>	<b>101.956</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>101.956</b>	<b>50.087</b>	<b>-</b>	<b>50.087</b>
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	66.127	-	-	66.127	50.087	-	50.087
Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A.	35.829	-	-	35.829	-	-	-
<b>Outras empresas do grupo</b>	<b>3.299.996</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.299.996</b>	<b>8.949.159</b>	<b>-</b>	<b>8.949.159</b>
Hoteis do Atlântico - Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	79.321	-	-	79.321	10.142	-	10.142
Djebel, S.A.	357	-	-	357	238.389	-	238.389
Pestana Management - Serviços de Gestão, S.A.	1.889.563	-	-	1.889.563	7.805.378	-	7.805.378
Pestana Segurança - Serviços de Segurança e Vigilância, Unipessoal Lda.	27.888	-	-	27.888	385.063	-	385.063
Intervisa Viagens e Turismo, Unipessoal Lda.	170.809	-	-	170.809	119.075	-	119.075
Rotas de África - Investimentos Turísticos e imobiliários, S.A.	6	-	-	6	479	-	479
Salvintur - Sociedade de Investimentos Turísticos, S.A.	347	-	-	347	149.799	-	149.799

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

	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
ESGAP - Empresa de Serviços de Gestão e Administrativos Partilhados, S.A.	47.950	-	-	47.950	60.709	-	60.709
Salvorhotéis Moçambique - Investimentos Turísticos, S.A.	1.816	-	-	1.816	1.202	-	1.202
Wild Break 29 (PTY), Ltd	403	-	-	403	-	-	-
Empreendimentos Turísticos, Lda.	12.567	-	-	12.567	-	-	-
Afrotours, S.A.	475	-	-	475	112	-	112
Rotas de África, Lda.	-	-	-	-	886	-	886
Pestana Marrocos, s.a.r.l.	21.949	-	-	21.949	-	-	-
Brasturinvest Investimentos Turísticos, S.A.	966.143	-	-	966.143	164.077	-	164.077
Argentur Inversiones Turisticas S.A.	-	-	-	-	300	-	300
Pestana Miami LLC	74.727	-	-	74.727	-	-	-
Atlantic Holidays Ltd	93	-	-	93	-	-	-
Pestana Management UK, Limited	600	-	-	600	6.708	-	6.708
Pestana Berlim S.A.R.L.	349	-	-	349	2.403	-	2.403
Desarollos Hoteleros Barcelona 2004 S.A.	576	-	-	576	4.437	-	4.437
Global Mandalay, S.L.U.	3.771	-	-	3.771	-	-	-
Amesteldijk Hotel Ontwckeling B.V.	286	-	-	286	-	-	-
<b>Pessoal chave da gestão</b>	-	-	-	-	-	-	-
	<b>3.444.525</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.444.525</b>	<b>9.039.753</b>	<b>-</b>	<b>9.039.753</b>

No final do exercício de 2017, os saldos resultantes de transações efetuadas com partes relacionadas são como segue:

	Contas a receber correntes	Contas a receber não correntes	Imparidade contas a receber	Contas a receber líquidas	Contas a pagar correntes	Contas a pagar não correntes	Total contas a pagar
<b>Empresa-mãe</b>	<b>78.144.198</b>	-	-	<b>78.144.198</b>	<b>20.575</b>	-	<b>20.575</b>
Pestana International Holdings S.A.	78.144.198	-	-	78.144.198	20.575	-	20.575
<b>Interesses em empreendimentos conjuntos</b>	<b>3.016</b>	-	-	<b>3.016</b>	<b>3.835</b>	-	<b>3.835</b>
Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	1.653	-	-	1.653	2.493	-	2.493
Solpor - Sociedade de Turismo do Porto Santo Lda.	1.045	-	-	1.045	-	-	-
Pestana CR7 - Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	318	-	-	318	1.342	-	1.342
<b>Associadas</b>	<b>109.633</b>	-	-	<b>109.633</b>	<b>237.727</b>	-	<b>237.727</b>
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	79.591	-	-	79.591	237.727	-	237.727
Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A.	30.042	-	-	30.042	-	-	-
<b>Outras empresas do grupo</b>	<b>42.227.811</b>	-	-	<b>42.227.811</b>	<b>10.672.653</b>	-	<b>10.672.653</b>
Hoteis do Atlântico - Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	456.814	-	-	456.814	4.487	-	4.487
Djebel, S.A.	324	-	-	324	232.443	-	232.443
Pestana Management - Serviços de Gestão, S.A.	23.766.035	-	-	23.766.035	7.272.931	-	7.272.931
Pestana Segurança - Serviços de Segurança e Vigilância, Unipessoal Lda.	39.918	-	-	39.918	618.105	-	618.105
Intervisa Viagens e Turismo, Unipessoal Lda.	406.037	-	-	406.037	2.158.787	-	2.158.787
Rotas de África - Investimentos Turísticos e imobiliários, S.A.	102	-	-	102	-	-	-
Salvintur - Sociedade de Investimentos Turísticos, S.A.	175	-	-	175	125.877	-	125.877

