

RELATÓRIO  
E CONTAS  
CONSOLIDADO

10

31 de dezembro



**PESTANA**  
HOTEL GROUP

# ÍNDICE

Relatório de gestão consolidado do ano de 2019	3
<b>1.</b> Mensagem aos Stakeholders	5
<b>2.</b> Visão geral da economia mundial	9
<b>3.</b> Turismo	13
<b>4.</b> Principais indicadores	18
<b>5.</b> Atividade da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A.	20
<b>6.</b> Outros factos relevantes ocorridos no exercício	29
<b>7.</b> Objetivos e as políticas do Grupo Pestana em matéria da gestão de riscos	31
<b>8.</b> Factos relevantes ocorridos após o termo do exercício	34
<b>9.</b> O futuro	36
<b>10.</b> Agradecimentos	39
Anexo ao Relatório anual consolidado	42
Demonstrações financeiras consolidadas	45
Relatório e Parecer do Conselho Fiscal	187
Certificação Legal das Contas	189

RELATÓRIO  
DE GESTÃO  
CONSOLIDADO

2019

RELATÓRIO  
DE GESTÃO  
CONSOLIDADO  
DO ANO DE 2019



**PESTANA**  
HOTEL GROUP

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 2019.

RELATÓRIO  
DE GESTÃO  
CONSOLIDADO

2019

# MENSAGEM AOS STAKEHOLDERS

O ano que terminou em 2019 foi muito desafiante e importante na história do Grupo Pestana.

Em termos financeiros os resultados líquidos consolidados foram os melhores da história do Grupo, ainda que alguns outros indicadores tenham sido ligeiramente inferiores ao ano anterior, que tinha sido o melhor ano de sempre. Para além do Resultado Líquido record o Grupo Pestana atingiu outros objetivos muito relevantes. Desde logo fez a emissão das primeiras obrigações verdes do setor do Turismo com grande sucesso, quer em termos de procura, que foi substancialmente maior que o previsto e que o montante da emissão pretendida, quer nas taxas de juros reais da emissão, que foram substancialmente mais baixas do que inicialmente esperado. Também em 2019 o plano de sustentabilidade do Grupo teve assinaláveis progressos, quer pela redução, face ao ano anterior, em 60% do consumo de plástico de uso único (o objetivo era 50% em dois anos), quer no investimento em energias limpas que resultaram numa redução importante da fatura energética. Neste exercício o Grupo abriu 2 novas unidades, Pestana Blue no Algarve e Pestana Churchill Bay, na baía de Câmara de Lobos no Funchal. O exercício de 2019 encerrou com um pipeline de 11 novos projetos, 4 dos quais com abertura prevista para 2020 e outros 7 para abrir entre 2021 e 2023.

O Grupo Pestana prestou serviços a mais de 3,5 milhões de clientes e empregou ao longo do ano cerca de 5 mil colaboradores, além de ter tido, um impacto muito importante em algumas comunidades seja pela sua dimensão económica, seja pelas suas ações de responsabilidade social.

Assim, propósito do Grupo de proporcionar oportunidades de crescimento pessoal e melhoria das condições de vida dos seus colaboradores, de prestar serviços de excelência aos seus clientes que dão e pagam para dar o seu bem mais precioso que é o seu tempo, e o estar atento e ativo às preocupações das comunidades que nos rodeiam foram, e continuarão a ser, parte fundamental da missão empresarial do Grupo Pestana, a par dos seus objetivos económicos, de crescimento e obtenção de resultados positivos.

Em 2020 o Grupo prosseguiu os objetivos estratégicos definidos para se tornar cada vez mais competitivo e com um modelo de trabalho adaptado às permanentes alterações dos modelos de negócio e da incerteza do ambiente económico envolvente. Para além de dar resposta à transformação digital desses mesmos modelos de negócio e da economia, os principais desafios e objetivos centraram-se em áreas fundamentais, como são as Pessoas, os Clientes, a Tecnologia e o Conhecimento.

As áreas que merecem destaque foram:

**As melhorias no Revenue Management** – introdução de um novo sistema Duetto, promoção da formação dos diferentes Revenue Managers, e criação da área Corporate de Revenue Management que já fez trabalhos muito relevantes como o levantamento de todos os procedimentos desde a criação de tarifas e promoções, até à gestão do overbooking além da assessoria a operações específicas que permitiram aumentar resultados;

**As melhorias na área de BI (Business Intelligence)** – criação e disponibilização aos diferentes decisores da organização de diferentes dash boards em Power BI e relatórios periódicos ou “deep dives” sobre temas ou unidades específicas, informação muito relevante e importante para se poder tomar melhores decisões;

**Introdução do SAP sucess factors na gestão de RH do Grupo Pestana** – o projeto Teamer – que tem permitido uma muito melhor visibilidade dos recursos e do talento e tem permitido gerir melhor o mais importante recurso da indústria Hoteleira que são os colaboradores;

**Redesenho do PPG (Pestana Priority Guest)** – no próximo mês será lançado aquele que será o novo programa de fidelização do Grupo, que apesar de continuar com a acumulação de pontos, visará sobretudo, que haja um maior reconhecimento dos clientes e do que eles valorizam, de forma a permitir que cada uma das operações do Grupo melhore a qualidade do serviço prestado e assim melhore a experiência dos clientes durante a sua estadia nas nossas unidades;

**Melhoria na gestão da relação com o cliente** - utilizando os dados existente nos diferentes sistemas conseguiu-se reunir numa base única, tendo vindo a melhorar a forma como se comunica com os clientes, o que se traduziu num aumento das vendas pelo canal direto através de newsletter e o Grupo encontra-se em fase de implementação de novos módulos de Salesforce o que vai permitir melhorar o processo de relacionamento, o que é crucial para a competitividade enquanto organização;

**Aumento do nível da Inovação e alargamento** da participação neste processo a um maior número de colaboradores de forma que este ano o Envision, programa corporativo de Inovação iniciado em 2019, possa ser alargado e espera-se que mais de 2.000 colaboradores do Grupo já estejam abrangidos num processo estruturado de escutar e obter as ideias dos colaboradores Pestana da operação e dos shared services.

Estes desafios implicam um elevado investimento em sistemas e pessoas e é um trabalho que não está terminado, mas o Grupo encontra-se no bom caminho e a dar passos corretos no aumento da competitividade.



RELATÓRIO  
DE GESTÃO  
CONSOLIDADO

2019

# 2 VISÃO GERAL DA ECONOMIA MUNDIAL



**PESTANA**  
HOTEL GROUP

De acordo com o relatório de Global Economic Prospects de 2020 do Banco Mundial, após um ano em que se registou um comércio e investimento fraco que levaram a economia mundial ao seu desempenho mais débil desde a crise financeira mundial é expectável que o crescimento económico apresente uma ligeira recuperação este ano. No entanto, é necessário que vários eventos corram de feição de modo a garantir esta ligeira retoma.

O crescimento mundial deverá subir para 2,5% este ano, um ligeiro aumento face aos 2,4% de 2019, como consequência de uma gradual recuperação do comércio e do investimento.

O crescimento nos mercados emergentes e nas economias em desenvolvimento deverá acelerar para 4,1% face aos 3,5% verificados no ano anterior. No entanto, esta aceleração não será generalizada: antecipa-se que o crescimento se deva principalmente a um reduzido número de grandes economias emergentes que se encontram em fase de estabilização após recessões profundas ou desacelerações abruptas.

Até esta tépida melhoria global pode ser interrompida por um elevado número de ameaças. As tensões económicas podem escalar novamente. Uma desaceleração mais acentuada do que o esperado nas principais economias teria consequências abrangentes. O ressurgimento de tensões financeiras em grandes mercados emergentes, uma escalada de tensões geopolíticas ou uma série de eventos meteorológicos extremos podem ser eventos com efeitos adversos na atividade económica global.

Este abrandamento no crescimento está a ocorrer ao mesmo tempo que a política monetária tem sido aligeirada na maioria dos mercados, desenvolvidos e em desenvolvimento, o que resulta numa significativa acumulação de dívida. A ausência de pressões inflacionárias fez com que vários bancos centrais evitassem e desencorajassem as expectativas inflacionárias e tenham apoiado condições financeiras otimistas.

## PIB REAL

PERCENTAGEM DE VARIAÇÃO PARA O ANO ANTERIOR	2017	2018	2019e	2020f	2021f	2022f
<b>MUNDO</b>	<b>3,2</b>	<b>3,0</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>
<b>ECONOMIAS AVANÇADAS</b>	<b>2,4</b>	<b>2,2</b>	<b>1,6</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>
EUA	2,4	2,9	2,3	1,8	1,7	1,7
ZONA EURO	2,5	1,9	1,1	1,0	1,3	1,3
JAPÃO	1,9	0,8	1,1	0,7	0,6	0,4
<b>MERCADOS EMERGENTES E ECONOMIAS EM DESENVOLVIMENTO</b>	<b>4,5</b>	<b>4,3</b>	<b>3,5</b>	<b>4,1</b>	<b>4,3</b>	<b>4,4</b>
CHINA	6,8	6,6	6,1	5,9	5,8	5,7
RUSSIA	1,6	2,3	1,2	1,6	1,8	1,8
BRASIL	1,3	1,3	1,1	2,0	2,5	2,4

Fonte: Global Economic Prospects Jan/2020 do Banco Mundial

A economia dos Estados Unidos da América (EUA) sofreu impactos negativos no investimento como resultado da incerteza causada pelas tensões entre os EUA e a China e Europa, no entanto, o nível de emprego e de consumo continuam robustos devido ao estímulo político existente. O recente acordo comercial com a China aumentou as tarifas e, conseqüentemente, os custos comerciais. Como tal, a expectativa é de que o crescimento desacelere para 1,8% em 2020 como consequência das alterações fiscais que foram promovidas no segundo semestre de 2019.

O crescimento na zona Euro desacelerou como consequência do fraco desempenho das exportações e de um decréscimo na produção industrial resultando num crescimento esperado de 1,0% para 2020. O Reino Unido continua a sofrer com o *Brexit* que teve um impacto significativo no crescimento económico, especialmente através de uma diminuição nas exportações relacionada com a incerteza do processo e das respetivas consequências.

A China continua a ser o principal motor da economia mundial, mas o seu crescimento encontra-se a abrandar devido aos aumentos de tarifas e decréscimo de procura externa que foi exacerbado pela desaceleração provocada pela acumulação de dívida. É expectável que os estímulos políticos continuem a apoiar a atividade contra choques externos resultando numa taxa de crescimento esperada de 5,9% para 2020.

Portugal continua a aplicar reformas públicas orçamentais sob monitorização da União Europeia. O turismo desempenhou um papel crucial na recuperação da economia portuguesa, contribuindo para o emprego direto e indireto e alavancando outras atividades complementares tais como a construção e a imobiliária. A taxa de desemprego reduziu para aproximadamente 6% e é esperado que o PIB cresça cerca de 2% em 2019. Após reeleição, espera-se que o governo continue a implementar políticas semelhantes, contribuindo assim para a estabilização da economia portuguesa.

RELATÓRIO  
DE GESTÃO  
CONSOLIDADO

2019

# 3 TURISMO



**PESTANA**  
HOTEL GROUP

Apesar do abrandamento da economia mundial, tensões comerciais e os crescentes desafios geopolíticos, a agitação social e a incerteza prolongada do *Brexit*, o negócio do turismo continua a apresentar crescimentos significativos. A chegada de turistas internacionais aumentou 3,8% atingindo uns estimados 1,5 mil milhões de turistas de acordo com a UNWTO (Organização Mundial de Turismo). No entanto, este crescimento foi desigual entre regiões com o maior crescimento a ser apresentado no Médio Oriente (+7,8%) e o menor na região das Américas (+2%). As previsões de atingir os 1,8 mil milhões de turistas em 2030 mantêm-se inalteradas.

#### CHEGADAS DE TURISTAS INTERNACIONAIS

	VARIAÇÃO				MÉDIA ANO	PROJEÇÃO 2020 (emitida em Janeiro)
	2016	2017	2018	2019*	2009-2019*	De
<b>MUNDO</b>	<b>3,8%</b>	<b>7,2%</b>	<b>5,6%</b>	<b>3,8%</b>	<b>5,1%</b>	<b>+3% a 4%</b>
EUROPA	2,5%	8,8%	5,8%	3,7%	4,6%	+3% a +4%
ÁSIA E PACÍFICO	7,7%	5,7%	7,3%	4,6%	7,1%	+5% a +6%
AMÉRICAS	3,7%	4,7%	2,4%	2,0%	4,6%	+2% a +3%
ÁFRICA	7,8%	8,5%	8,5%	4,2%	4,4%	+3% a +5%
MÉDIO ORIENTE	-4,7%	4,1%	3,0%	7,6%	2,7%	+4% a +6%

Fonte: Organização Mundial do Turismo (UNWTO) ©

\* Dados previsionais

A falência do grande grupo de viagens Britânico Thomas Cook, que deixou 600.000 viajantes retidos por todo o mundo e levou ao cancelamento de mais de 8,6 milhões de lugares em voos até ao fim de agosto de 2020, e de várias pequenas companhias aéreas europeias, interrompeu alguns fluxos turísticos, nomeadamente na Europa e nas Américas, que foram parcialmente absorvidos por outros prestadores de serviços turísticos.

De acordo com a IATA (Associação Internacional de Transporte Aéreo) o tráfego aéreo de passageiros aumentou cerca de 4% com um contributo positivo de todas as regiões para este valor. Este crescimento foi, no entanto, abaixo da média de longo prazo de 5,5% como consequência das tensões geopolíticas, da desaceleração da economia mundial e da redução na confiança empresarial.

É esperado que a Europa siga a tendência mundial apresentando um crescimento entre 3% e 4%, valor este que é inferior ao verificado no ano anterior. Os mercados mais fortes em termos de procura foram os dos países do sul e do mediterrâneo, à semelhança do que se tem verificado nos últimos anos, sendo que alguns países centrais e de leste também apresentaram uma taxa de crescimento acima da média. A incerteza causada pelo processo do *Brexit* bem como uma ligeira depreciação da Libra Esterlina afetou os turistas britânicos e suscitou uma atitude de “esperar para ver”.

Nos Estados Unidos da América apesar do número de chegadas de turistas ter diminuído apresentou um crescimento de 2% com as taxas de ocupação a manterem-se estáveis, mas com um ligeiro aumento em termos do preço médio diário e receita por quarto disponível de cerca de 1% cada.

No Brasil, com a criação no passado do Ministério do Turismo, o turismo apresentou um crescimento positivo de 2,6% relativamente ao ano anterior devido a um aumento da abertura internacional, redução nos requisitos para obtenção de vistos e melhor integração comercial. Este cenário também foi apoiado por um crescimento na economia brasileira resultante das melhorias na confiança empresarial e dos consumidores que têm sido reforçadas nos anos anteriores.

A Madeira e o Algarve são as principais regiões turísticas de Portugal no segmento de resort enquanto que Lisboa e Porto são as principais regiões turísticas no segmento city-breaks e MICE (*meetings, incentives, conventions and exhibitions*). O Algarve apresentou um crescimento de 7% na receita global devido a um aumento no preço médio diário enquanto que a Madeira sofreu um decréscimo na receita global como consequência da falência de várias companhias aéreas europeias bem como devido a restrições causadas pelo aeroporto local que é altamente suscetível a fracas condições atmosféricas. Tanto Lisboa como o Porto apresentaram aumentos significativos quando comparado com o ano anterior.

Após um período com aumentos significativos da procura por hotéis portugueses, 2019 foi um ano de estabilização – o número de dormidas cresceu aproximadamente 3,9% quando comparado com 2018 com um aumento significativo do mercado nacional (nacionais +6,3% e internacionais +3%). As dormidas em hotéis apenas cresceram 2% enquanto que o aluguer de quartos/casas aumentou 14%.

Analisando os mercados de origem dos turistas internacionais (dormidas) em Portugal é possível verificar que o mercado alemão caiu significativamente em 2019 (-9%) bem como o mercado holandês (-8%) e francês (-3%). Pelo outro lado, os mercados dos EUA (+18%), Irlanda (+9%) e Espanha (+4%) apresentaram crescimentos significativos.

A falência da companhia aérea Germania no início de 2019 e, posteriormente, do operador turístico Thomas Cook teve um impacto significativo no número de turistas a voar para a ilha da Madeira em 2019 e irá continuar a impactar este número em 2020.

À data de hoje, não é possível ter a certeza de que a companhia aérea Condor, uma subsidiária da Thomas Cook que o Governo Alemão ajudou a manter em operação em 2019, irá continuar a voar para a Madeira em 2020.

Por outro lado, a alternativa aos voos de operadores turísticos depende, atualmente, de voos de Lisboa para a Madeira. É do conhecimento público que o aeroporto de Lisboa se encontra a operar em capacidade total e, como tal, é incapaz de acomodar um aumento no número de voos. Consequentemente, os voos de Lisboa para a Madeira encontram-se a preços elevados limitando ainda mais a procura de turistas para viajar para a Madeira.

Analisando os mercados de origem dos turistas internacionais (dormidas) na Madeira é possível verificar que o mercado alemão caiu significativamente em 2019 (-10%) bem como o mercado britânico (-8%) e francês (-6%). Nenhum país com peso suficiente compensou estes decréscimos.



Apesar dos desafios da região do Algarve esta apresentou um crescimento moderado no turismo em 2019 (+2,4%). Este crescimento foi alavancado, maioritariamente, no mercado doméstico (+5%).

Analisando os mercados de origem dos turistas internacionais (dormidas) no Algarve é possível verificar que o mercado alemão caiu significativamente em 2019 (-10%) bem como o mercado holandês (-11%). O Reino Unido continua a ser, de longe, o mercado de origem mais relevante para o Algarve e apresentou um crescimento de 2,5%. Espanha (+8%), Irlanda (+5%) e Itália (+29%) foram os países que mais contribuíram para o dinamismo na região.

Lisboa continua a estar no radar da maioria dos viajantes europeus como um excelente destino a visitar. As excelentes condições atmosféricas em conjunto com a gastronomia autêntica e o espírito acolhedor do povo português atrai um fluxo significativo de turistas à capital Portuguesa que continua a ser competitiva apesar dos recentes aumentos nos preços.

Analisando os mercados de origem dos turistas internacionais (dormidas) em Lisboa é possível verificar que o mercado alemão caiu significativamente em 2019 (-4%) bem como o mercado holandês (-4%) e francês (-3%). Pelo outro lado, os EUA com um crescimento significativo (+18%), Brasil (+12%), Irlanda (+34%) e Reino Unido (+6%) foram os países que apresentaram maior aumento nos níveis de procura.

O aeroporto de Lisboa encontra-se atualmente a operar na totalidade da sua capacidade e o novo aeroporto estará pronto, de acordo com as projeções mais otimistas, apenas em 2024. Ao mesmo tempo a oferta de novos hotéis e casas para aluguer de curta duração encontra-se em desenvolvimento significativo. Este efeito combinado irá causar pressão para baixar os preços dos hotéis num futuro próximo.

O Porto e a região norte de Portugal continuam a apresentar uma tendência de crescimento à semelhança dos anos anteriores impulsionado pela atividade das companhias aéreas low cost. O número de dormidas aumentou 9,5% em 2019, especialmente nos mercados internacionais (+12%) com especial relevância para os EUA (+32%), Espanha (+32%), Brasil (+16%) e Reino Unido (+19%).

RELATÓRIO  
DE GESTÃO  
CONSOLIDADO

2019

# 4 PRINCIPAIS INDICADORES



**PESTANA**  
HOTEL GROUP

	2019	2018	Δ	Δ%
Número de chaves	8.350	7.941	409	5,2%
Vendas e Prestações de serviços	349,1	364,8	(15,7)	-4,3%
Gross Operating Profit (GOP)	127,0	135,0	(8,0)	-5,9%
EBITDA	143,5	137,9	5,6	4,1%
EBITDA ajustado*	131,6	137,6	(6,0)	-4,4%
Dívida líquida (Net Debt)	381,3	397,7	(16,4)	-4,1%
Net debt/EBITDA	2,66	2,88	(0,23)	-7,9%
Net debt/EBITDA ajustado	2,90	2,89	0,01	0,2%
Total do Ativo	1.076,8	974,9	101,9	10,5%
Total do Capital próprio	310,7	247,5	63,3	25,6%
<b>Proveito médio diário por quarto ocupado (ARR)</b>	102,3	101,1	1,3	1,3%
Pestana Collection	179,0	181,4	(2,4)	-1,3%
Pestana CR7 Lifestyle	116,8	123,3	(6,5)	-5,3%
Pousadas de Portugal	125,8	121,8	4,0	3,3%
Pestana Hotels & Resorts	86,7	84,9	1,7	2,0%
<b>% de ocupação</b>	68,3%	68,2%	0,2%	0,2%
Pestana Collection	68,4%	67,7%	0,8%	1,1%
Pestana CR7 Lifestyle	76,2%	74,3%	1,9%	2,6%
Pousadas de Portugal	59,3%	61,3%	-2,0%	-3,3%
Pestana Hotels & Resorts	70,7%	71,7%	-0,9%	-1,3%
<b>Index de Satisfação do Hóspede (GSI)</b>	88,8%	88,5%	0,3%	0,4%
Pestana Collection	91,2%	91,7%	-0,4%	-0,5%
Pestana CR7 Lifestyle	89,3%	89,9%	-0,6%	-0,7%
Pousadas de Portugal	89,3%	89,0%	0,3%	0,4%
Pestana Hotels & Resorts	88,0%	87,5%	0,5%	0,6%

\* Excluindo impactos de ganhos/perdas em investimentos financeiros

RELATÓRIO  
DE GESTÃO  
CONSOLIDADO

2019

5  
ATIVIDADE  
DA GRUPO  
PESTANA,  
S.G.P.S., S.A



**PESTANA**  
HOTEL GROUP

## 5.1-ATIVIDADE GERAL

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

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, a ser explorado, na altura, sob a marca Sheraton. O Pestana Carlton Madeira foi o primeiro dos atuais 73 hotéis a ser explorados pelo Grupo Pestana em Portugal sob 4 diferentes marcas.

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

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

Os principais projetos efetuados ou iniciados em 2019 foram os seguintes:

- Conclusão da construção do Pestana Blue Alvor, na Quinta da Amoreira, na região do Algarve, o primeiro hotel *all inclusive* de cinco estrelas, com 491 quartos (139 dos quais apenas serão colocados a operar a partir de abril de 2020), 3 restaurantes, 2 bares, 6 piscinas, kids club e spa construído 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 representou um investimento total de 38.000.000 Euros;

- ▀ Conclusão da remodelação do edifício portuário de Câmara de Lobos na ilha da Madeira, que resultou no hotel de quatro estrelas, Pestana Churchill Bay, com cerca de 57 quartos. Este hotel representou um investimento total de 3.900.000 Euros;
- ▀ Encontram-se a serem realizadas 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. Espera-se que comece a operar no final do ano de 2020 e representa um investimento total de 13.500.000 Euros;
- ▀ Continuou-se com a reabilitação e construção do novo “Pestana Douro Hotel” uma unidade de sua propriedade e com 165 quartos, localizada com uma vista privilegiada sobre a Rio Douro, representando um investimento na ordem de 13.600.000 Euros cuja abertura está prevista para o ano de 2020;
- ▀ Iniciou-se o projeto de remodelação e construção de uma nova unidade, para a qual se tinha celebrado em 2018 um contrato de sub-arrendamento urbano pelo prazo certo de 15 anos, de quatro estrelas com 90 quartos, na Rua Braamcamp em Lisboa, com abertura prevista para o ano de 2020. O investimento total estimado para este projeto é de 5.900.000 Euros;
- ▀ Iniciou-se o projeto de remodelação e construção de uma nova unidade, para a qual se tinha celebrado um contrato de arrendamento, pelo prazo de 27 anos, de quatro estrelas com 89 quartos na Rua Augusta, no concelho de Lisboa, com abertura prevista para o ano de 2020 e com um investimento total previsto de 7.000.000 Euros;
- ▀ Celebrou-se um contrato de cessão de posição contratual para o arrendamento do imóvel Torre Bela a destinar à instalação de um empreendimento turístico, o futuro Hotel Pestana Fisherman, por um prazo de 50 anos. Tendo-se iniciado ainda em 2019 a construção deste novo hotel de 4 estrelas localizado no centro da cidade de Câmara de Lobos, com capacidade para cerca de 40 quartos, representando um investimento na ordem dos 3.200.000 Euros e cuja abertura se prevê que ocorra em 2021;

- ▮ Celebrou-se um contrato de arrendamento para construção de uma nova unidade hoteleira de 4 estrelas com 39 quartos na Rua São Tomé, na zona de Alfama em Lisboa, com abertura prevista para 2021. Este contrato tem um prazo de 25 anos, contado a partir do início de exploração do hotel, renovável automaticamente por um período igual, salvo renúncia por qualquer uma das partes. Este projeto representa um investimento total será de 2.700.000 Euros;
- ▮ Foram concluídas em 2019 um conjunto de obras de reabilitação de diferentes unidades (por exemplo nos hotéis Pestana Vila Sol, no Algarve, Pestana Grand, na Madeira e Pestana Palace, em Lisboa) 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.

## 5.2-RESULTADOS

O Grupo Pestana apresentou em 2019 um montante total de Vendas e Prestação de serviços de 349,1 milhões de Euros, o que reflete uma diminuição de cerca de 4% face a 2018. Este efeito deve-se, principalmente, à redução verificada no negócio imobiliário do Grupo sendo que expurgando esta área de negócio o rédito apresenta um crescimento anual de 1%, representando um crescimento das vendas no montante de cerca de 2 milhões de Euros.

