



**PESTANA**

HOTEL GROUP



**GRUPO PESTANA, S.G.P.S., S.A.  
RELATÓRIO E CONTAS CONSOLIDADO  
31 DE DEZEMBRO DE 2017**

# ÍNDICE

**03**

Relatório de gestão  
consolidado do ano de 2017

**38**

7. O futuro

**05**

1. Visão geral  
da economia mundial

**40**

8. Agradecimentos

**12**

2. Turismo

**42**

Lista Anexa ao Relatório  
anual consolidado

**25**

3. Atividade do Grupo  
Pestana, S.G.P.S., S.A.

**44**

Demonstrações  
financeiras consolidadas

**33**

4. Outros factos relevantes  
ocorridos no exercício

**168**

Certificação  
Legal das Contas

**35**

5. Objetivos e as políticas do  
Grupo Pestana em matéria da  
gestão dos riscos financeiros

**173**

Relatório e Parecer  
do Fiscal Único

**37**

6. Factos relevantes ocorridos  
após o termo do exercício

# RELATÓRIO DE GESTÃO CONSOLIDADO



RELATÓRIO  
DE GESTÃO  
CONSOLIDADO



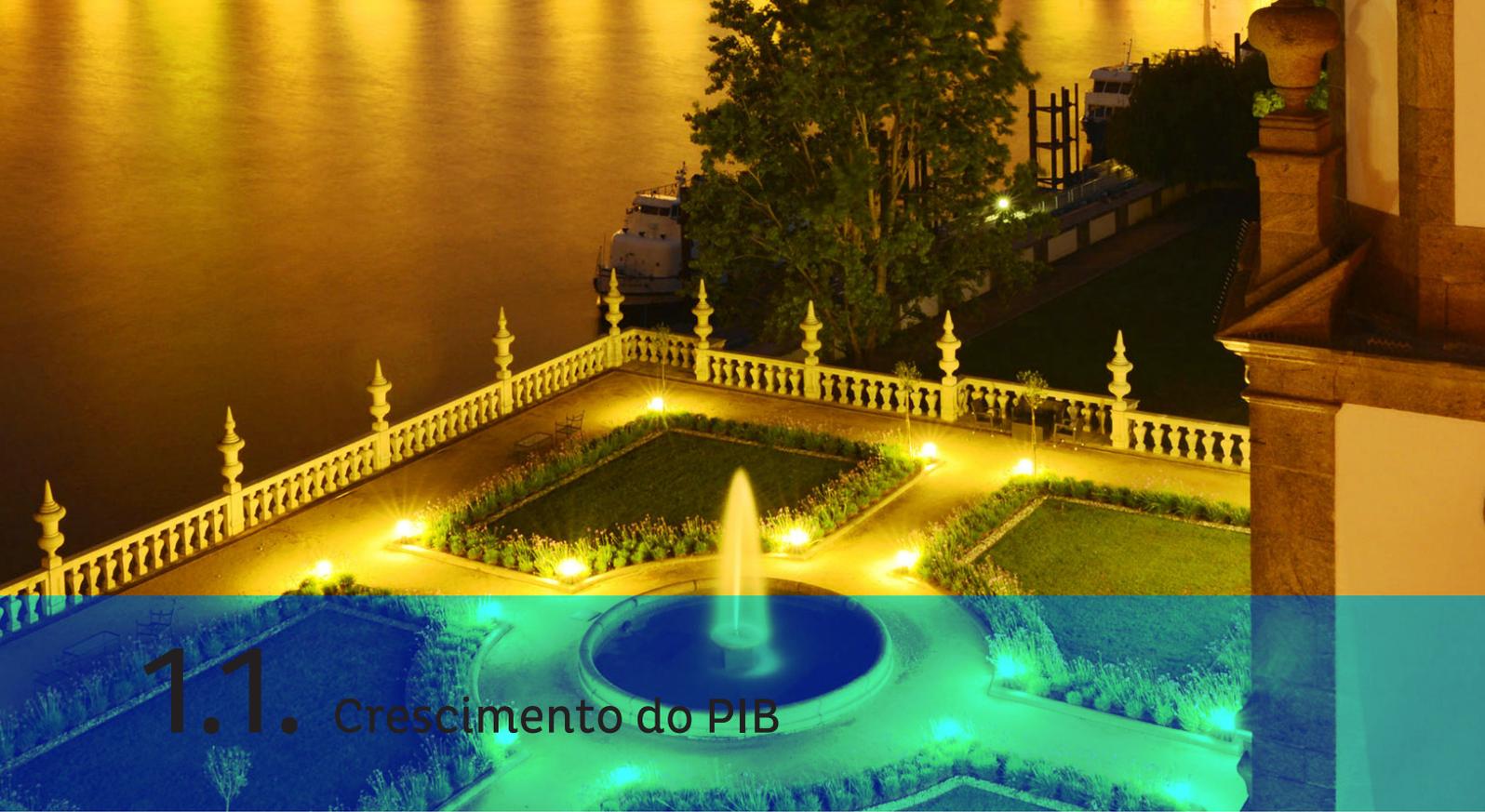
**Senhores Accionistas,**

Nos termos estabelecidos pelo Código das Sociedades Comerciais, temos a honra de submeter à Vossa apreciação e aprovação o Relatório de gestão consolidado e as Demonstrações financeiras consolidadas do ano de 2017.

# VISÃO GERAL DA ECONOMIA MUNDIAL

# 1

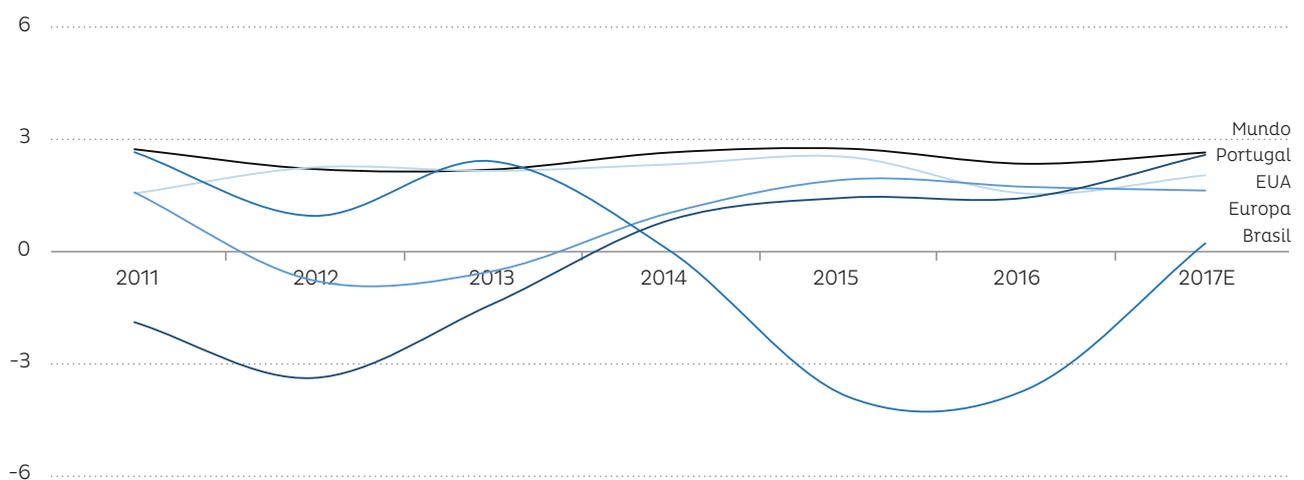




# 1.1. Crescimento do PIB

A economia mundial deverá ter continuado em 2017 a acentuar o crescimento verificado no ano anterior. O crescimento do PIB deverá assim atingir 2,7%, valor superior aos 2,4% verificados em 2016. Este ligeiro aumento terá sido suportado quer pelas economias emergentes, que continuaram a recuperar, quer pelos países desenvolvidos, que atingiram crescimentos positivos apesar de modestos. A inflação nominal dever-se-á ter mantido abaixo dos 3%.

Quadro 1 – Taxa de crescimento do PIB (%)



Fonte: Banco Mundial; FMI; OCDE

A economia americana, que continua responsável por cerca de 1/4 do PIB mundial, deverá ter crescido 2,1%, valor também superior a 2016 (1,6%). Este crescimento continuou a ser suportado

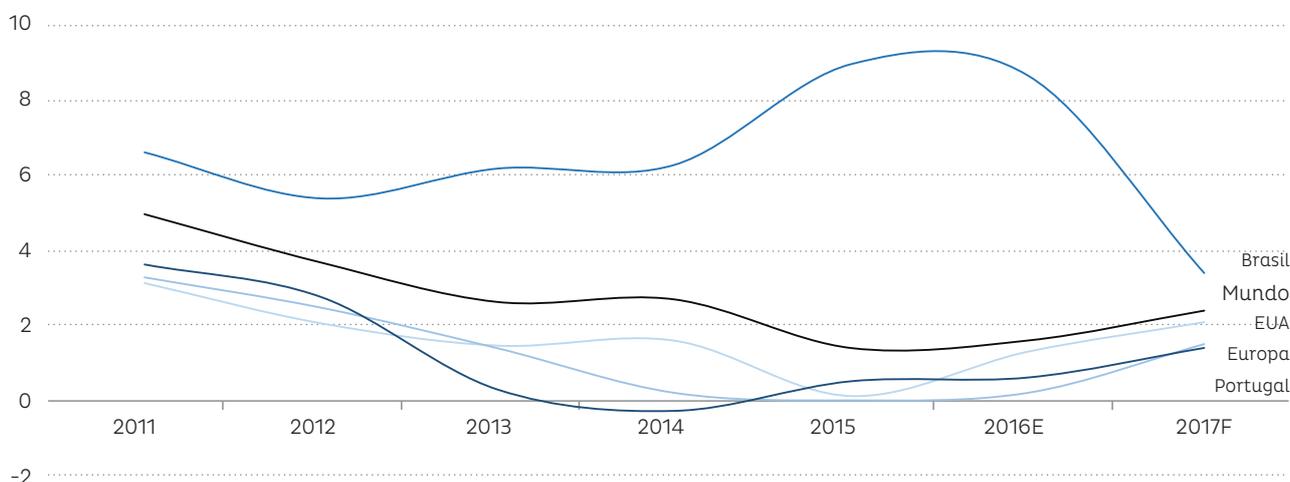
por aumentos do consumo (reflexo também de uma redução no desemprego), da despesa pública e das exportações. O investimento privado registou também um maior dinamismo. A inflação manteve níveis próximos de 2%, tal como no ano anterior. Em 2017 a administração americana procurou criar um ambiente de confiança nos agentes económicos, esperando-se uma redução nos impostos corporativos, na expectativa de continuar a aumentar o nível de crescimento económico. Apesar das incertezas, a forma como foi conduzida a política internacional dos EUA não proporcionou em 2017 impactos económicos relevantes.

Na zona Euro o crescimento nominal do PIB registou um aumento (apesar de modesto), que deverá ter atingido 1,7% (valor inferior aos 1,8% registados em 2016), refletindo um maior superavit da balança comercial, aumento do consumo interno (aumento de salários e redução do desemprego) e do investimento.

O crescimento do PIB foi limitado: (i) por uma valorização do EUR face ao USD que atenuou a subida do preço do barril do petróleo controlando desta forma a inflação que se deverá ter mantido abaixo da meta preconizada pelo BCE de 2%; (ii) pela manutenção de algumas fragilidades do sector bancário, tal como as incertezas que permanecem sobre a integração europeia decorrentes do Brexit; (iii) pela manutenção do sobre endividamento de alguns países da zona Euro; (iv) pela dificuldade do excesso de liquidez existente no mercado não ter chegado à economia real. Neste enquadramento, manteve-se a política de liquidez implementada pelo BCE, continuando o Banco Central a recomprar dívida pública dos vários estados-membros.

A taxa média de crescimento das economias BRIC deverá ter aumentado, apesar de algumas incertezas geopolíticas se terem mantido. O Brasil deverá ter apresentado um crescimento positivo do PIB, devendo a Índia, Rússia e a China ter registado valores positivos, que neste último caso deverá ter sido inferior ao do ano transato. A exposição do Pestana Hotel Group a estes países centra-se apenas no Brasil onde a inflação continuou a diminuir, tal como a taxa de desemprego, apesar do investimento continuar a registar valores inferiores ao desejado. Os preços das matérias-primas continuaram a aumentar, muito embora ainda se encontrem aquém dos valores necessários para suportar uma recuperação económica.

Quadro 2 – Inflação, variação anual (%)



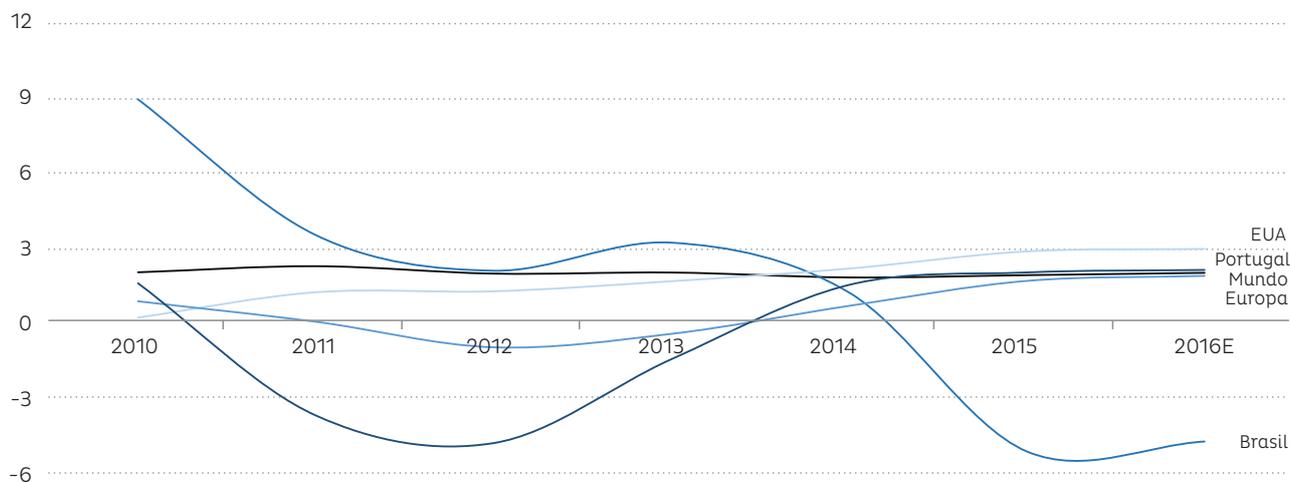
Fonte: Banco Mundial, Trandingeconomics.com, EUROSTAT; OCDE

O consumo médio mundial deverá ter continuado a crescer em 2017 com um padrão semelhante ao do ano anterior. Os países desenvolvidos deverão ter mostrado sinais de um maior dinamismo, fruto como se referiu da redução do desemprego e do aumento médio das remunerações.

O investimento continuou a deslocar-se para os países ocidentais mais estáveis e com ambientes percecionados como mais seguros (não obstante se terem continuado a registar atentados terroristas localizados), o que de alguma forma contribuiu para sustentar o nível de consumo nestas regiões. A Europa continuou a beneficiar da insegurança generalizada que se mantém latente no norte de Africa e na Síria com impacto relevante na Turquia. Refira-se que neste último país, tal como no Egipto, o mercado turístico já mostrou no final do ano alguns sinais de recuperação.