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

	Contas a receber correntes	Contas a receber não correntes	Imparidade contas a receber	Contas a receber líquidas	Contas a pagar correntes	Contas a pagar não correntes	Total contas a pagar
ESGAP - Empresa de Serviços de Gestão e Administrativos Partilhados, S.A.	17.035.696	-	-	17.035.696	90.006	-	90.006
Salvorhotéis Moçambique - Investimentos Turísticos, S.A.	218	-	-	218	823	-	823
Empreendimentos Turísticos, Lda.	13.121	-	-	13.121	-	-	-
Afrotours, S.A.	60	-	-	60	-	-	-
Rotas de África, Lda.	504	-	-	504	-	-	-
Pestana Marrocos, s.a.r.l.	12.400	-	-	12.400	-	-	-
Brasturinvest Investimentos Turísticos, S.A.	381.099	-	-	381.099	164.754	-	164.754
Argentur Inversiones Turísticas S.A.	935	-	-	935	-	-	-
Pestana Miami LLC	70.753	-	-	70.753	1.195	-	1.195
Pestana Manhattan 39 LLC	-	-	-	-	588	-	588
Atlantic Holidays Ltd	93	-	-	93	-	-	-
Pestana Management UK, Limited	1.217	-	-	1.217	2.130	-	2.130
Pestana Berlim S.A.R.L.	195	-	-	195	-	-	-
Desarrollos Hoteleros Barcelona 2004 S.A.	2.060	-	-	2.060	528	-	528
Amesteldijk Hotel Ontwkkeling B.V.	40.054	-	-	40.054	-	-	-
<b>Pessoal chave da gestão</b>	-	-	-	-	-	-	-
	<b>120.484.658</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>120.484.658</b>	<b>10.934.790</b>	<b>-</b>	<b>10.934.790</b>

## 41. ANEXO À DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

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

	2017	Fluxos de caixa	Transações que não afetam caixa			2018
			Transferência para fornecedores	Variações justo valor	Especialização / antecipação	
Empréstimos bancários	150.281.767	(959.140)	(1.936.132)	-	(438.115)	146.948.380
Empréstimos obrigacionista	108.356.437	-	-	-	-	108.356.437
Papel comercial	32.800.659	4.055.556	-	-	-	36.856.215
Empréstimos grupo	44.595.466	(44.595.466)	-	-	-	-
<b>Fluxos de caixa de financiamento</b>	<b>336.034.329</b>	<b>(41.499.050)</b>	<b>(1.936.132)</b>	<b>-</b>	<b>(438.115)</b>	<b>292.161.032</b>

## 42. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não existem factos relevantes a assinalar.



ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

Funchal, 18 de março de 2019

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

# CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS





KPMG & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.  
Edifício FPM41 - Avenida Fontes Pereira de Melo, 41 – 15º  
1069-006 Lisboa - Portugal  
+351 210 110 000 | www.kpmg.pt

## 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 2018 (que evidencia um total de 858.624.257 euros e um total de capital próprio de 267.037.277 euros, incluindo um resultado líquido atribuível a detentores do capital de 63.737.931 euros), a demonstração dos resultados consolidados, a demonstração consolidada do rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio consolidados e a demonstração dos fluxos de caixa consolidados relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras consolidadas que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira consolidada do **Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A.** em 31 de dezembro de 2018 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 (ISA) 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.

#### Outras matérias

As demonstrações financeiras consolidadas referentes ao ano findo em 31 de dezembro de 2017, apresentadas para fins comparativos, foram examinadas por outra Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, que sobre elas emitiu uma Certificação Legal das Contas sem reservas e sem ênfases, datada de 30 de abril de 2018. A nossa aceitação como revisores oficiais de contas ocorreu a 28 de setembro de 2018 para efetuarmos a revisão legal das contas do ano findo em 31 de dezembro de 2018.



### **Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras consolidadas**

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras consolidadas que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Grupo de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras consolidadas isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; 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 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 ISA 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 ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- 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;
- 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;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;



- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Grupo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Grupo descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras consolidadas, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras consolidadas representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- 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 com as demonstrações financeiras consolidadas.