O projeto imobiliário que o Grupo está a explorar em Tróia encontra-se na sua fase final sendo que os novos projetos imobiliários detidos ainda estão em fases iniciais e, como tal, têm um ritmo de vendas mais lento não compensando a redução do inventário disponível.

As unidades hoteleiras do Algarve atingiram um G.O.P. na ordem dos 21,6 milhões de Euros, o que representa um aumento de 13,8% face ao ano anterior, devido à abertura do Pestana Blue Alvor em maio de 2019. Excluindo este efeito, as restantes unidades hoteleiras do Algarve apresentaram um G.O.P. idêntico ao ano transato, o que significa que mantiveram os excelentes resultados obtidos no ano anterior.

Na Madeira, sede do Grupo, houve um decréscimo de 9% em vendas e 16% em G.O.P. face ao ano anterior como consequência de a ilha da Madeira ter perdido várias ligações aéreas, principalmente no mercado alemão, com a falência da transportadora Germania antes mesmo do colapso da Thomas Cook. Adicionalmente, os constrangimentos no aeroporto da Madeira decorrentes das condições meteorológicas que regularmente se verificam, continuam a afetar negativamente a imagem do destino Madeira.

A rede de Pousadas de Portugal continuou a apresentar uma excelente performance, com um crescimento de cerca de 3% de G.O.P., após dois anos de excelentes resultados, tendo atingido, novamente, os melhores resultados da sua história. Esta performance deve-se, sobretudo, a um aumento do preço médio largamente impulsionado pela Pousada de Lisboa sendo que as restantes Pousadas também apresentaram aumentos no preço médio que mais do que compensaram as manutenções ou ligeiras quedas nas taxas de ocupação.

A Grande Lisboa e Porto continuam a ser destinos turísticos onde o Grupo apresenta bons desempenhos tendo apresentado uma manutenção dos níveis verificados no ano anterior, que já correspondia ao melhor ano de sempre em termos de resultados operacionais destas unidades. As unidades pertencentes à marca *Pestana Collection* encontram-se nestas regiões tendo apresentado resultados bastante relevantes com um preço médio de cerca de 178 Euros por noite e com taxas de ocupação médias superiores a 65%.

As origens de turistas do Grupo seguiram a tendência de mercado, verificando os países tradicionais: Inglaterra, Alemanha 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 francês.

O negócio do *Vacation Club*, venda de habitação periódica e *Options*, registou em 2019 um decréscimo face ao ano anterior, quer em termos de vendas de novos contratos (redução de cerca de 16%) quer em termos de operação (*fees* de manutenção, redução de cerca de 14%).



Apesar das vendas do novo resort (Madeira Beach Club) estarem a correr a bom ritmo, verificou-se no decorrer do ano de 2019 uma diminuição de vendas relacionada não só com os fatores antes referidos que assolaram o turismo da ilha da Madeira, mas também com o facto dos 30 anos de contrato do Madeira Beach Club terem chegado ao fim tendo este estado, ainda, encerrado para remodelação durante um período de 6 meses. Deste modo, o Grupo tem um novo inventário disponível para vendas futuras. Adicionalmente, há um outro fator que também contribuiu para esta diminuição de vendas, o valor dos contratos registou um ligeiro decréscimo muito pelo facto do preço médio ter sofrido uma ligeira descida relacionada com o decréscimo de vendas, mas também com o aumento da concorrência, nomeadamente com a abertura de uma nova unidade no Funchal. Para além dos fatores acima descritos, também contribuiu para esta descida de valor o aumento das vendas de semanas por períodos mais curtos (3, 5 e 7 anos) em detrimento de contratos Pestana *Options* e dos contratos de semanas de *timeshare* clássicas, mais longas (10 a 20 anos).

Em dezembro de 2019, o Grupo alienou as ações representativas de 100% do capital da Beloura Hotel e Golfe – Investimentos Turísticos, S.A. pelo montante de 25.000.000 Euros, o que gerou uma mais-valia no montante de 11.570.122 Euros.

(Montantes expressos em milhões de Euros)	2019	2018 (a)
Quartos (total de chaves)	8.350	7.941
Unidades hoteleiras	73	71
Vendas e Prestações de serviços:	349,1	364,8
Atividade turística	312,3	326,3
Atividade não turística	36,8	38,5
GOP (b)	127,0	135,0
EBITDA (c)	143,5	137,9
EBITDA excluindo ganhos/perdas em investimentos financeiros	131,6	137,6
Amortizações / Depreciações / Imparidades	-43,5	-38,4
EBIT	100,1	99,5
Juros líquidos	-16,0	-18,1
Impostos (d)	-3,1	-14,9
Resultado líquido incluindo interesses não controlados	80,5	66,5
GOP margem (%)	41%	41%
EBITDA margem (%)	41%	38%
EBIT margem (%)	29%	27%
ROE (%)	18,9%	18,2%
EPS	0,96	0,81
EBITDA / Net interests (...)	9,0	7,6
Average cost of gross debt (%)	4,2%	4,6%

Notas:

(a) Considerando, quando aplicável, a adoção da IFRS 16

(b) "Gross operating profit" calculado numa optica de gestão (*uniform system of accounts*)

(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

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

O Grupo Pestana apresenta um total de aplicações de capital de 817,1 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 custos históricos e por isso com um valor muito inferior ao seu real valor de mercado.

O somatório das origens não remuneradas: Capitais Próprios adicionados dos meios libertos pela atividade do Clube de férias (e que na Demonstração de posição financeira estão no Passivo em Rendimentos a reconhecer) cobrem 53% do Ativo ajustado, refletindo, assim, um bom rácio de autonomia financeira.

O ano de 2019 ficou marcado pela primeira emissão obrigacionista verde no setor hoteleiro, o que elevou o Grupo ao primeiro grupo hoteleiro a nível mundial a fazer uma emissão obrigacionista verde em conformidade com os princípios da ICMA (*International Capital Markets Association*). Tratou-se de uma emissão de 60 milhões de Euros, com uma taxa de juro de 2,5%, a 6 anos, com a oferta colocada junto de cerca 30 investidores institucionais nacionais e internacionais. Esta emissão revelou-se um enorme sucesso devido ao elevado interesse registado no mercado europeu, tendo a procura superado em três vezes a oferta. O montante inicialmente previsto de 50 milhões de Euros foi aumentado para 60 milhões de Euros. Nesta operação, o Grupo Pestana foi classificado pela Axesor com a nota de “BBB com Outlook estável”, o que o qualifica dentro do grupo restrito de “*investment grade*” e como um dos “*players*” com menor risco no mercado hoteleiro mundial.

Hoje o Grupo Pestana dispõe de um serviço da dívida alinhado com a sua capacidade estimada de geração de fundos, representando a dívida corporativa 33% do total, estando o seu risco de refinanciamento controlado. O Grupo Pestana dispõe de plafonds de crédito disponíveis nas instituições financeiras com quem trabalha nas várias regiões que representam mais de 15% do total do valor em dívida, sendo que este rácio passa para cerca de 25% quando se excluem os Passivos de locação.

O Grupo continua a reduzir a sua dívida, sendo que o rácio da Dívida líquida / EBITDA reduz de 2,88x para 2,66x, o que se traduz numa melhoria de 7,9% sendo este valor bastante reduzido o que reflete o perfil de risco de ‘investimento’.

(Montantes expressos em milhões de Euros)

APLICAÇÕES DE CAPITAL	2019	% TOT	Var 19/18	2018 (a)	% TOT	Var 18/17	2017 (a)
Investimento em Ativos fixos (b)	735,7	91%	3%	711,6	93%	9%	650,6
Impostos diferidos passivos	-18,7	-2%	-13%	-21,5	-3%	-15%	-25,2
<b>Total Ativo fixo ajustado</b>	<b>717,0</b>	<b>89%</b>	<b>4%</b>	<b>690,1</b>	<b>90%</b>	<b>10%</b>	<b>625,4</b>
Investimento em Ativos financeiros (c)	17,5	2%	1%	17,3	2%	0%	17,3
Outros ativos não correntes (d)	11,9	1%	-12%	13,5	2%	-25%	17,9
Ativo - Passivo de funcionamento (e)	60,8	8%	41%	43,3	6%	-70%	143,5
<b>Total Aplicações de capital (Ativo ajustado)</b>	<b>807,3</b>	<b>100%</b>	<b>6%</b>	<b>764,2</b>	<b>100%</b>	<b>-5%</b>	<b>804,1</b>

#### ORIGENS DE CAPITAL

Capital próprio	310,7	38%	26%	247,5	32%	-2%	252,0
Rendimentos recebidos por reconhecer (f)	158,5	20%	-10%	175,2	23%	-9%	192,3
Custos comercialização por reconhecer (f)	-44,0	-5%	-23%	-57,4	-8%	0%	-57,2
<b>Total Origens não remuneradas</b>	<b>425,2</b>	<b>53%</b>	<b>16%</b>	<b>365,3</b>	<b>48%</b>	<b>-6%</b>	<b>387,1</b>
Passivo financeiro M/L prazo (f)	401,2	50%	5%	380,4	50%	-4%	398,1
Outros passivos não correntes (h)	0,8	0%	-34%	1,2	0%	-48%	2,3
<b>Total Capitais permanentes</b>	<b>827,1</b>	<b>102%</b>	<b>11%</b>	<b>746,9</b>	<b>98%</b>	<b>-5%</b>	<b>787,5</b>
Passivo financeiro C/ prazo (g)	102,1	13%	74%	58,6	8%	-21%	74,2
Disponibilidades + Inst. CP ao JV por resultados	-122,0	+15%	195%	-41,3	-5%	-28%	-57,6
Endividamento corrente líquido	-19,8	-2%	-215%	17,3	2%	4%	16,6
<b>Total Origens de capital</b>	<b>807,3</b>	<b>100%</b>	<b>6%</b>	<b>764,2</b>	<b>100%</b>	<b>-5%</b>	<b>804,1</b>
Dívida líquida (i)	381,3		-4%	397,7		-4%	414,7
EBITDA	143,5		4%	137,9		-14%	160,2
Fundo de Maneio	60,8		41%	43,3		-70%	143,5
Capex líquido (j)	69,7		-30%	99,5		116%	46,0
Capex em curso	51,4		-20%	64,6		45%	44,5
Rácio (Dívida - Capex em curso) / EBITDA	2,30		-5%	2,42		5%	2,31
Rácio Dívida / EBITDA	2,66		-8%	2,88		11%	2,59
Rácio Dívida / EBITDA excluindo IFRS 16	1,67			2,08			1,96
Rácio Dívida / Equity	0,90		-18%	1,09		2%	1,07
Rácio Dívida / Total assets (%)	47%		-9%	52%		1%	52%
Rácio Liquidez (%)	24%		158%	9%		-23%	12%

#### Notas:

(a) Considerando a adoção da IFRS 16

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

(c) Inclui Investimentos em empreendimentos conjuntos e associadas

(d) Inclui Ativos por impostos diferidos e Clientes e outras contas a receber

(e) Exclui Caixa e equivalentes de caixa, Empréstimos obtidos, Rendimentos a reconhecer e Fornecedores e outras contas a pagar de *leasings*

(f) Vendas efectuadas e recebidas do Clube de férias (*timeshare*)

(f) Inclui Passivos de locação (IFRS 16)

(h) Inclui Provisões, Instrumentos financeiros derivados e Fornecedores e outras contas a pagar

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

(j) Adições líquidas de Alienações

6  
OUTROS FACTOS  
RELEVANTES  
OCORRIDOS  
NO EXERCÍCIO

No ano de 2019 entrou em vigor a nova norma IFRS 16 ‘Locações’ que substituiu o 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”. Deste modo, e em conformidade com a adoção da nova norma, o Grupo procedeu à reexpressão dos comparativos das demonstrações financeiras. No que se refere ao regime de transição, o Grupo optou por aplicar a nova norma de forma retrospectiva, estando os impactos da sua adoção apresentados na Nota 2.2 do Anexo às demonstrações financeiras consolidadas.

7  
OBJETIVOS  
E AS POLÍTICAS  
DO GRUPO  
PESTANA  
EM MATÉRIA  
DA GESTÃO  
DE RISCOS



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

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

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

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

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

Riscos financeiros inclui riscos como 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. Riscos de estrutura corporativa inclui sucessão do acionista e estrutura de governação corporativa.



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

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

Outros riscos inclui riscos ambientais.

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

8  
FACTOS  
RELEVANTES  
OCORRIDOS  
APÓS O TERMO  
DO EXERCÍCIO

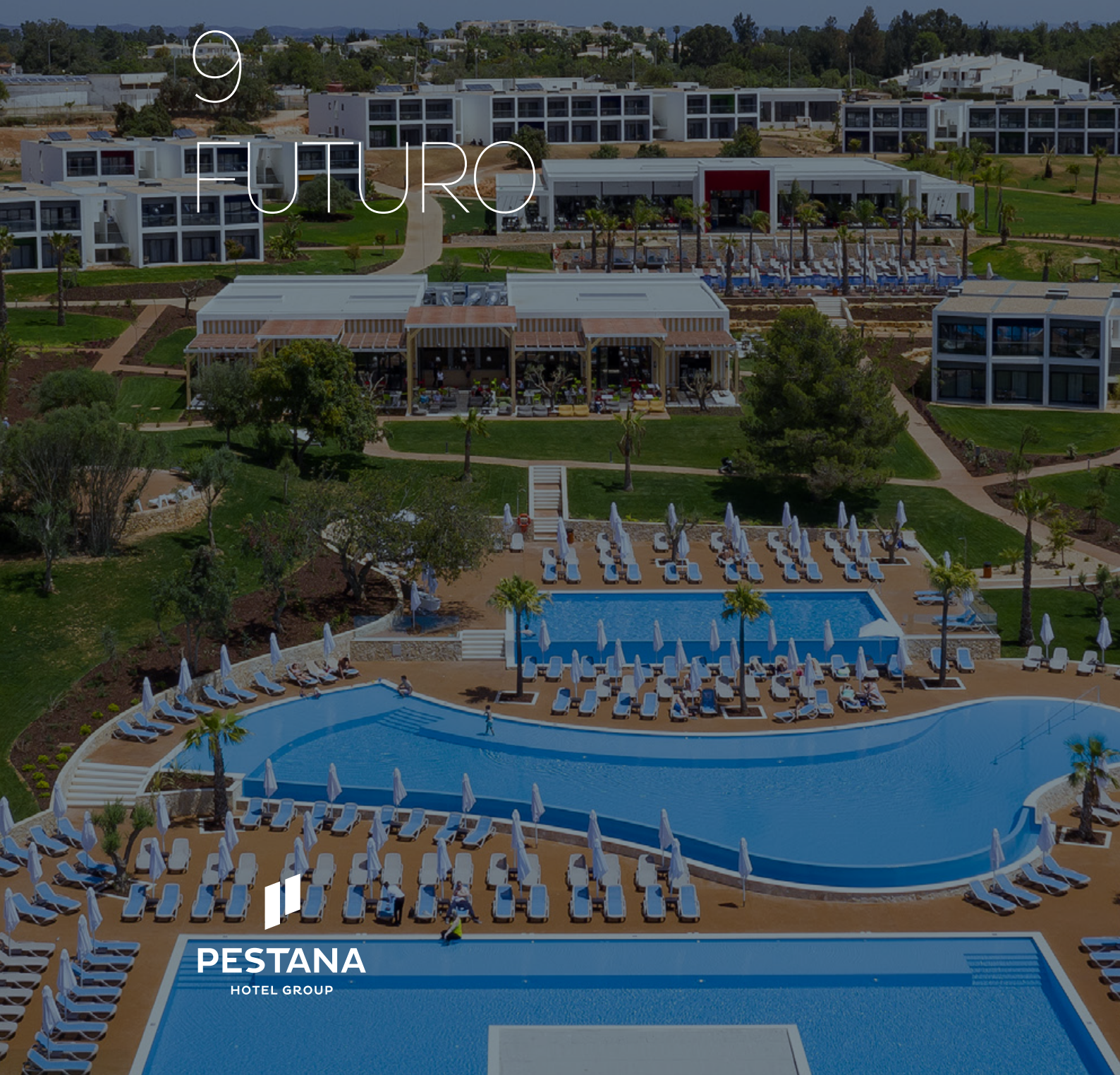


No dia 28 de fevereiro de 2020, o Grupo Pestana procedeu ao pagamento de 65.000.000 Euros do empréstimo obrigacionista que se vence a essa data.

Nos últimos meses tem-se vindo a disseminar por diversos países a doença do Coronavírus. As respetivas autoridades de saúde têm vindo a atuar de forma concertada e emitindo orientações no sentido de conter o mais rapidamente possível a sua expansão. É neste momento impossível de prever a evolução futura da doença e seus respetivos impactos.

Até ao momento o impacto nas operações do Grupo Pestana têm sido mínimos, mas para efeitos preventivos, no âmbito do seu plano de contingência, o Grupo Pestana segue ativamente as orientações emanadas pelas autoridades de saúde dos países onde tem operações a decorrer, em estreita cooperação com estas autoridades, implementando sempre que possível medidas preventivas de contaminação da doença, no que diz respeito aos seus clientes, fornecedores e colaboradores, procurando assegurar a continuidade das suas operações, mas minimizando os riscos a incorrer. Caso venha a ser necessário, serão tomadas medidas de reorganização operacional das equipas de modo a minimizar os impactos desta realidade.

# 9 FUTURO



Desde logo o grande desafio de 2020 é a abertura de novas unidades, estão programadas 4 aberturas para este ano. É um enorme esforço, mas um esforço que é inevitável para o Grupo Pestana manter a sua escala e a sua competitividade.

A indústria hoteleira mudou muito. Se analisarmos as vendas por canal no Grupo Pestana vemos que até 2016 o melhor ano do Grupo tinha sido em 2007 e nesse ano os canais on-line representaram menos de 1% das vendas. Em 2019 entre o canal direto – call centers mais sites próprios adicionados dos canais on-line – e OTA´s, em B2B ou B2C – as vendas superam os 50% do total. Esta é a transformação digital que se fala nos modelos de negócio e que as Organizações precisam de dar resposta. E o Grupo Pestana está a conseguir responder positivamente. No entanto, para isto ser conseguido foi necessário investir muito em sistemas/tecnologias e em pessoas que gerem estes sistemas. E só se consegue rentabilizar estes investimentos, que mantém o Grupo competitivo, com escala, daí as 7 unidades que se encontram no pipeline. Esta é a escala que permite rentabilizar a enorme aposta que foi feita em tecnologia e nas pessoas, os colaboradores Pestana.

E assim chegamos à outra prioridade: os Recursos Humanos Pestana. Isso implica uma aposta nas pessoas, equipas cada vez melhores e mais bem apetrechadas, o que implica formação e mais talento no recrutamento e na retenção. Para se conseguir este talento é necessário investimento e notoriedade de marca, que tem vindo a ser conseguida, para o reter é necessário dar mais voz às nossas pessoas, ouvi-las e reconhecê-las mais e melhor e essa é uma tarefa de todos os que chefiam equipas.

Em suma, os desafios do Grupo Pestana estão no aumento de escala (4 aberturas em 2020) que viabilize a aposta em sistemas e nas pessoas, sem esquecer as comunidades em que se encontra inserido. Assim, a sustentabilidade económica ficará garantida, e permitirá que o Grupo desempenhe o seu papel na sustentabilidade ambiental e social, junto das comunidades que estão próximas.

A Economia hoje em dia ganha cada vez maior volatilidade, com ciclos mais curtos e mais intensos, impossíveis de prever ou antecipar. A tensão originada à volta dos acordos globais de comércio, os constantes incidentes diplomáticos ou temas políticos em discussão, o incremento da expressão de movimentos políticos extremados, contribuem para a estagnação ou crescimento anémico de algumas economias.

O Turismo não escapa a estes fatores, podendo por isso absorver impactos que são difíceis de estimar, embora seja de salientar que é das poucas atividades que apresenta uma taxa de crescimento constante da procura acima dos 3% nos últimos 50 anos.

O Grupo Pestana acompanha de forma sistemática as diferentes áreas de risco e implementa estratégias e planos de ação de forma a prevenir situações e reduzir na medida do possível os seus potenciais efeitos negativos. O Grupo acredita que a estratégia existente é adequada para fazer face aos desafios que se apresentam e continuar a contribuir para o seu crescimento sustentável.

# 10 AGRADECIMENTOS

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

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

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

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



Funchal, 6 de março de 2020

O Conselho de Administração

Dionísio Fernandes Pestana

---

Presidente

Hermanus Roelof Willem Troskie

---

Vogal

José Alexandre Lebre Theotónio

---

Vogal

José de Melo Breyner Roquete

---

Vogal

Pedro Miguel Fino da Silva

---

Vogal

RELATÓRIO  
DE GESTÃO  
CONSOLIDADO

2019

ANEXO  
AO RELATÓRIO  
ANUAL  
CONSOLIDADO



**PESTANA**  
HOTEL GROUP

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 2019 e 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.

Funchal, 6 de março de 2020

O Conselho de Administração

Dionísio Fernandes Pestana

---

Presidente

Hermanus Roelof Willem Troskie

---

Vogal

José Alexandre Lebre Theotónio

---

Vogal

José de Melo Breyner Roquete

---

Vogal

Pedro Miguel Fino da Silva

---

Vogal

RELATÓRIO  
E CONTAS  
CONSOLIDADO

2019

# DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS



**PESTANA**  
HOTEL GROUP

# ÍNDICE

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA	47
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS CONSOLIDADOS	48
DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL CONSOLIDADO	49
DEMONSTRAÇÃO DA ALTERAÇÃO DOS CAPITAIS PRÓPRIOS CONSOLIDADOS	50
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA CONSOLIDADOS	51
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS	53
1. Informação geral	53
2. Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras	56
3. Principais políticas contabilísticas	65
4. Políticas de gestão do risco financeiro	93
5. Principais estimativas e julgamentos apresentados	100
6. Ativos fixos tangíveis	104
7. Ativos intangíveis	114
8. Propriedades de investimento	116
9. Investimentos em empreendimentos conjuntos	118
10. Investimentos em associadas	120
11. Instrumentos de capital próprio ao justo valor através de resultados	122
12. Ativos e passivos por Impostos diferidos	124
13. Ativos e passivos financeiros	127
14. Clientes e outras contas a receber	128
15. Inventários	132
16. Imposto sobre o rendimento	134
17. Caixa e equivalentes de caixa	136
18. Capital	136
19. Outras reservas	139
20. Resultados acumulados	140
21. Interesses não controláveis	141
22. Provisões para riscos e encargos	143
23. Empréstimos obtidos	145
24. Passivos de locação	148
25. Instrumentos financeiros derivados	150
26. Rendimentos a reconhecer	153
27. Fornecedores e outras contas a pagar	155
28. Vendas e Prestação de serviços	156

29.	Fornecimentos e serviços externos	160
30.	Gastos com pessoal	161
31.	Outros rendimentos e ganhos	162
32.	Outros gastos e perdas	163
33.	Ganhos na alienação de subsidiárias, investimentos em empreendimentos conjuntos, associadas e instrumentos de capital próprio ao justo valor através de resultados	163
34.	Gastos e rendimentos financeiros	164
35.	Imposto do exercício	165
36.	Dividendos	167
37.	Contingências	167
38.	Perímetro de consolidação	169
39.	Variações perímetro de consolidação	172
40.	Partes relacionadas	173
41.	Anexo à Demonstração dos fluxos de caixa	182
42.	Eventos subsequentes	182

## DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA

(Montantes expressos em Euros)	Notas	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2018 reexpresso	1 de janeiro de 2018 reexpresso
<b>ATIVO</b>				
<b>Não corrente</b>				
Ativos fixos tangíveis	6	755.612.709	743.606.780	680.165.749
Ativos intangíveis	7	17.083.164	17.062.166	19.172.792
Propriedades de investimento	8	6.995.847	8.328.251	8.420.704
Investimentos em empreendimentos conjuntos	9	4.959.194	5.518.276	5.361.073
Investimentos em associadas	10	12.590.287	11.737.961	11.930.722
Instrumentos de capital próprio ao justo valor através de resultados	11	6.925.558	1.577.373	1.355.718
Ativos por impostos diferidos	12	358.266	412.015	4.046.755
Clientes e outras contas a receber	14	11.587.973	13.063.034	13.820.143
		<b>816.112.999</b>	<b>801.305.857</b>	<b>744.273.656</b>
<b>Corrente</b>				
Inventários	15	83.926.171	86.468.875	92.408.983
Clientes e outras contas a receber	14	48.607.150	47.206.086	165.275.272
Imposto sobre o rendimento a receber	16	13.085.831	192.442	133.019
Caixa e equivalentes de caixa	17	115.061.403	39.716.014	56.280.131
		<b>260.680.555</b>	<b>173.583.417</b>	<b>314.097.405</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>1.076.793.554</b>	<b>974.889.274</b>	<b>1.058.371.061</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO</b>				
Capital	18	125.420.973	125.420.973	150.420.973
Outras reservas	19	27.769.914	22.920.005	9.579.170
Resultados acumulados	20	65.866.574	21.838.351	(8.144.850)
Resultado líquido atribuível a detentores do capital		76.575.701	61.999.351	85.950.244
Interesses não controláveis	21	15.115.384	15.282.398	14.196.649
<b>Total do Capital próprio</b>		<b>310.748.545</b>	<b>247.461.077</b>	<b>252.002.186</b>
<b>PASSIVO</b>				
<b>Não corrente</b>				
Provisões	22	618.834	701.767	603.953
Empréstimos obtidos	23	246.198.345	242.931.737	270.892.176
Passivos de locação	24	154.952.123	137.479.341	127.253.530
Instrumentos financeiros derivados	25	174.335	485.180	1.069.253
Passivos por impostos diferidos	12	18.713.367	21.463.144	25.150.969
Rendimentos a reconhecer	26	130.128.650	147.137.852	161.411.251
Fornecedores e outras contas a pagar	27	-	27.259	600.189
		<b>550.785.654</b>	<b>550.226.280</b>	<b>586.981.321</b>
<b>Corrente</b>				
Provisões	22	4.019.540	3.997.357	3.980.564
Empréstimos obtidos	23	90.772.875	49.433.561	65.983.265
Passivos de locação	24	11.367.313	9.138.580	8.188.777
Rendimentos a reconhecer	26	28.338.038	28.097.235	30.859.263
Fornecedores e outras contas a pagar	27	80.669.629	84.982.524	101.222.206
Impostos sobre o rendimento a pagar	16	91.959	1.552.659	9.153.479
		<b>215.259.353</b>	<b>177.201.916</b>	<b>219.387.554</b>
<b>Total do Passivo</b>		<b>766.045.007</b>	<b>727.428.196</b>	<b>806.368.875</b>
<b>Total do Capital próprio e Passivo</b>		<b>1.076.793.554</b>	<b>974.889.274</b>	<b>1.058.371.061</b>

O anexo faz parte integrante da Demonstração da posição financeira consolidada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.



## DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS CONSOLIDADOS

(Montantes expressos em Euros)	Notas	Exercício	
		2019	2018 reexpresso
Vendas e Prestação de serviços	28	349.092.750	364.808.579
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	15	(51.796.824)	(65.109.780)
Fornecimentos e serviços externos	29	(109.942.201)	(107.960.188)
Gastos com o pessoal	30	(57.756.455)	(56.266.535)
Gastos de depreciação e de amortização	6,7,8	(40.748.672)	(38.641.515)
(Perdas) / reversões de imparidade de ativos depreciables / amortizáveis	6,7	(2.735.333)	237.642
(Perdas) / reversões de imparidade de contas a receber	14	(34.464)	290.433
Perdas de imparidade de inventários	15	(160.336)	(161.206)
Provisões	22	(7.498)	(182.854)
Outros rendimentos e ganhos	31	10.865.816	9.147.111
Outros gastos e perdas	32	(10.503.826)	(8.368.261)
Ganhos na alienação de subsidiárias, investimentos em empreendimentos conjuntos, associadas e instrumentos de capital próprio ao justo valor através de resultados	33	11.930.156	305.605
<b>Resultado operacional</b>		<b>98.203.113</b>	<b>98.099.031</b>
Gastos financeiros	34	(16.977.513)	(18.675.146)
Rendimentos financeiros	34	970.242	539.416
<b>Resultados antes de impostos</b>		<b>82.195.842</b>	<b>79.963.301</b>
Imposto sobre o rendimento do exercício	35	(1.686.019)	(13.496.102)
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>80.509.823</b>	<b>66.467.199</b>
<b>Resultado líquido atribuível a:</b>			
Acionistas		76.575.701	61.999.351
Interesses não controláveis	21	3.934.122	4.467.848
		<b>80.509.823</b>	<b>66.467.199</b>
EBITDA		143.540.301	137.865.974

O anexo faz parte integrante da Demonstração dos resultados consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

## DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL CONSOLIDADO

(Montantes expressos em Euros)	Notas	Exercício	
		2019	2018 reexpresso
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>80.509.823</b>	<b>66.467.199</b>
Itens que reciclam por resultados:			
Variação do justo valor de derivados de cobertura	25	84.174	559.925
Imposto sobre os itens registados diretamente em capital	12	-	(106.163)
<b>Outros rendimentos do período - líquidos de imposto</b>		<b>84.174</b>	<b>453.762</b>
<b>Total do rendimento integral do exercício</b>		<b>80.593.997</b>	<b>66.920.961</b>
<b>Resultado líquido atribuível a:</b>			
Acionistas		76.659.875	62.453.112
Interesses não controláveis		3.934.122	4.467.849
		<b>80.593.997</b>	<b>66.920.961</b>

O anexo faz parte integrante da Demonstração do rendimento integral consolidado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

## 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 2019</b>	83.530.000	8.200.000	33.690.973	22.920.005	21.838.351	61.999.351	15.282.398	247.461.077
<b>Alterações no período</b>								
Aplicação do resultado líquido do exercício reexpresso				4.795.695	57.203.656	(61.999.351)	-	-
Alterações de perímetro				99.837	-	-	-	99.837
Transferência para Resultado líquido do exercício (derivados, líquido de imposto)				(129.797)	-	-	-	(129.797)
Outras alterações reconhecidas no capital próprio				-	(3.509)	-	(4.323)	(7.832)
				<b>4.765.735</b>	<b>57.200.147</b>	<b>(61.999.351)</b>	<b>(4.323)</b>	<b>(37.792)</b>
Variação na reserva de justo valor (derivados cobertura)				84.174	-	-	-	84.174
Resultado líquido do exercício				-	-	76.575.701	3.934.122	80.509.823
<b>Resultado integral</b>				<b>84.174</b>	<b>-</b>	<b>76.575.701</b>	<b>3.934.122</b>	<b>80.593.997</b>
				<b>4.849.909</b>	<b>57.200.147</b>	<b>14.576.350</b>	<b>3.929.799</b>	<b>80.556.205</b>
<b>Operações com detentores de capital no período</b>								
Realização de prestações acessórias	-	-	-	-	-	-	30.000	30.000
Distribuições	-	-	-	-	(13.171.924)	-	(4.126.813)	(17.298.737)
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(13.171.924)</b>	<b>-</b>	<b>(4.096.813)</b>	<b>(17.268.737)</b>
<b>A 31 DE DEZEMBRO DE 2019</b>	<b>83.530.000</b>	<b>8.200.000</b>	<b>33.690.973</b>	<b>27.769.914</b>	<b>65.866.574</b>	<b>76.575.701</b>	<b>15.115.384</b>	<b>310.748.545</b>

	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
Ajustamento por adoção da IFRS 16 (líquido de impostos) (Nota 2)	-	-	-	-	(17.837.619)	-	-	(17.837.619)
<b>A 1 DE JANEIRO DE 2018 REEXPRESSO</b>	<b>81.530.000</b>	<b>35.200.000</b>	<b>33.690.973</b>	<b>9.579.170</b>	<b>(8.144.850)</b>	<b>85.950.244</b>	<b>14.196.649</b>	<b>252.002.186</b>
<b>Alterações no período</b>								
Alteração de políticas contabilísticas - introdução IFRS 15 (Nota 20)				-	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)	-	447.020	62.501
				<b>13.052.073</b>	<b>72.644.090</b>	<b>(85.950.244)</b>	<b>447.020</b>	<b>192.939</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 reexpresso (Nota 2)				-	-	61.999.351	4.467.848	66.467.199
<b>Resultado integral reexpresso</b>				<b>453.762</b>	<b>-</b>	<b>61.999.351</b>	<b>4.467.848</b>	<b>66.920.961</b>
				<b>13.505.835</b>	<b>72.644.090</b>	<b>(23.950.893)</b>	<b>4.914.868</b>	<b>67.113.900</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)
	<b>2.000.000</b>	<b>(27.000.000)</b>	<b>-</b>	<b>(165.000)</b>	<b>(42.660.889)</b>	<b>-</b>	<b>(3.829.119)</b>	<b>(71.655.008)</b>
<b>A 31 DE DEZEMBRO DE 2018 REEXPRESSO</b>	<b>83.530.000</b>	<b>8.200.000</b>	<b>33.690.973</b>	<b>22.920.005</b>	<b>21.838.351</b>	<b>61.999.351</b>	<b>15.282.398</b>	<b>247.461.077</b>

O anexo faz parte integrante da Demonstração da alteração dos capitais próprios consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA CONSOLIDADOS

(Montantes expressos em Euros)	Nota	Exercício findo em 31 de dezembro	
		2019	2018 reexpresso
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
Recebimentos de clientes		332.847.919	368.078.850
Pagamentos a fornecedores		(164.022.428)	(182.307.982)
Pagamentos ao pessoal		(57.404.364)	(55.349.761)
<b>Caixa gerada pelas operações</b>		<b>111.421.127</b>	<b>130.421.107</b>
Pagamento do imposto sobre o rendimento		(18.327.922)	(21.353.077)
Outros pagamentos		(142.620)	(1.224.179)
<b>Fluxos de caixa líquidos das atividades operacionais</b>		<b>92.950.585</b>	<b>107.843.851</b>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>			
<b>Recebimentos provenientes de:</b>			
Ativos tangíveis		2.441.894	1.880.443
Alienação de subsidiárias		25.000.000	95.144.198
Instrumentos de capital ao justo valor por resultados		214.229	-
Reembolso de Prestações acessórias		500.000	-
Juros e rendimentos similares		546.627	115.086
Dividendos		316.572	165.000
<b>Pagamentos respeitantes a:</b>			
Ativos tangíveis		(39.768.988)	(79.990.998)
Instrumentos de capital ao justo valor por resultados		(6.258.430)	-
Aquisições de interesses não controlados		-	(4.183.257)
<b>Fluxos de caixa líquidos das atividades de investimento</b>		<b>(17.008.096)</b>	<b>13.130.472</b>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>			
<b>Recebimentos provenientes de:</b>			
Financiamentos obtidos		94.732.668	51.519.151
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio		30.000	2.000.000
<b>Pagamentos respeitantes a:</b>			
Financiamentos obtidos		(50.086.588)	(93.018.201)
Juros e gastos e similares		(18.728.891)	(20.692.834)
Dividendos		(17.298.737)	(41.220.151)
Passivos de locação		(9.341.657)	(7.255.081)
Reembolso de outros instrumentos de capital próprio		-	(28.251.600)
<b>Fluxos de caixa líquidos das atividades de financiamento</b>		<b>(693.205)</b>	<b>(136.918.716)</b>
<b>VARIAÇÃO DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES</b>			
Efeitos das diferenças de câmbio		102.422	17.122
Alterações de perímetro		10.032	-
Caixa e seus equivalentes no início do período	17	39.511.748	55.439.019
Caixa e seus equivalentes no fim do período	17	<b>114.873.488</b>	<b>39.511.748</b>

O anexo faz parte integrante da Demonstração dos fluxos de caixa consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

## 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, Dionisio 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 99 unidades de alojamento turístico totalizando

aproximadamente 11.086 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” ou “Grupo”) que agrega os negócios em Portugal.

Na área do lazer, em Portugal, o Grupo Pestana possui atualmente além dos 34 hotéis (16 na Madeira, 9 no Algarve, 5 em Lisboa/Cascais/Sintra, 3 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 35 Pousadas de Portugal, incluindo a do Terreiro do Paço em Lisboa e a de Câmara de Lobos na Madeira. 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.

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

(a) Contrato de arrendamento / concessão

(b) Contrato de gestão

(c) Franchisado

(d) Abertura em maio 2019

(e) Abertura em junho 2019

Estas Demonstrações financeiras consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração na reunião de 6 de março de 2020. 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

### 2.1-BASES DE APRESENTAÇÃO

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 2019. As IFRS incluem as normas emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) bem como as interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) e pelos respetivos órgãos antecessores. Este normativo foi adotado pelo Grupo Pestana pela primeira vez no exercício findo em 31 de dezembro de 2010.

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

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 E INTERPRETAÇÕES

a) Impacto de adoção de normas que se tornaram efetivas a 1 de janeiro de 2019:

- **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 – 'Instrumentos financeiros'. Os investimentos de longo-prazo em associadas e empreendimentos conjuntos estão sujeitos ao modelo de imparidade das perdas estimadas, antes de ser adicionado para efeitos de teste de imparidade ao investimento global numa associada ou empreendimentos conjuntos, quando existam indicadores de imparidade. Esta alteração não teve impacto nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo Pestana.
  
- **Melhorias às normas 2015 – 2017**. Este ciclo de melhorias afeta os seguintes normativos IAS 23, IAS 12, IFRS 3 e IFRS 11, não tendo tido impacto nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo Pestana.
  
- **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 serem classificados ao justo valor através de resultados. Esta alteração não teve impacto nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo Pestana.

■ **IFRS 16** (nova), 'Locações'. Esta nova norma substitui o 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". No que se refere ao regime de transição, a nova norma pode ser aplicada retrospectivamente ou pode ser seguida uma abordagem retrospectiva modificada. Os impactos da adoção desta nova norma encontram-se apresentados na Nota 2.2 do Anexo às demonstrações financeiras consolidadas.

■ **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. A adoção desta nova interpretação não teve impactos relevantes nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo Pestana.

b) Nova norma publicada cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2020 e que a União Europeia já endossou:

■ **Estrutura concetual**, 'Alterações na referência a outras IFRS'. Como resultado da publicação da nova Estrutura conceitual, o IASB introduziu alterações no texto de várias normas e interpretações, como: IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22, SIC 32, de forma a clarificar a aplicação das novas definições de ativo / passivo e de gasto / rendimento, além de algumas das características da informação financeira. Essas alterações são de aplicação retrospectiva, exceto se impraticáveis. O Grupo irá aplicar estas alterações quando as mesmas se tornarem efetivas, não sendo expectáveis impactos relevantes nas demonstrações financeiras consolidadas.

■ **IAS 1 e IAS 8** (alteração), 'Definição de material'. Esta alteração introduz uma modificação ao conceito de material e clarifica que a menção a informações pouco claras, refere-se a situações cujo efeito é similar a omitir ou distorcer tais informações, devendo a entidade avaliar a materialidade considerando as demonstrações financeiras como um todo. São ainda efetuadas clarificações quanto ao significado de "principais utilizadores das demonstrações financeiras", sendo estes definidos como 'atuais e futuros investidores, financiadores e credores' que dependem das demonstrações financeiras para obterem uma parte significativa da informação de que necessitam. O Grupo irá aplicar esta alteração quando a mesma se tornar efetiva, não sendo expectáveis impactos nas demonstrações financeiras consolidadas.

c) Normas (novas e alterações) e interpretações publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em 1 de janeiro de 2020, mas que a União Europeia ainda não endossou:

■ **IFRS 3** (alteração), 'Definição de negócio'. Esta alteração constitui uma revisão à definição de negócio para efeitos de contabilização de concentrações de atividades empresariais. A nova definição exige que uma aquisição inclua um input e um processo substancial que conjuntamente gerem outputs. Os outputs passam a ser definidos como bens e serviços que sejam prestados a clientes, que gerem rendimentos de investimentos financeiros e outros rendimentos, excluindo os retornos sob a forma de reduções de custos e outros benefícios económicos para os acionistas. Passam a ser permitidos 'testes de concentração' para determinar se uma transação se refere à aquisição de um ativo ou de um negócio. O Grupo Pestana irá aplicar esta alteração quando a mesma se tornar efetiva.

■ **IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7** (alteração), 'Reforma das taxas de juro de referência'. Estas alterações fazem parte da primeira fase do projeto 'IBOR reform' do IASB e permitem isenções relacionadas com a reforma do benchmark para as taxas de juro de referência. As isenções referem-se à contabilidade de cobertura, em termos de: i) componentes de risco; ii) requisito 'altamente provável'; iii) avaliação prospetiva; iv) teste de eficácia retrospectivo (para adotantes da IAS 39); e v) reciclagem da reserva de cobertura de fluxo de caixa, e têm como objetivo

que a reforma das taxas de juro de referência não determine a cessação da contabilidade de cobertura. No entanto, qualquer ineficácia de cobertura apurada deve continuar a ser reconhecida na demonstração dos resultados. A adoção destas alterações não terá impactos relevantes nas Demonstrações financeiras consolidadas do Grupo Pestana.

## 2.2-ALTERAÇÕES DE POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

O Grupo Pestana aplicou a IFRS 16 em 1 de janeiro de 2019 usando o método retrospectivo, o que deu lugar à reexpressão dos valores comparativos do exercício de 2018. As reclassificações e ajustamentos decorrentes da adoção da nova norma de locações foram, conseqüentemente, reconhecidos na Demonstração da posição financeira a 1 de janeiro de 2018.

O Grupo Pestana utilizou o expediente prático permitido na transição para a IFRS 16 de não reavaliar se todos os seus contratos que envolvem a utilização de ativos, são ou se contêm uma locação à data da primeira adoção, tendo optado por manter a classificação efetuada anteriormente com base na aplicação da IAS 17 – ‘Locações’ e da IFRIC 4 – ‘Determinar se um Acordo contém uma Locação’ para os contratos já em vigor à data da adoção inicial da IFRS 16.

O Grupo Pestana utilizou ainda o expediente prático permitido na transição para a IFRS 16, de não reavaliar se as transações de *sale and leaseback* cumpriam com os critérios de registo de uma venda previstos na IFRS 15 – ‘Rédito de contratos com clientes’, tendo optado por manter a classificação efetuada anteriormente com base na aplicação da IAS 17 – ‘Locações’, para os contratos já em vigor à data da aplicação inicial da IFRS 16.

A IFRS 16 alterou a forma como o Grupo, enquanto locatário, reconhece as locações operacionais, passando a ser reconhecidos e mensurados Ativos de direito de uso e Passivos de locação.

À data de adoção da IFRS 16, o Grupo reconheceu Passivos de locação relativamente às locações que até então tinham sido reconhecidas como “locações operacionais”,

de acordo com a IAS 17 – Locações. Estas responsabilidades foram reconhecidas pelo valor presente dos pagamentos de locação remanescentes a 1 de janeiro de 2018, descontados através da aplicação da taxa de juro implícita na locação, ou nos casos em que tal não foi possível, aplicando a taxa de juro incremental do locatário, determinada à data de início de cada contrato. O saldo da rubrica de Ativos de direito de uso resulta do valor apurado na data de início do contrato, deduzido das depreciações e imparidades acumuladas até 1 de janeiro de 2018, se existentes.

Adicionalmente, foram considerados na mensuração dos Ativos de direito de uso, os montantes pagos aos locadores, no início dos contratos, pela obtenção das concessões de exploração por se considerar que constituem um custo direto inicial na obtenção do direito de uso dos ativos que integram a concessão.

Após a data da adoção, o Grupo Pestana passou a reconhecer o efeito da depreciação dos Ativos de direito de uso e os juros sobre Passivos de locação na Demonstração dos resultados, em vez das rendas de locação.

Os impactos de transição para a IFRS 16 na Demonstração da posição financeira consolidada são os seguintes:

	Notas	31 de dezembro de 2018			1 de janeiro de 2018		
		Valor reportado	Impacto IFRS 16	Valor reexpresso	Valor reportado	Impacto IFRS 16	Valor reexpresso
<b>ATIVO</b>							
<b>Não corrente</b>							
Ativos fixos tangíveis	6	619.927.361	123.679.419	743.606.780	566.215.054	113.950.695	680.165.749
Ativos intangíveis	7	25.653.420	(8.591.254)	17.062.166	27.764.046	(8.591.254)	19.172.792
Propriedades de investimento	8	8.328.251	-	8.328.251	8.420.704	-	8.420.704
Investimentos em empreendimentos conjuntos	9	5.560.788	(42.512)	5.518.276	5.403.585	(42.512)	5.361.073
Investimentos em associadas	10	11.737.961	-	11.737.961	11.930.722	-	11.930.722
Instrumentos de capital próprio ao justo valor através de resultados	11	1.577.373	-	1.577.373	1.355.718	-	1.355.718
Ativos por impostos diferidos	12	68	296.789	296.857	3.719.921	326.834	4.046.755
Clientes e outras contas a receber	14	11.111.071	1.951.963	13.063.034	11.835.921	1.984.222	13.820.143
		<b>683.896.293</b>	<b>117.294.405</b>	<b>801.190.698</b>	<b>636.645.671</b>	<b>107.627.985</b>	<b>744.273.656</b>
<b>Corrente</b>							
Inventários	15	86.468.875	-	86.468.875	92.408.983	-	92.408.983
Clientes e outras contas a receber	14	48.350.633	(1.144.547)	47.206.086	166.419.819	(1.144.547)	165.275.272
Imposto sobre o rendimento a receber	16	192.442	-	192.442	133.019	-	133.019
Caixa e equivalentes de caixa	17	39.716.014	-	39.716.014	56.280.131	-	56.280.131
		<b>174.727.964</b>	<b>(1.144.547)</b>	<b>173.583.417</b>	<b>315.241.952</b>	<b>(1.144.547)</b>	<b>314.097.405</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>858.624.257</b>	<b>116.149.858</b>	<b>974.774.115</b>	<b>951.887.623</b>	<b>106.483.438</b>	<b>1.058.371.061</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO</b>							
Capital	18	125.420.973	-	125.420.973	150.420.973	-	150.420.973
Outras reservas	19	22.920.005	-	22.920.005	9.579.170	-	9.579.170
Resultados acumulados	20	39.675.970	(17.837.619)	21.838.351	9.692.769	(17.837.619)	(8.144.850)
Resultado líquido atribuível a detentores do capital		63.737.931	(1.738.580)	61.999.351	85.950.244	-	85.950.244
Interesses não controlados	21	15.282.398	-	15.282.398	14.196.649	-	14.196.649
<b>Total do Capital próprio</b>		<b>267.037.277</b>	<b>(19.576.199)</b>	<b>247.461.078</b>	<b>269.839.805</b>	<b>(17.837.619)</b>	<b>252.002.186</b>

	Notas	31 de dezembro de 2018			1 de janeiro de 2018		
		Valor reportado	Impacto IFRS 16	Valor reexpresso	Valor reportado	Impacto IFRS 16	Valor reexpresso
<b>PASSIVO</b>							
<b>Não corrente</b>							
Provisões	22	701.767	-	701.767	603.953	-	603.953
Empréstimos obtidos	23	242.931.737	-	242.931.737	270.892.176	-	270.892.176
Passivos de locação	24	-	137.479.340	137.479.340	-	127.253.530	127.253.530
Instrumentos financeiros derivados	25	485.180	-	485.180	1.069.253	-	1.069.253
Passivos por impostos diferidos	12	27.431.182	(6.083.196)	21.347.986	30.628.345	(5.477.376)	25.150.969
Rendimentos a reconhecer	26	147.137.852	-	147.137.852	161.411.251	-	161.411.251
Fornecedores e outras contas a pagar	27	3.952.078	(3.924.819)	27.259	5.302.029	(4.701.840)	600.189
		<b>422.639.796</b>	<b>127.471.325</b>	<b>550.111.121</b>	<b>469.907.007</b>	<b>117.074.314</b>	<b>586.981.321</b>
<b>Corrente</b>							
Provisões	22	3.997.357	-	3.997.357	3.980.564	-	3.980.564
Empréstimos obtidos	23	49.433.561	-	49.433.561	65.983.265	-	65.983.265
Passivos de locação	24	-	9.138.580	9.138.580	-	8.188.777	8.188.777
Rendimentos a reconhecer	26	28.097.235	-	28.097.235	30.859.263	-	30.859.263
Fornecedores e outras contas a pagar	27	85.866.372	(883.848)	84.982.524	102.164.240	(942.034)	101.222.206
Impostos sobre o rendimento a pagar	16	1.552.659	-	1.552.659	9.153.479	-	9.153.479
		<b>168.947.184</b>	<b>8.254.732</b>	<b>177.201.916</b>	<b>212.140.811</b>	<b>7.246.743</b>	<b>219.387.554</b>
<b>Total do Passivo</b>		<b>591.586.980</b>	<b>135.726.057</b>	<b>727.313.037</b>	<b>682.047.818</b>	<b>124.321.057</b>	<b>806.368.875</b>
<b>Total do Capital próprio e Passivo</b>		<b>858.624.257</b>	<b>116.149.858</b>	<b>974.774.115</b>	<b>951.887.623</b>	<b>106.483.438</b>	<b>1.058.371.061</b>



Os impactos de transição para a IFRS 16 na Demonstração dos resultados consolidada são os seguintes:

	Notas	Exercício 2018		
		Valor reportado	Impacto IFRS 16	Valor reexpresso
Vendas e Prestação de serviços	28	364.949.912	(141.333)	364.808.579
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	15	(65.109.780)	-	(65.109.780)
Fornecimentos e serviços externos	29	(122.967.062)	15.006.874	(107.960.188)
Gastos com o pessoal	30	(56.266.535)	-	(56.266.535)
Gastos de depreciação e de amortização	6;7;8	(29.104.337)	(9.537.178)	(38.641.515)
(Perdas) / Reversões de imparidade de ativos depreciables / amortizáveis	6;7	237.642	-	237.642
Perdas de imparidade de contas a receber	14	290.433	-	290.433
(Perdas) / reversões de imparidade de inventários	15	(161.206)	-	(161.206)
Provisões	22	(182.854)	-	(182.854)
Outros rendimentos e ganhos	31	9.147.111	-	9.147.111
Outros gastos e perdas	32	(8.368.261)	-	(8.368.261)
Ganhos de investimentos em empreendimentos conjuntos, associadas e instrumentos de capital próprio ao justo valor através de resultados	33	305.605	-	305.605
<b>Resultado operacional</b>		<b>92.770.668</b>	<b>5.328.363</b>	<b>98.099.031</b>
Gastos financeiros	34	(10.923.353)	(7.751.793)	(18.675.146)
Rendimentos financeiros	34	430.342	109.074	539.416
<b>Resultados antes de impostos</b>		<b>82.277.657</b>	<b>(2.314.356)</b>	<b>79.963.301</b>
Imposto sobre o rendimento do exercício	35	(14.071.877)	575.775	(13.496.102)
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>68.205.780</b>	<b>(1.738.581)</b>	<b>66.467.199</b>
<b>Resultado líquido atribuível a:</b>				
Acionistas		63.737.931	(1.738.580)	61.999.351
Interesses não controláveis		4.467.848	-	4.467.848
		<b>68.205.779</b>	<b>(1.738.580)</b>	<b>66.467.199</b>

O impacto da adoção da IFRS 16 na apresentação da Demonstração dos fluxos de caixa a 31 de dezembro de 2018, refere-se à reclassificação dos pagamentos de Passivos de locação e respetivos juros no valor 7.255.081 Euros e 7.751.793 Euros, respetivamente, que eram anteriormente classificados nas atividades operacionais, por se referirem às rendas pagas no âmbito dos contratos de locação classificados como locação operacional.