Os fluxos de turismo refletiram este padrão, beneficiando países como a Grécia, Itália, Espanha e Portugal onde se verificou igualmente alguma recuperação do rendimento das famílias o que ajudou a melhorar a confiança dos agentes económicos.

Quadro 3 – Evolução do consumo (variação anual %)



Fonte: Banco Mundial. Para 2016 a mesma tendência foi aplicada, baseada em números indicativos do Banco de Portugal, FMI

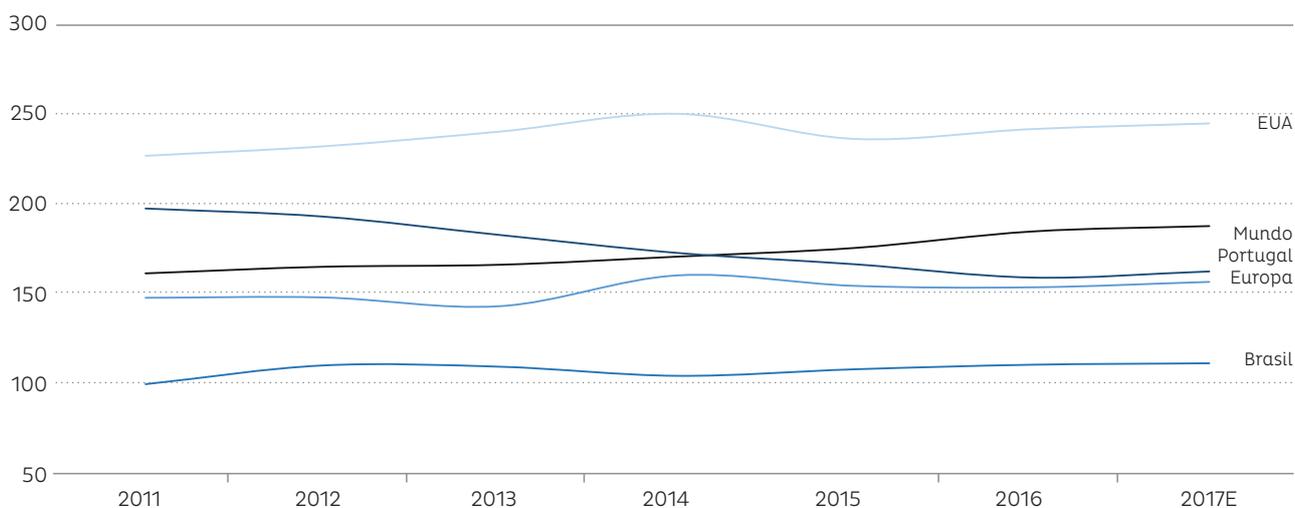


## 1.2. Liquidez e custo de financiamento

Os níveis de liquidez nos EUA mantiveram-se estáveis, após ter sido eliminada, no ano de 2015, a política de flexibilização de liquidez. Na Europa, o BCE manteve durante 2017 a política de liquidez através da compra de dívida soberana dos Estados, uma vez que continuaram a não ser alcançados níveis de crescimento sustentáveis.

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

Quadro 4 – Crédito concedido por parte de bancos locais (% do PIB)

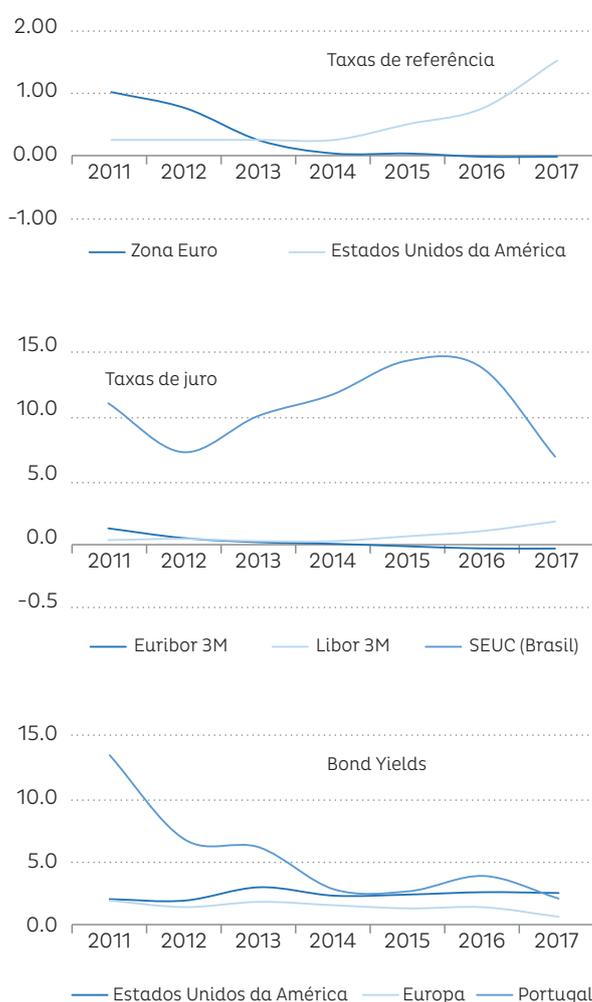


Fonte: Banco Mundial. Para 2016 a mesma tendência foi aplicada, baseada em números indicativos do Banco de Portugal, FMI

A FED nos Estados Unidos aumentou a sua taxa de referência de 0,75% para 1,5%, tendo a Euribor continuado a registar valores mínimos históricos. O Pestana Hotel Group viu por isso o seu custo médio da dívida (na sua maioria em Euros) continuar a diminuir.

No Brasil, o cenário de restrição de liquidez e de crédito aliviou, tendo a taxa de referência diminuído, acompanhando a inflação, apesar de se manter a níveis muito elevados.

Quadro 5 - Evolução das taxas de referência, obrigações do tesouro, taxas de juro



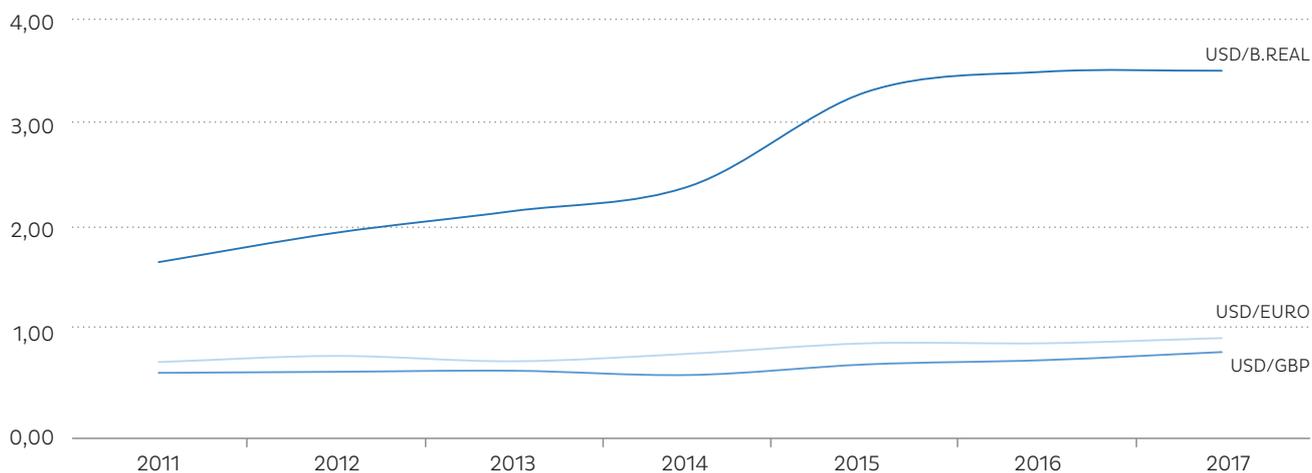
Fonte: Banco Mundial; Euribor-rates.eu; BdP

Os prémios de risco em 2017 apresentaram na generalidade dos países ocidentais evoluções positivas, incluindo Portugal, onde os CDS 5Y da dívida passaram de 273 bps para 81 bps, reflexo da subida do rating para *investment grade* por parte de todas as agências internacionais de notação.



O USD desvalorizou-se contra o Euro e a GBP, como consequência do cenário macroeconómico já descrito. A GBP manteve-se contra o Euro, apesar de todas as incertezas sobre o Brexit. As moedas latino-americanas em países onde o Pestana Hotel Group está presente (Argentina e Brasil) continuaram a depreciar-se em 2017. .

Quadro 6 – Taxas de câmbio oficiais



Fonte: Banco Mundial

TURISMO

2





## 2.1. Perspetiva mundial

O negócio do turismo em termos mundiais continuou a registar um crescimento positivo, fator preponderante para a recuperação económica de alguns dos países do sul da Europa. A chegada de turistas internacionais atingiu cerca de 1.235 milhões em 2017, um aumento de cerca de 3,9% comparativamente com o ano anterior, de acordo com o mais recente Barômetro do Turismo Mundial da UNWTO (“Organização Mundial de Turismo”). As previsões para 2030 permanecem admiráveis, superando 1.809 milhões de turistas.

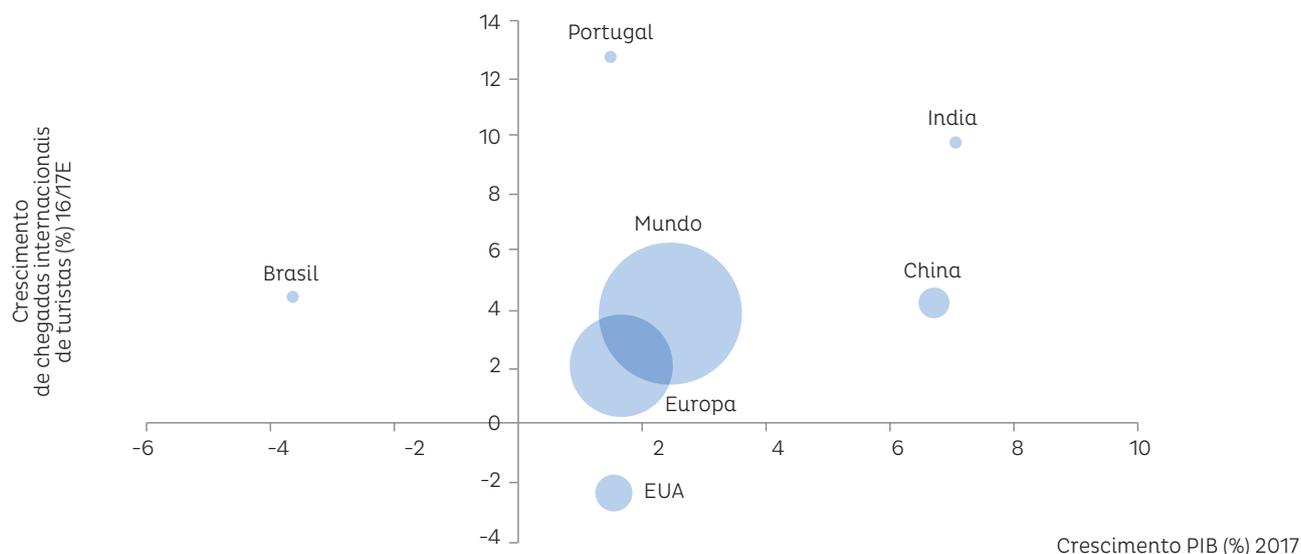
Quadro 7 – Evolução do número de chegadas internacionais de turistas



Fonte: Organização mundial de turismo (UNWTO)

O crescimento das receitas de turistas internacionais deverá ter atingido um valor próximo de 2.6% em 2017. Assim, e segundo os últimos dados da UNWTO o setor de turismo deverá ter continuado a representar cerca de 10% do PIB mundial, 1/10 do emprego e 1,4 mil milhões de USD de exportações, valor equivalente a 7% do comércio internacional e a mais de 30% das exportações de serviços.

Quadro 8 - Número de chegadas internacionais de turistas

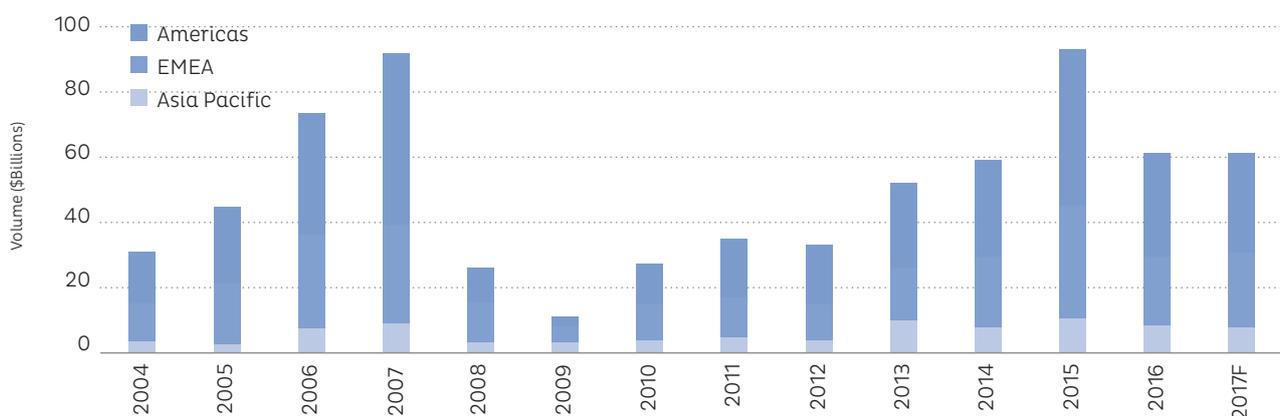


O crescimento verificado nas principais regiões do globo, acompanhado do crescimento sustentado do fluxo turístico, tem permitido uma recuperação assinalável do investimento global neste sector. O investimento na hotelaria (de acordo com o último relatório - Hotel Investment Outlook 2017 - produzido pela consultora Jones Lang LaSalle - Hotels & Hospitality) estima que 2017 tenha sido um ano bastante positivo (60 mil milhões de USD) tendo verificado um muito ligeiro aumento do volume de transações globais em relação a 2016, mas bastante inferior a 2015, o segundo melhor ano da história em transações hoteleiras para o qual muito contribuiu a aquisição da Starwood pela Marriott.

Na Europa, as vendas continuarão a ser impulsionadas por operações de ativos únicos com maior enfoque nos mercados secundários. Apesar de durante o ano de 2017 se ter verificado um ligeiro decréscimo das *yields* em mercados percecionados como mais seguros. Para aumentar o

seu retorno os investidores deverão olhar para além dos mercados estáveis, alargando o seu foco a Países como Portugal e a cidades secundárias da Alemanha, do Reino Unido e de Espanha em ativos urbanos.