## **RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES**

### **Sobre o relatório de gestão**

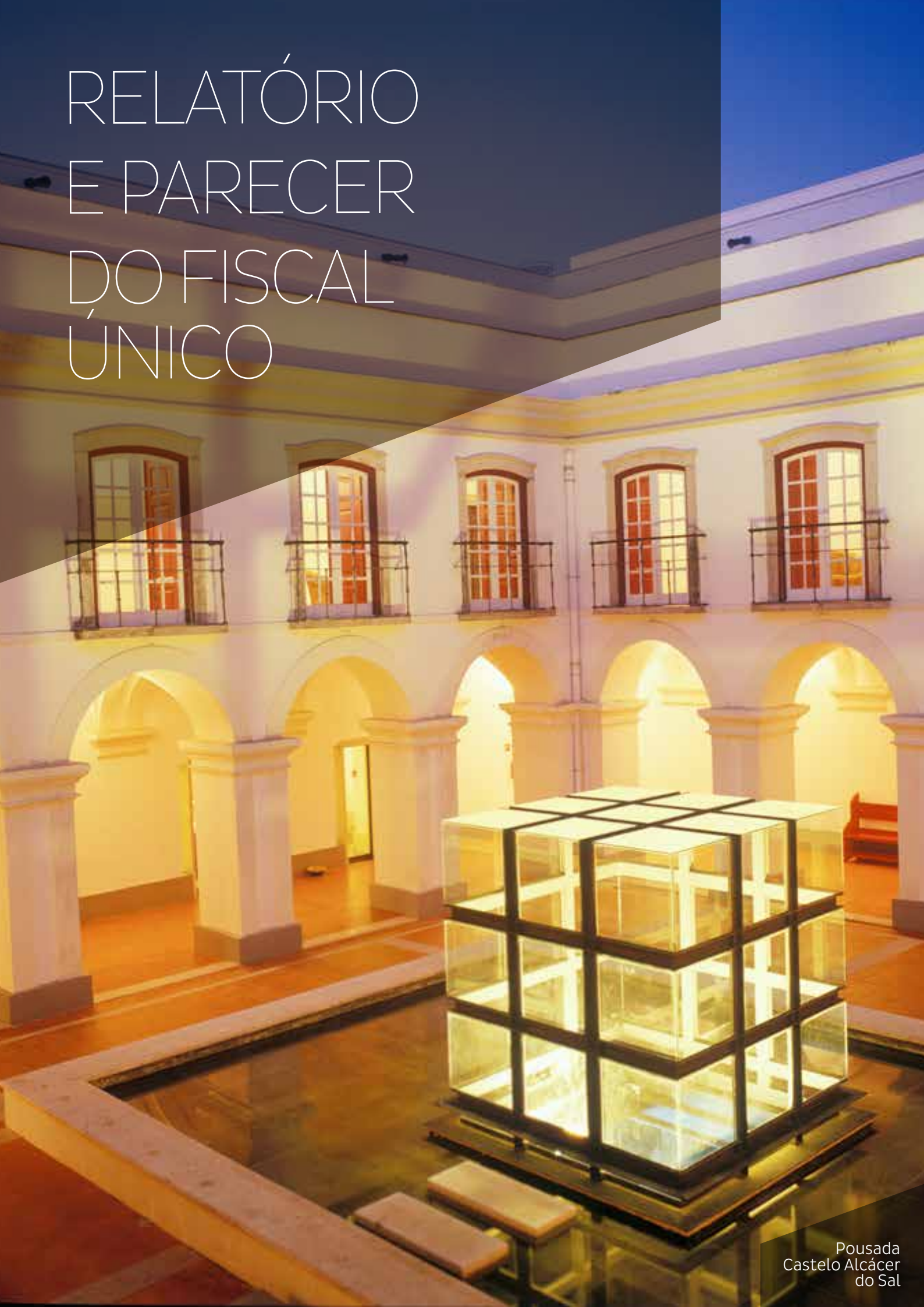
Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre o Grupo, não identificámos incorreções materiais.

9 de maio de 2019

---

**KPMG & Associados -**  
**Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (n.º 189)**  
representada por  
João Paulo da Silva Pratas (ROC n.º 965)

# RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO



# RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

## PERÍODO DE 2018

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 o respectivo anexo, apresentados pelo Conselho de Administração da **Grupo Pestana S.G.P.S, S.A.** (Sociedade) relativo ao período de 2018.

No exercício das nossas competências, considerando que o Conselho Fiscal foi constituído em 4 de Março de 2019, 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 KPMG & Associados, SROC, SA, 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 2018, emitida sem reservas e 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 2018.

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, KPMG, pela colaboração prestada e pelo apoio dispensado à realização do seu trabalho.

Lisboa, 9 de Maio de 2019



  
**PESTANA**  
HOTELS & RESORTS

  
**PESTANA**  
POUSADAS + PORTUGAL  
MONUMENT & HISTORIC HOTELS

  
**PESTANA**  
COLLECTION HOTELS

  
**PESTANA CR7**  
LIFESTYLE HOTELS

[pestana.com](http://pestana.com)