## 3-PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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

### 3.1-CONSOLIDAÇÃO

#### 3.1.1-Subsidiárias

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

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

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

No caso de aquisições e diluições de interesses 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 contabilísticas dos Empreendimentos conjuntos são alteradas, sempre que necessário, de forma a garantir que as mesmas são aplicadas de forma consistente por todas as empresas do Grupo Pestana.

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

### 3.1.3-Associadas

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

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

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

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

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

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

### 3.1.4-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) Cotações utilizadas

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

Moeda	31-12-2019	31-12-2018
BRL - Real Brasileiro	4,5066	4,4235
CAD - Dólar Canadano	1,4604	1,5596
CHF - Franco Suíço	1,0851	1,1272
DKK - Coroa Dinamarquesa	7,4713	7,4671
GBP - Libra Esterlina	0,8512	0,8948
NOK - Coroa Norueguesa	9,8648	9,9452
SEK - Coroa Sueca	10,4480	10,2423
USD - Dólar dos Estados Unidos	1,1230	1,1454

## 3.4-ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### 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, *websites* e *software*.

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

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

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

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

As amortizações são calculadas pelo método das quotas constantes, pelas vidas úteis estimadas, sendo a mais significativa a relativa ao *website*, amortizado em 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 tudo semelhantes às referidas nos Ativos fixos tangíveis.

### 3.7-IMPARIDADE DE ATIVOS NÃO FINANCEIROS

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

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

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

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

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

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

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

### iii) Imparidade

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

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 2019 e 2018, 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* são reconhecidos pelo método do 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-LOCAÇÕES

Um contrato contém uma locação quando é atribuído ao locatário o direito de controlar a utilização de um ativo identificado por um dado período de tempo, por contrapartida de uma retribuição.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.19-INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVADOS

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

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

quantidade do instrumento de cobertura que a entidade utiliza efetivamente para cobrir essa quantidade do item coberto.

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

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

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

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

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



### 3.20-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 RÉDITOS

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

### 3.22-RÉDITO

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

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

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

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

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

#### i) Hotelaria

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

## ii) *Vacation club*

O Grupo Pestana reconhece o rédito obtido na venda de contratos de *timeshare*, também denominado de *Vacation club*, 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

quala 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, este rédito refere-se maioritariamente à venda de terrenos e apartamentos, e de forma mais residual às rendas das propriedades de investimento e serviços de gestão de condomínios e empreendimentos.

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

No caso dos terrenos, por regra, a transferência do controlo ocorre na data em que a escritura pública de venda é assinada.

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

O rédito dos serviços de gestão de condomínios é reconhecido ao longo do período do contrato por se considerar que a prestação do serviço transfere benefícios para os condóminos (cliente) à medida que os mesmos são prestados. O rédito registado corresponde apenas à comissão negociada, não incluindo os montantes relativamente aos quais o Grupo apenas assegura a 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 consequente reconhecimento da margem estimada para o contrato. Quaisquer modificações ao contrato apenas são consideradas no cálculo do rédito quando tenham sido aprovadas pelo cliente.

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

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

## 4-POLÍTICAS DE GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO

### 4.1-FACTORES 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 2019 e 2018.

Tendo por referência a dívida líquida do Grupo Pestana em 31 de dezembro de 2019 (excluída dos Passivos de locação), um acréscimo de 0,25% nas taxas de juro resultaria num incremento dos custos financeiros líquidos anuais de, aproximadamente, 555.000 Euros (31 de dezembro de 2018: 630.000 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 custo 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:

<i>Rating</i>	Depósitos bancários		Empréstimos obtidos	
	2019	2018	2019	2018
A2	-	5.714.999	-	33.380.381
A3	62.270.822	5.485.574	12.480.942	-
Aa2	-	400.606	-	-
Aa3	611.326	-	5.577.918	-
Baa1	14.272	69.652	-	5.000.000
Baa2	4.490.683	5.839.208	5.397.727	33.502.934
Baa3	1.389.579	-	21.719.226	-
Ba1	4.169.715	-	38.406.855	-
Ba2	11.239.747	-	13.773.226	-
Ba3	-	13.134.859	-	26.275.505
B1	445.838	-	-	-
B3	-	684.060	-	11.396.825
Caa1	27.835.140	-	26.066.023	-
Caa2	-	3.718.757	-	23.983.149
Sem classificação	1.230.929	3.477.833	20.689.427	14.482.026
<b>Total</b>	<b>113.698.051</b>	<b>38.525.548</b>	<b>144.111.344</b>	<b>148.020.820</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.

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:

	Menos de 1 ano	Entre 1 a 5 anos	Mais de 5 anos
<b>31 DE DEZEMBRO DE 2019</b>			
Empréstimos obtidos:	96.017.781	147.465.320	117.327.170
- empréstimos bancários	22.647.954	68.755.795	52.707.595
- empréstimos obrigacionistas	65.000.000	42.500.000	60.000.000
- papel comercial	1.444.444	23.944.445	-
- descobertos bancários	187.915	-	-
- juros estimados até à maturidade, não descontados	6.737.468	12.265.080	4.619.575
Passivos de locação	11.367.313	45.301.433	109.650.691
Fornecedores e contas a pagar - não grupo	73.292.383	-	-
Instrumentos financeiros derivados	92.013	82.322	-
<b>31 DE DEZEMBRO DE 2018</b>			
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
Passivos de locação	9.138.580	35.549.826	101.929.515
Fornecedores e contas a pagar - não grupo	75.942.771	27.259	-
Instrumentos financeiros derivados	308.696	176.484	-

## 4.2-GESTÃO DO RISCO DE CAPITAL

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

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

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

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

Os rácios de *gearing* em 31 de dezembro de 2019 e 2018 eram os seguintes:

	31-12-2019	31-12-2018
Empréstimos totais	336.971.220	292.365.298
Passivos de locação	166.319.436	146.617.921
Menos: caixa e equivalentes de caixa	115.061.403	39.716.014
<b>Dívida líquida</b>	<b>388.229.253</b>	<b>399.267.205</b>
Capitais próprios	310.748.545	247.461.077
<b>Capital total</b>	<b>698.977.798</b>	<b>627.152.083</b>
<b>Gearing</b>	<b>56%</b>	<b>64%</b>

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

	31-12-2019	31-12-2018
Empréstimos totais	336.971.220	292.365.298
Passivos de locação	166.319.436	146.617.921
Menos: caixa e equivalentes de caixa	115.061.403	39.716.014
<b>Dívida líquida</b>	<b>388.229.253</b>	<b>399.267.205</b>
Capitais próprios corrigidos	449.100.316	396.222.856
<b>Capital total</b>	<b>837.329.569</b>	<b>775.913.863</b>
<b>Gearing corrigido</b>	<b>46%</b>	<b>51%</b>

#### 4.3-CONTABILIZAÇÃO DE INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVADOS

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, 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-LOCAÇÕES

### iv) Prazo da locação: Opções de prorrogação e rescisão

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

### Impactos fiscais da aplicação da IFRS 16

No contexto de incerteza quanto ao tratamento fiscal a conferir, no âmbito da adoção da IFRS 16, ao Ativo de direito de uso e à sua depreciação subsequente, bem como ao Passivo de locação e aos gastos financeiros que lhe estão associados, o Grupo decidiu, por prudência, considerar que: i) os registos efetuados não têm relevância fiscal; e que ii) o reconhecimento simultâneo do Ativo de direito de uso e do Passivo de locação não se enquadra na isenção de reconhecimento inicial prevista na IAS 12, pelo que registou impostos diferidos ativos e passivos na data do reconhecimento inicial.

Dado o referido contexto de incerteza, o Grupo está ainda a ponderar quanto ao tratamento fiscal que irá adotar aquando do preenchimento das declarações fiscais relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

## 5.4-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.

## 5.5-PROVISÕES

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

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



## 6-ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 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 2019</b>									
Custo de aquisição	119.740.528	966.876.023	246.509.621	6.376.307	18.187.184	618.426	10.859.957	64.722.063	1.433.890.109
Depreciações acumuladas	-	(474.583.673)	(178.339.751)	(4.948.760)	(17.686.031)	(565.033)	(8.627.294)	-	(684.750.542)
Imparidade acumulada	-	(5.383.322)	(15)	-	-	-	-	(149.450)	(5.532.787)
<b>Valor líquido</b>	<b>119.740.528</b>	<b>486.909.028</b>	<b>68.169.855</b>	<b>1.427.547</b>	<b>501.153</b>	<b>53.393</b>	<b>2.232.663</b>	<b>64.572.613</b>	<b>743.606.780</b>
<b>Movimento de 2019</b>									
Adições	-	41.010.245	8.352.898	600.955	354.082	7.344	1.335.981	18.573.935	70.235.440
Alienações - custo aquisição	(83.784)	(439.556)	(21.219)	(53.748)	(1.651)	-	(1.479)	-	(601.437)
Alienações - depreciações acumuladas	-	18.984	4.076	51.878	1.166	-	435	-	76.539
Alienações - imparidade	-	-	15	-	-	-	-	-	15
Abates - custo aquisição	-	-	-	(81.702)	-	-	-	-	(81.702)
Abates - depreciações acumuladas	-	-	-	81.702	-	-	-	-	81.702
Transferências - custo aquisição	9.635.669	20.578.137	895.576	-	-	428	-	(31.109.810)	-
Depreciação	-	(30.280.598)	(9.046.243)	(499.727)	(265.797)	(14.162)	(519.546)	-	(40.626.073)
Saídas do perímetro - custo aquisição	(3.804.594)	(19.237.904)	(2.365.224)	(24.358)	(123.531)	(6.247)	(993.190)	-	(26.555.048)
Saídas do perímetro - depreciações acumuladas	-	8.628.136	1.952.309	24.358	120.709	6.247	964.088	-	11.695.847
Saídas do perímetro - imparidade	-	515.678	-	-	-	-	-	-	515.678
Imparidade - reforço	-	(2.061.822)	(45.754)	-	(139)	(275)	-	(627.343)	(2.735.333)
	<b>5.747.291</b>	<b>18.731.601</b>	<b>(273.566)</b>	<b>99.358</b>	<b>84.839</b>	<b>(6.665)</b>	<b>786.289</b>	<b>(13.163.218)</b>	<b>12.005.929</b>
<b>31 DE DEZEMBRO DE 2019</b>									
Custo de aquisição	125.487.819	1.008.786.946	253.371.652	6.817.454	18.416.084	619.951	11.201.269	52.186.188	1.476.887.363
Depreciações acumuladas	-	(496.216.851)	(185.429.609)	(5.290.549)	(17.829.953)	(572.948)	(8.182.317)	-	(713.522.227)
Imparidade acumulada	-	(6.929.466)	(45.754)	-	(139)	(275)	-	(776.793)	(7.752.427)
<b>Valor líquido</b>	<b>125.487.819</b>	<b>505.640.629</b>	<b>67.896.289</b>	<b>1.526.905</b>	<b>585.992</b>	<b>46.728</b>	<b>3.018.952</b>	<b>51.409.395</b>	<b>755.612.709</b>

	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
Custo de aquisição - Adoção da IFRS 16	-	172.699.713	679.909	1.412.374	-	-	-	-	174.791.996
Depreciações acumuladas	-	(391.558.310)	(169.287.163)	(4.333.631)	(17.430.649)	(545.744)	(8.347.915)	-	(591.503.412)
Depreciações acumuladas - Adoção da IFRS 16	-	(55.770.255)	(215.489)	(460.026)	-	-	-	-	(56.445.770)
Imparidade acumulada	-	(1.340.526)	(34.490)	-	-	-	-	-	(1.375.016)
Imparidade acumulada - Adoção da IFRS 16	-	(4.395.531)	-	-	-	-	-	-	(4.395.531)
<b>Valor líquido</b>	<b>107.793.383</b>	<b>451.010.379</b>	<b>72.268.300</b>	<b>1.534.471</b>	<b>670.868</b>	<b>62.284</b>	<b>2.277.804</b>	<b>44.548.258</b>	<b>680.165.749</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
Adições - Adoção da IFRS 16	-	19.049.836	-	216.067	-	-	-	-	19.265.903
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	-	(19.244.509)	(8.768.144)	(154.105)	(282.207)	(19.289)	(500.556)	-	(28.968.810)
Depreciação - Adoção da IFRS 16	-	(9.174.213)	(131.495)	(231.470)	-	-	-	-	(9.537.178)
Imparidade - reforço	-	-	-	-	-	-	-	(149.450)	(149.450)
Imparidade - reversão	-	352.617	34.475	-	-	-	-	-	387.092
	<b>11.947.145</b>	<b>34.787.428</b>	<b>(4.098.445)</b>	<b>(106.925)</b>	<b>(169.715)</b>	<b>(8.891)</b>	<b>(45.141)</b>	<b>20.024.355</b>	<b>62.329.811</b>
<b>31 DE DEZEMBRO DE 2018</b>									
Custo de aquisição	119.740.528	966.876.023	246.509.621	6.376.307	18.187.184	618.426	10.859.957	64.722.063	1.433.890.109
Depreciações acumuladas	-	(474.583.673)	(178.339.751)	(4.948.760)	(17.686.031)	(565.033)	(8.627.294)	-	(684.750.542)
Imparidade acumulada	-	(5.383.322)	(15)	-	-	-	-	(149.450)	(5.532.787)
<b>Valor líquido</b>	<b>119.740.528</b>	<b>486.909.028</b>	<b>68.169.855</b>	<b>1.427.547</b>	<b>501.153</b>	<b>53.393</b>	<b>2.232.663</b>	<b>64.572.613</b>	<b>743.606.780</b>

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os movimentos registados em Ativos de direito de uso, por tipo de ativo, são apresentados como segue:

	Edifícios e outras construções	Equipamento básico	Equipamento transporte	Total
<b>1 DE JANEIRO DE 2019</b>				
Custo de aquisição	191.749.549	679.909	1.628.441	194.057.899
Depreciações acumuladas	(64.944.469)	(346.984)	(691.496)	(65.982.949)
Imparidade acumulada	(4.395.531)	-	-	(4.395.531)
<b>Valor líquido</b>	<b>122.409.549</b>	<b>332.925</b>	<b>936.945</b>	<b>123.679.419</b>
<b>Movimento de 2019</b>				
Adições	27.318.493	125.709	342.904	27.787.106
Saídas do perímetro - custo aquisição (Nota 39)	(17.696)	-	(6.184)	(23.880)
Saídas do perímetro - depreciações acumuladas (Nota 39)	14.009	-	6.184	20.193
Depreciação	(10.701.935)	(194.861)	(364.320)	(11.261.116)
Imparidade - reforço	(218.496)	-	-	(218.496)
	<b>16.394.376</b>	<b>(69.152)</b>	<b>(21.416)</b>	<b>16.303.808</b>
<b>31 DE DEZEMBRO DE 2019</b>				
Custo de aquisição	219.050.347	805.618	1.965.161	221.821.126
Depreciações acumuladas	(75.632.395)	(541.845)	(1.049.632)	(77.223.872)
Imparidade acumulada	(4.614.027)	-	-	(4.614.027)
<b>Valor líquido</b>	<b>138.803.925</b>	<b>263.773</b>	<b>915.529</b>	<b>139.983.227</b>
<b>1 DE JANEIRO DE 2018</b>				
Custo de aquisição	172.699.713	679.909	1.412.374	174.791.996
Depreciações acumuladas	(55.770.255)	(215.489)	(460.026)	(56.445.770)
Imparidade acumulada	(4.395.531)	-	-	(4.395.531)
<b>Valor líquido</b>	<b>112.533.927</b>	<b>464.420</b>	<b>952.348</b>	<b>113.950.695</b>
<b>Movimento de 2018</b>				
Adições	19.049.836	-	216.067	19.265.903
Depreciação	(9.174.213)	(131.495)	(231.470)	(9.537.178)
	<b>9.875.623</b>	<b>(131.495)</b>	<b>(15.403)</b>	<b>9.728.725</b>
<b>31 DE DEZEMBRO DE 2018</b>				
Custo de aquisição	191.749.549	679.909	1.628.441	194.057.899
Depreciações acumuladas	(64.944.469)	(346.984)	(691.496)	(65.982.949)
Imparidade acumulada	(4.395.531)	-	-	(4.395.531)
<b>Valor líquido</b>	<b>122.409.549</b>	<b>332.925</b>	<b>936.945</b>	<b>123.679.419</b>

Em 31 de dezembro de 2019, os Ativos de direito de uso relativos a edifícios e outras construções respeitam, essencialmente, aos seguintes ativos:

- Casino da Madeira
- Edifício Torre Bela (futuro Hotel Pestana Fisherman)
- Pestana Alto Golf Resort
- Pestana Atlantic Gardens
- Pestana Beloura Golf Resort
- Pestana Braancamp
- Pestana Carlton Madeira
- Pestana Cascais
- Pestana Churchill Bay
- Pestana Cidadela de Cascais
- Pestana Colombos
- Pestana CR7 Funchal
- Pestana Delfim
- Pestana Ilha Dourada
- Pestana Palácio do Freixo
- Pestana Quinta do Arco
- Pestana Royal
- Pestana Rua Augusta
- Pestana Rua de São Tomé
- Pestana Sintra Golf
- Pestana Viking
- Pestana Vilasol Golf Resort
- Pestana Vilasol Hotel
- Pousada de Lisboa
- Rede de Pousadas

### Saídas de perímetro

As saídas de perímetro no ano de 2019 respeitam à saída do hotel Pestana Sintra Golf, como consequência da alienação da então subsidiária Beloura Hotel e Golfe – Investimentos Turísticos, S.A. (Nota 39).

## Adições, excluindo Ativos em curso

As adições do exercício de 2019 incluem os Ativos de direito de uso referentes a:

- A subsidiária Grupo Pestana Pousadas, S.A. solicitou à Enatur o reconhecimento do direito à compensação referente a situações da saída e interrupção de atividade de estabelecimentos da rede, tendo em 2019 a Cedente reconhecido 2,22 anos de compensação, o que significa que se não houvesse outras situações o valor mencionado seria arredondado para 2 anos, transferindo o termo do atual Contrato de Cessão de Exploração para 31 de dezembro de 2025. Adicionalmente, pelo cancelamento pelas entidades competentes à Enatur da operação de financiamento da Pousada da Serra da Estrela, com a necessidade já concretizada de reintegração ao Estado das quantias dos fundos comunitários a respeito da instalação da mesma Pousada, a Cedente reconheceu ainda em 2019 o direito à Empresa desta ser compensada por um prazo de 5,8 anos. Este reconhecimento fica sujeito à condição resolutiva da Enatur ganhar a ação interposta contra o Estado pela devolução das referidas verbas. Considerando o limite máximo para compensações previsto no Contrato de cessão de exploração, a Empresa apenas poderá estender o contrato para 31 de dezembro de 2028, quando o anterior prazo era 31 de dezembro de 2023. Nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo, porquanto a Enatur não reconhece nas suas próprias demonstrações financeiras que irá ser ressarcida da ação colocada contra o Estado, procedeu-se ao registo do respetivo impacto na Ativo de direito de uso e correspondente Passivo de locação, no montante de 11.260.281 Euros;
- Contrato celebrado em 30 de julho de 2019, para o arrendamento de um imóvel para construção de uma nova unidade hoteleira de 4 estrelas com 39 quartos na Rua São Tomé, na zona de Alfama em Lisboa, com abertura prevista para 2021. Este contrato tem um prazo de 25 anos, contado a partir do início de exploração do hotel, renovável automaticamente por um período igual, salvo renúncia por qualquer uma das partes, prevendo o pagamento de uma renda atualizada com a inflação. As obras de construção, renovação e manutenção do hotel, bem como todo o seu mobiliário e equipamento são por conta do Grupo Pestana. Procedeu-se a o registo do Ativo de direito de uso e correspondente Passivo de locação no montante de 5.371.557 Euros;

- Contrato celebrado em 27 de dezembro de 2019 com a Beloura Hotel e Golfe – Investimentos, S.A. (após alienação da mesma), para o arrendamento do imóvel onde está localizado o hotel Pestana Sintra Golfe, com efeito a 1 de janeiro de 2020, pelo prazo de 5 anos, renovável automaticamente por prazos iguais e sucessivos salvo renúncia de qualquer uma das partes, contemplando o pagamento de uma renda fixa anual, bem como, o pagamento anual de um montante fixo destinado à realização de obras no imóvel. O valor das adições deste Ativo de direito de uso foi de 5.257.475 Euros;
- Pestana Cascais, cujo contrato de exploração foi renovado por mais 5 anos, no montante de 2.469.806 Euros;
- Edifício Torre Bela, resultante de um contrato de cessão de posição contratual celebrado em 2019 para o arrendamento de imóvel a destinar à instalação de um empreendimento turístico, o futuro Hotel Pestana Fisherman, por um prazo de 50 anos, no montante de 1.534.344 Euros;
- Campo de golfe da Beloura, cujo contrato de exploração foi renegociado no ano de 2019 por mais 4 anos, no montante de 594.557 Euros.

Excluindo os Ativos de direito de uso, as principais adições do exercício de 2019 respeitam, essencialmente, a:

- Construção do Pestana Blue Alvor, um hotel de 5 estrelas com 491 quartos na Quinta de Amoreira, num terreno de 12,8 Ha situado entre o Pestana Alto Golfe e os hotéis Pestana Alvor Praia e Pestana Delfim, com uma ligação direta ao areal da Praia dos 3 Irmãos em Alvor tendo dispêndios durante o ano de 2019 de 9.674.463 Euros (2018: 15.937.306 Euros), tendo iniciado a sua operação em maio de 2019;
- Remodelação do Empreendimento de habitação periódica Madeira Beach Club durante o ano de 2019 no montante de 1.760.352 Euros, tendo a sua comercialização iniciado igualmente nos primeiros meses de 2019;

- Construção do Pestana Churchill Bay, um hotel de 4 estrelas superior na baía de Câmara de Lobos, que conta com 57 quartos edificado nas antigas instalações da lota, no montante de 2.477.935 Euros.

A capitalização dos custos diretos de negociação de contratos de *Vacation Club* (Nota 3.4) correspondeu, em 2019, a 3.139.851 Euros (2018: 3.160.104 Euros).

Em 2019, foram também realizados vários investimentos de reposição e remodelação das unidades hoteleiras já existentes, nomeadamente, nos hotéis Pestana Grand, Pestana Vilasol e Pestana Palace num valor de aproximadamente 2.200.000 Euros.

As adições do exercício de 2018 incluem os Ativos de direito de uso referentes a:

- Pestana Rua Augusta, um contrato de arrendamento assinado em 2018, com uma duração de 27 anos, no montante de 13.190.309 Euros;
- Pestana Braancamp, um contrato de arrendamento assinado em 2018, com uma duração de 17 anos, no montante de 5.558.072 Euros.

As adições de 2018, excluindo Ativos de direito de uso, 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, bem como 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 investimentos 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 de aproximadamente 4.700.000 Euros.

## Alienações

No exercício de 2019, as alienações respeitam essencialmente a 8 unidades de alojamento do Pestana Gramacho Residences vendidas pelo montante total de 1.171.337 Euros, que geraram uma mais-valia de 650.103 Euros (Nota 31) (2018: 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).

## Transferências

Em 2019, iniciou-se a exploração dos hotéis Pestana Blue Alvor e Pestana Churchill Bay que se encontravam em curso no ano anterior.

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.

## Imparidades

Em 2019, o Grupo Pestana registou perdas de imparidade sobre o Madeira Magic e o direito de uso do campo de golfe da Beloura, nos montantes de 1.823.304 Euros e 218.496 Euros, respetivamente, em resultado da deterioração dos resultados operacionais gerados e/ou esperado que sejam gerados pela exploração destes ativos. Deste modo e considerando as estimativas de fluxos de caixa futuros e a taxa de desconto aplicável, verificou-se que o justo valor destes ativos era inferior ao seu anterior valor líquido contabilístico.

Em 2018, o Grupo Pestana reverteu parte das perdas constituídas sobre o Madeira Magic, no montante de 342.253 Euros, em resultado da melhoria dos resultados operacionais então 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 a essa data era superior ao seu anterior valor líquido contabilístico.



## Ativos em curso

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

	2019	2018
Projeto Pestana Douro (Porto)	11.479.112	4.245.141
Projeto Pestana Dunas (Porto Santo)	10.098.004	10.539.843
Projeto Rua das Flores (Porto)	9.733.952	8.375.387
Projeto Quinta da Amoreira (Algarve)	6.345.437	6.345.437
Projeto Braancamp (Lisboa)	3.249.008	18.743
Projeto Pousada Vila Real Santo António (Algarve)	2.799.920	419.240
Terreno a Norte Gramacho (Algarve)	2.168.556	2.165.738
Terrenos D. Fernando (Algarve)	1.926.288	1.926.288
Projeto Campo de Golfe (Algarve)	1.199.852	1.199.852
Projeto Blue Alvor (Algarve)	-	24.984.233
Projeto Pestana Churchill (Madeira)	-	1.766.862
Outros	2.409.266	2.585.849
	<b>51.409.395</b>	<b>64.572.613</b>

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 mesmo ao lado do Pestana Palácio do Freixo. A abertura do Pestana Douro Hotel está prevista para o ano de 2020 e o seu custo total é de, aproximadamente, 16.500.000 Euros.