Quadro 9 – Evolução do volume de transacções 1998 – 2017F



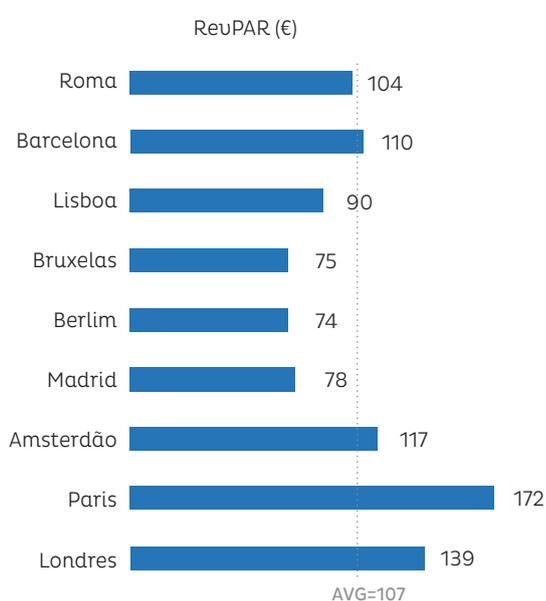
Fonte: Jones Lanh LaSalle em "Hotel Investment Outlook 2017 - Endurance against the odds"

## 2.2. Europa

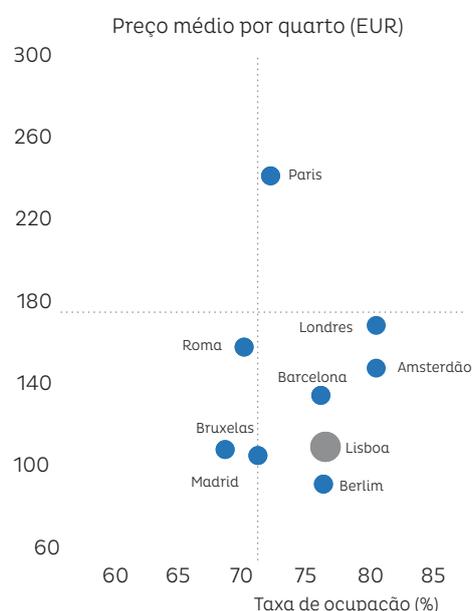
Seguindo a tendência mundial, também é esperado um crescimento no turismo na Europa que poderá rondar os 5% em 2017. Os mercados mais fortes em termos de procura turística deverão continuar a ser Portugal, Espanha e França, sendo que os dois primeiros têm verificado uma procura muito forte nos últimos anos não só devido à insegurança que se faz sentir em destinos concorrentes localizados no norte de África, Médio e Extremo Oriente, incluindo a Turquia, mas também devido ao valor criado para o turista (preço vs. qualidade). Destaque para a abertura internacional ocorrida em Portugal nos últimos anos que em muito contribuiu para uma maior perceção da qualidade do destino turístico do país.

De acordo com o relatório *European Travel Commission* do terceiro trimestre de 2017 – Tendências e Perspetivas, a Europa deverá ter mantido uma forte performance de crescimento em termos de turistas internacionais (nos primeiros 8 meses de 2017, obteve um crescimento de 8%). Apesar dos desafios em termos de segurança, a maioria dos destinos deverão ter revelado excelentes crescimentos do número de turistas. As regiões da Europa do Sul/Mediterrâneo, como é o caso de Portugal (+12,8%), Sérvia, Eslovénia (+19%) e Espanha (todos com +10%), revelaram, igualmente, aumentos significativos.

Quadro 10 – Receita por quarto (Reupar), preço médio por quarto e taxas de ocupação 2016



Fonte: STR Global

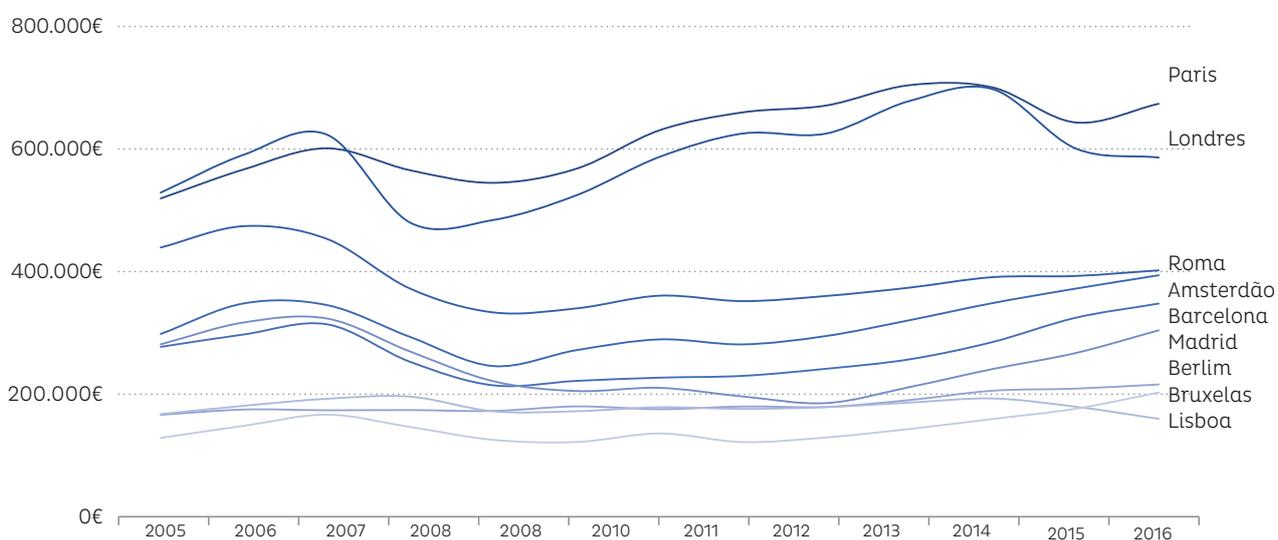


As principais cidades da Europa, em termos de valor por quarto deverão ter sido mais uma vez Paris e Londres. As cidades europeias onde o Pestana Hotel Group está presente ou onde está a desenvolver projetos, para além de Londres, são Amsterdão, Barcelona, Madrid, Berlim e Lisboa tendo esta última cidade registado um crescimento do ReuPAR (rendimento por quarto disponível) de 22% em relação a 2016.

Estes crescimentos sucessivos de performance de Lisboa, nos últimos anos, têm vindo a ser refletidos na subida do valor de investimento por quarto desde 2012. Este aumento de RevPAR em 2017 foi potenciado maioritariamente pelo aumento do preço médio cobrado ao cliente (ADR) que registou novamente um acréscimo de 17,1% em relação ao ano transato.

Nessas cidades, a evolução do valor médio por quarto mostrou um crescimento consistente, mantendo Paris e Londres no topo do ranking e as restantes cidades bem posicionadas, continuando Lisboa no último lugar dentro deste grupo, apesar da sua evolução muito positiva.

Quadro 11 – Preços médios por quarto - HVS



Fonte: HVS - "European Hotel Valuation"

## 2.3. Portugal

Como referido anteriormente, o turismo em Portugal continua a viver um momento positivo, justificado pelo aumento em número de dormidas como em número de visitantes, receitas e em RevPAR nos mercados doméstico e internacional. Os mercados de origem são principalmente europeus, sendo apresentados no quadro abaixo.

Quadro 12 - *Highlights* do Turismo em Portugal

	2017F	2016	Δ17/16	2015
Visitantes nacionais ('000)	7.927	7.600	4%	7.218
Visitantes internacionais ('000)	12.674	11.418	11%	10.141
Dormidas por visitantes internacionais ('000)	41.747	38.300	9%	34.425
Receitas (millions €)	15.322	12.800	20%	11.451
RevPAR (€)	<b>48,72</b>	<b>42,00</b>	<b>16%</b>	<b>37,80</b>

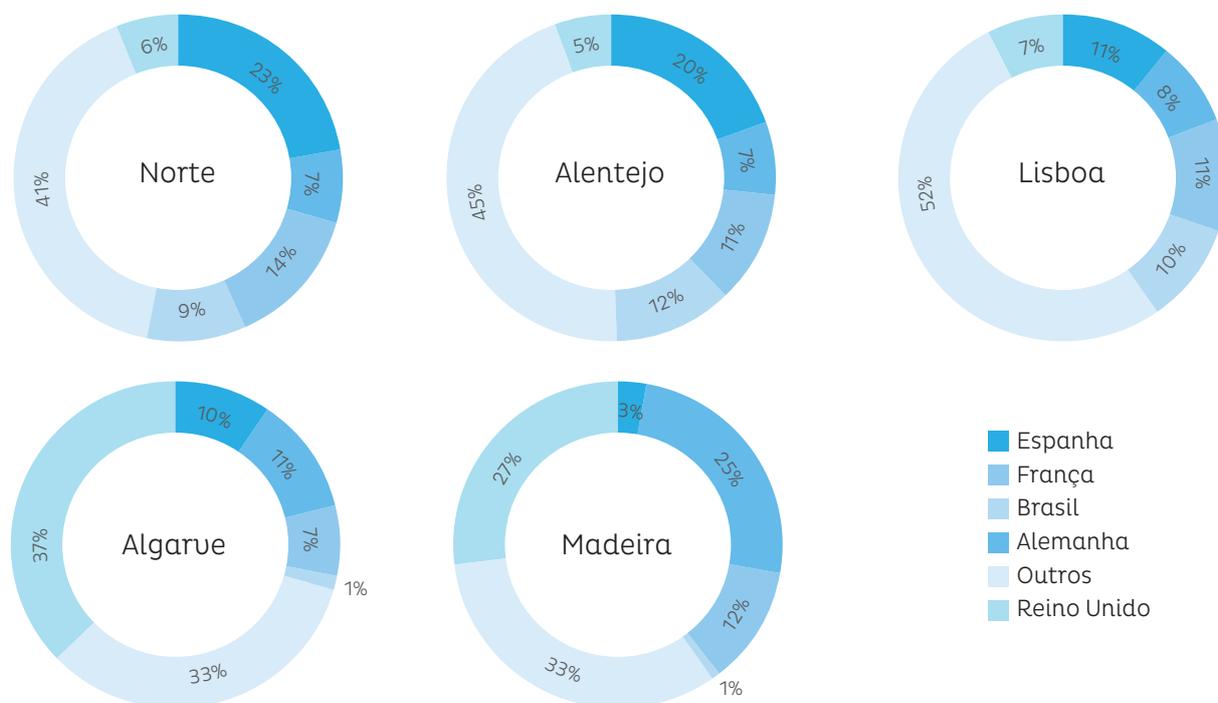
  

Mercado de origem (numero de visitantes) ('000)	2017F	2016	Peso	2015
Reino Unido	2.306	2.248	18%	1.723
Espanha	1.698	1.650	13%	1.542
Alemanha	1.304	1.200	10%	1.104
França	1.365	1.350	11%	1.140
Brasil	855	570	7%	556
Outros	5.214	4.400	41%	4.076
<b>Total</b>	<b>12.742</b>	<b>11.418</b>	<b>100%</b>	<b>10.141</b>

Fonte: Turismo de Portugal; INE, BdP

As principais regiões turísticas são o Algarve e a Madeira no segmento de resorts e as cidades de Lisboa e Porto (onde se concentram os visitantes da região Norte) no segmento urbano (city breaks e MICE). Todos estes Destinos continuaram a verificar uma forte procura com base em mercados não nacionais. O mercado interno manteve a recuperação que se iniciou em 2014 e registou um aumento de mais de 4% em termos de visitantes em 2017, quando comparado com o ano anterior. Com efeito, a recuperação da economia (PIB continua a crescer apoiado por um superavit na balança comercial e agora também do investimento e da redução do desemprego para o qual o sector do turismo muito contribuiu) ajudou a inverter a tendência negativa do consumo privado nos gastos em turismo e em atividades turísticas relacionadas.

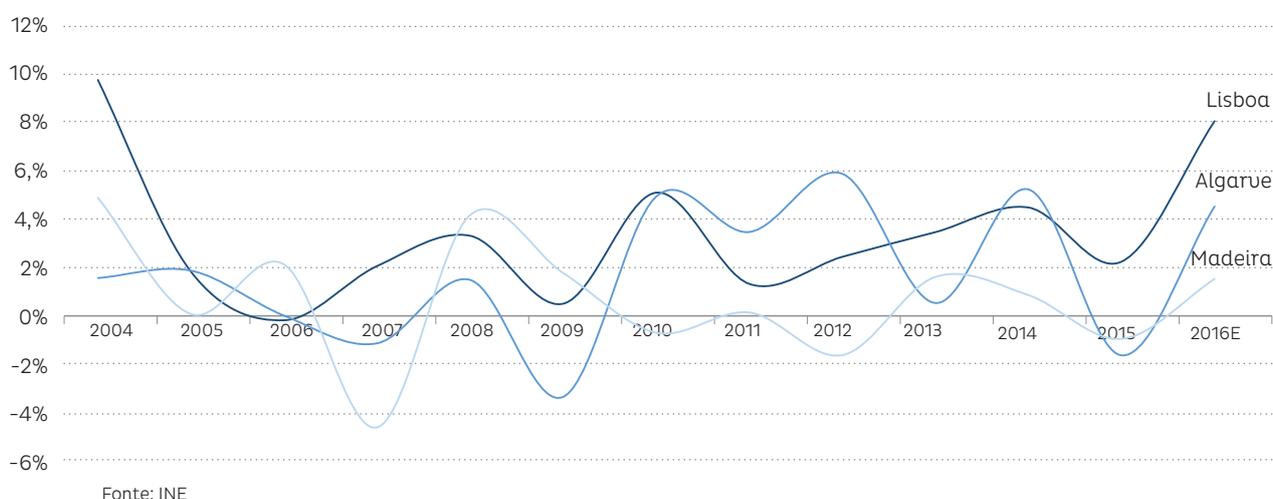
Quadro 13 – Origem do turismo português por região em número de turistas | YTD Nov 17



Fonte: Turismo de Portugal

O aumento da procura que se tem vindo a verificar nos principais mercados turísticos nacionais, continuou a ser acompanhado por um crescimento da oferta no ano de 2017, designadamente nos principais destinos portugueses (conforme gráfico abaixo). Como este crescimento da oferta, tem sido inferior ao aumento da procura, o turismo em Portugal continuou a crescer de forma consistente e sustentável no ano passado.

Quadro 14 – Evolução do número de quartos



### 2.3.1. Madeira

A Região Autónoma da Madeira é um dos principais destinos turísticos portugueses, mostrando um grande dinamismo, quer da parte da procura, com crescimentos consideráveis nos últimos anos, quer do lado da oferta onde alguns hotéis voltaram a entrar no mercado. Surgiram também vários projetos de raiz que entraram no mercado e outros que deverão entrar até 2019. Este maior dinamismo é resultado da performance crescente do mercado que no ano transato cresceu mais uma vez cerca de 2% em termos de dormidas, e conjugado com o aumento do preço médio permitiu aumentar o Reupar cerca de +8%.

A procura continuou mais uma vez a ter origem na Alemanha, França e Reino Unido, que representaram 59% das dormidas totais realizadas em 2017. Verifica-se, uma queda da quota de mercado do Reino Unido e da França, pois registaram quedas em termos de número de dormidas em 2017 versus 2016. O mercado espanhol continuou em queda em 2017. Já o mercado interno português verificou novamente um aumento, na ordem de 1% em 2017, apesar da diminuição da sua quota de mercado.

Quadro 15 – Evolução e estrutura de dormidas na Madeira

Madeira – Dormidas por mercado emissor					Peso			
Origem	2017	2016	2015	2014	2017	2016	2015	2014
Reino Unido	1.797.161	1.827.463	1.545.156	1.376.562	25,4%	26,3%	24,7%	23,1%
Alemanha	1.742.826	1.700.220	1.532.095	1.413.406	24,6%	24,5%	24,5%	23,8%
<b>Top 2</b>	<b>3.539.987</b>	<b>3.527.683</b>	<b>3.077.251</b>	<b>2.789.968</b>	<b>50,0%</b>	<b>50,8%</b>	<b>49,3%</b>	<b>46,9%</b>
França	611.399	619.980	655.545	656.658	8,6%	8,9%	10,5%	11,0%
Países Baixos	293.271	287.984	223.165	209.605	4,1%	4,1%	3,6%	3,5%
Espanha	143.132	155.396	193.878	187.557	2,0%	2,2%	3,1%	3,2%
<b>Top 5</b>	<b>4.587.789</b>	<b>4.591.043</b>	<b>4.149.839</b>	<b>3.843.788</b>	<b>64,7%</b>	<b>66,1%</b>	<b>66,4%</b>	<b>64,6%</b>
Escandinávia	596.102	548.419	528.193	529.600	8,4%	7,9%	8,5%	8,9%
Outros Países	1.134.292	1.046.399	965.447	939.492	16,0%	15,1%	15,5%	15,8%
<b>Estrangeiro</b>	<b>6.318.183</b>	<b>6.185.861</b>	<b>5.643.479</b>	<b>5.312.880</b>	<b>89,2%</b>	<b>89,0%</b>	<b>90,3%</b>	<b>89,3%</b>
Portugal	768.636	764.067	603.769	636.417	10,8%	11,0%	9,7%	10,7%
<b>Total</b>	<b>7.086.819</b>	<b>6.949.928</b>	<b>6.247.248</b>	<b>5.949.297</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

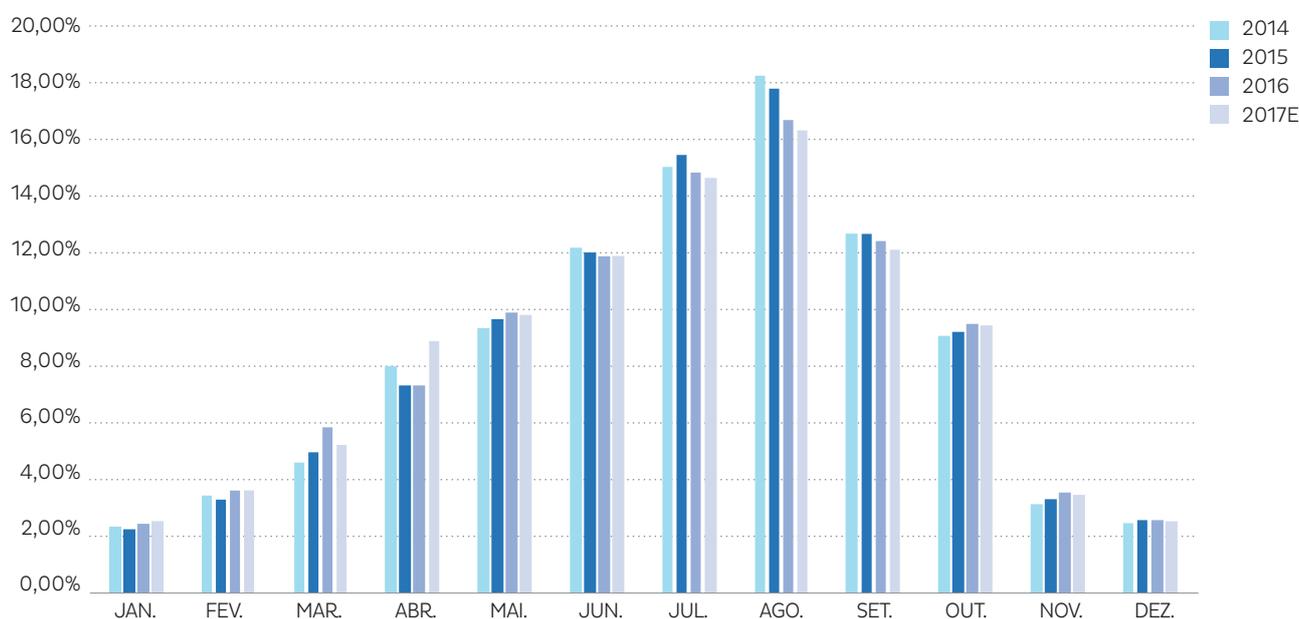
Fonte: INE. Dados de Janeiro a Novembro

## 2.3.2. Algarve

O destino *resort* mais procurado em Portugal continuou a representar a maior oferta hoteleira a nível nacional, tendo registado nos últimos 5 anos um crescimento médio anual em termos de dormidas próximo de 5%. O turismo nesta região continua muito marcado pela sazonalidade da procura, que se concentra nos meses de Verão, muito embora a Primavera e o Outono tenham registado uma boa evolução. O programa lançado, durante o ano de 2016, por parte do Turismo

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

Quadro 16 – Evolução da sazonalidade de dormidas na região do Algarve (%)



Fonte: Turismo de Portugal, I.P.; INE

À semelhança do ano anterior, o crescimento da procura nas unidades hoteleiras algarvias em 2017 em termos de dormidas é sustentado maioritariamente pelo crescimento dos mercados da Alemanha (+9%), Holanda (+0,4%), Escandinávia (+17%) e Espanha (+6%), tendo o Reino Unido registado um ligeiro aumento (+1%).

Quadro 17 – Evolução e estrutura de dormidas no Algarve

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

Fonte: INE. Dados de Janeiro a Novembro

### 2.3.3. Lisboa

Lisboa verificou no ano passado uma taxa de crescimento no número de dormidas superiores a 8.5%. Trata-se da cidade portuguesa com maior projeção internacional em termos de turismo de negócios que concentra mais de metade dos eventos que se realizam no país. Este aspeto, aliado ao crescente interesse que a capital tem no mercado internacional a nível do turismo de lazer, continuou a traduzir uma procura ao longo de todo o ano que contribuiu para a mitigação, ou mesmo para a não existência em algumas unidades, do problema da sazonalidade que afeta outros importantes destinos portugueses.

França voltou a ser o mercado mais importante para o destino de Lisboa (9% de quota), mas registou em 2017 uma queda em termos de dormidas (-6%). Contudo, Espanha continuou a ser o segundo mercado mais importante em termos de número de dormidas registando também uma queda em dormidas. Os mercados Alemão e Americano registaram importantes subidas (+10% e 32%, respetivamente), bem como o Brasileiro que registou a maior subida de todos os mercados (+37%).

Quadro 18 – Evolução e estrutura de dormidas em Lisboa

Lisboa - Dormidas por mercado emissor					Peso			
Origem	2017	2016	2015	2014	2017	2016	2015	2014
França	1.205.777	1.284.061	1.082.379	976.468	9,0%	10,3%	9,3%	9,0%
Espanha	1.094.466	1.161.078	1.047.904	1.089.153	8,1%	9,4%	9,0%	10,0%
<b>Top 2</b>	<b>2.300.243</b>	<b>2.445.139</b>	<b>2.130.283</b>	<b>2.065.621</b>	<b>17,1%</b>	<b>19,7%</b>	<b>18,4%</b>	<b>19,0%</b>
Brasil	1.071.816	784.165	745.557	781.282	8,0%	6,3%	6,4%	7,2%
Alemanha	988.991	898.467	885.961	754.540	7,3%	7,2%	7,6%	6,9%
Reino Unido	826.862	732.190	672.248	627.697	6,1%	5,9%	5,8%	5,8%
<b>Top 5</b>	<b>5.187.912</b>	<b>4.859.961</b>	<b>4.434.049</b>	<b>4.229.140</b>	<b>38,5%</b>	<b>39,2%</b>	<b>38,3%</b>	<b>38,9%</b>
EUA	794.793	601.852	517.274	444.104	5,9%	4,9%	4,5%	4,1%
Escandinávia	448.536	448.756	477.603	446.311	3,3%	3,6%	4,1%	4,1%
Outros Países	4.161.208	3.654.341	3.399.673	3.639.803	30,9%	29,5%	29,3%	33,4%
<b>Estrangeiro</b>	<b>10.592.449</b>	<b>9.564.910</b>	<b>8.828.599</b>	<b>8.315.254</b>	<b>78,7%</b>	<b>77,1%</b>	<b>76,2%</b>	<b>76,4%</b>
Portugal	2.868.318	2.814.152	2.758.446	2.569.963	21,3%	22,7%	23,8%	23,6%
<b>Total</b>	<b>13.460.767</b>	<b>12.406.590</b>	<b>11.587.045</b>	<b>10.885.217</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: INE. Dados de Janeiro a Novembro

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

3





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

Em função do seu processo de crescimento o Pestana Hotel Group tem tido a necessidade de periodicamente proceder a reorganizações societárias da sua estrutura de participações tendo em vista facilitar a gestão das diferentes áreas de negócio do grupo. Considerando, por um lado, que o Pestana Hotel Group está atualmente a investir significativamente na Europa e nos Estados Unidos da América e a estudar novos investimentos e, pelo outro lado, que tem havido um crescimento elevado no mercado português, no qual o grupo continua a perspetivar novas oportunidades de negócio, decidiu-se alienar os investimentos financeiros com atividades no exterior permitindo, assim, que a Grupo Pestana SGPS focasse a sua atividade económica em Portugal, consolidando todas as operações do Pestana Hotel Group no território nacional.

Deste modo, a Grupo Pestana SGPS alienou as ações representativas de 99,92% do capital social da sociedade detentora dos investimentos financeiros na Europa e nos Estados Unidos da América, Hotéis do Atlântico – Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A., à Pestana International Holdings S.A. pelo montante de 31.000.000 Euros, de onde resultou uma mais-valia de 9.807.762 Euros, assim como as prestações acessórias e os empréstimos concedidos que foram alienados pelo seu valor nominal de 24.000.000 Euros e de 59.144.198 Euros, respetivamente.

Pelos mesmos motivos, a Grupo Pestana SGPS decidiu também alienar os investimentos financeiros nas sociedades que prestam serviços transversais às diversas empresas do Pestana Hotel Group, nomeadamente no âmbito dos serviços partilhados de apoio à gestão, serviços de agência viagens e de serviços de segurança, designadamente a Pestana Management – Serviços de Gestão, S.A. pelo montante de 19.000.000 Euros, a Intervisa Viagens e Turismo, Lda.

pelo montante de 3.500.000 Euros e a Pestana Segurança - Serviços de Segurança e Vigilância, Unipessoal Lda. pelo montante de 500.000 Euros, de onde resultaram mais-valias de 17.293.888 Euros.

Tendo a Grupo Pestana SGPS interesse em aumentar a sua participação financeira na subsidiária SDM - Sociedade de Desenvolvimento da Madeira, S.A., em 2017 adquiriu 82.500 ações pelo montante de 2.658.150 Euros, passando assim a deter 47,73% das ações representativas do respetivo capital social, que por via do acordo parassocial assinado com a sociedade Francisco da Costa e Filhos, S.A. permite-lhe ter controlo sobre a referida subsidiária.

Assim, no final de 2017, o Grupo Pestana consolida a totalidade das unidades de negócio Pestana sedeadas em Portugal. O Grupo Pestana gere 66 unidades hoteleiras (16 em propriedade e que representam 40% do número total de quartos), incluindo todas as Pousadas, estão sob gestão através de contratos de arrendamento ou concessões de longo prazo, que oferecem uma gama diversificada de serviços em hotelaria através das sub-marcas “Pestana Hotels & Resorts”, “Pestana CR7”, “Pestana Pousadas de Portugal” e “Pestana Collection”.

A oferta do Grupo complementa-se com a gestão de 12 empreendimentos ligados ao clube de férias - Pestana *Vacation Club* (11 em propriedade), 6 campos de golfe (5 em propriedade), a concessão de jogo da Madeira, e, ainda, empreendimentos de animação turística e imobiliário turístico.

Os principais projetos efetuados ou iniciados em 2017 foram os seguintes:

- Iniciou-se e concluiu-se a remodelação do Hotel Pestana Royal Bay na ilha da Madeira, na sequência do contrato de arrendamento efetuado no final de 2016 com o CA Património Crescente. Este hotel, com 324 quartos, iniciou a sua exploração em Maio no segmento all-inclusive de 5 estrelas;
- Contratou-se o arrendamento da Quinta do Arco na Madeira e iniciou-se o projeto de expansão tendo por objetivo ampliar a unidade dos atuais 18 para 57 quartos. Esta unidade localizada no norte da ilha da Madeira, pretende complementar e diversificar a oferta no destino do Pestana Hotel Group sendo a única unidade gerida fora do Funchal, por isso numa zona menos urbana e mais virada para o produto Natureza, temática que tem vindo a registar uma procura acrescida;
- Concluiu-se a construção de 77 Apartamentos do Casino Suites também na ilha da Madeira, por forma a alargar a oferta Pestana junto do icónico hotel, Casino Park, desenhado pelo arquiteto Oscar Niemeyer;
- Iniciou-se o projeto de remodelação do edifício portuário de Câmara de Lobos na ilha da Madeira. Este edifício que acolheu no passado Winston Churchill e irá ser transformado num hotel temático de 55 quartos, contribuindo também para a diversificação da nossa oferta no destino Madeira;
- Obteve-se o licenciamento e iniciou-se a construção de um hotel 5 estrelas all-inclusive no Alvor, na região do Algarve, entre o campo de golfe do ‘Alto-golfe’ e o hotel Delfim, empreendimentos já explorados pelo Grupo;

- Encontra-se em fase de licenciamento o projeto de expansão de uma nova unidade hoteleira vizinha da Pousada do Freixo, o que permitirá ampliar a oferta hoteleira junto ao Rio Douro, na zona do Grande Porto, com mais 163 quartos;
- Aguarda-se a conclusão da remodelação dos edifícios da Brasileira, da Rua das Flores e dos Aliados no centro da cidade do Porto. Estes empreendimentos foram objeto de contratos com o Pestana Hotel Group para a parceria na sua exploração (contratos de franquia da marca e consultoria na gestão ou arrendamento), terminadas que estejam as obras de adaptação a unidade hoteleira que decorrem por conta dos proprietários dos imóveis, exteriores ao Grupo Pestana. Para muito breve está prevista a abertura do Pestana “A Brasileira”, com 89 quartos, permitindo continuar a diversificar a oferta da região;
- Nas Pousadas de Portugal foram assinados contratos com a Câmara Municipal de Vila Real de Santo António e com a Misericórdia de Óbidos que permitirão abrir novas Pousadas naquelas localidades;
- Foram concluídas em 2017 um conjunto de obras de reabilitação de diferentes unidades (por exemplo Pestana Palace em Lisboa, ou o Pestana Viking no Algarve) tendo procedido à reposição e atualização do estado das instalações, de modo a manter os ativos nas condições ideais para otimizar a sua exploração.
- Ainda em 2017, e aproveitando a época baixa iniciaram-se um outro conjunto de obras de remodelação (por exemplo no Pestana Delfim e no Pestana Cascais) tendo em vista o objetivo descrito de atualização das unidades hoteleiras às atuais exigências dos consumidores.

## 3.2. Resultados

O Grupo Pestana apresentou réditos de 342,2 milhões de Euros, o que reflete um crescimento anual de 13%.

Este crescimento das vendas de 40 milhões de Euros é explicado essencialmente (36 milhões de Euros correspondentes a 90% do total) pelo crescimento da atividade turística em Portugal que se verificou de forma generalizada em todos os destinos portugueses; A atividade não turística, dominada pela ECM, é responsável pelos restantes 10% do crescimento verificado.