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 sendo expectável que esta seja obtida durante o ano de 2020.

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 adquirido em 2018 por 8.000.000 Euros, e que se encontrava em elevado estado de degradação. Espera-se que comece a operar já em 2020 e com um custo total do projeto de 17.000.000 Euros.

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

O Projeto Braancamp respeita a um hotel para o qual o Grupo tinha já celebrado um contrato de subarrendamento em 2018, com a duração de 17 anos, para a remodelação e construção da sua nova unidade de quatro estrelas com 90 quartos, na Rua Braamcamp em Lisboa, e com abertura prevista para o ano de 2020. As obras e benfeitorias necessárias à recuperação do prédio e à sua adaptação à finalidade hoteleira, bem como todo o investimento relativo ao mobiliário e bens de decoração do hotel, estão a cargo do Grupo Pestana, que paga uma renda fixa, atualizada anualmente com a inflação. Espera-se que comece a operar já em 2020 e com um custo total do projeto de 8.500.000 Euros.

O Projeto Pousada Vila Real de Santo António diz respeito a um contrato de arrendamento urbano celebrado em 2017 pelo Grupo Pestana, por um período de 20 anos, para a remodelação de um conjunto de prédios urbanos localizados no centro histórico de Vila Real de Santo António, que tem por finalidade a instalação e exploração de um estabelecimento hoteleiro do tipo “Pousada”. Esta Pousada contará com 57 quartos, um restaurante e uma sala de eventos, cuja abertura se prevê que ocorra no final de abril de 2020, com um investimento total previsto de 3.000.000 Euros.

Os terrenos a Norte do Gramacho, dispõem de uma área total de aproximadamente 100 ha. No seguimento do desenvolvimento do projeto imobiliário situado nos terrenos a norte da estrada que liga o empreendimento do Gramacho à Vila de Ferragudo, foi aprovada a alteração ao Plano de Urbanização, tendo o Grupo Pestana ficado com uma área de edificação de 39.760 m<sup>2</sup> para desenvolvimento de um novo empreendimento. Relativamente ao campo de golfe, em 2017 foi obtida a respetiva aprovação do projeto, estando, no entanto, condicionada ao cumprimento de algumas medidas e condições específicas que já se encontram em fase de desenvolvimento. No que respeita ao projeto imobiliário, o mesmo foi aprovado em janeiro de 2019, estando em execução os projetos de infraestruturas. Adicionalmente, o Grupo está a desenvolver um Projeto para um Hotel Rural

com uma área de construção de 2.000 m<sup>2</sup>, localizado na entrada Este de Ferragudo, bem como um Empreendimento Turístico em Espaço Rural, localizado a norte do Campo de golfe do Gramacho e do Pestana Gramacho Residences, com uma área total de 24.710 m<sup>2</sup>.

O Projeto D. Fernando, desenvolve-se num terreno com uma área total de 30 ha, para o qual foi aprovado um aparthotel com 77 quartos, em 27 de dezembro de 2018, cuja licença de construção foi obtida a 21 de outubro de 2019.

O Projeto Campo de Golfe trata-se de um terreno de 20 hectares, na zona envolvente aos Hotéis Pestana Alvor Praia e Pestana Delfim, junto à praia de Alvor, onde face à sua localização, pretende-se no futuro construir um campo de golfe de 9 buracos no sentido de proceder à diversificação de oferta de novos produtos.

### **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 2019 ascende a 8.288.229 Euros (em 31 de dezembro de 2018: 9.237.129 Euros), sendo que a sua vida útil corresponde à vida económica dos mesmos ou o prazo da concessão, dos dois o mais baixo.

## 7-ATIVOS INTANGÍVEIS

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 os movimentos registados em rubricas do Ativo intangível são apresentados como segue:

	Goodwill	Website e software	Total
<b>1 DE JANEIRO DE 2019</b>			
Custo de aquisição	17.000.000	580.377	17.580.377
Amortizações acumuladas	-	(518.211)	(518.211)
Imparidade acumulada	-	-	-
<b>Valor líquido</b>	<b>17.000.000</b>	<b>62.166</b>	<b>17.062.166</b>
<b>Movimento de 2019</b>			
Adições	-	51.145	51.145
Amortização	-	(30.147)	(30.147)
	<b>-</b>	<b>20.998</b>	<b>20.998</b>
<b>31 DE DEZEMBRO DE 2019</b>			
Custo de aquisição	17.000.000	631.522	17.631.522
Amortizações acumuladas	-	(548.358)	(548.358)
Imparidade acumulada	-	-	-
<b>Valor líquido</b>	<b>17.000.000</b>	<b>83.164</b>	<b>17.083.164</b>

	Goodwill	Concessões	Website e software	Outros	Total
<b>1 DE JANEIRO DE 2018</b>					
Custo de aquisição	17.000.000	20.958.161	561.165	1.044.212	39.563.538
Custo de aquisição - Adoção da IFRS 16	-	(20.958.161)	-	-	(20.958.161)
Amortizações acumuladas	-	(11.255.686)	(460.927)	(82.879)	(11.799.492)
Amortizações acumuladas - Adoção da IFRS 16	-	11.255.686	-	-	11.255.686
Imparidade acumulada	-	-	-	-	-
<b>Valor líquido</b>	<b>17.000.000</b>	<b>-</b>	<b>100.238</b>	<b>961.333</b>	<b>18.061.571</b>
<b>Movimento de 2018</b>					
Adições	-	-	5.000	-	5.000
Transferências - custo aquisição e amortizações acumuladas (Nota 6)	-	-	-	(961.333)	(961.333)
Amortização	-	-	(43.073)	-	(43.073)
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(38.073)</b>	<b>(961.333)</b>	<b>(999.406)</b>
<b>31 DE DEZEMBRO DE 2018</b>					
Custo de aquisição	17.000.000	-	580.377	-	17.580.377
Amortizações acumuladas	-	-	(518.211)	-	(518.211)
Imparidade acumulada	-	-	-	-	-
<b>Valor líquido</b>	<b>17.000.000</b>	<b>-</b>	<b>62.166</b>	<b>-</b>	<b>17.062.166</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., 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 2019 e 2018 verificou-se que o valor recuperável deste ativo era superior ao seu valor contabilístico.

## 8-PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 os movimentos registados na rubrica de Propriedades de investimento são apresentados como segue:

	2019	2018
<b>A 1 DE JANEIRO</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>
Alienações - custo aquisição	(61.808)	-
Alienações - imparidade	61.808	-
Transferência para Inventários (Nota 15)	(1.239.950)	-
Depreciação	(92.453)	(92.453)
	<b>(1.332.404)</b>	<b>(92.453)</b>
<b>A 31 DE DEZEMBRO</b>		
Custo de aquisição	9.966.592	11.268.350
Depreciações acumuladas	(2.916.376)	(2.823.922)
Imparidade acumulada	(54.369)	(116.177)
<b>Valor líquido</b>	<b>6.995.847</b>	<b>8.328.251</b>

No final do ano de 2019, as Instalações de São Vicente passaram a ser utilizadas para a construção de um projeto imobiliário nos Açores, denominado Empreendimento do Coliseu, tendo assim o montante de 1.239.950 Euros sido transferido para a rubrica de Inventários (Nota 15).

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 as Propriedades de investimento destinam-se, fundamentalmente, ao arrendamento e são detalhadas como segue:

	2019	2018
Espaços comerciais arrendados a terceiros, Algarve	2.847.602	2.893.517
Terreno Funchal, Madeira	1.269.455	1.269.455
Terreno Angra dos Reis, Brasil	962.902	962.902
Casas de São Gonçalo, Madeira	695.310	712.192
Instalações São Vicente, Madeira	-	1.239.950
Outros	1.220.578	1.250.235
	<b>6.995.847</b>	<b>8.328.251</b>

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, 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:

	2019	2018
Rendas obtidas	284.333	240.172
Gastos operacionais	(49.450)	(41.770)
Depreciações	(92.453)	(92.453)
	<b>142.430</b>	<b>105.948</b>

## 9-INVESTIMENTOS EM EMPREENDIMENTOS CONJUNTOS

A variação registada na rubrica de Investimentos em empreendimentos conjuntos durante o exercício de 2019 e 2018 é apresentada como segue:

	2019	2018
<b>1 DE JANEIRO</b>	5.518.276	5.361.073
Ganhos pelo método de equivalência patrimonial (M.E.P.) (Nota 33)	257.490	322.203
Reembolso de Prestações acessórias	(500.000)	-
Dividendos recebidos	(316.572)	(165.000)
<b>31 DE DEZEMBRO</b>	<b>4.959.194</b>	<b>5.518.276</b>

Em 2019, foram recebidos dividendos no montante de 316.572 Euros da Pestana CR7 - Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A. (2018: 165.000 Euros) que procedeu ainda ao reembolso de Prestações acessórias no montante de 500.000 Euros.

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 a parceria "Pestana CR7" na Madeira e em Lisboa.

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

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



A 31 de dezembro de 2019, os Investimentos em empreendimentos conjuntos referem-se às seguintes entidades:

Designação	% detida	Participações financeiras			Prestações acessórias			Total Investimento
		Método de equivalência patrimonial	Perda imparidade	Total	Valor investimento	Perda imparidade	Total	
Solpor - Sociedade de Turismo do Porto Santo Lda.	50,00%	2.241.911	-	2.241.911	430.000	-	430.000	2.671.911
Pestana CR7 - Lisboa Hotel Invest. Turísticos, S.A.	50,00%	164.154	-	164.154	1.375.000	-	1.375.000	1.539.154
Pestana CR7 - Madeira Invest. Turísticos, S.A.	50,00%	310.629	-	310.629	437.500	-	437.500	748.129
		<b>2.716.694</b>	<b>-</b>	<b>2.716.694</b>	<b>2.242.500</b>	<b>-</b>	<b>2.242.500</b>	<b>4.959.194</b>

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

Designação	% detida	Participações financeiras			Prestações acessórias			Total Investimento
		Método de equivalência patrimonial	Perda imparidade	Total	Valor investimento	Perda imparidade	Total	
Solpor - Sociedade de Turismo do Porto Santo Lda.	50,00%	2.240.598	-	2.240.598	430.000	-	430.000	2.670.598
Pestana CR7 - Lisboa Hotel Invest. Turísticos, S.A.	50,00%	172.453	-	172.453	1.875.000	-	1.875.000	2.047.453
Pestana CR7 - Madeira Invest. Turísticos, S.A.	50,00%	362.725	-	362.725	437.500	-	437.500	800.225
		<b>2.775.776</b>	<b>-</b>	<b>2.775.776</b>	<b>2.742.500</b>	<b>-</b>	<b>2.742.500</b>	<b>5.518.276</b>

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

## 10-INVESTIMENTOS EM ASSOCIADAS

A variação registada na rubrica de Investimentos em associadas durante os exercícios de 2019 e 2018 é apresentada como segue:

	2019	2018
<b>1 DE JANEIRO</b>	11.737.961	11.930.722
Prestações acessórias concedidas	64.885	-
Ganhos / (Perdas) pelo método de equivalência patrimonial (M.E.P.) (Nota 33)	287.441	(192.761)
Transferências (Nota 11)	500.000	-
<b>31 DE DEZEMBRO</b>	<b>12.590.287</b>	<b>11.737.961</b>

As Transferências dizem respeito à Lean Company Ventures II, S.A., que passou a ser controlada em 20% pelo Grupo Pestana, tendo sido transferida de Instrumentos de capital próprio ao justo valor através de resultados (Nota 11) para Investimentos em associadas.

A 31 de dezembro de 2019, os Investimentos em associadas referem-se às seguintes entidades:

Entidade	Participações financeiras			Prestações Acessórias			Empréstimos concedidos			Total investimento	Goodwill incluído	
	% detida	Método de equivalência patrimonial	Perda imparidade	Total	Valor investimento	Perda imparidade	Total	Valor investimento	Perda imparidade			Total
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	49,00%	10.547.786	-	10.547.786	-	-	-	1.190.593	-	1.190.593	11.738.379	3.837.382
Lean Company Ventures II, S.A.	10,00%	-	-	-	-	-	-	495.000	-	495.000	495.000	-
Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A.	49,81%	292.023	-	292.023	64.885	-	64.885	-	-	-	356.908	-
		<b>10.839.809</b>	<b>-</b>	<b>10.839.809</b>	<b>64.885</b>	<b>-</b>	<b>64.885</b>	<b>1.685.593</b>	<b>-</b>	<b>1.685.593</b>	<b>12.590.287</b>	<b>3.837.382</b>

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

Entidade	Participações financeiras			Empréstimos concedidos			Total investimento	Goodwill incluído	
	% detida	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 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 2019 e 2018 é apresentada como segue:

	2019	2018
<b>1 DE JANEIRO</b>	1.577.373	1.355.718
Aquisições	6.258.430	-
Ganhos do exercício (Nota 33)	97.979	176.163
Alienações	(508.224)	-
Transferências (Nota 11)	(500.000)	-
Outros movimentos no capital	-	45.492
<b>31 DE DEZEMBRO</b>	<b>6.925.558</b>	<b>1.577.373</b>

Em 27 de dezembro de 2019, o Grupo subscreveu 5.798 unidades de participação do fundo Iberis Bluetech Fund, FCR, EuVECA (“Fundo Bluetech”) pelo montante total de 6.000.930 Euros (Nota 35).

Em maio de 2019, o Grupo adquiriu 250.000 ações da Lean Company Ventures II, S.A., representativas de 5% do capital social e 10% dos direitos de voto de sociedade, pelo montante de 2.500 Euros e celebrou um contrato de suprimentos com esta mesma participada no montante de 247.500 Euros. Com esta aquisição, o Grupo passou a deter 20% dos direitos de voto nesta sociedade passando a mesma a ser contabilizada como uma Associada a partir desse momento (Nota 10).

As alienações efetuadas em 2019 dizem respeito a diversos investimentos, todos de reduzido valor, resultando numa menos-valia no montante de 282.876 Euros (Nota 33).

A 31 de dezembro de 2019, os Instrumentos de capital próprio ao justo valor através de resultados referem-se às seguintes entidades:

Entidade	% detida	Custo aquisição			Empréstimos concedidos			Total investimento
		Valor investimento	Perda imparidade	Total	Valor investimento	Perda imparidade	Total	
Iberis Bluetech Fund, FCR, EuVECA	n.a.	6.000.930	-	6.000.930	-	-	-	6.000.930
Hotel Rauchstrasse 22, S.A.R.L.	7,50%	654.808	-	654.808	-	-	-	654.808
Restantes (diversos)	-	552.325	292.979	259.346	10.474	-	10.474	269.820
		<b>7.208.063</b>	<b>292.979</b>	<b>6.915.084</b>	<b>10.474</b>	<b>-</b>	<b>10.474</b>	<b>6.925.558</b>

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

Entidade	% 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
Restantes (diversos)	-	950.028	292.979	657.049	113.495	-	113.495	770.544
		<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>

## 12-ATIVOS E PASSIVOS POR IMPOSTOS DIFERIDOS

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, 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:

	2019	2018
Impacto na demonstração dos resultados		
Ativos por impostos diferidos	1.263.237	1.855.411
Passivos por impostos diferidos	1.024.622	(1.658.679)
	<b>2.287.859</b>	<b>196.732</b>
Impacto na variação do perímetro		
Ativos por impostos diferidos	(24.138)	-
Passivos por impostos diferidos	432.306	-
	<b>408.168</b>	<b>-</b>
Impactos no Capital próprio		
Ativos por impostos diferidos	-	(106.163)
Passivos por impostos diferidos	-	(35.725)
	<b>-</b>	<b>(141.888)</b>
<b>Impacto líquido dos impostos diferidos</b>	<b>2.696.027</b>	<b>54.844</b>

Na sequência dos aumento de capital realizados em 2019 e 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 se irão usufruir nos anos seguintes, nos montantes de, aproximadamente, 125.000 Euros e 800.000 Euros, respetivamente.

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 em 2018 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*.

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	Loações	Outros	Total
<b>A 1 DE JANEIRO DE 2019</b>	77.097	446.197	47.180	335.590	798.478	6.379.985	3.188.852	11.273.379
Constituição por resultados	-	652.530	-	-	142.773	700.192	-	1.495.495
Reversão por resultados	(45.533)	-	(47.180)	-	-	-	(139.545)	(232.258)
Saídas do perímetro	-	-	-	(24.141)	-	-	3	(24.138)
<b>Movimento do período</b>	<b>(45.533)</b>	<b>652.530</b>	<b>(47.180)</b>	<b>(24.141)</b>	<b>142.773</b>	<b>700.192</b>	<b>(139.542)</b>	<b>1.239.099</b>
	<b>31.564</b>	<b>1.098.727</b>	<b>-</b>	<b>311.449</b>	<b>941.251</b>	<b>7.080.177</b>	<b>3.049.311</b>	<b>12.512.479</b>
Compensação de Passivos por impostos diferidos	(31.538)	(1.098.727)	-	(311.449)	(816.651)	(6.846.537)	(3.049.311)	(12.154.213)
<b>A 31 DE DEZEMBRO DE 2019</b>	<b>26</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>124.600</b>	<b>233.640</b>	<b>-</b>	<b>358.266</b>

	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	Loações	Outros	Total
<b>A 1 DE JANEIRO DE 2018</b>	150.774	353.227	119.475	430.852	-	-	2.665.593	3.719.921
Ajustamento por adoção da IFRS 16	-	-	-	-	-	5.804.210	-	5.804.210
Reversão por capital	-	-	(106.163)	-	-	-	-	(106.163)
Constituição por resultados	-	92.970	33.868	-	798.478	575.775	523.259	2.024.350
Reversão por resultados	(73.677)	-	-	(95.262)	-	-	-	(168.939)
<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>6.379.985</b>	<b>523.259</b>	<b>7.553.458</b>
	<b>77.097</b>	<b>446.197</b>	<b>47.180</b>	<b>335.590</b>	<b>798.478</b>	<b>6.379.985</b>	<b>3.188.852</b>	<b>11.273.379</b>
Compensação de Passivos por impostos diferidos	(77.029)	(446.197)	(47.180)	(335.590)	(798.478)	(5.968.038)	(3.188.852)	(10.861.364)
<b>A 31 DE DEZEMBRO DE 2018</b>	<b>68</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>411.947</b>	<b>-</b>	<b>412.015</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 2019</b>	30.480.411	47.126	163.248	1.633.723	32.324.509
Reversão por resultados	(877.061)	(24.146)	-	(123.415)	(1.024.622)
Saídas do perímetro	(432.306)	-	-	-	(432.306)
<b>Movimento do período</b>	<b>(1.309.367)</b>	<b>(24.146)</b>	<b>-</b>	<b>(123.415)</b>	<b>(1.456.928)</b>
	<b>29.171.044</b>	<b>22.980</b>	<b>163.248</b>	<b>1.510.308</b>	<b>30.867.580</b>
Compensação de Ativos por impostos diferidos	(12.154.213)	-	-	-	(12.154.213)
<b>A 31 DE DEZEMBRO DE 2019</b>	<b>17.016.831</b>	<b>22.980</b>	<b>163.248</b>	<b>1.510.308</b>	<b>18.713.367</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 2018</b>	28.792.100	35.833	172.291	1.628.120	30.628.345
Transferências	-	-	-	1.760	1.760
Constituição por capital	-	-	-	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	(10.861.364)	-	-	-	(10.861.364)
<b>A 31 DE DEZEMBRO DE 2018</b>	<b>19.619.047</b>	<b>47.126</b>	<b>163.248</b>	<b>1.633.723</b>	<b>21.463.144</b>

As reavaliações no normativo anterior, denominadas como fiscais, resultam da atualização do valor dos ativos, efetuada no normativo Plano Oficial de Contabilidade (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 2019</b>					
<b>Ativos financeiros</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	115.061.403	-	-	-	115.061.403
Clientes e outras contas a receber	37.179.075	-	-	23.016.048	60.195.123
Instrumentos de capital próprio ao justo valor através de resultado	-	-	6.925.558	-	6.925.558
	<b>152.240.478</b>	<b>-</b>	<b>6.925.558</b>	<b>23.016.048</b>	<b>182.182.084</b>
<b>Passivos financeiros</b>					
Empréstimos obtidos	336.971.220	-	-	-	336.971.220
Instrumentos financeiros derivados	-	130.751	43.584	-	174.335
Fornecedores e outras contas a pagar	58.933.734	-	-	21.735.895	80.669.629
	<b>395.904.954</b>	<b>130.751</b>	<b>43.584</b>	<b>21.735.895</b>	<b>417.815.184</b>
<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	39.097.241	-	-	21.171.879	60.269.120
Instrumentos de capital próprio ao justo valor através de resultado	-	-	1.577.373	-	1.577.373
	<b>78.813.255</b>	<b>-</b>	<b>1.577.373</b>	<b>21.171.879</b>	<b>101.562.507</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	64.420.446	-	-	20.589.337	85.009.783
	<b>356.785.744</b>	<b>413.538</b>	<b>71.642</b>	<b>20.589.337</b>	<b>377.860.261</b>

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

	31-12-2019			31-12-2018		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros</b>						
Instrumentos de capital ao justo valor por resultados	-	-	6.925.558	-	-	1.577.373
	-	-	6.925.558	-	-	1.577.373
<b>Passivos financeiros</b>						
Instrumentos financeiros derivados	-	174.335	-	-	485.180	-
	-	174.335	-	-	485.180	-

## 14-CLIENTES E OUTRAS CONTAS A RECEBER

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o detalhe da rubrica de Clientes e outras contas a receber é apresentado como segue:

	31-12-2019			31-12-2018		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Clientes (i)	20.968.331	-	20.968.331	24.280.800	-	24.280.800
Outros devedores (ii)	5.415.077	1.869.387	7.284.464	6.191.286	1.951.963	8.143.249
Pré-pagamentos (iii)	2.858.806	9.713.559	12.572.365	2.729.618	11.009.128	13.738.746
Acréscimo de rendimentos (iv)	10.438.656	5.027	10.443.683	7.331.190	101.943	7.433.133
Estado e Outros Entes Públicos (v)	8.926.280	-	8.926.280	6.673.192	-	6.673.192
	48.607.150	11.587.973	60.195.123	47.206.086	13.063.034	60.269.120

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

## i) Clientes

	31-12-2019			31-12-2018		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Clientes - grupo (Nota 40)	1.062.314	-	1.062.314	1.762.153	-	1.762.153
Clientes - outros	19.906.017	-	19.906.017	22.518.647	-	22.518.647
Clientes de cobrança duvidosa	9.780.977	-	9.780.977	10.398.085	-	10.398.085
	<b>30.749.308</b>	<b>-</b>	<b>30.749.308</b>	<b>34.678.885</b>	<b>-</b>	<b>34.678.885</b>
Imparidade clientes	(9.780.977)	-	(9.780.977)	(10.398.085)	-	(10.398.085)
	<b>20.968.331</b>	<b>-</b>	<b>20.968.331</b>	<b>24.280.800</b>	<b>-</b>	<b>24.280.800</b>

Imparidade - movimentos do ano:

	2019	2018
<b>A 1 DE JANEIRO</b>	10.398.085	11.077.866
Aumentos	654.751	596.880
Reversões	(620.287)	(858.872)
Utilizações	(608.758)	(442.224)
Transferências - Outros devedores	164.913	24.435
Saídas do perímetro	(207.727)	-
<b>A 31 DE DEZEMBRO</b>	<b>9.780.977</b>	<b>10.398.085</b>

## ii) Outros devedores

	31-12-2019			31-12-2018		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Outros devedores - grupo (Nota 40)	974.443	1.916.189	2.890.632	1.682.372	1.951.963	3.634.335
Outros devedores - restantes	4.452.342	-	4.452.342	4.739.182	-	4.739.182
Imparidade	(11.708)	(46.802)	(58.510)	(230.268)	-	(230.268)
	<b>5.415.077</b>	<b>1.869.387</b>	<b>7.284.464</b>	<b>6.191.286</b>	<b>1.951.963</b>	<b>8.143.249</b>

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o saldo da rubrica de Outros devedores – grupo inclui o saldo a receber do sublocatário resultante do desreconhecimento dos Ativo de direito de uso referente ao acordo de subconcessão de utilização privativa de parcelas integradas na infraestrutura dominial implantada na Praça do Mar, mais especificamente, o Hotel Pestana CR7 Funchal, com a empresa Pestana CR7 – Madeira Hotel Investimentos Turísticos, S.A. (Nota 3.18).

Imparidade – movimentos do ano:

	2019	2018
<b>A 1 DE JANEIRO</b>	230.268	283.144
Aumentos	-	10.879
Reversões	-	(39.320)
Transferências - Clientes	(164.913)	(24.435)
Saídas do perímetro	(6.845)	-
<b>A 31 DE DEZEMBRO</b>	<b>58.510</b>	<b>230.268</b>

A antiguidade dos saldos sem imparidade é apresentada como segue:

	2019	2018
De 0 a 6 meses	20.317.758	19.408.539
de 6 a 12 meses	2.131.388	3.959.697
de 12 a 18 meses	1.191.921	3.282.063
de 18 a 24 meses	1.047.546	743.542
superior a 24 meses	3.564.182	5.030.208
	<b>28.252.795</b>	<b>32.424.049</b>

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

	2019	2018
De 0 a 6 meses	417.679	56.472
de 6 a 12 meses	287.143	136.097
de 12 a 18 meses	204.397	292.598
de 18 a 24 meses	99.633	303.977
superior a 24 meses	8.830.635	9.839.209
	<b>9.839.487</b>	<b>10.628.353</b>

### iii) Pré-pagamentos

	31-12-2019			31-12-2018		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Comissões	1.162.891	9.713.266	10.876.157	1.205.829	11.009.128	12.214.957
Rendas	199.415	-	199.415	10.484	-	10.484
Seguros	180.194	-	180.194	181.440	-	181.440
Outros serviços	1.316.306	293	1.316.599	1.331.865	-	1.331.865
	<b>2.858.806</b>	<b>9.713.559</b>	<b>12.572.365</b>	<b>2.729.618</b>	<b>11.009.128</b>	<b>13.738.746</b>

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a rubrica de Comissões respeita na sua totalidade ao diferimento de gastos associados à angariação de contratos de venda de *Pestana Vacation Club - Options* (Nota 3.22 ii).

### iv) Acréscimo de rendimentos

Esta rubrica respeita, na sua quase totalidade, 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 2019 e 2018 esta rubrica respeita fundamentalmente a IVA a recuperar.

## 15-INVENTÁRIOS

O detalhe da rubrica de Inventários em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é apresentado como segue:

	2019	2018
Mercadorias	5.094.428	5.504.346
Matérias-primas e subsidiárias	2.571.382	2.956.499
Produtos acabados	1.044.566	987.580
Produtos e trabalhos em curso	75.595.543	77.345.354
	<b>84.305.919</b>	<b>86.793.779</b>
Imparidade de inventários	(379.748)	(324.904)
	<b>83.926.171</b>	<b>86.468.875</b>

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

	2019	2018
Projeto Aldeamento Turístico Silves (Algarve)	30.668.890	27.368.786
Projeto Tróia	25.219.670	31.211.953
Terrenos a Norte Gramacho (Algarve)	7.886.584	7.798.482
Projeto Abrunheira (Portalegre)	6.345.335	6.291.949
Terreno Comporta	3.576.673	3.569.463
Empreendimento do Coliseu (Açores) (Nota 8)	1.249.709	-
Bebidas e embalagens	774.079	696.339
Terrenos Porto Santo	443.360	443.360
Terrenos S. Martinho (Funchal)	359.750	359.750
Terrenos anexo V. Pinta (Algarve)	-	586.026
Obras em curso	116.059	6.825
	<b>76.640.109</b>	<b>78.332.934</b>

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. O primeiro aldeamento turístico já se encontra licenciado sendo que o projeto para o segundo aldeamento turístico ainda tem que ser submetido à aprovação das entidades competentes.

O Projeto Tróia respeita, essencialmente, à construção das moradias, apartamentos e respetivas Infraestruturas do aldeamento turístico num terreno de 100 hectares com uma capacidade de construção de 54.184 mil m<sup>2</sup>. A entrega de casas diminuiu no ano de 2019 face a 2018, resultante da conclusão das vendas do AT2 e de o stock para venda ser constituído por Villas exclusivas do AT1, que têm um ritmo de vendas mais lento.

Os terrenos a Norte do Gramacho respeitam à componente referente ao projeto imobiliário conforme explicado na Nota 6.

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 apart-hotel. Este projeto vai ser executado por fases tendo a primeira fase sido submetida para aprovação em novembro 2019 e correspondendo a uma área de aproximadamente 63 ha, composto por 1 aldeamento turístico com 13 unidades de alojamento, dois de apartamentos turísticos e 1 apart-hotel. Adicionalmente, foi apresentada uma candidatura ao PDR 2020 em junho 2019 para iniciar um projeto de Olival Super Intensivo com uma extensão de 100 ha que implica a construção de barragens para alimentação do olival e que se espera que ajude à atratividade da componente imobiliária.

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.

Em 2019, as Instalações de São Vicente passaram a ser utilizadas para a construção de um projeto imobiliário nos Açores, denominado Empreendimento do Coliseu tendo assim o montante de 1.239.950 Euros sido transferido de Propriedades de investimento (Nota 8). Este empreendimento diz respeito a um projeto imobiliário no centro de Ponta Delgada, nos Açores, junto ao Coliseu Micaelense com 56 apartamentos e que representa um investimento total de cerca de 8.300.000 Euros.

No exercício de 2019, a rubrica Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas totalizou 51.796.824 Euros (31 de dezembro 2018: 65.109.780 Euros).

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

	2019	2018
<b>A 1 DE JANEIRO</b>	324.904	195.754
Aumentos	166.746	174.658
Reversões	(6.410)	(13.452)
Utilizações	(104.813)	(32.056)
Saídas do perímetro	(679)	-
<b>A 31 DE DEZEMBRO</b>	<b>379.748</b>	<b>324.904</b>

## 16-IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os saldos referentes a Imposto sobre o rendimento corrente são apresentados como segue:

	31-12-2019		31-12-2018	
	Devedor	Credor	Devedor	Credor
Imposto sobre rendimento	13.085.831	91.959	192.442	1.552.659
	<b>13.085.831</b>	<b>91.959</b>	<b>192.442</b>	<b>1.552.659</b>

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

	2019	2018
Pagamentos por conta	16.622.812	12.410.680
Retenções na fonte	555.421	571.352
Estimativa de IRC	(4.184.361)	(14.342.249)
	<b>12.993.872</b>	<b>(1.360.217)</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 35).

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Imposto sobre o rendimento é apresentado como segue:

<b>Empresas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A.	15.015.535	12.496.475
M & J Pestana, S.A.	3.654.012	(3.431.150)
Salvor - Sociedade de Investimento Hoteleiro, S.A.	697.335	(915.278)
Djebel, S.A.	204.969	238.389
ESGAP, S.A.	143.182	57.501
Salvintur - Sociedade de Investimentos Turísticos, S.A.	124.344	149.179
Mundo da Imaginação - Projectos de Animação Turística, S.A.	40.474	28.448
Amoreira - Aldeamento Turístico, Lda.	16.016	14.891
Pestana Inversiones, Unipessoal Lda.	15.208	-
Beloura Hotel e Golfe - Invest. Turísticos, S.A.	-	(243.457)
Rotas de África - Investimentos Turísticos e imobiliários, S.A.	-	(18)
Sociedade de Investimento Hoteleiro D. João II, S.A.	(4.077)	(17.587)
Indústria Açoreana Turístico - Hoteleira (I.A.T.H.), S.A.	(8.448)	(5.988)
Pestana Segurança - Serviços de Segurança e Vigilância, Lda.	(24.652)	(23.264)
Natura XXI, Lda.	(25.054)	(619)
Hotéis do Atlântico, S.A.	(25.185)	(75.142)
Eurogolfe, S.A.	(34.937)	(45.025)
Intervisa, Unipessoal, Lda.	(44.680)	(39.068)
Carvoeiro Golfe Sociedade Mediação Imobiliária, Lda.	(126.559)	(105.265)
ECM - Empresa Cervejas da Madeira, Sociedade Unipessoal Lda.	(206.363)	98.028
Pestana Cidadela - Investimentos Turísticos, S.A.	(306.804)	(257.734)
Cota Quarenta, S.A.	(307.202)	(38.668)
Pestana Management, S.A.	(484.508)	(1.733.067)
Grupo Pestana Pousadas - Investimentos Turísticos, S.A.	(857.249)	(108.601)
Carlton Palácio, S.A.	(980.363)	(1.572.813)
Carvoeiro Golfe, S.A.	(3.628.313)	(5.814.171)
<b>Empresas do consolidado fiscal</b>	<b>12.846.681</b>	<b>(1.344.004)</b>
Ponta da Cruz - Soc. Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	193.460	(14.200)
SDEM - Soc. Desenvolvimento Empresarial da Madeira, S.A.	24.252	10.174
SDM - Soc. Desenvolvimento da Madeira, S.A.	17.187	(207.840)
Herdade da Abrunheira, S.A.	4.251	3.862
ITI - Soc. de Investimentos Turísticos na Ilha da Madeira, S.A.	(8.926)	65.922
Porto Carlton - Soc. de Construção e Exploração Hoteleira, S.A.	(83.033)	125.869
<b>Restantes empresas</b>	<b>147.191</b>	<b>(16.213)</b>
<b>Total Imposto sobre o rendimento</b>	<b>12.993.872</b>	<b>(1.360.217)</b>

## 17-CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O detalhe da rubrica de Caixa e equivalentes de caixa em 31 dezembro de 2019 e 2018 apresentam-se como segue:

	31-12-2019	31-12-2018
Caixa	1.363.352	1.190.466
Depósitos bancários	113.698.051	38.525.548
	<b>115.061.403</b>	<b>39.716.014</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 2019 e 2018 é apresentado como segue:

	31-12-2019	31-12-2018
Caixa	1.363.352	1.190.466
Descobertos bancários	(187.915)	(204.266)
Depósitos bancários	113.698.051	38.525.548
	<b>114.873.488</b>	<b>39.511.748</b>

## 18-CAPITAL

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a rubrica de Capital é composta por:

	2019	2018
Capital (i)	83.530.000	83.530.000
Outros instrumentos de capital próprio:		
Prémios de emissão (ii)	33.690.973	33.690.973
Prestações acessórias (iii)	8.200.000	8.200.000
	<b>125.420.973</b>	<b>125.420.973</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 montantes 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 2019 e 2018, o Capital social da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A., de 83.530.000 Euros, encontrava-se totalmente subscrito e realizado, sendo representado por 83.530.000 ações, com o valor nominal de 1 Euro cada.

O detalhe do Capital social a 31 de dezembro de 2019 e 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>

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Resultado básico por ação é de 0,96 Euros e 0,81 Euros, respetivamente, e o Resultado líquido por ação é de 0,96 Euros e 0,81 Euros, respetivamente.

## ii) Prémios de emissão

Arubrica 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 2019 e 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 e 2.500.000 Euros realizadas pela Pestana International Holdings S.A..

As Prestações acessórias de capital só podem ser reembolsadas até ao momento em essa operação reduzir os capitais próprios a um valor inferior ao da soma do capital social e da reserva legal nas demonstrações financeiras separadas da Empresa.

## 19-OUTRAS RESERVAS

A rubrica de Outras reservas registou os seguintes movimentos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

	Reserva legal (i)	Reservas Livres	Reservas Justo valor C.F.C (ii)	Método de equivalência patrimonial (iii)	Total
<b>1 DE JANEIRO DE 2018</b>	17.225.459	-	(541.343)	(7.104.947)	9.579.170
Aplicação do resultado líquido do exercício	5.760.718	-	-	-	5.760.718
Varição na reserva de justo valor (cobertura de fluxos de caixa) líquida de imposto	-	-	453.762	-	453.762
Transferências de Resultados acumulados	-	21.408	-	7.269.947	7.291.355
Distribuições	-	-	-	(165.000)	(165.000)
<b>A 31 DE DEZEMBRO DE 2018</b>	<b>22.986.177</b>	<b>21.408</b>	<b>(87.580)</b>	<b>-</b>	<b>22.920.005</b>
Saída de perímetro (Nota 39)	99.837	-	-	-	99.837
Aplicação do resultado líquido do exercício reexpresso	4.787.652	8.043	-	-	4.795.695
Varição na reserva de justo valor (cobertura de fluxos de caixa) líquida de imposto	-	-	84.174	-	84.174
Transferência para Resultado líquido do exercício	-	-	(129.797)	-	(129.797)
<b>A 31 DE DEZEMBRO DE 2019</b>	<b>27.873.666</b>	<b>29.451</b>	<b>(133.203)</b>	<b>-</b>	<b>27.769.914</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 social da empresa. Esta reserva não é distribuível a não ser em caso de liquidação da 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 25). Nesta reserva encontra-se também registado o efeito do imposto diferido associado à variação de justo valor não aceite para efeitos fiscais, à data de relato.

### 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 2019 e 2018, esta rubrica registou os seguintes movimentos:

	2019
<b>A 1 DE JANEIRO DE 2018</b>	<b>9.692.769</b>
Ajustamento por adoção da IFRS 16 (líquido de impostos) (Nota 2)	(17.837.619)
Alteração de políticas contabilísticas - introdução IFRS 15	130.438
Aplicação do resultado líquido do exercício	80.189.526
Transferência de Outras reservas (Nota 19)	(7.291.355)
Transferência para Interesses não controláveis (Nota 21)	(447.020)
Distribuições	(38.477.632)
Aquisições Participações de capital e Prestações acessórias a Interesses não controlados	(4.183.257)
Outros	62.501
<b>A 31 DE DEZEMBRO DE 2018</b>	<b>21.838.351</b>
Aplicação do resultado líquido do exercício reexpresso	57.203.656
Distribuições	(13.171.924)
Outros	(3.509)
<b>A 31 DE DEZEMBRO DE 2019</b>	<b>65.866.574</b>

O montante incluído na rubrica de Alterações de políticas contabilísticas – introdução IFRS 15 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 réditto 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:

	2019	2019
<b>1 DE JANEIRO</b>	<b>15.282.398</b>	<b>14.196.649</b>
Transferências para Resultados acumulados (Nota 20)	-	447.020
Resultado líquido do exercício	3.934.122	4.467.849
Realização de Prestações acessórias	30.000	-
Dividendos	(4.126.813)	(2.577.519)
Reembolsos a Interesses não controláveis	-	(1.251.600)
Outros	(4.323)	-
<b>31 DE DEZEMBRO</b>	<b>15.115.384</b>	<b>15.282.398</b>

Em 2019, foram distribuídos Dividendos pela SDM – Sociedade de Desenvolvimento

da Madeira, S.A., pela Porto Carlton – Sociedade de Construção e Exploração Hoteleira, S.A. e pela Ponta da Cruz – Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A. (2018: SDM – Sociedade de Desenvolvimento da Madeira, S.A. e Porto Carlton – Sociedade de Construção e Exploração Hoteleira, S.A.).

Decorrente da aquisição, em 2018, 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.

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

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

	31-12-2019		31-12-2018	
	% participação	Valor	% participação	Valor
Ponta da Cruz – Soc. Imob. e de Gestão de Hotéis, S.A.	48,00%	5.469.701	48,00%	5.728.521
SDM – Soc. de Desenvolvimento da Madeira, S.A.	52,27%	6.423.120	52,27%	6.025.501
SDEM – Soc. de Des. Empresarial da Madeira, SGPS, S.A.	52,27%	171.300	52,27%	310.371
Porto Carlton – Soc. Constr. e Exploração Hoteleira, S.A.	40,00%	3.051.263	40,00%	3.218.005
		<b>15.115.384</b>		<b>15.282.398</b>



## 22-PROVISÕES PARA RISCOS E ENCARGOS

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

	Provisões para processos judiciais em curso (i)	Provisões para garantias a clientes (ii)	Outras provisões (iii)	Total
<b>A 1 DE JANEIRO DE 2019</b>	2.769.528	264.825	1.664.771	4.699.124
Dotação	1.313	6.185	-	7.498
Utilizações	-	-	(68.248)	(68.248)
Movimentos	1.313	6.185	(68.248)	(60.750)
<b>A 31 DE DEZEMBRO DE 2019</b>	<b>2.770.841</b>	<b>271.010</b>	<b>1.596.523</b>	<b>4.638.374</b>
Saldo corrente	2.770.841	155.609	1.093.090	4.019.540
Saldo não corrente	-	115.401	503.433	618.834
	<b>2.770.841</b>	<b>271.010</b>	<b>1.596.523</b>	<b>4.638.374</b>

	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>

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

### i) Processos judiciais

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

A subsidiária Empresa de Cervejas da Madeira, Lda. (ECM) teve, como resultado de uma inspeção efetuada pelos serviços alfandegários de Lisboa relacionada com impostos especiais sobre o consumo (IEC) referente aos anos de 2002, 2003 e primeiro semestre de 2004, uma liquidação oficiosa à Empresa, no montante de 2.029.130 Euros e 321.270 Euros referente a juros de mora. Até 2014, este processo estava com um recurso hierárquico e a subsidiária ECM tinha constituído garantias bancárias, sendo que não era expectável qualquer saída de dinheiro com base na opinião de advogados externos especialistas na matéria. No entanto, em 2015, o tribunal decidiu contra a ECM. Apesar do recurso extraordinário administrativo-judicial que foi imediatamente interposto, tendo em conta os desenvolvimentos ocorridos nesse mesmo ano, foi registada uma provisão no montante total de 2.755.052 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 324/14.0TELSB-AZ, no âmbito do qual lhe foi solicitada a prestação de uma caução bancária no montante de 950.000 Euros a favor do Estado.

Com efeito, o Ministério Público entendeu haver fundadas razões para considerar que as verbas entregues pelo promitente comprador aquando da celebração do contrato promessa de compra e venda teriam proveniência ilícita.

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

Em 2019, 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:

	31-12-2019			31-12-2018		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Empréstimos obrigacionistas	65.000.000	102.500.000	167.500.000	-	107.500.000	107.500.000
Empréstimos bancários	22.647.954	121.463.390	144.111.344	36.302.011	111.718.809	148.020.820
Papel comercial	1.444.444	23.944.445	25.388.889	11.444.444	25.388.889	36.833.333
Descobertos bancários	187.915	-	187.915	204.266	-	204.266
	<b>89.280.313</b>	<b>247.907.835</b>	<b>337.188.148</b>	<b>47.950.721</b>	<b>244.607.698</b>	<b>292.558.419</b>
Juros a pagar - especialização	2.095.169	-	2.095.169	1.754.042	-	1.754.042
Juros pagos - antecipação	(602.607)	(1.709.490)	(2.312.097)	(271.202)	(1.675.961)	(1.947.163)
	<b>90.772.875</b>	<b>246.198.345</b>	<b>336.971.220</b>	<b>49.433.561</b>	<b>242.931.737</b>	<b>292.365.298</b>

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

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 2019 não foi identificada qualquer situação de incumprimento relacionada com estas condições.

Os pagamentos futuros do capital em dívida dos empréstimos obrigacionistas, empréstimos bancários e papel comercial, por moeda de denominação com referência a 31 de dezembro de 2019 e 2018 são apresentados como segue:

	2020	2021	2022	2023	2024	Seguintes	Total
<b>Empréstimos obrigacionistas</b>							
Euro	65.000.000	27.500.000	15.000.000	-	-	60.000.000	167.500.000
	<b>65.000.000</b>	<b>27.500.000</b>	<b>15.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>60.000.000</b>	<b>167.500.000</b>
<b>Empréstimos bancários</b>							
Euro	19.005.573	19.690.479	13.221.305	14.628.039	22.583.078	54.982.870	144.111.344
	<b>19.005.573</b>	<b>19.690.479</b>	<b>13.221.305</b>	<b>14.628.039</b>	<b>22.583.078</b>	<b>54.982.870</b>	<b>144.111.344</b>
<b>Papel comercial</b>							
Euro	2.944.444	444.444	444.444	20.444.444	444.444	666.669	25.388.889
	<b>2.944.444</b>	<b>444.444</b>	<b>444.444</b>	<b>20.444.444</b>	<b>444.444</b>	<b>666.669</b>	<b>25.388.889</b>
	<b>86.950.017</b>	<b>47.634.923</b>	<b>28.665.749</b>	<b>35.072.483</b>	<b>23.027.522</b>	<b>115.649.539</b>	<b>337.000.233</b>

	2019	2020	2021	2022	2023	Seguintes	Total
<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>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>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>

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

Em setembro de 2019 o Grupo Pestana celebrou com o banco BBVA (Banco Bilbao Viscaia Argentaria) um contrato de serviço de agente pagador relativo à emissão por subscrição particular de 600 obrigações verdes (*green bonds*), representadas por valores mobiliários sob a forma escritural e nominativas com o valor nominal de 100.000 Euros, no montante total de 60.000.0000 Euros, denominada Pestana Green Bond.

As obrigações verdes são um instrumento de dívida que permite às empresas captar investimento para projetos existentes ou para projetos novos, aos quais estejam associados benefícios ambientais. No caso da Empresa, os fundos conseguidos com esta emissão vão ser usados no refinanciamento de investimentos de caráter sustentável no Pestana Tróia Eco Resort e no Pestana Blue Alvor.

Inicialmente, esta emissão estava prevista em 50.000.000 Euros, no entanto, a procura desta emissão superou três vezes a oferta o que levou ao seu aumento para 60.000.000 Euros. Essa emissão foi classificada pela agência de gestão de risco de crédito Axesor com 'BBB com uma perspetiva estável!'. Esta operação foi emitida e colocada ainda em setembro de 2019, cuja entidade registadora é a Central de Valores Mobiliários gerida pela Interbolsa.

No dia 28 de fevereiro de 2020, o Grupo Pestana procedeu ao pagamento de 65.000.000 Euros do empréstimo obrigacionista que se vence a essa data.

Em janeiro de 2019, a subsidiária M.&J. Pestana, S.A. contratou um novo empréstimo bancário no montante de 9.000.000 Euros. Em junho de 2019, a subsidiária Salvor, S.A. contratou um novo empréstimo bancário no montante de 12.500.000 Euros. Em setembro de 2019, a subsidiária Ponta da Cruz, S.A. contratou um novo empréstimo bancário no montante de 4.900.000 Euros. Todos estes empréstimos bancários encontram-se sujeitos a Euribor mais *spread*.

Em dezembro de 2019, a subsidiária Carlton Palácio, S.A. contratou um financiamento ainda não utilizado no montante de 45.000.000 Euros pelo prazo de 15 anos, com taxa fixa e reembolsável em 60 prestações trimestrais de capital e pagamento de juros, vencendo-se a primeira prestação em março de 2020.

A 31 de dezembro de 2019, o Grupo tem contratados 3 programas de papel comercial com tomada firme de 20.000.000 Euros, 10.000.000 Euros e 2.888.889 Euros, respetivamente, dos quais estão utilizados 25.388.889 Euros que se repartem em 23.944.445 Euros não corrente e 1.444.444 Euros em corrente. Estas emissões são remuneradas à taxa Euribor para o prazo de emissão respetivo adicionado de *spread*.

O Grupo Pestana detém, com referência a 31 de dezembro de 2019, um conjunto de plafonds autorizados mas não utilizados junto das instituições financeiras no montante total de cerca de 61.800.000 Euros.

## 24-PASSIVOS DE LOCAÇÃO

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 o detalhe da rubrica de Passivos de locação é como segue:

	31-12-2019	31-12-2018
Corrente	11.367.313	9.138.580
Não corrente	154.952.123	137.479.341
	<b>166.319.436</b>	<b>146.617.921</b>

Em 31 de dezembro de 2018, os Passivos de locação respeitam, essencialmente, aos seguintes Ativos por direito de uso:

- Casino da Madeira
- Pestana Alto Golf Resort
- Pestana Atlantic Gardens

- Pestana Beloura Golf Resort
- Pestana Braancamp
- Pestana Carlton Madeira
- Pestana Cascais
- Pestana Churchill Bay
- Pestana Cidadela de Cascais
- Pestana Colombos
- Pestana CR7 Funchal
- Pestana Delfim
- Pestana Ilha Dourada
- Pestana Palácio do Freixo
- Pestana Quinta do Arco
- Pestana Royal
- Pestana Rua Augusta
- Pestana Viking
- Pestana Vilasol Golf Resort
- Pestana Vilasol Hotel
- Pousada de Lisboa
- Rede de Pousadas

Para além dos referidos em 31 de dezembro de 2018, em 31 de dezembro de 2019 os Passivos de locação incluem ainda os seguintes contratos (Nota 6):

- Edifício Torre Bela (futuro Hotel Pestana Fisherman)
- Pestana Rua de São Tomé
- Pestana Sintra Golf

## 25-INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVADOS

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Grupo Pestana tinha negociado Instrumentos financeiros derivados relativos a *swaps* de taxa de juro (derivados de cobertura), apresentados como segue:

	31-12-2019		31-12-2018	
	Ativos	Passivos	Ativos	Passivos
<i>Swap</i> taxa de juro - não corrente	-	174.335	-	485.180
<i>Swap</i> taxa de juro - corrente	-	-	-	-
	-	174.335	-	485.180



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

Subsidiária	Classificação IFRS 9	Valor de referência	Maturidade	Período de pagamento	Taxas a receber/ a pagar	Justo valor a 31-12-2019	Justo valor a 31-12-2018	Variação
ITI Soc. Inves. Tur. Ilha Madeira, S.A. (i)	Cobertura parcial	7.000.000	26-09-2022	Semestral	Eur 6M / 4,82%	(174.335)	(286.567)	112.232
Beloura Hotel e Golfe - Investimento Turísticos, S.A.	Cobertura	9.600.000	30-07-2019	Semestral	Eur 6M / 4,77%	-	(12.142)	12.142
M & J Pestana, S.A.	Cobertura	5.000.000	18-12-2019	Semestral	Eur 6M / 3,08%	-	(18.778)	18.778
Grupo Pestana S.G.P.S., S.A.	Cobertura	10.000.000	28-12-2019	Semestral	Eur 6M / 3,08%	-	(37.556)	37.556
Carlton Palácio, S.A.	Cobertura	5.000.000	28-12-2019	Semestral	Eur 6M / 3,08%	-	(18.778)	18.778
Salvor, S.A.	Cobertura	5.000.000	28-12-2019	Semestral	Eur 6M / 3,08%	-	(18.778)	18.778
Grupo Pestana S.G.P.S., S.A.	Cobertura	10.000.000	30-12-2019	Semestral	Eur 6M / 3,04%	-	(37.034)	37.034
Carlton Palácio, S.A.	Cobertura	5.000.000	30-12-2019	Semestral	Eur 6M / 3,04%	-	(18.517)	18.517
M & J Pestana, S.A.	Cobertura	5.000.000	30-12-2019	Semestral	Eur 6M / 3,04%	-	(18.517)	18.517
Salvor, S.A.	Cobertura	5.000.000	30-12-2019	Semestral	Eur 6M / 3,04%	-	(18.514)	18.514
						(174.335)	(485.180)	310.846

(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 34).