Na atividade turística o referido crescimento das vendas permitiu um aumento da margem bruta operacional (“GOP”) de 20,5 milhões de Euros, que correspondeu à conversão em meios libertos adicionais de parte significativa do acréscimo das vendas. Para estes bons resultados contribuiu o crescimento da margem do GOP sobre as vendas que se cifrou em 45% mais 2 pontos percentuais do valor obtido no ano anterior.

Os diferentes indicadores tiveram também uma evolução positiva sendo de destacar o valor do EBITDA de 145,5 milhões de Euros ainda que uma parte decorra das operações de venda realizadas não sendo, por isso, na totalidade um EBITDA recorrente. O montante não recorrente representa cerca de 28 milhões de Euros, pelo que o crescimento do EBITDA recorrente é ainda assim muito significativo e próximo dos 20% em relação ao período anterior. As unidades hoteleiras do Algarve verificaram um crescimento do GOP na ordem dos 14%. As unidades de Sintra e Cascais apresentaram crescimentos de GOP também expressivos superiores a 18% e o Pestana Baía Praia nos Açores, depois da remodelação, teve um desempenho excelente tendo mais que duplicado (atingiu 2,4 vezes) a rentabilidade do ano anterior.

Na Madeira, sede do Grupo, o GOP cresceu 22% em vendas e em GOP face ao ano anterior, que já tinha sido um ano de muito bom desempenho, demonstrando assim o excelente ano turístico que o Destino Madeira teve neste exercício. Já na Ilha do Porto Santo este crescimento foi substancialmente mais limitado demonstrando a dificuldade do destino face à grande dependência dos poucos operadores aéreos que ali operam. Também a rede de Pousadas de Portugal tem apresentado uma excelente recuperação, com crescimentos expressivos, acima dos 35% numa análise “Like to Like” face ao anterior período homólogo. A Grande Lisboa e Porto foram os destinos turísticos onde o Grupo obteve melhor desempenho e maiores crescimentos, potenciados pelas quatro unidades Pestana Collection e pela nova unidade Pestana CR7 que no primeiro ano completo de atividade teve um comportamento muito bom.

Em relação a mercados, para além do bom comportamento dos tradicionais: britânico, alemão, francês e escandinavo, continuou a verificar-se a tendência positiva, iniciada em 2014, do mercado interno, e para alguns destinos, cidades e Pousadas, continuou o crescimento do mercado norte-americano e também brasileiro.

O Pestana Vacation Club teve um desempenho positivo tendo mantido o seu peso nas vendas do Grupo.

No Golfe continuou a recuperação da rentabilidade perdida quando da alteração da taxa de IVA que incidiu sobre a atividade tendo este ano, finalmente, recuperado essa rentabilidade para os valores pré aumento dos impostos.

Finalmente, na Imobiliária turística o Grupo continuou a manter um bom desempenho, sendo de realçar os resultados do Eco Resort de Troia.

O Resultado líquido ascendeu a 90,2 milhões de Euros, o que reflete um aumento de 90% face a 2016.

# RELATÓRIO DE GESTÃO CONSOLIDADO

Para além da significativa melhoria dos resultados operacionais, verifica-se ainda uma melhoria nos resultados financeiros pela redução do valor da dívida e pela redução do seu custo.

Quadro 19 – Dados financeiros

	2017	2016
Quartos (Total de chaves)	6.207	7.195
Unidades hoteleiras	66	58
(Montantes expressos em milhões de Euros)		
Vendas e Prestações de serviços:	342,2	302,2
Atividade turística	303,6	267,0
Atividade não turística	38,6	35,2
GOP da atividade turística (a)	135,1	114,6
EBITDAR (b)	160,1	115,0
Rendas a proprietários e concessões	-14,6	-14,4
EBITDA	145,5	101,0
Amortização / Depreciação / Imparidade	-28,8	-30,6
EBIT	116,7	70,4
Juros líquidos	-14,2	-17,4
Impostos (c)	-12,3	-5,5
Resultado líquido incluindo interesses não controlados	90,2	47,5
GOP margem (%)	45%	43%
EBITDAR margem (%)	47%	38%
EBITDA margem (%)	43%	33%
EBIT margem (%)	34%	23%
ROE (%)	23,4%	11,8%
EPS	1,10	0,58
EBITDA/Juro líquido (..x)	-10,2	-5,8
Custo médio da dívida remunerada (%)	5,0%	5,0%

Notas:

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

(b) inclui gastos e rendimentos provenientes de investimentos financeiros

(c) inclui imposto de jogo Casino

### 3.3. A estrutura da demonstração da posição financeira consolidada (Balanço)

O Grupo Pestana tem um total de aplicações de capital de 688,2 milhões de Euros que resultam de dois fatores: por um lado, 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, por outro lado, da reorganização societária empreendida, o que explica a redução face ao valor do ano anterior. Note-se que muitos destes ativos fixos estão registados a custos históricos e por isso com um valor inferior ao seu real valor de mercado.

O somatório das origens não remuneradas: Capitais Próprios adicionado dos meios libertos pela atividade do Clube de férias (e que na Demonstração de posição financeira estão no Passivo em Rendimentos a reconhecer) cobrem 56% do Ativo ajustado, refletindo, assim, um bom rácio de autonomia financeira.

Os Capitais permanentes são 98% do total das aplicações de capital.

Hoje o Grupo Pestana dispõe de um serviço da dívida alinhado com a sua capacidade estimada de geração de fundos, representando a dívida corporativa 30% do total, estando o seu risco de refinanciamento controlado. O Grupo Pestana dispõe de plafonds de crédito disponíveis nas 12 instituições financeiras com quem trabalha nas várias regiões, que representam mais de 33% do total do valor em dívida.

A concretização destas operações, e o aumento dos resultados operacionais, permitiram reduzir o rácio da Dívida / EBITDA para 1,97 o que traduz uma evolução muito positiva.

# RELATÓRIO DE GESTÃO CONSOLIDADO

Quadro 20 – Estrutura de capitais

(Montantes expressos em milhões de Euros)

Aplicações de capital	2017	% TOT	Var 17/16	2016	% TOT	Var 16/15	2015
Investimento - Ativos fixos	545,2	79%	-23%	704,0	93%	6%	666,9
Impostos diferidos passivos	-30,7	-4%	-18%	-37,7	-5%	7%	-35,3
<b>Total Ativo Fixo ajustado</b>	<b>514,5</b>	<b>75%</b>	<b>-23%</b>	<b>666,3</b>	<b>88%</b>	<b>5%</b>	<b>631,6</b>
Investimento - Ativos financeiros	18,7	3%	-24%	24,6	3%	-39%	40,3
Outros ativos não correntes	15,6	2%	-15%	18,2	2%	-18%	22,1
Ativo - Passivo de funcionamento	139,4	20%	197%	46,9	6%	52%	30,9
<b>Total Aplicações de capital:</b>	<b>688,2</b>	<b>100%</b>	<b>-9%</b>	<b>756,0</b>	<b>100%</b>	<b>4%</b>	<b>725,1</b>

Origens de capital	2017	% TOT	Var 17/16	2016	% TOT	Var 16/15	2015
Capital Próprio	269,8	39%	-4%	280,6	37%	8%	258,6
Rendimentos recebidos por reconhecer <sup>(a)</sup>	173,3	25%	-3%	178,3	24%	2%	175,6
Custos comercialização por reconhecer <sup>(a)</sup>	-57,2	-8%	-1%	-57,6	-8%	-8%	-62,6
<b>Total Origens não remuneradas</b>	<b>385,9</b>	<b>56%</b>	<b>-4%</b>	<b>401,3</b>	<b>53%</b>	<b>8%</b>	<b>371,6</b>
Passivo financeiro M/L prazo	274,5	40%	-27%	373,5	49%	7%	349,9
Outros passivos não correntes	16,1	2%	375%	3,4	0%	-39%	5,6
<b>Total Capitais permanentes</b>	<b>676,4</b>	<b>98%</b>	<b>-13%</b>	<b>778,2</b>	<b>103%</b>	<b>7%</b>	<b>727,1</b>
Passivo financeiro C/ prazo	68,1	10%	13%	60,5	8%	-17%	73,1
Disponibilidades + Ativos fin. dispon. venda	-56,3	-8%	-32%	-82,7	-11%	15%	-71,8
<b>Endividamento corrente líquido</b>	<b>11,8</b>	<b>2%</b>	<b>-153%</b>	<b>-22,2</b>	<b>-3%</b>	<b>-1949%</b>	<b>1,2</b>
<b>Total Origens de capital:</b>	<b>688,2</b>	<b>100%</b>	<b>-9%</b>	<b>756,0</b>	<b>100%</b>	<b>4%</b>	<b>728,4</b>

Dívida líquida	286,2		-19%	351,3		0%	351,2
EBITDA	145,5		44%	101,0		67%	60,6
Fundo de Maneio	139,4		197%	46,9		52%	30,9
Capex líquido	46,0		104%	22,6		10%	20,5
Rácio Dívida / EBITDA	1,97		-43%	3,48		-40%	5,79
Rácio Dívida / Equity	0,74		-15%	0,88		-7%	0,94
Rácio Dívida / Total Assets (%)	42%		-11%	46%		-4%	48%
Rácio Liquidez (%)	16%		-17%	19%		13%	17%

(a) Vendas efectuadas e recebidas do Clube de férias ("timeshare")

# OUTROS FACTOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO

# 4



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 Empresa 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 possam vir a beneficiar no futuro, dada a revogação do mesmo, que veio a ser indiferida pelos serviços da Autoridade Tributária e Serviços Fiscais.

Decorrente dos desenvolvimentos verificados durante o ano de 2017, a Empresa apresentou, em novembro de 2017, uma Impugnação Judicial no Tribunal Administrativo e Fiscal do Funchal, tendo em vista conferir relevância fiscal aos encargos financeiros cuja dedutibilidade se encontrava vedada pelo regime vigente até 2013.

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

5



As atividades do Grupo Pestana estão expostas a uma variedade de fatores de riscos financeiros, incluindo os efeitos de alterações de preços de mercado, risco de taxa de câmbio, risco de crédito, risco de liquidez e risco de fluxos de caixa associado à taxa de juro, entre outros.

A gestão de risco do Grupo Pestana é controlada pelo departamento financeiro de acordo com políticas aprovadas pelo Conselho de Administração, que tem definido os princípios de gestão de risco globais e bem assim políticas específicas que mitigam os riscos referidos.

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



# FACTOS RELEVANTES OCORRIDOS APÓS O TERMO DO EXERCÍCIO

## 6

Não existem factos relevantes a assinalar.

O FUTURO

7



O Pestana Hotel Group, e designadamente a nossa Empresa que concentrou este ano a sua atividade exclusivamente em todas nas operações do Grupo em Portugal, espera continuar a ter nos próximos anos um desenvolvimento que será considerado globalmente positivo.

Apesar de alguns sinais menos positivos vindos do mercado Inglês, pela desvalorização da Libra e pela falência da companhia de aviação Monarch, e de se sentir um aumento da concorrência nos destinos de lazer pela recuperação acelerada da Turquia e do Egipto, mantêm-se boas as perspetivas para os destinos portugueses.

O início do ano demonstra uma maior solidez dos destinos de cidade, designadamente Lisboa e Porto, do que os destinos de lazer, mas espera-se que o Turismo em Portugal continue a ter um comportamento positivo.

Em relação ao Pestana Hotel Group, prosseguiremos o nosso crescimento através da abertura de novas unidades, resultantes ou de investimento próprio ou de parcerias com investidores externos que estabelecem acordos para a gestão das unidades utilizando uma das sub-marcas do Grupo.

Prosseguiremos também, considerando a permanente evolução dos diferentes segmentos da procura turística e dos modelos de negócio, com os projetos de inovação e mudança que constam do Plano Digital do Grupo.

# AGRADECIMENTOS

8



# RELATÓRIO DE GESTÃO CONSOLIDADO

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.

Anexa-se uma lista elaborada nos termos e para os efeitos do disposto no art.º 448º, n.º 4 do Código das Sociedades Comerciais.

Funchal, 7 de março de 2018

O Conselho de Administração

Dionísio Fernandes Pestana

Presidente

José Alexandre Lebre Theotónio

Vogal

José de Melo Breyner Roquete

Vogal

Hermanus Roelof Willem Troskie

Vogal

# LISTA ANEXA AO RELATÓRIO ANUAL CONSOLIDADO



# RELATÓRIO DE GESTÃO CONSOLIDADO

(Organizada para efeitos do disposto no n.º 4 do art.º 448º do Código das Sociedades Comerciais)

Acionistas titulares em 31 de dezembro de 2017 em mais de metade, em mais de um terço e em mais de um décimo do capital:

Nome	%
Pestana International Holdings S.A.	99,00%
Dionísio Fernandes Pestana	1,00%

Funchal, 7 de março de 2018

O Conselho de Administração

Dionísio Fernandes Pestana

Presidente

José Alexandre Lebre Theotónio

Vogal

José de Melo Breyner Roquete

Vogal

Hermanus Roelof Willem Troskie

Vogal

# DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS



# ÍNDICE

Demonstração da posição financeira consolidada	46
Demonstração dos resultados consolidados	47
Demonstração do rendimento integral consolidado	48
Demonstração da alteração dos capitais próprios consolidados	49
Demonstração dos fluxos de caixa consolidados	51
Anexo às demonstrações financeiras consolidadas	52
52_1. Informação geral	
55_2. Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras	
58_3. Principais políticas contabilísticas	
76_4. Políticas de gestão do risco financeiro	
83_5. Principais estimativas e julgamentos apresentados	
85_6. Ativos fixos tangíveis	
92_7. Ativos intangíveis	
95_8. Propriedades de investimento	
96_9. Investimentos em empreendimentos conjuntos	
98_10. Investimentos em associados	
100_11. Ativos financeiros disponíveis para venda	
102_12. Ativos e passivos por Impostos diferidos	
105_13. Ativos e passivos financeiros	
106_14. Clientes e outras contas a receber	
110_15. Inventários	
112_16. Imposto sobre o rendimento	
114_17. Caixa e equivalentes de caixa	
115_18. Capital	
116_19. Outras reservas	
118_20. Resultados acumulados	
119_21. Interesses não controláveis	
121_22. Provisões para riscos e encargos	
123_23. Empréstimos obtidos	
125_24. Instrumentos financeiros derivados	
128_25. Rendimentos a reconhecer	
130_26. Fornecedores e outras contas a pagar	
132_27. Vendas e Prestação de serviços	
134_28. Contratos de construção	
134_29. Fornecimentos e serviços externos	
135_30. Gastos com pessoal	
136_31. Outros rendimentos e ganhos	
137_32. Outros gastos e perdas	
138_33. Ganhos e perdas de Investimentos em Empreendimentos conjuntos, Associadas e Ativos financeiros disponíveis para venda	
139_34. Gastos e rendimentos financeiros	
140_35. Imposto do exercício	
141_36. Operações descontinuadas	
142_37. Dividendos por ação	
142_38. Compromissos	
143_39. Contingências	
145_40. Perímetro de consolidação	
150_41. Variações no perímetro de consolidação	
157_42. Partes relacionadas	
166_43. Anexo à Demonstração dos fluxos de caixa	
166_44. Eventos subsequentes	