As variações no justo valor dos Instrumentos financeiros derivados ocorridas em 2019 e 2018 são como segue:

	2019	2018
<b>A 1 DE JANEIRO</b>	485.180	1.069.253
Derivados cobertura - variação justo valor (Nota 19)	(84.174)	(559.925)
Derivados negociação - variação justo valor (Nota 34)	(28.058)	(24.148)
Liquidação	(198.613)	-
<b>A 31 DE DEZEMBRO</b>	<b>174.335</b>	<b>485.180</b>

As variações na reserva de justo valor de cobertura de fluxos de caixa ocorridas em 2019 e 2018 são apresentadas como segue:

	2019	2018
<b>A 1 DE JANEIRO</b>	(87.580)	(541.343)
Derivados cobertura - variação justo valor (Nota 19)	84.174	559.925
Imposto diferido (Nota 12)	-	(106.163)
Liquidação (liquida de imposto)	(129.797)	-
<b>A 31 DE DEZEMBRO</b>	<b>(133.203)</b>	<b>(87.580)</b>

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

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

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

## 26-RENDIMENTOS A RECONHECER

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o detalhe da rubrica de Rendimentos a reconhecer é apresentado como segue:

	31-12-2019			31-12-2018		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
<i>Pestana Vacation Club</i> - D.R.H.P. (i)	13.694.376	90.790.566	104.484.942	13.436.532	97.500.100	110.936.632
<i>Pestana Vacation Club</i> - Options (ii)	3.422.927	30.443.900	33.866.827	3.538.104	34.287.041	37.825.145
Cedência temporária Marca Pestana (iii)	6.333.333	-	6.333.333	6.333.333	6.333.333	12.666.666
Subsídios ao investimento (iv)	436.065	5.426.071	5.862.136	442.021	5.868.821	6.310.842
Outros	4.451.337	3.468.113	7.919.450	4.347.245	3.148.557	7.495.802
	<b>28.338.038</b>	<b>130.128.650</b>	<b>158.466.688</b>	<b>28.097.235</b>	<b>147.137.852</b>	<b>175.235.087</b>

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

O saldo desta rubrica refere-se aos valores obtidos com a venda de *timeshare*, que se encontram diferidos pelo período da atribuição do direito temporário de utilização de hotéis e apartamentos do Grupo Pestana (Nota 3.22 ii)), cujo período de reconhecimento terminará entre 2020 e 2039.

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

Esta rubrica respeita à venda do programa de *timeshare Options*, cujo réditto 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.

### iii) Cedência temporária da marca Pestana

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, 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.

## 27-FORNECEDORES E OUTRAS CONTAS A PAGAR

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o detalhe da rubrica de Fornecedores e outras contas a pagar é apresentado como segue:

	31-12-2019			31-12-2018		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
<b>Fornecedores</b>						
Fornecedores (i)	26.767.806	-	26.767.806	31.770.988	-	31.770.988
<b>Outros credores</b>						
Credores diversos	2.036.117	-	2.036.117	1.554.855	-	1.554.855
Outros credores - grupo (Nota 40)	502.959	-	502.959	457.088	-	457.088
Fornecedores de ativos tangíveis	3.881.668	-	3.881.668	2.250.083	-	2.250.083
<b>Adiantamentos de clientes (ii)</b>	23.165.753	-	23.165.753	25.589.556	-	25.589.556
<b>Estado e outros entes públicos (iii)</b>	2.579.431	-	2.579.431	2.797.876	-	2.797.876
<b>Acréscimo de gastos</b>						
Férias e subsídio de férias	11.479.256	-	11.479.256	10.662.824	-	10.662.824
Outros	10.256.639	-	10.256.639	9.899.254	27.259	9.926.513
	<b>80.669.629</b>	<b>-</b>	<b>80.669.629</b>	<b>84.982.524</b>	<b>27.259</b>	<b>85.009.783</b>

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

### i) Fornecedores

Descrição	31-12-2019			31-12-2018		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Fornecedores - grupo (Nota 40)	6.874.287	-	6.874.287	8.582.665	-	8.582.665
Fornecedores - restantes	19.893.519	-	19.893.519	23.188.323	-	23.188.323
	<b>26.767.806</b>	<b>-</b>	<b>26.767.806</b>	<b>31.770.988</b>	<b>-</b>	<b>31.770.988</b>

### ii) Adiantamentos de clientes

Respeitam, essencialmente, a valores recebidos na celebração dos contratos de promessa de compra e venda no negócio imobiliário turístico, no montante total de 12.971.871 Euros (31 de dezembro de 2018: 16.602.119 Euros) e a adiantamentos

das taxas anuais de manutenção de *timeshare* no montante de 5.679.121 Euros (31 de dezembro 2018: 5.534.442 Euros). O restante está relacionado com reservas de operadores turísticos.

### iii) Estado e Outros Entes Públicos

	31-12-2019			31-12-2018		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares	566.797	-	566.797	740.949	-	740.949
Imposto sobre o valor acrescentado	1.063.445	-	1.063.445	906.207	-	906.207
Contribuições para segurança social	767.271	-	767.271	1.040.179	-	1.040.179
Outros	181.918	-	181.918	110.541	-	110.541
	<b>2.579.431</b>	<b>-</b>	<b>2.579.431</b>	<b>2.797.876</b>	<b>-</b>	<b>2.797.876</b>

## 28-VENDAS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

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

	2019	2018
Hotelaria e restauração (i)	205.158.207	203.586.655
Venda e gestão imobiliária (ii)	44.964.971	62.910.622
<i>Pestana Vacation Club</i> (iii)	29.070.477	30.026.687
Indústria de bebidas	25.869.738	27.163.855
Animação	11.364.161	10.118.106
Golfe	11.264.367	11.358.407
Outros (iv)	21.400.829	19.644.247
	<b>349.092.750</b>	<b>364.808.579</b>

## i) Hotelaria e restauração

As unidades hoteleiras do Algarve atingiram receitas na ordem dos 47,4 milhões de Euros, o que representa um aumento de 22,8% face ao ano anterior, devido à abertura do Pestana Blue Alvor em maio de 2019. Excluindo este efeito, as restantes unidades hoteleiras do Algarve apresentaram vendas idênticas ao ano transato, o que significa que mantiveram os excelentes resultados obtidos no ano anterior.

Na Madeira, sede do Grupo, houve um decréscimo de 9% em vendas face ao ano anterior como consequência de a ilha da Madeira ter perdido várias ligações aéreas, principalmente no mercado alemão, com a falência da transportadora Germania antes mesmo do colapso da Thomas Cook. Adicionalmente, os constrangimentos no aeroporto da Madeira decorrentes das condições meteorológicas que regularmente se verificam, continuam a afetar negativamente a imagem do destino Madeira.

A rede de Pousadas de Portugal continuou a apresentar uma excelente performance, com um crescimento de cerca de 2,5% de vendas, após dois anos de excelentes resultados, tendo atingido, novamente, os melhores resultados da sua história. Esta performance deve-se, sobretudo, a um aumento do preço médio largamente impulsionado pela Pousada de Lisboa sendo que as restantes Pousadas também apresentaram aumentos no preço médio que mais do que compensaram as manutenções ou ligeiras quedas nas taxas de ocupação.

A Grande Lisboa e Porto continuam a ser destinos turísticos onde o Grupo apresenta bons desempenhos tendo apresentado uma manutenção dos níveis verificados no ano anterior, que já correspondia ao melhor ano de sempre em termos de resultados operacionais destas unidades. As unidades pertencentes à marca *Pestana Collection* encontram-se nestas regiões tendo apresentado resultados bastante relevantes com um preço médio de cerca de 178 Euros por noite e com taxas de ocupação médias superiores a 65%.

O detalhe da rubrica de Vendas e Prestação de serviços de Hotelaria por país de origem do cliente, para 2019 e 2018, apresenta-se como segue:

País	Hotelaria	
	2019	2018
Portugal	34,1%	30,1%
Reino Unido	18,7%	19,5%
Alemanha	9,9%	11,9%
Estados Unidos América	6,0%	5,5%
França	5,6%	5,3%
Espanha	3,5%	3,7%
Irlanda	2,0%	1,9%
Brasil	2,0%	2,4%
Holanda	1,8%	2,0%
Suíça	1,7%	1,9%
Suécia	1,2%	1,4%
Bélgica	1,2%	1,4%
Dinamarca	1,1%	1,3%
Itália	1,0%	1,2%
Noruega	0,9%	1,1%
Rússia	0,7%	0,8%
Restantes	8,6%	8,6%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## ii) Venda e gestão imobiliária

A variação verificada na rubrica de Vendas e Prestação de serviços de venda e gestão imobiliária dizem respeito aos fatores evidenciados em seguida.

Em 2019, foram entregues 5 villas pertencentes aos Lotes 3 e 4 do empreendimento Tróia Eco-Resort pelo montante de 4.089.000 Euros, restando 11 unidades disponíveis para venda. Relativamente aos apartamentos do Lote 1, foram entregues 47,75 unidades de alojamento no montante total de 24.672.150 Euros restando ainda cerca de 67 unidades de alojamento para serem vendidas nos anos de 2020 e 2021.



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.

A 31 de dezembro de 2019 e 2018, 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 819.405 Euros (2018: 3.247.684 Euros).

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

### iii) *Pestana Vacation Club*

O negócio do *Vacation Club*, venda de habitação periódica e *Options*, registou em 2019 um decréscimo face ao ano anterior, quer em termos de vendas de novos contratos (redução de cerca de 16%) quer em termos de operação (*fees* de manutenção, redução de cerca de 14%).

Apesar das vendas do novo resort (Madeira Beach Club) estarem a correr a bom ritmo, verificou-se no decorrer do ano de 2019 uma diminuição de vendas relacionada com os fatores antes referidos que assolaram o turismo da ilha da Madeira. Adicionalmente, há um outro fator que também contribuiu para esta diminuição de vendas, o valor dos contratos registou um ligeiro decréscimo muito pelo facto do preço médio ter sofrido uma ligeira descida relacionada com o decréscimo de vendas, mas também com o aumento da concorrência, nomeadamente com a abertura de uma nova unidade no Funchal. Para além dos fatores acima descritos, também contribuiu para esta descida de valor o aumento das vendas de semanas por períodos mais curtos (3, 5 e 7 anos) em detrimento de contratos *Pestana Options* e dos contratos de semanas de *timeshare* clássicas, mais longas (10 a 20 anos).

O detalhe da rubrica de Prestação de serviços do *Pestana Vacation Club*, por país de origem do cliente, para 2019 e 2018, apresenta-se como segue:

País	<i>Pestana Vacation Club</i>	
	2019	2018
Reino Unido	55,8%	55,0%
Alemanha	11,6%	9,8%
Portugal	10,6%	12,5%
Finlândia	7,3%	7,0%
Suécia	2,9%	3,3%
Restantes	11,8%	12,4%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### iv) Outros

No ano de 2019 e 2018, a rubrica de Outros inclui anualmente 6.333.333 Euros correspondentes à cedência onerosa e temporária da Marca Pestana à Pestana Management – Serviços de Gestão S.A. (Nota 26).

## 29-FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

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

	2019	2018
Serviços especializados	26.744.733	26.966.925
Subcontratos	21.317.703	21.740.899
Contrapartida da exploração das unidades de alojamento	2.985.200	2.099.717
Rendas	1.858.830	4.005.283
Higiene/Limpeza/Conforto	16.872.327	15.880.572
Energia	10.547.368	10.311.711
Publicidade	8.537.010	8.168.205
Comissões	9.033.855	7.198.824
Conservação e reparação	6.120.801	5.989.541
Seguros	1.084.570	915.608
Outros	4.839.804	4.682.903
	<b>109.942.201</b>	<b>107.960.188</b>

No termos da Lei n.º 1/2004, de 2 de fevereiro, e do artigo 66.º do Código das Sociedades Comerciais, informa-se que os honorários relativos à revisão legal de contas anuais de 2019 da Sociedade de Revisores de Contas de todas as subsidiárias do Grupo Pestana foram de 103.700 Euros e dos restantes Revisores Oficiais de Contas das empresas que compõem o perímetro de consolidação foram de 16.250 Euros.

## 30-GASTOS COM PESSOAL

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

	2019	2018
<b>Órgãos sociais</b>		
Remunerações	1.827.205	2.066.472
Encargos sobre remunerações	318.530	350.863
	<b>2.145.735</b>	<b>2.417.335</b>
<b>Pessoal</b>		
Remunerações	44.048.383	42.871.934
Encargos sobre remunerações	9.680.119	9.240.375
Outros	1.882.218	1.736.891
	<b>55.610.720</b>	<b>53.849.200</b>
	<b>57.756.455</b>	<b>56.266.535</b>

No exercício de 2019, os Gastos com pessoal incluem 1.766.295 Euros de gastos com participações nos lucros (2018: 2.077.752 Euros). O número médio de empregados das empresas do Grupo Pestana que compõem este perímetro de consolidação em 2019 foi de 2.735 (31 de dezembro de 2018: 2.706).

## 31-OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS

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

	2019	2018
Diferenças cambiais favoráveis	1.874.732	1.789.637
Proveitos suplementares	4.276.372	4.567.328
Amortização de subsídios ao investimento	448.706	473.406
Ganhos na alienação de ativos tangíveis	848.891	1.186.490
Outros	3.417.115	1.130.250
	<b>10.865.816</b>	<b>9.147.111</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 2019, os Ganhos na alienação de ativos tangíveis dizem respeito, essencialmente, à alienação de apartamentos do empreendimento turístico Pestana Gramacho Residences, no montante de 650.103 Euros (2018: 925.544 Euros) (Nota 6).

A variação da rubrica de Outros, corresponde essencialmente à indemnização recebida da Coca Cola Company, no montante de 2.000.000 Euros, no seguimento da ação judicial instaurada pela subsidiária ECM, Lda. em 8 de julho de 2005, às entidades The Coca Cola Company e The Coca Cola Export Corporation pedindo uma indemnização de clientela devida pela cessação do contrato de distribuição e pelos investimentos feitos antes da cessação do contrato, no valor total de 4.440.384 Euros. A audiência decorreu em várias sessões entre 7 de fevereiro e 22 de março de 2018, sendo que a 6 de abril foi proferida sentença que julgou a ação parcialmente procedente e condenou as rés ao pagamento de dois milhões de Euros, a título de indemnização de clientela acrescida de juros de mora. Em 22 de maio de 2018, as rés interpuseram recurso da sentença na parte que as condenou

ao pagamento da indemnização de clientela, sendo que a 17 de setembro este recurso foi aceite pelo Tribunal de Primeira Instância que ordenou a subida dos autos ao Tribunal de relação de Lisboa. Em 20 de novembro de 2019 o Tribunal de relação de Lisboa veio confirmar a decisão final proferida em 6 de abril de 2018, condenando as rés ao pagamento de 2.000.000 Euros, mas agora sem os juros de mora, tendo o seu recebimento ocorrido no dia 11 de dezembro de 2019.

## 32-OUTROS GASTOS E PERDAS

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

	2019	2018
Impostos	7.083.014	5.270.287
Comissões de cartões de crédito	1.215.788	1.204.632
Perdas em inventários	68.940	133.343
Diferenças de câmbio desfavoráveis	858.939	798.229
Ofertas e amostras de inventários	188.085	134.618
Outros	1.089.060	827.152
	<b>10.503.826</b>	<b>8.368.261</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.

## 33-GANHOS NA ALIENAÇÃO DE SUBSIDIÁRIAS, INVESTIMENTOS EM EMPREENDIMENTOS CONJUNTOS, ASSOCIADAS E INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO AO JUSTO VALOR ATRAVÉS DE RESULTADOS

O detalhe da rubrica de Ganhos na alienação de subsidiárias, investimentos em empreendimentos conjuntos, associadas e instrumentos de capital próprio ao justo valor através de resultados é apresentado como segue:

	2019	2018
Ganho na alienação da subsidiária Beloura, S.A. (Nota 39)	11.570.122	-
<b>Ganhos / (Perdas) por equivalência patrimonial - Empreendimentos conjuntos (Nota 9):</b>		
Pestana CR7 - Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	308.273	333.234
Pestana CR7 - Madeira Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	(52.096)	(10.288)
Solpor - Sociedade de Turismo do Porto Santo, Lda.	1.313	(743)
<b>Ganhos / (Perdas) por equivalência patrimonial - Associadas (Nota 10):</b>		
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	294.188	(190.507)
Albar - Sociedade Imobiliária do Bartavento, S.A.	(1.747)	(2.254)
Lean Company Ventures II, S.A.	(5.000)	-
Ganhos em Instrumentos de capital próprio ao justo valor através de resultados (Nota 11)	(184.897)	176.163
	<b>11.930.156</b>	<b>305.605</b>

## 34-GASTOS E RENDIMENTOS FINANCEIROS

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

	2019	2018
<b>Gastos financeiros</b>		
Juros empréstimos	7.943.008	8.875.046
Juros de passivos de locação	7.504.661	7.751.793
Juros <i>swaps</i> taxa de juro	316.138	646.686
Diferenças cambiais desfavoráveis	1.124	58.835
Comissões e taxas aval	1.212.582	1.342.786
	<b>16.977.513</b>	<b>18.675.146</b>
<b>Rendimentos financeiros</b>		
Juros obtidos	404.219	370.563
Diferenças cambiais favoráveis	103.548	41.713
Variação justo valor <i>swaps</i> (Nota 25)	28.058	24.148
Liquidação <i>swaps</i>	325.677	-
Outros	108.740	102.992
	<b>970.242</b>	<b>539.416</b>

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

## 35-IMPOSTO DO EXERCÍCIO

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

	2019	2018
<b>Imposto sobre o rendimento corrente:</b>		
Imposto corrente sobre o rendimento do exercício	(4.184.406)	(14.342.249)
Excessos de anos anteriores	210.528	649.415
	<b>(3.973.878)</b>	<b>(13.692.834)</b>
<b>Imposto sobre o rendimento diferido:</b>		
Origem e reversão de diferenças temporárias	2.287.859	196.732
	<b>2.287.859</b>	<b>196.732</b>
	<b>(1.686.019)</b>	<b>(13.496.102)</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:

	2019	2018
Resultado antes de imposto	82.195.842	79.963.301
Taxa de imposto	21%	21%
	<b>17.261.127</b>	<b>16.792.293</b>
Diferença taxa de imposto aplicada aos Impostos diferidos	(575.399)	1.984.155
Rendimentos não tributáveis fiscalmente	(8.308.022)	(4.466.275)
Gastos não aceites fiscalmente	952.143	1.425.604
	<b>(7.931.278)</b>	<b>(1.056.516)</b>
Derrama municipal	476.714	580.191
Derrama estadual	1.328.282	2.383.210
Prejuízos fiscais utilizados	(652.655)	(1.103.265)
Regime fiscal de apoio ao investimento (RFAI)	(3.805.239)	(3.616.738)
Sistema de Incentivos Fiscais à I&D Empresarial (SIFIDE)	(4.950.302)	-
Tributação autónoma	169.898	166.342
Excesso de estimativas de imposto	(210.528)	(649.415)
	<b>1.686.019</b>	<b>13.496.102</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.

Em dezembro de 2019 foram adquiridas 5.798 unidades de participação no Fundo Iberis Bluetech Fund, FCR, EuVECA no valor de 6.000.930 Euros (Nota 11). Este fundo tem como política investir em sociedades e projetos de Investigação e Desenvolvimento (I&D), pelo que o investimento é elegível no âmbito do SIFIDE II (Incentivos Fiscais à Investigação e Desenvolvimento). Assim, até maio de 2020, o Grupo Pestana irá apresentar a respetiva candidatura, que se espera que seja aprovada pela Agência Nacional de Inovação, S.A.

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

	2019	2018
Taxa de imposto	20%-21%	21%
Derrama municipal	0,0% - 1,5%	0,0% - 1,5%
Derrama estadual:		
> 1.500.000 e < 7.500.000	3,0%	3,0%
> 7.500.000 e < 35.000.000	5,0%	5,0%
> 35.000.000	9,0%	9,0%

## 36-DIVIDENDOS

Os dividendos pagos durante o exercício de 2019 aos detentores de capital foram de 13.171.924 Euros, respeitando a 0,16 Euros por ação (2018: 38.477.632 Euros, correspondentes a 0,46 Euros por ação).

Os dividendos pagos pelas subsidiárias do Grupo Pestana a Interesse não controláveis durante o ano de 2019 ascendeu a 4.126.813 Euros (2018: 2.742.519 Euros).

## 37-CONTINGÊNCIAS

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

	2019	2018
<b>Hipotecas</b>		
Hipotecas sobre unidades hoteleiras	120.510.731	130.250.725
Hipotecas sobre terrenos	1.750.000	1.750.000
	<b>122.260.731</b>	<b>132.000.725</b>
<b>Garantias</b>		
Avais e Coberturas de responsabilidade	12.208.600	11.911.868
Garantias bancárias	39.248.527	44.547.734
	<b>51.457.127</b>	<b>56.459.602</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.

Em 31 de dezembro de 2013 e de acordo com o Regime Excepcional de Regularização de Dividas Fiscais, estabelecido no Decreto – Lei n.º 151-A/2013, de 31 de Outubro, o Grupo Pestana, efetuou o pagamento integral da quantia objeto do processo n.º 312320101010700, relativo a um processo de SISA, no montante de 439.472 Euros, ficando isenta de pagamento de juros moratórios ou compensatórios e sem que haja prejuízo no andamento do processo judicial que corre termos nas instâncias judiciais competentes. Processo este que a Administração mantém a convicção que o desfecho será favorável e este montante deverá ser devolvido ao Grupo.

## PASSIVOS CONTINGENTES

Em 31 de dezembro de 2019 foram avaliados passivos contingentes no valor máximo de aproximadamente 700.000 Euros.

## 38-PERÍMETRO DE CONSOLIDAÇÃO

As Subsidiárias incluídas no perímetro de consolidação, pelo método integral, à data de 31 de dezembro de 2019 são apresentadas como segue:

Designação	Sede	Atividade	Data de referência	Capital próprio	Ativos	Passivos	Volume Negócios	Lucro / (Prejuízo)	% Interesse	% Controlo
Amoreira - Aldeamentos Turísticos, Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2019	4.928.065	6.376.948	1.448.883	-	(45.887)	100,00%	100,00%
Carlton Palácio - Soc. de Construção e Exploração Hoteleiras, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2019	51.429.631	105.616.413	54.186.782	26.201.336	15.403.590	100,00%	100,00%
Carvoeiro Golfe - Soc. de Mediação Imobiliária, Unip. Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2019	493.493	810.859	317.367	1.129.048	480.232	100,00%	100,00%
Carvoeiro Golfe, S.A.	Portugal	Golfe / Imobiliária	31-12-2019	61.180.091	114.591.624	53.411.533	70.559.639	10.931.664	100,00%	100,00%
Cota Quarenta - Gestão e Adm. Centros Comercias, S.A.	Portugal	Imobiliária	31-12-2019	22.281.584	22.787.495	505.911	340.000	1.269.341	100,00%	100,00%
ECM - Empresa Cervejas da Madeira, Soc. Unipessoal Lda.	Portugal	Bebidas	31-12-2019	9.027.315	30.762.690	21.735.375	26.639.678	2.065.100	100,00%	100,00%
Eurogolfe, S.A.	Portugal	Golfe	31-12-2019	15.143.327	18.708.771	3.565.444	656.423	165.283	100,00%	100,00%
Grupo Pestana Pousadas - Investimentos Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2019	49.213.908	65.308.144	16.094.236	41.692.599	5.220.990	100,00%	100,00%
Herdade da Abrunheira - Projectos de Desenv. Turístico e Imobiliário, S.A.	Portugal	Imobiliária	31-12-2019	6.625.606	6.708.889	83.283	-	(167.884)	100,00%	100,00%
Indústria Açoreana Turístico-Hoteleira (I.A.T.H.), S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2019	4.544.925	6.388.247	1.843.323	3.022.610	444.482	100,00%	100,00%
Imóveis Brisa F.I.I.F.	Portugal	Fundo Imobiliário	31-12-2019	10.734.760	10.757.331	22.571	35.608	(1.136.241)	100,00%	100,00%
ITI - Soc. Investimentos Turísticos na Ilha da Madeira, S.A.	Portugal	Hotelaria / Animação	31-12-2019	45.958.070	65.412.562	19.454.492	33.506.941	8.976.775	100,00%	100,00%
M. & J. Pestana - Sociedade de Turismo da Madeira, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2019	151.404.178	381.716.860	230.312.682	67.636.570	22.343.137	100,00%	100,00%
Mundo da Imaginação - Projectos Animação Turística, S.A.	Portugal	Animação Turística	31-12-2019	2.346.800	4.954.091	2.607.292	695.913	205.655	100,00%	100,00%
Natura XXI, Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2019	1.549.459	1.593.866	44.407	96.000	91.051	100,00%	100,00%
Pestana Cidadela - Investimentos Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2019	9.554.770	17.281.077	7.726.307	6.881.740	1.099.108	100,00%	100,00%
Ponta da Cruz - Soc. Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2019	11.332.665	24.772.417	13.439.752	8.127.766	1.398.511	52,00%	52,00%
Porto Carlton - Soc. de Constr. e Exploração Hoteleira, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2019	7.628.158	15.155.897	7.527.739	8.494.127	2.586.708	60,00%	60,00%
Salvor - Sociedade de Investimento Hoteleiro, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2019	92.087.807	242.410.088	150.322.281	55.712.786	11.066.540	100,00%	100,00%
SDEM - Soc. de Desenvolvimento Empresarial da Madeira, SGPS, S.A.	Portugal	Serviços	31-12-2019	600.176	1.029.837	429.661	9.540	(265.737)	47,73%	51,14%
SDM - Sociedade de Desenvolvimento da Madeira, S.A. (a)	Portugal	Serviços	31-12-2019	11.611.320	15.873.760	4.262.440	10.923.671	4.135.521	47,73%	51,14%
Sociedade de Investimentos Hoteleiros D. João II, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2019	1.437.028	4.012.688	2.575.660	665.131	6.246	100,00%	100,00%

(a) Empresa detida 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 2019, apresentam-se como segue:

Designação	Sede	Atividade	Data de referência	Capital próprio	Ativos	Passivos	Volume Negócios	Lucro / (Prejuízo)	% Interesse	% Controlo
Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A.	Portugal	Imobiliária	31-12-2019	1.199.866	1.209.885	10.019	-	(3.508)	49,81%	49,81%
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2019	59.745.881	83.999.398	24.253.517	2.683.321	600.384	49,00%	49,00%
Lean Company Venture II, S.A.	Portugal	Tecnologia	31-12-2019	(17.779)	180.948	198.727	-	(57.492)	10,00%	20,00%
Pestana CR7 - Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2019	7.180.144	14.673.862	7.493.718	4.054.931	616.547	50,00%	50,00%
Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2019	1.496.257	4.943.762	3.447.505	1.855.186	(104.192)	50,00%	50,00%
Solpor - Sociedade de Turismo do Porto Santo Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2019	937.891	939.026	1.135	-	(1.274)	50,00%	50,00%

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 Negócios	Lucro / (Prejuízo)	% Interesse	% Controlo
Amoreira - Aldeamentos Turísticos, Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2018	4.973.952	6.378.474	1.404.522	-	(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 - Soc. de Constr. e Expl. Hoteleiras, S.A.*	Portugal	Hotelaria	31-12-2018	56.050.112	96.624.513	40.574.401	25.437.766	5.547.202	100,00%	100,00%
Carvoeiro Golfe - Soc. de Mediação Imob., 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 / Imobiliária	31-12-2018	50.248.427	114.463.512	64.215.085	91.062.738	18.096.985	100,00%	100,00%
Cota Quarenta - Gestão e Adm. de Centros Comerciais, 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, Soc. Unipessoal Lda.*	Portugal	Bebidas	31-12-2018	7.149.347	31.712.215	24.562.869	27.163.855	(8.984)	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 - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	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	2.887.294	274.963	100,00%	100,00%

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

**Designação**

ITI - Soc. Investimentos Turísticos na Ilha da Madeira, S.A.\*  
M. & J. Pestana - Sociedade de Turismo da Madeira, S.A.\*  
Mundo da Imaginação - Projectos Animação Turística, S.A.\*  
Natura XXI, Lda.  
Pestana Cidadela - Investimentos Turísticos, S.A.\*  
Ponta da Cruz - Soc. Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.  
Porto Carlton - Soc. de Constr. e Expl. Hoteleira, S.A.  
Salvor - Sociedade de Investimento Hoteleiro, S.A.\*  
SDEM - Soc. de Desenv. Empresarial da Madeira, SGPS, S.A.  
SDM - Sociedade de Desenvolvimento da Madeira, S.A. (a)  
Sociedade de Investimentos Hoteleiros D. João II, S.A.