## Demonstração da posição financeira consolidada

31 de dezembro

(Montantes expressos em Euros)	Notas	2017	2016
<b>Ativo</b>			
<b>Não corrente</b>			
Ativos fixos tangíveis	6	566.215.054	724.928.689
Ativos intangíveis	7	27.764.046	28.919.790
Propriedades de investimento	8	8.420.704	7.709.982
Investimentos em entidades conjuntamente controladas	9	5.403.585	5.067.351
Investimentos em associadas	10	11.930.722	11.735.124
Ativos financeiros disponíveis para venda	11	1.355.718	7.879.486
Ativos por impostos diferidos	12	3.719.921	7.069.797
Clientes e outras contas a receber	14	11.835.921	11.150.458
		<b>636.645.671</b>	<b>804.460.677</b>
<b>Corrente</b>			
Inventários	15	92.408.983	75.955.693
Clientes e outras contas a receber	14	166.419.819	60.806.243
Imposto sobre o rendimento a receber	16	133.019	523.869
Caixa e equivalentes de caixa	17	56.280.131	82.603.973
		<b>315.241.952</b>	<b>219.889.778</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>951.887.623</b>	<b>1.024.350.455</b>
<b>Capital próprio</b>			
Capital	18	150.420.973	150.420.973
Outras reservas	19	9.579.170	11.350.393
Resultados acumulados	20	9.692.769	49.005.894
Resultado líquido atribuível a detentores do capital		85.950.244	43.054.092
Interesses não controlados	21	14.196.649	26.797.531
<b>Total do Capital próprio</b>		<b>269.839.805</b>	<b>280.628.883</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Não corrente</b>			
Provisões	22	603.953	455.783
Empréstimos obtidos	23	270.892.176	353.382.099
Instrumentos financeiros derivados	24	1.069.253	2.928.884
Passivos por impostos diferidos	12	30.628.345	37.654.005
Rendimentos a reconhecer	25	161.411.251	152.500.297
Fornecedores e outras contas a pagar	26	5.302.029	20.151.976
		<b>469.907.007</b>	<b>567.073.045</b>
<b>Corrente</b>			
Provisões	22	3.980.564	3.253.862
Empréstimos obtidos	23	65.983.265	56.684.378
Rendimentos a reconhecer	25	30.859.263	25.757.859
Fornecedores e outras contas a pagar	26	102.164.240	90.517.315
Impostos sobre o rendimento a pagar	16	9.153.479	435.112
		<b>212.140.811</b>	<b>176.648.527</b>
<b>Total do Passivo</b>		<b>682.047.818</b>	<b>743.721.571</b>
<b>Total do Capital próprio e Passivo</b>		<b>951.887.623</b>	<b>1.024.350.455</b>

O anexo faz parte integrante da Demonstração da posição financeira consolidada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

## Demonstração dos resultados consolidados

(Montantes expressos em Euros)	Notas	Exercício	
		2017	2016
<b>Operações continuadas</b>			
Vendas e serviços prestados	27;28	342.170.602	302.172.128
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	15	(48.295.318)	(38.336.143)
Fornecimentos e serviços externos	29	(104.515.653)	(94.959.922)
Gastos com o pessoal	30	(71.925.415)	(72.379.791)
Gastos de depreciação e de amortização	6;7;8	(32.191.125)	(32.216.084)
Reversões de imparidade de ativos depreciáveis / amortizáveis	6	3.395.327	1.654.387
Perdas de imparidade de contas a receber	14	(766.855)	(654.037)
Perdas de imparidade de inventários	15	(104.111)	(99.031)
Provisões	22	(967.486)	81.489
Outros rendimentos e ganhos	31	13.495.616	14.114.523
Outros gastos e perdas	32	(13.155.410)	(13.171.425)
Ganhos / (Perdas) de investimentos em empreendimentos conjuntos, associadas e ativos financeiros disponíveis para venda	33	28.127.872	(943.417)
<b>Resultado operacional</b>		<b>115.268.045</b>	<b>65.262.676</b>
Gastos financeiros	34	(14.992.655)	(21.142.988)
Rendimentos financeiros	34	769.739	3.697.786
<b>Resultados antes de impostos</b>		<b>101.045.129</b>	<b>47.817.474</b>
Imposto sobre o rendimento do exercício	35	(10.823.470)	(4.000.700)
<b>Resultado das operações continuadas</b>		<b>90.221.659</b>	<b>43.816.774</b>
<b>Operações descontinuadas</b>			
Resultado das operações descontinuadas	36	-	3.729.733
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>90.221.659</b>	<b>47.546.507</b>
<b>Resultado líquido atribuível a:</b>			
Detentores do capital da Empresa-Mãe		85.950.244	43.054.092
Interesses não controláveis		4.271.415	4.492.414
		<b>90.221.659</b>	<b>47.546.507</b>
Resultado por ação		1,11	0,58
Resultado por ação das operações continuadas		1,11	0,54
EBITDA		145.511.161	100.974.467
EBITDAR		160.083.740	114.954.781

O anexo faz parte integrante da Demonstração dos resultados consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

## Demonstração do rendimento integral consolidado

(Montantes expressos em Euros)	Notas	Exercício	
		2017	2016
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>90.221.659</b>	<b>47.546.507</b>
<b>Itens que reciclam por resultados:</b>			
Diferenças de conversão cambial	19	(2.095.764)	357.766
Varição do justo valor de derivados de cobertura	24	869.823	2.521.824
Imposto sobre os itens registados diretamente em capital	12	(232.857)	(520.000)
<b>Outros rendimentos do período - líquidos de imposto</b>		<b>(1.458.798)</b>	<b>2.359.590</b>
<b>Total do rendimento integral do exercício</b>		<b>88.762.861</b>	<b>49.906.096</b>
<b>Resultado líquido atribuível a:</b>			
Detentores do capital da Empresa-Mãe		84.491.446	45.413.682
Interesses não controláveis		4.271.415	4.492.414
		<b>88.762.861</b>	<b>49.906.096</b>

O anexo faz parte integrante da Demonstração do rendimento integral consolidado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

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

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
A 1 de janeiro de 2016	81.530.000	37.200.000	33.690.973	4.788.723	37.710.118	38.502.997	25.223.946	258.646.757
<b>Alterações no período</b>								
Aplicação do resultado líquido do exercício				2.113.373	36.389.624	(38.502.997)	-	-
Alterações de perímetro				376.972	(376.972)	-	1.584.462	1.584.462
Outras alterações reconhecidas no capital próprio				566.335	(493.824)	-	(2.429.067)	(2.356.556)
				<b>3.056.680</b>	<b>35.518.828</b>	<b>(38.502.997)</b>	<b>(844.605)</b>	<b>(772.094)</b>
Varição na reserva de justo valor (derivados cobertura)				2.001.824	-	-	-	2.001.824
Efeito cambial				423.805	(37.134)	-	(28.905)	357.766
Ganhos e perdas reconhecidos diretamente no capital próprio resultantes de empresas associadas				1.079.361	(1.079.361)	-	-	-
Resultado líquido do exercício						43.054.092	4.492.414	47.546.506
<b>Resultado integral</b>				<b>3.504.990</b>	<b>(1.116.495)</b>	<b>43.054.092</b>	<b>4.463.509</b>	<b>49.906.096</b>
				<b>6.561.670</b>	<b>34.402.333</b>	<b>4.551.095</b>	<b>3.618.904</b>	<b>49.134.002</b>
<b>Operações com detentores de capital no período</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Realizações de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Realizações de prémios de emissão	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuições	-	(2.000.000)	-	-	(23.106.557)	-	(2.045.319)	(27.151.876)
Entradas para cobertura de perdas	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras operações	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>-</b>	<b>(2.000.000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(23.106.557)</b>	<b>-</b>	<b>(2.045.319)</b>	<b>(27.151.876)</b>
<b>A 31 de dezembro de 2016</b>	<b>81.530.000</b>	<b>35.200.000</b>	<b>33.690.973</b>	<b>11.350.393</b>	<b>49.005.894</b>	<b>43.054.092</b>	<b>26.797.531</b>	<b>280.628.883</b>

O anexo faz parte integrante da Demonstração da alteração dos capitais próprios consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

## Demonstração dos fluxos de caixa consolidados

(Montantes expressos em Euros)	Nota	Exercício findo em 31 de dezembro	
		2017	2016
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimentos de clientes		324.239.105	300.979.920
Pagamentos a fornecedores		(140.238.603)	(147.177.390)
Pagamentos ao pessoal		(74.536.205)	(70.798.199)
<b>Caixa gerada pelas operações</b>		<b>109.464.297</b>	<b>83.004.331</b>
Pagamento / recebimento do imposto sobre o rendimento		(2.800.570)	(11.026.894)
Outros recebimentos / pagamentos		1.105.657	(2.448.856)
<b>Fluxos de caixa líquidos das atividades operacionais</b>		<b>107.769.384</b>	<b>69.528.581</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>			
Recebimentos provenientes de:			
Variação de caixa por entradas de perímetro de consolidação		-	575.524
Ativos tangíveis e intangíveis		8.268.209	38.726.292
Investimentos financeiros		41.655.079	22.249.876
Subsídios ao investimento		-	1.996.031
Juros e rendimentos similares		484.773	446.521
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos tangíveis e intangíveis		(52.559.459)	(47.247.998)
Investimentos financeiros		(4.000.158)	(25.296.189)
<b>Fluxos de caixa líquidos das atividades de investimento</b>		<b>(6.151.556)</b>	<b>(8.549.943)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		29.655.342	147.357.309
Outras operações de financiamento		2.255.738	-
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		(49.114.882)	(131.495.874)
Juros e gastos e similares		(14.975.675)	(20.040.973)
Dividendos		(97.267.376)	(25.151.876)
Reduções de capital e de outros instrumentos de capital próprio		-	(2.000.000)
<b>Fluxos de caixa líquidos das atividades de financiamento</b>		<b>(129.446.852)</b>	<b>(31.331.414)</b>
<b>Variação de caixa e seus equivalentes</b>		<b>(27.829.024)</b>	<b>29.647.224</b>
Efeitos das diferenças de câmbio		3.747.465	(2.691.305)
Caixa e seus equivalentes no início do período	17	79.520.578	52.564.659
Caixa e seus equivalentes no fim do período	17	<b>55.439.019</b>	<b>79.520.578</b>

O anexo faz parte integrante da Demonstração dos fluxos de caixa consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

## 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 108 unidades de alojamento turístico totalizando aproximadamente 11.711 quartos o que a torna a maior cadeia de origem portuguesa, encontrando-se no top 25 do ranking das cadeias hoteleiras da Europa e no top 75 a nível mundial.

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

Em 2017, considerando que o Pestana Hotel Group está atualmente a estudar novos investimentos na Europa e nos Estados Unidos da América e, tendo em conta o crescimento elevado verificado e esperado no mercado português, no qual o grupo continua a aferir novas oportunidades de negócio, decidiu-se alienar os investimentos financeiros com atividades no exterior permitindo assim ao Grupo Pestana focar-se na sua atividade económica em Portugal.

Deste modo, o Grupo Pestana alienou as ações representativas de 99,92% do capital social da sociedade detentora dos investimentos financeiros na Europa e nos Estados Unidos da América, Hotéis do Atlântico – Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hóteis, S.A., assim como as prestações acessórias e os empréstimos concedidos à Pestana International Holdings, S.A..

Pelos mesmos motivos, o Grupo Pestana decidiu também alienar os investimentos financeiros nas sociedades que prestam serviços transversais às diversas empresas do Pestana Hotel Group, nomeadamente no âmbito dos serviços partilhados de apoio à gestão, serviços de agência viagens e de serviços de segurança, designadamente a Pestana Management – Serviços de Gestão, S.A., a Intervisa Viagens e Turismo, Lda. e a Pestana Segurança – Serviços de Segurança e Vigilância, Unipessoal Lda..

Na área do lazer, em Portugal, o Grupo Pestana possui atualmente além dos 33 hotéis (16 na Madeira, 9 no Algarve, 5 em Lisboa/Cascais/Sintra, 2 no Porto e 1 nos Açores), 9 empreendimentos de Vacation Club, 6 campos de golfe, 4 empreendimentos imobiliário/turístico, 1 concessão de jogo para o Casino da Madeira, um operador turístico e a gestão da rede das 33 Pousadas de Portugal, incluindo a do Terreiro do Paço em Lisboa. Nestes números estão incluídos os dois hotéis inaugurados em 2016 resultantes da parceria entre o Pestana Hotel Group e Cristiano Ronaldo, nomeadamente o Pestana CR7 Lisboa e o Pestana CR7 Madeira.

# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

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

(a) Contrato de gestão / arrendamento

(b) Inauguração em maio de 2017

(c) Inauguração em novembro de 2017

(d) Franchisado

Estas Demonstrações financeiras consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração na reunião de 7 de março de 2018. É da opinião o Conselho de Administração que estas demonstrações financeiras consolidadas refletem de forma verdadeira e apropriada as operações consolidadas da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A., bem como a sua posição consolidada e performance financeira e fluxos consolidados de caixa.

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

## 2. Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras

As Demonstrações financeiras consolidadas do Grupo Pestana são preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) conforme endossadas pela União Europeia (EU) e efectivas à data de 1 de janeiro de 2017. 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 segundo o custo histórico, exceto no que respeita aos instrumentos financeiros derivados e aos ativos financeiros disponíveis para venda, valorizados ao justo valor.

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 e interpretações que se tornaram efetivas a 1 de janeiro de 2017:

- **IAS 7** (alteração), 'Revisão às divulgações'. Conforme apresentado na Nota 43, esta alteração introduz uma divulgação adicional sobre as variações dos passivos de financiamento, desagregados entre as transações que deram origem a movimentos de caixa e as que não, e a forma como esta informação concilia com os fluxos de caixa das atividades de financiamento da Demonstração dos fluxos de caixa.
- **IAS 12** (alteração), 'Imposto sobre o rendimento - Reconhecimento de impostos diferidos ativos sobre perdas potenciais'. Esta alteração clarifica a forma de contabilizar impostos diferidos ativos relacionados com ativos mensurados ao justo valor, como estimar os lucros tributáveis futuros quando existem diferenças temporárias dedutíveis e como avaliar a recuperabilidade dos impostos diferidos ativos quando existem restrições na lei fiscal. Esta alteração não teve impacto nas Demonstrações financeiras consolidadas do Grupo Pestana.

b) Normas publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018, que a União Europeia já endossou:

- **IFRS 9** (nova), 'Instrumentos financeiros'. A IFRS 9 substitui os requisitos da IAS 39, relativamente: (i) à classificação e mensuração dos ativos e passivos financeiros; (ii) ao reconhecimento de imparidade sobre créditos a receber (através do modelo da perda esperada); e (iii) aos requisitos para o reconhecimento e classificação da contabilidade de cobertura. O Grupo Pestana irá aplicar a IFRS 9 no exercício em que a mesma se tornar efetiva, não sendo expectáveis impactos relevantes nas Demonstrações financeiras consolidadas.
- **IFRS 15** (nova), 'Rédito de contratos com clientes'. Esta nova norma aplica-se apenas a contratos para a entrega de produtos ou prestação de serviços, e exige que a entidade reconheça o rédito quando a obrigação contratual de entregar ativos ou prestar serviços é satisfeita e pelo montante que reflete a contraprestação a que a entidade tem direito, conforme previsto na "metodologia das 5 etapas". O Grupo Pestana irá aplicar a IFRS 15 no exercício em que a mesma se tornar efetiva, não sendo expectáveis impactos relevantes nas Demonstrações financeiras consolidadas.
- **Alterações à IFRS 15**, 'Rédito de contratos com clientes'. Estas alterações referem-se às indicações adicionais a seguir para determinar as obrigações de desempenho de um contrato, ao momento do reconhecimento do rédito de uma licença de propriedade intelectual, à revisão dos indicadores para a classificação da relação principal versus agente, e aos novos regimes previstos para simplificar a transição. O Grupo Pestana irá aplicar a alteração à nova norma no exercício em que a mesma se tornar efetiva, não sendo expectáveis impactos relevantes nas Demonstrações financeiras consolidadas.