Sede	Atividade	Data de referência	Capital próprio	Ativos	Passivos	Volume Negócios	Lucro / (Prejuízo)	% Interesse	% Controlo
Portugal	Hotel / Animação	31-12-2018	41.897.121	68.792.190	26.895.069	34.656.449	8.998.208	100,00%	100,00%
Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2018	134.102.746	383.473.324	249.370.578	70.920.105	20.162.377	100,00%	100,00%
Portugal	Animação Turística	31-12-2018	2.141.148	4.918.974	2.777.826	660.861	197.888	100,00%	100,00%
Portugal	Imobiliária	31-12-2018	1.458.407	1.482.713	24.306	48.000	5.136	100,00%	100,00%
Portugal	Hotelaria	31-12-2018	8.455.660	17.917.085	9.461.425	6.617.331	923.872	100,00%	100,00%
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%
Portugal	Hotelaria	31-12-2018	8.045.012	16.436.557	8.391.545	8.525.202	3.003.562	60,00%	60,00%
Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2018	98.851.570	238.367.915	139.516.346	46.227.737	7.538.883	100,00%	100,00%
Portugal	Serviços	31-12-2018	866.237	1.512.709	646.472	19.308	(70.650)	47,73%	51,14%
Portugal	Serviços	31-12-2018	11.223.336	15.708.067	4.484.730	11.265.550	3.975.672	47,73%	51,14%
Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2018	1.430.782	4.200.583	2.769.801	619.591	62.997	100,00%	100,00%

\*Demonstrações financeiras reexpressas em 2019 com a adoção da IFRS 16 - Locações.

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

**Designação**

Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A.  
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.  
Pestana CR7 - Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A.  
Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A.\*  
Solpor - Sociedade de Turismo do Porto Santo Lda.

Sede	Atividade	Data de referência	Capital próprio	Ativos	Passivos	Volume Negócios	Lucro / (Prejuízo)	% Interesse	% Controlo
Portugal	Imobiliária	31-12-2018	1.143.374	1.183.763	40.390	-	(4.524)	49,81%	49,81%
Portugal	Hotelaria	31-12-2018	60.822.948	86.885.215	26.062.267	2.573.738	(388.789)	49,00%	49,00%
Portugal	Hotelaria	31-12-2018	8.196.741	16.173.431	7.976.690	4.200.602	666.467	50,00%	50,00%
Portugal	Hotelaria	31-12-2018	1.600.449	5.344.171	3.743.722	1.903.813	(52.114)	50,00%	50,00%
Portugal	Imobiliária	31-12-2018	939.165	940.882	1.717	-	(1.485)	50,00%	50,00%

## 39-VARIAÇÕES PERÍMETRO DE CONSOLIDAÇÃO

Em dezembro de 2019, o Grupo Pestana alienou as ações representativas de 100% do capital social da Beloura Hotel e Golfe – Investimentos Turísticos, S.A. à Ninaclau, Lda. pelo montante de 25.000.000 Euros, o que gerou uma mais-valia no montante de 11.570.122 Euros.

A posição financeira desta empresa excluída do perímetro de consolidação com referência à data de saída apresenta-se como segue:

	Beloura, S.A.
<b>Preço de venda</b>	<b>25.000.000</b>
<b>ATIVO</b>	
Ativos fixos tangíveis	14.343.223
Ativos por impostos diferidos	24.138
Clientes e outras contas a receber	29.661
Inventários	5.984
Caixa e equivalentes de caixa	10.032
<b>Total Ativos</b>	<b>14.413.038</b>
<b>PASSIVO</b>	
Passivos de locação	2.993
Passivos por impostos diferidos	432.306
Fornecedores e outras contas a pagar	647.698
<b>Total Passivos</b>	<b>1.082.997</b>
<b>Participação Grupo Pestana</b>	<b>13.330.041</b>
<b>Interesses minoritários</b>	<b>-</b>
<b>Ativos líquidos</b>	<b>13.330.041</b>
Outras reservas	99.837
<b>% alienada</b>	<b>100%</b>
<b>Mais valia (Nota 33)</b>	<b>11.570.122</b>

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

	Beloura, S.A.
Vendas e Prestação de serviços	4.143.802
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	(331.966)
Fornecimentos e serviços externos	(1.464.067)
Gastos com pessoal	(568.802)
Gastos de depreciação e de amortização	(423.524)
Reversões de imparidade de contas a receber	8.494
Outros rendimentos e ganhos	3.626
Outros gastos e perdas	(165.106)
<b>Resultado operacional</b>	<b>1.202.456</b>
Gastos financeiros	(31.009)
Rendimentos financeiros	3.380
<b>Resultados antes de impostos</b>	<b>1.174.827</b>
Imposto sobre o rendimento do exercício	(260.669)
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>914.158</b>
<b>Resultado líquido atribuível a:</b>	
Acionista	914.158
Interesses não controláveis	-
	<b>914.158</b>
EBITDA	1.626.014

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

## 40-PARTES RELACIONADAS

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, 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 IAS24 como sendo os únicos elementos “chave” da gestão. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, as remunerações auferidas pelo Conselho de Administração são conforme referido na Nota 30.



## Transações e saldos entre partes relacionadas

Durante o exercício de 2019, o Grupo Pestana efetuou as seguintes transações com as seguintes entidades:

	Dividendos pagos	Compras de inventários	Serviços obtidos	Dividendos obtidos	Serviços prestados	Juros obtidos	Venda de participações financeiras
<b>Acionistas</b>	<b>13.000.000</b>	-	<b>38.130</b>	-	<b>11.725</b>	-	-
Pestana International Holdings S.A.	12.870.000	-	38.130	-	11.725	-	-
Dionísio Fernandes Pestana	130.000	-	-	-	-	-	-
<b>Interesses em empreendimentos conjuntos</b>	<b>-</b>	<b>80</b>	<b>26.024</b>	<b>316.572</b>	<b>151.625</b>	<b>107.250</b>	-
Pestana CR7 - Madeira Invest. Turísticos, S.A.	-	-	17.046	-	150.784	107.250	-
Pestana CR7 - Lisboa Hotel Invest. Turísticos, S.A.	-	80	8.978	316.572	841	-	-
<b>Associada</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>459.162</b>	<b>-</b>	<b>28.330</b>	<b>16.418</b>	-
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	-	-	459.162	-	28.330	16.418	-
<b>Outras empresas do grupo</b>	<b>-</b>	<b>48.990</b>	<b>32.497.903</b>	<b>-</b>	<b>10.641.125</b>	<b>92.458</b>	-
Hoteis do Atlântico - Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	-	4	2.156	-	1.557	3.701	-
Pestana Management - Serviços de Gestão, S.A.	-	48.154	27.911.129	-	8.716.541	-	-
Pestana Segurança - Serviços de Segurança e Vigilância, Unipessoal Lda.	-	-	1.227.827	-	10.884	-	-
Beloura Hotel e Golfe - Invest. Turísticos, S.A.	-	189	212.732	-	-	13.957	-
Intervisa Viagens e Turismo, Unipessoal Lda.	-	643	3.065.213	-	1.197.421	-	-
URP - Urban Renew Promoção Imobiliária, S.A.	-	-	-	-	16.717	-	-
Salvintur - Sociedade de Invest. Turísticos, S.A.	-	-	-	-	1.217	-	-
ESGAP - Empresa de Serviços de Gestão e Administrativos Partilhados, S.A.	-	-	10.346	-	-	-	-
Salvorhotéis Moçambique - Invest. Turísticos, S.A.	-	-	-	-	1.102	-	-
Wild Break 29 (PTY), Ltd	-	-	17	-	-	-	-
Empreendimentos Turísticos, Lda.	-	-	-	-	9.955	-	-
Afrotours, S.A.	-	-	-	-	3.002	-	-
Pestana Marrocos, s.a.r.l.	-	-	-	-	16.518	-	-

	Dividendos pagos	Compras de inventários	Serviços obtidos	Dividendos obtidos	Serviços prestados	Juros obtidos	Venda de participações financeiras
Brasturinvest Investimentos Turísticos, S.A.	-	-	909	-	627.211	-	-
Argentur Inversiones Turísticas S.A.	-	-	-	-	226	-	-
Pestana Miami LLC	-	-	855	-	1.126	74.800	-
Pestana USA Inc	-	-	-	-	449	-	-
Pestana New York East Side 39 LLC	-	-	-	-	27.756	-	-
Pestana Management UK, Limited	-	-	23.556	-	566	-	-
Pestana Berlim S.A.R.L.	-	-	23.270	-	1.455	-	-
Desarrollos Hoteleros Barcelona 2004 S.A.	-	-	4.800	-	199	-	-
Global Mandalay, S.L.U.	-	-	2.257	-	6.702	-	-
Amesteldijk Hotel Ontwikkeling B.V.	-	-	12.836	-	521	-	-
<b>Pessoal chave da gestão (a)</b>	-	-	-	-	-	-	<b>25.000.000</b>
	<b>13.000.000</b>	<b>49.070</b>	<b>33.021.219</b>	<b>316.572</b>	<b>10.832.805</b>	<b>216.126</b>	<b>25.000.000</b>

(a) O valor registado na coluna Venda de participações financeiras corresponde à alienação da subsidiária Beloura, S.A. à Ninaclau, Lda., empresa detida pelo Dr. Tomáz Metello e membro do conselho de administração desta mesma subsidiária. A 31 de dezembro de 2019, o Dr. Tomáz Metello já não é um membro do pessoal chave da gestão, não exercendo qualquer função no Grupo Pestana.

Durante o exercício de 2018, a Empresa efetuou as seguintes transações com as seguintes entidades:

	Dividendos pagos	Serviços obtidos	Juros suportados	Dividendos obtidos	Serviços prestados	Juros obtidos
<b>Acionistas</b>	<b>38.500.000</b>	<b>13.055</b>	<b>666.719</b>	<b>-</b>	<b>20.780</b>	<b>-</b>
Pestana International Holdings S.A.	38.115.000	13.055	666.719	-	20.780	-
Dionísio Fernandes Pestana	385.000	-	-	-	-	-
<b>Interesses em empreendimentos conjuntos</b>	<b>-</b>	<b>12.721</b>	<b>-</b>	<b>165.000</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	-	165.000	2.583	-
<b>Associadas</b>	<b>-</b>	<b>458.679</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36.908</b>	<b>15.644</b>
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	-	458.679	-	-	36.850	15.644
Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A.	-	-	-	-	58	-
<b>Outras empresas do grupo</b>	<b>-</b>	<b>31.299.391</b>	<b>-</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 S.A.	-	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	-
Wild Break 29 (PTY), Ltd	-	-	-	-	347	-
Empreendimentos Turísticos, Lda.	-	-	-	-	931	-
Afrotours, S.A.	-	112	-	-	1.008	-
Rotas de África, Lda.	-	886	-	-	114	-

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

	Dividendos pagos	Serviços obtidos	Juros suportados	Dividendos obtidos	Serviços prestados	Juros obtidos
Pestana Marrocos, s.a.r.l.	-	277	-	-	12.904	-
Brasturinvest Investimentos Turísticos, S.A.	-	299	-	-	709.655	-
Argentur Inversiones Turísticas S.A.	-	198	-	-	-	-
Pestana Miami LLC	-	4.341	-	-	74.847	-
Pestana CR7 Manhattan 39 LLC	-	-	-	-	266	-
Pestana Management UK, Limited	-	28.972	-	-	1.845	-
Pestana Berlím 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 Ontwikkeling B.V.	-	-	-	-	5.223	-
<b>Pessoal chave da gestão</b>	-	-	-	-	-	-
	<b>38.500.000</b>	<b>31.783.846</b>	<b>666.719</b>	<b>165.000</b>	<b>12.120.065</b>	<b>19.415</b>

No final do exercício de 2019, os saldos resultantes de transações efetuadas com partes relacionadas são como segue:

	Contas a receber correntes	Contas a receber não correntes	Imparidade contas a receber	Contas a receber líquidas	Contas a pagar correntes	Contas a pagar não correntes	Total contas a pagar
<b>Acionista</b>	<b>279</b>	-	-	<b>279</b>	<b>11.162</b>	-	<b>11.162</b>
Pestana International Holdings S.A.	279	-	-	279	11.162	-	11.162
<b>Interesses em empreendimentos conjuntos</b>	<b>66.040</b>	<b>1.916.189</b>	-	<b>1.982.229</b>	<b>1.709</b>	-	<b>1.709</b>
Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	64.302	1.916.189	-	1.980.491	239	-	239
Solpor - Sociedade de Turismo do Porto Santo Lda.	1.085	-	-	1.085	-	-	-
Pestana CR7 - Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	653	-	-	653	1.470	-	1.470
<b>Associadas</b>	<b>60.390</b>	-	-	<b>60.390</b>	<b>49.319</b>	-	<b>49.319</b>
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	55.093	-	-	55.093	49.319	-	49.319
Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A.	5.297	-	-	5.297	-	-	-
<b>Outras empresas do grupo</b>	<b>1.910.048</b>	-	-	<b>1.910.048</b>	<b>7.315.056</b>	-	<b>7.315.056</b>
Hoteis do Atlântico - Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	29.391	-	-	29.391	3.545	-	3.545
Djebel, S.A.	688	-	-	688	204.969	-	204.969
Pestana Management - Serviços de Gestão, S.A.	1.187.317	-	-	1.187.317	6.242.200	-	6.242.200
Pestana Segurança - Serviços de Segurança e Vigilância, Unipessoal Lda.	26.538	-	-	26.538	331.275	-	331.275
Intervisa Viagens e Turismo, Unipessoal Lda.	234.145	-	-	234.145	60.658	-	60.658
Rotas de África - Investimentos Turísticos e imobiliários, S.A.	70	-	-	70	479	-	479
URP - Urban Renew Promoção Imobiliária, S.A.	20.562	-	-	20.562	-	-	-
Salvintur - Sociedade de Investimentos Turísticos, S.A.	1.923	-	-	1.923	124.344	-	124.344
ESGAP - Empresa de Serviços de Gestão e Administrativos Partilhados, S.A.	420	-	-	420	148.133	-	148.133
Salvorhotéis Moçambique - Investimentos Turísticos, S.A.	1.950	-	-	1.950	-	-	-
Wild Break 29 (PTY), Ltd	-	-	-	-	869	-	869
Empreendimentos Turísticos, Lda.	20.916	-	-	20.916	-	-	-
Afrotours, S.A.	1.069	-	-	1.069	-	-	-

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
Pestana Marrocos, s.a.r.l.	24.897	-	-	24.897	-	-	-
Brasturinvest Investimentos Turísticos, S.A.	249.977	-	-	249.977	164.695	-	164.695
Argentur Inversiones Turisticas S.A.	-	-	-	-	60	-	60
Pestana Miami LLC	76.345	-	-	76.345	-	-	-
Pestana USA Inc	326	-	-	326	-	-	-
Pestana New York East Side 39 LLC	31.431	-	-	31.431	-	-	-
Pestana International Holdings S.A.	279	-	-	279	11.162	-	11.162
Pestana Inversiones Unipessoal, Lda.	-	-	-	-	15.306	-	15.306
Pestana Management UK, Limited	360	-	-	360	3.130	-	3.130
Pestana Berlim S.A.R.L.	349	-	-	349	2.975	-	2.975
Global Mandalay, S.L.U.	12	-	-	12	1.256	-	1.256
Amesteldijk Hotel Ontwkkeling B.V.	1.083	-	-	1.083	-	-	-
<b>Pessoal chave da gestão</b>	-	-	-	-	-	-	-
	<b>2.036.757</b>	<b>1.916.189</b>	<b>-</b>	<b>3.952.946</b>	<b>7.377.246</b>	<b>-</b>	<b>7.462.685</b>

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>Acionista</b>	<b>394</b>	-	-	<b>394</b>	<b>15.737</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>1.951.963</b>	-	<b>1.994.142</b>	<b>24.770</b>	-	<b>24.770</b>
Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	41.037	1.951.963	-	1.993.000	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>101.956</b>	<b>50.087</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>3.299.996</b>	<b>8.949.159</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
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

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
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 Turísticas 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
Desarrollos Hoteleros Barcelona 2004 S.A.	576	-	-	576	4.437	-	4.437
Global Mandalay, S.L.U.	3.771	-	-	3.771	-	-	-
Amesteldijk Hotel.Ontwkkeling B.V.	286	-	-	286	-	-	-
<b>Pessoal chave da gestão</b>	-	-	-	-	-	-	-
	<b>3.444.525</b>	<b>1.951.963</b>	<b>-</b>	<b>5.396.488</b>	<b>9.039.753</b>	<b>-</b>	<b>9.039.753</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:

	2018	Fluxos de caixa	Transações que não afetam caixa		2019
			Aquisições	Especialização / Antecipação	
Empréstimos obrigacionista	108.356.437	60.000.000	-	-	168.356.437
Passivos de locação	146.617.921	(9.362.997)	29.064.512	-	166.319.436
Empréstimos bancários	146.948.380	(3.909.476)	-	(23.807)	143.015.097
Papel comercial	36.856.215	(11.444.444)	-	-	25.411.771
<b>Fluxos de caixa de financiamento</b>	<b>438.778.953</b>	<b>35.283.083</b>	<b>29.064.512</b>	<b>(23.807)</b>	<b>503.102.741</b>

## 42-EVENTOS SUBSEQUENTES

No dia 28 de fevereiro de 2020, o Grupo Pestana procedeu ao pagamento de 65.000.000 Euros do empréstimo obrigacionista que se vence a essa data.

Nos últimos meses tem-se vindo a disseminar por diversos países a doença do Coronavírus. As respetivas autoridades de saúde têm vindo a atuar de forma concertada e emitindo orientações no sentido de conter o mais rapidamente possível a sua expansão. É neste momento impossível de prever a evolução futura da doença e seus respetivos impactos.

Até ao momento o impacto nas operações do Grupo Pestana têm sido mínimos, mas para efeitos preventivos, no âmbito do seu plano de contingência, o Grupo Pestana segue ativamente as orientações emanadas pelas autoridades de saúde dos países onde tem operações a decorrer, em estreita cooperação com estas autoridades, implementando sempre que possível medidas preventivas de contaminação da doença, no que diz respeito aos seus clientes, fornecedores e colaboradores, procurando assegurar a continuidade das suas operações, mas minimizando os riscos a incorrer. Caso venha a ser necessário, serão tomadas medidas de reorganização operacional das equipas de modo a minimizar os impactos desta realidade.

Funchal, 6 de março de 2020

O Contabilista Certificado

Luis Miguel Miranda Fernandes

O Conselho de Administração

Dionísio Fernandes Pestana

---

Presidente

Hermanus Roelof Willem Troskie

---

Vogal

José Alexandre Lebre Theotónio

---

Vogal

José de Melo Breyner Roquete

---

Vogal

Pedro Miguel Fino da Silva

---

Vogal

RELATÓRIO  
DE GESTÃO  
CONSOLIDADO

2019

RELATÓRIO  
E PARECER  
DO CONSELHO  
FISCAL



**PESTANA**  
HOTEL GROUP

# RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

## PERÍODO DE 2019

Senhores Accionistas da  
**Grupo Pestana S.G.P.S, S.A.**

Em cumprimento da lei e dos estatutos, apresentamos o Relatório sobre a actividade fiscalizadora desenvolvida pelo Conselho Fiscal, bem como o nosso Parecer sobre o relatório consolidado de gestão, a demonstração da posição financeira consolidada, a demonstração consolidada dos resultados, a demonstração consolidada do rendimento integral, a demonstração consolidada das alterações nos capitais próprios, a demonstração consolidada dos fluxos de caixa e as notas anexas às demonstrações financeiras consolidadas, apresentados pelo Conselho de Administração da **Grupo Pestana S.G.P.S, S.A.** (Sociedade) relativo ao período de 2019.

No exercício das nossas competências, acompanhámos i) a verificação dos registos contabilísticos e dos correspondentes documentos suporte e ii) a apreciação das políticas contabilísticas e critérios valorimétricos adoptados pela Sociedade, tarefas desempenhadas pela KPMG & Associados, SROC S.A. (KPMG) 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 2019, emitida sem reservas e com um ênfase.

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 2019.

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, 02 de Abril de 2020

RELATÓRIO  
DE GESTÃO  
CONSOLIDADO

2019

# CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS



**PESTANA**  
HOTEL GROUP



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 da **Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A.** (o Grupo), que compreendem a demonstração da posição financeira consolidada em 31 de dezembro de 2019 (que evidencia um total de 1.076.793.554 euros e um total de capital próprio de 310.748.545 euros, incluindo um resultado líquido de 80.509.823 euros), a demonstração dos resultados consolidados, a demonstração do rendimento integral consolidado, a demonstração da alteração dos capital próprios consolidados e a demonstração dos fluxos de caixa consolidados relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras consolidadas que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira consolidada da **Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A.** em 31 de dezembro de 2019 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.

### **Ênfase**

Chamamos a atenção para a Nota 42 – Eventos subsequentes do anexo às demonstrações financeiras que refere que nos últimos meses tem-se vindo a disseminar por diversos países a doença do Coronavírus não sendo possível ao Conselho de Administração do Grupo Pestana prever a evolução futura da doença e seus respetivos impactos. O Grupo Pestana segue ativamente as orientações emanadas pelas autoridades de saúde implementando sempre que possível medidas preventivas de contaminação da doença, no que diz respeito aos seus clientes, fornecedores e colaboradores, procurando assegurar a continuidade das suas operações, mas minimizando os riscos a incorrer. Caso seja necessário o Grupo Pestana tomará medidas de reorganização operacional das equipas de modo a minimizar os impactos desta realidade. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

### **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 da Entidade.

### **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;
- concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Grupo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Grupo descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras consolidadas, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e,
- obtemos prova de auditoria suficiente e apropriada relativa à informação financeira das entidades ou atividades dentro do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela orientação, supervisão e desempenho da auditoria do Grupo e somos os responsáveis finais pela nossa opinião de auditoria; e,
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, 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.

2 de abril de 2020

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line. The signature is cursive and appears to read 'João Paulo da Silva Pratas'.

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

# PESTANA WORLD

16 COUNTRIES - MORE THAN 100 HOTELS - MORE THAN 12000 ROOMS



**PESTANA**  
HOTEL GROUP

  
**PESTANA**  
HOTELS & RESORTS

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

  
**PESTANA**  
COLLECTION HOTELS

  
**PESTANA CR7**  
LIFESTYLE HOTELS

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



**PESTANA**

HOTEL GROUP