— **IFRS 16** (nova), ‘Locações’ (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019). 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”. O Grupo Pestana irá aplicar a IFRS 16 no exercício em que a mesma se tornar efetiva.

c) Normas (novas e alterações) e interpretações publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018, mas que a União Europeia ainda não endossou:

— **Melhorias às normas 2014 – 2016**. Este ciclo de melhorias afeta os normativos IAS 28 e IFRS 12, não sendo expectáveis impactos nas Demonstrações financeiras consolidadas.

— **IAS 28** (alteração), ‘Investimentos de longo-prazo em associadas e empreendimentos conjuntos’ (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019). Esta alteração clarifica que os investimentos de longo-prazo em associadas e empreendimentos conjuntos (componentes do investimento de uma entidade em associadas e empreendimentos conjuntos), que não estão a ser mensurados através do método de equivalência patrimonial, são contabilizados segundo a IFRS 9, estando sujeitos ao modelo de imparidade das perdas estimadas, antes de qualquer teste de imparidade ao investimento como um todo. Esta alteração não terá impacto nas Demonstrações financeiras consolidadas.

— **IAS 40** (alteração) ‘Transferência de propriedades de investimento’ (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018). Esta alteração clarifica que os ativos só podem ser transferidos de e para a categoria de propriedades de investimentos quando exista evidência da alteração de uso. Apenas a alteração da intenção da gestão não é suficiente para efetuar a transferência. O Grupo Pestana irá aplicar esta alteração no exercício em que a mesma se tornar efetiva.

— **IFRS 9** (alteração), ‘Elementos de pré-pagamento com compensação negativa’ (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019). Esta alteração introduz a possibilidade de classificar ativos financeiros com condições de pré-pagamento com compensação negativa, ao custo amortizado, desde que se verifique o cumprimento de condições específicas, em vez de ser classificado ao justo valor através de resultados. Esta alteração não terá impacto nas Demonstrações financeiras consolidadas.

— **Melhorias às normas 2015 – 2017** (a aplicar aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019). Este ciclo de melhorias afeta os normativos IAS 12, IAS 23, IFRS 3 e IFRS 11, que o Grupo Pestana irá adotar quando as mesmas se tornarem efetivas.

— **IFRIC 22** (nova), ‘Operações em moeda estrangeira e contraprestação antecipada’ (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de Janeiro de 2018). Trata-se de uma interpretação à IAS 21 ‘Os efeitos de alterações em taxas de câmbio’ e refere-se à determinação da “data da transação” quando uma entidade paga ou recebe antecipadamente a contraprestação

de contratos denominados em moeda estrangeira. A “data da transação” determina a taxa de câmbio a usar para converter as transações em moeda estrangeira. O Grupo Pestana irá aplicar a IFRIC 22 no exercício em que a mesma se tornar efetiva, não sendo expectáveis impactos relevantes nas Demonstrações financeiras consolidadas.

- **IFRIC 23** (nova), ‘Incerteza sobre o tratamento de Imposto sobre o rendimento’ (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de Janeiro de 2019). Trata-se de uma interpretação à IAS 12 – ‘Imposto sobre o rendimento’, referindo-se aos requisitos de mensuração e reconhecimento a aplicar quando existem incertezas quanto à aceitação de um determinado tratamento fiscal por parte da Administração fiscal relativamente a Imposto sobre o rendimento. Em caso de incerteza quanto à posição da Administração fiscal sobre uma transação específica, a entidade deverá efetuar a sua melhor estimativa e registar os ativos ou passivos por imposto sobre o rendimento à luz da IAS 12, e não da IAS 37 – “Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes”, com base no valor esperado ou o valor mais provável. A aplicação da IFRIC 23 pode ser retrospectiva ou retrospectiva modificada. O Grupo Pestana irá aplicar a IFRIC 23 no exercício em que esta se tornar efetiva, não sendo expectáveis impactos relevantes nas Demonstrações financeiras.

## 3. Principais políticas contabilísticas

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

### 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. As entidades que qualificam como Subsidiárias encontram-se listadas na Nota 40.

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 controláveis 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 controláveis 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.

### 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.

As políticas contabilísticas das Entidades conjuntamente controladas são alteradas, sempre que necessário, de forma a garantir, que as mesmas são aplicadas de forma consistente com as da Empresa.

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

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

As entidades que qualificam como Empreendimentos conjuntos encontram-se listadas nas Notas 9 e 40.

### 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 40.

### 3.1.4. Ativos financeiros disponíveis para venda

Os Ativos financeiros disponíveis para venda 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 ativos financeiros disponíveis para venda, 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 Ativos financeiros disponíveis para venda encontram-se listadas na Nota 11.

### 3.2. Concentrações de atividades empresariais sob controlo comum

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

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

### 3.3. Conversão cambial

#### i. Moeda funcional e de apresentação

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

#### ii. Transações e saldos

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

#### iii. Unidades operacionais estrangeiras

Os resultados e a posição financeira das unidades operacionais estrangeiras do Grupo Pestana que têm uma moeda funcional diferente do Euro, são convertidas para a moeda de apresentação como segue:

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

- (a) Os ativos e passivos das demonstrações da posição financeira das unidades operacionais estrangeiras são convertidos à taxa de fecho;
- (b) Os proveitos e custos das demonstrações do rendimento integral das unidades operacionais estrangeiras são convertidos à taxa de câmbio média; e
- (c) Todas as diferenças de câmbio apuradas são reconhecidas como uma componente separada no Capital próprio.

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

#### iv. Cotações utilizadas

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

Moeda	31-12-2017	31-12-2016
BRL - Real Brasileiro	3,9437	3,4305
CAD - Dólar Canadiano	1,5047	1,4188
CHF - Franco Suíço	1,1701	1,0739
DKK - Coroa Dinamarquesa	7,4449	7,4344
GBP - Libra Esterlina	0,8875	0,8562
NOK - Coroa Norueguesa	9,8348	9,0863
SEK - Coroa Sueca	9,8387	9,5525
USD - Dólar dos Estados Unidos	1,1994	1,0541

As cotações de moeda estrangeira utilizadas para conversão de transações expressas em moeda estrangeira, que correspondem à média da taxa de câmbio durante o respetivo exercício, foram como segue:

Moeda	31-12-2017	31-12-2016
GBP - Libra Esterlina	0,8763	0,8198
USD - Dólar dos Estados Unidos	1,1288	1,1067

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

No caso dos edifícios afetos em parte ou no seu todo à atividade de *timeshare*, em conformidade com a IAS 17 – Locações, os custos diretos iniciais incorridos ao negociar e aceitar estes contratos, como sejam as comissões pagas aos angariadores, foram adicionados à quantia escriturada do ativo locado.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.5. Ativos intangíveis

Os Ativos intangíveis são apenas reconhecidos quando: i) sejam identificáveis; ii) seja provável que dos mesmos advenham benefícios económicos futuros; e iii) o seu custo possa mensurado com fiabilidade.

Quando adquiridos individualmente os ativos intangíveis são reconhecidos ao custo, o qual compreende: i) o preço de compra, incluindo custos com direitos intelectuais e taxas após a dedução de quaisquer descontos; e ii) qualquer custo diretamente atribuível à preparação do ativo, para o seu uso pretendido.

Quando adquiridos no âmbito de uma concentração de atividades empresariais, separáveis do *goodwill*, os ativos intangíveis são valorizados ao justo valor, determinado no âmbito da aplicação do método da compra, conforme previsto pela IFRS 3 – Concentrações de Atividades Empresariais.

Os ativos gerados internamente, nomeadamente as despesas com desenvolvimento interno, são registados como gasto quando incorridos, sempre que não seja possível distinguir a fase da pesquisa da fase de desenvolvimento, ou não seja possível determinar com fiabilidade os custos incorridos em cada fase ou a probabilidade de fluírem benefícios económicos para o Grupo Pestana.

Os dispêndios com estudos e avaliações efetuados no decurso das atividades operacionais são reconhecidos nos resultados do exercício em que são incorridos.

Para além do *goodwill*, os Ativos intangíveis do Grupo Pestana são, fundamentalmente, concessões, web sites e *software*.

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

O *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 infra-estrutura aplicacional, desenho gráfico e conteúdos base.

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

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

	Anos
Concessões	Entre 20 e 70 anos
Website	4 anos

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

### 3.6. Propriedades de investimento

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

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

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

### 3.7. Imparidade de ativos não financeiros

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

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

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

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

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

### 3.8. Imposto sobre o rendimento

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

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

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

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

### 3.9. Ativos financeiros

O Conselho de Administração determina a classificação dos Ativos financeiros, na data do reconhecimento inicial, de acordo com o objetivo da sua aquisição, reavaliando esta classificação a cada data de relato.

Os Ativos financeiros podem ser classificados como:

- (i) Ativos financeiros ao justo valor por via de resultados - incluem os ativos financeiros não derivados detidos para negociação respeitando a investimentos de curto prazo e ativos ao justo valor por via de resultados à data do reconhecimento inicial;
- (ii) Empréstimos concedidos e contas a receber - inclui os ativos financeiros não derivados com pagamentos fixos ou determináveis não cotados num mercado ativo;
- (iii) Investimentos detidos até à maturidade - incluem os ativos financeiros não derivados com pagamentos fixos ou determináveis e maturidades fixas, que a entidade tem intenção e capacidade de manter até à maturidade;
- (iv) Ativos financeiros disponíveis para venda - incluem os ativos financeiros não derivados que são designados como disponíveis para venda no momento do seu reconhecimento inicial ou não se enquadram nas categorias acima referidas. São reconhecidos como ativos não correntes exceto se houver intenção de alienar nos 12 meses seguintes à data do relato financeiro.

A 31 de dezembro de 2017 e 2016, o Grupo Pestana apenas tem ativos financeiros classificados como Ativos financeiros disponíveis para venda e Empréstimos concedidos e contas a receber.

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.

Ativos financeiros disponíveis para venda são reconhecidos inicialmente ao justo valor acrescido dos custos de transação. Nos períodos subsequentes, são mensurados ao justo valor sendo a variação do justo valor reconhecida na reserva de justo valor no capital. No caso dos investimentos em instrumentos de capital, estes podem ser mensurados ao custo, quando o seu justo valor não seja determinável com fiabilidade. Os dividendos e juros obtidos dos ativos financeiros disponíveis para venda são reconhecidos em resultados do período em que ocorrem, na rubrica de outros ganhos operacionais, quando o direito ao recebimento é estabelecido.

Empréstimos concedidos e contas a receber são classificados na demonstração da posição financeira como Clientes e Outras contas a receber, e são reconhecidos ao custo amortizado usando a taxa de juro efetiva, deduzidos de qualquer perda de imparidade. O ajustamento por imparidade das contas a receber é efetuado quando existe evidência objetiva de que o Grupo Pestana não irá receber os montantes em dívida de acordo com as condições iniciais das transações que lhe deram origem.

Os ativos financeiros são desreconhecidos quando os direitos ao recebimento dos fluxos monetários originados por esses investimentos expiram ou são transferidos, assim como todos os riscos e benefícios associados à sua posse.

### 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 Pestana aplica técnicas de valorização para os instrumentos financeiros não cotados, tais como, instrumentos financeiros derivados e ativos financeiros disponíveis para venda. 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 Pestana 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 outras contas a receber são reconhecidas inicialmente ao justo valor, sendo subsequentemente mensuradas ao custo amortizado, deduzido de ajustamentos por imparidade, quando aplicável. As perdas por imparidade dos clientes e contas a receber são registadas, sempre que exista evidência objetiva de que os mesmos não são recuperáveis conforme os termos iniciais da transação. As perdas por imparidade identificadas são registadas na demonstração dos resultados consolidados, em Imparidade de contas a receber, sendo subsequentemente revertidas por resultados, caso os indicadores de imparidade diminuam ou deixem de existir.

### 3.12. Inventários

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

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

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

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

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

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

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

### 3.13. Caixa e equivalentes de caixa

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

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

### 3.14. Capital

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

### 3.15. Provisões

As Provisões são reconhecidas quando o Grupo Pestana tem: i) uma obrigação presente legal ou construtiva resultante de eventos passados; ii) para a qual é mais provável do que não que seja necessário um dispêndio de recursos internos no pagamento dessa obrigação; e iii) o 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 por via de resultados;
- (ii) Outros passivos financeiros.

Os Outros passivos financeiros incluem os Empréstimos obtidos e Fornecedores e outras contas a pagar. Os passivos classificados como Fornecedores e outras contas a pagar são reconhecidos inicialmente ao justo valor e subsequentemente são mensurados ao custo amortizado de acordo com a taxa de juro efetiva.

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, líquido dos custos de transação incorridos. Os empréstimos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado sendo a diferença entre o valor nominal e o justo valor inicial reconhecida na demonstração dos resultados consolidados ao longo do período do empréstimo, utilizando o método da taxa de juro efetiva.

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

### 3.18. Instrumentos financeiros derivados

Os Instrumentos financeiros derivados são registados inicialmente ao justo valor da data da transação sendo valorizados subsequentemente ao justo valor. O método do reconhecimento dos ganhos e perdas de justo valor depende da designação que é feita dos instrumentos financeiros derivados. Quando se tratem de instrumentos financeiros derivados de negociação, os ganhos e perdas de justo valor são reconhecidos no resultado do exercício nas rubricas de custos ou proveitos financeiros. Quando designados com instrumentos financeiros derivados de cobertura, o reconhecimento dos ganhos e perdas de justo valor dependem 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 em resultados, conjuntamente com as variações de justo valor dos ativos ou dos passivos cobertos 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 são reconhecidas em reservas de cobertura no Capital próprio, sendo transferidas para resultados nos períodos em que o respetivo item coberto afeta resultados. A parte ineficaz da cobertura é registada em resultados no momento em que ocorre.

### 3.19. Locações

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

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

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

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

### 3.20. Subsídios e apoios do Governo

O Grupo Pestana reconhece os Subsídios do Estado Português, da União Europeia ou organismos equiparados (“Governo”) pelo seu justo valor quando existe uma certeza razoável de que o subsídio será recebido.

Os Subsídios à exploração são reconhecidos como rendimentos na demonstração dos resultados consolidados no mesmo período em que os custos associados são incorridos e registados.

Os apoios do Governo sob a forma de atribuição de financiamentos reembolsáveis a taxa bonificada, são descontados na data do reconhecimento inicial com base na taxa de juro de mercado à data da atribuição, constituindo o valor do desconto o valor do subsídio a amortizar pelo período do financiamento ou do ativo cuja aquisição pretende financiar.

Os Subsídios atribuídos ao Grupo Pestana, não reembolsáveis, para financiamento de ativos fixos tangíveis, são registados na Demonstração da posição financeira como rendimentos a

reconhecer e reconhecidos na Demonstração dos resultados consolidados proporcionalmente às depreciações dos ativos fixos tangíveis subsidiados.

### 3.21. Gastos e réditos

Os Gastos e réditos 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 relativo à venda de produtos e/ ou serviços no decurso normal da atividade do Grupo Pestana. O Rédito é registado líquido de quaisquer impostos, descontos comerciais e descontos financeiros atribuídos.

O rédito da venda de produtos é reconhecido quando: i) o valor do rédito pode ser estimado com fiabilidade; ii) é provável que benefícios económicos fluam para o Grupo Pestana; e iii) parte significativa dos riscos e benefícios tenham sido transferidos para o comprador.

O rédito da prestação de serviços é reconhecido de acordo com a percentagem de acabamento ou com base no período do contrato quando a prestação de serviços não esteja associada à execução de atividades específicas, mas à prestação contínua do serviço.

#### (i) Hotelaria

Na atividade hoteleira, o rédito corresponde maioritariamente a serviços de alojamento, e às vendas relacionadas com o consumo de comidas e bebidas nos bares, restaurantes e mini-bares, que são registados na data do consumo. Para os restantes serviços de hotelaria o rédito é registado no dia da prestação do serviço.

O Grupo Pestana tem em vigor um programa de pontos, denominado PPG - Pestana Priority Guest, de acordo com o qual os clientes frequentes podem usufruir de descontos e ofertas em serviços futuros. No registo das transações que dão direito a pontos, é efetuada a segregação do valor faturado ao cliente entre o rédito do produto ou serviço prestado e o valor dos pontos atribuídos, com base no justo valor de cada elemento. Assim, o rédito do produto vendido ou serviço prestado é reconhecido de imediato no resultado do exercício, e o valor atribuído aos pontos é diferido até à data em que o cliente utilize os pontos na aquisição de um produto/serviço, conforme convencionado no programa de pontos, ou então ao momento em que expiram.

#### (ii) Vacation club

O Grupo Pestana reconhece o rédito obtido na venda de contratos de *timeshare*, também denominado de *Vacation club*, consoante a transmissão de riscos e benefícios associados a cada 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 todos os riscos e benefícios associados ao ativo subjacente (o imóvel) para além de manter a gestão ativa do mesmo (possibilidade de locação a terceiros durante o período não vendido em *timeshare*).

Nos casos de venda de contratos do programa *Options*, em que o cliente adquire o direito de utilização de alojamento sem ter que definir nesse momento qual a Unidade hoteleira específica que pretende utilizar, este direito é representado em pontos. O rédito associado a esses pontos é reconhecido consoante a sua utilização e pelo seu prazo de validade.

Quando o valor da venda do *timeshare* é recebido de forma diferida, ou seja a crédito, e não há lugar à cobrança de juros, o valor do rédito a diferir é apurado com base no valor presente a receber. Quando há lugar à cobrança de juros o valor do rédito é registado pelo valor nominal.

Os custos de manutenção relativos aos períodos de *timeshare* alienados são debitados aos compradores do *timeshare*, independentemente da utilização do ativo, durante o período estabelecido, constituindo um rédito a reconhecer anualmente.

### (iii) Imobiliária turística

O rédito refere-se essencialmente à venda de terrenos e apartamentos, existindo ainda lugar ao reconhecimento de rédito relativo a rendas obtidas de propriedades de investimento e serviços de gestão de condomínios e empreendimentos.

O rédito da venda de terrenos e apartamentos é reconhecido quando: i) o valor do rédito pode ser estimado com fiabilidade; ii) é provável que benefícios económicos fluam para o Grupo Pestana; e iii) parte significativa dos riscos e benefícios tenham sido transferidos para o comprador.

No caso dos terrenos, o rédito da venda é reconhecido, regra geral, na data em que a escritura pública de venda é assinada. No entanto, quando determinadas condições estejam reunidas, o rédito poderá ser reconhecido na data da assinatura do contrato promessa compra e venda, como seja: i) o rédito recebido seja significativo, o que por regra terá de exceder 50% do valor total; ii) o comprador inicie obras de edificação contratadas ao Grupo Pestana, que evidenciem um compromisso de compra; e iii) os custos e as receitas possam ser estimados de forma fiável.

No caso dos apartamentos, moradias e *townhouses*, construídos por conta e risco do Grupo Pestana para alienação a terceiros, o rédito só é reconhecido quando é efetuada a escritura pública sobre o imóvel, data em que se consideram transferidos todos os riscos e benefícios para o comprador.

O rédito dos serviços de gestão de condomínios é reconhecido no período a que corresponde a prestação do serviço. O rédito a reconhecer corresponde à comissão negociada, não incluindo os montantes da “repassagem” dos custos inerentes à gestão do edifício / empreendimento para os condóminos.

#### (iv) Animação turística

As receitas de jogo apuradas diariamente, tanto nos jogos bancados como nos jogos em máquinas, são reconhecidas como rédito na demonstração dos resultados na rubrica de Prestação de serviços, pela diferença entre as apostas efetuadas e os prémios ganhos, deduzidos da estimativa de prémios de jogo acumulados a pagar e imposto sobre o jogo.

#### (v) Contratos de gestão

Os serviços de gestão representam os honorários recebidos pela gestão de hotéis propriedade de terceiros geridos por parte do Grupo Pestana, habitualmente acordados sob contratos de longa duração.

O rédito corresponde, normalmente, a uma percentagem das receitas do hotel mais um pagamento de incentivos que tendem a ser calculados através da aplicação de uma percentagem (fixa ou variável) dos proveitos e/ou resultados operacionais de hotelaria (G.O.P.).

### 3.23. Contratos de construção

As empresas do Grupo Pestana que se dedicam à atividade imobiliária negociam contratos com clientes para a construção de ativos (ex. moradias), cujo período de duração abrange mais do que um exercício. O rédito deste tipo de contratos que não constitui a venda de um ativo, é reconhecido com base na percentagem de acabamento, ao longo da prestação do serviço de construção.

A percentagem de acabamento é determinada com base nos custos incorridos em cada período versus os custos totais orçamentados do contrato, havendo lugar ao reconhecimento da margem estimada para o contrato. Nos casos raros em que não é possível estimar com fiabilidade a margem do contrato, o Grupo Pestana regista um montante de rédito igual ao custo incorrido, não reconhecendo qualquer margem.

Os acordos de preço apenas são considerados como rédito quando tenham sido aceites pelo cliente.

Sempre que se estime que os custos associados à prestação do serviço de construção excedam os réditos contratados, o Grupo Pestana reconhece uma provisão para contratos onerosos.

No que se refere à garantia do serviço de construção, a potencial responsabilidade estimada é registada durante a fase de construção do contrato, constituindo uma componente dos custos orçamentados para efeitos de determinação da percentagem de acabamento do contrato. O cálculo desta responsabilidade é efetuada contrato a contrato, sendo qualquer valor remanescente revertido no final do período da garantia de cada contrato.

### 3.24. Acontecimentos subsequentes

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

## 4. Políticas de gestão do risco financeiro

### 4.1. Factores do risco financeiro

As atividades do Pestana Hotel Group 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 Pestana Hotel Group 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 cambial, o risco de crédito, o risco de taxa de juro, o uso de derivativos e outros instrumentos financeiros não derivativos, bem como o investimento do excesso de liquidez.

#### i. Risco de taxa de câmbio

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

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

## ii. Risco de crédito

O risco de crédito do Pestana Hotel Group resulta essencialmente do risco de crédito dos clientes “empresa” e operadores turísticos e das restantes dívidas de terceiros. O acompanhamento do risco de crédito é efetuado de forma centralizada pelo departamento financeiro do Pestana Hotel Group, supervisionado pelo Conselho de Administração, pela adequada avaliação de risco efetuada antes da aceitação e pelo regular acompanhamento dos limites de crédito atribuídos a cada cliente face aos montantes em dívida.

São considerados indicadores de imparidade nas contas a receber a existência de saldos vencidos há mais de 6 meses, as dificuldades financeiras do devedor e a sua probabilidade de falência, sendo cada situação avaliada caso a caso.

O Pestana Hotel Group 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 Pestana Hotel Group. 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 Pestana Hotel Group 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 projectos. 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 para com quem tem um maior volume de dívida de médio e longo prazo.

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

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

Rating	Depósitos bancários		Empréstimos obtidos	
	2017	2016	2017	2016
A3	5.306.543	4.832.912	10.630.494	9.737.209
Aa2	123.634	770.055	-	-
Baa1	1.243.007	22.927.052	613.816	32.166.604
Baa2	306.309	155.685	5.000.000	-
Ba1	17.476.863	16.258.396	99.581.464	93.726.394
Ba2	8.097.363	10.881.415	31.500.000	33.396.761
B1	3.006.670	1.102.628	22.497.858	31.085.929
B3	786.070	572.587	13.714.286	15.142.857
Caa2	14.244.470	23.016.820	47.023.011	56.681.936
Sem classificação	4.253.731	698.566	61.474.052	92.146.134
<b>Total</b>	<b>54.844.662</b>	<b>81.216.116</b>	<b>292.034.981</b>	<b>364.083.825</b>

### iii. Risco de liquidez

As necessidades de tesouraria são geridas de forma centralizada pelo departamento financeiro do Pestana Hotel Group, supervisionado pelo respetivo Conselho de Administração, que gere os excessos e défices de liquidez de cada uma das empresas do Pestana Hotel Group. 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 efectuadas análises regulares aos fluxos de tesouraria estimados quer no curto prazo quer no médio e longo prazo de modo a adequar atempadamente as formas e volumes de financiamento apropriados.

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

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

31 de dezembro de 2017	Menos de 1 ano	Entre 1 a 5 anos	Mais de 5 anos
Empréstimos obtidos:	49.208.534	231.039.627	38.160.263
- empréstimos bancários	34.417.336	80.583.804	35.914.952
- empréstimos obrigacionistas	-	107.500.000	-
- papel comercial	5.944.444	26.833.333	-
- descobertos bancários	841.112	-	-
- juros estimados até à maturidade, não descontados	8.005.642	16.122.490	2.245.311
Fornecedores e contas a pagar - não grupo	91.229.451	3.903.950	1.398.079
Instrumentos financeiros derivados	627.378	437.144	4.732

31 de dezembro de 2016	Menos de 1 ano	Entre 1 a 5 anos	Mais de 5 anos
Empréstimos obtidos:	62.438.157	253.047.986	93.975.738
- empréstimos bancários	38.442.310	114.807.400	71.750.720
- empréstimos obrigacionistas	-	92.500.000	15.000.000
- papel comercial	10.000.000	18.500.000	-
- descobertos bancários	3.083.395	-	-
- juros estimados até à maturidade, não descontados	10.912.452	27.240.586	7.225.018
Fornecedores e contas a pagar - não grupo	88.517.755	7.596.393	12.555.583
Instrumentos financeiros derivados	945.453	1.010.954	15.035

#### iv. Risco de taxa de juro

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 2017 e de 2016.

Tendo por referência a dívida líquida do Grupo Pestana em 31 de dezembro de 2017, um acréscimo de 0,25% nas taxas de juro resultaria num incremento dos custos financeiros líquidos anuais de, aproximadamente, 700.000 Euros (31 de dezembro de 2016: 815.000 Euros).

## **4.2. Gestão do risco de capital**

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

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

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

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

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

Os rácios de *gearing* em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 eram os seguintes:

	31-12-2017	31-12-2016
Empréstimos totais	336.875.441	410.066.477
Menos: Caixa e equivalentes de caixa	56.280.131	82.603.973
Dívida líquida	<b>280.595.311</b>	<b>327.462.503</b>
Capitais próprios	<b>269.839.805</b>	<b>280.628.883</b>
Capital total	550.435.115	608.091.388
<b>Gearing</b>	<b>51%</b>	<b>54%</b>

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

	31-12-2017	31-12-2016
Empréstimos totais	336.875.441	410.066.477
Menos: Caixa e equivalentes de caixa	56.280.131	82.603.973
Dívida líquida	<b>280.595.311</b>	<b>327.462.503</b>
Capitais próprios corrigidos	<b>426.182.318</b>	<b>438.702.298</b>
Capital total	706.777.629	766.164.802
<b>Gearing corrigido</b>	<b>40%</b>	<b>43%</b>

### 4.3. Contabilização de instrumentos financeiros derivadas

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, e sempre que apropriado, o Pestana Hotel Group tem efetuada 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 derivadas, estes encontram-se classificados como sendo de negociação.

É de salientar que os empréstimos bancários objetos de cobertura têm spreads implícitos muito inferiores aos que atualmente são praticados no mercado. Desta forma, o custo total dos empréstimos que estão a ser penalizados por estes derivadas, não têm um custo superior aos restantes do Grupo Pestana.

## 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 / intangíveis / propriedades de investimento

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

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

### 5.3. Imparidade

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

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 Pestana Hotel Group 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 macro-económicos e aos pressupostos do negócio utilizados pela gestão.

### 5.4. Provisões

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

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

## 5.5. Locações

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

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

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

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

## 6. Ativos fixos tangíveis

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 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 2017</b>									
Custo de aquisição	138.790.066	796.094.520	244.759.887	5.123.740	21.466.478	748.870	9.998.391	103.194.441	1.320.176.393
Depreciações acumuladas	-	(384.090.022)	(169.829.002)	(4.719.814)	(20.200.391)	(636.160)	(8.048.535)	-	(587.523.924)
Imparidade acumulada	(438.635)	(6.560.472)	(54.182)	-	(4.819)	(22)	-	(665.649)	(7.723.779)
<b>Valor líquido</b>	<b>138.351.432</b>	<b>405.444.026</b>	<b>74.876.703</b>	<b>403.926</b>	<b>1.261.268</b>	<b>112.688</b>	<b>1.949.855</b>	<b>102.528.791</b>	<b>724.928.689</b>
<b>Movimento de 2017</b>									
Entradas no perímetro - custo aquisição	-	-	-	-	-	-	-	10.689.293	10.689.293
Adições	255.675	15.047.625	8.628.343	335.058	403.999	3.282	875.055	25.911.167	51.460.203
Alienações - custo de aquisição	-	(5.579.280)	(140.595)	(146.836)	(13.513)	(33)	(241.005)	-	(6.121.261)
Alienações - depreciações acumuladas	-	237.752	87.065	131.311	13.513	33	241.005	-	710.679
Conversão cambial - custo de aquisição	(795.691)	(1.050.466)	(328.207)	(3.661)	(126.466)	(2.635)	(218)	(3.192.820)	(5.500.164)
Conversão cambial - depreciações acumuladas	-	138.116	156.292	2.343	88.552	1.789	23	-	387.115
Transferências - custo de aquisição	700.803	4.683.058	(916.750)	(234.093)	(60.254)	(37.053)	1.419	(22.392.357)	(18.255.228)
Transferências - depreciações acumuladas	-	(460.080)	1.924.313	234.094	73.616	37.052	-	-	1.808.995
Transferências - imparidades acumuladas	27.095	441.223	10.824	-	-	-	-	321.600	800.742
Depreciação	-	(20.263.300)	(9.115.788)	(135.369)	(546.025)	(29.338)	(541.861)	-	(30.631.680)
Saídas do perímetro - custo aquisição	(31.144.462)	(77.307.005)	(10.877.145)	(158.453)	(3.568.727)	(104.403)	(7.922)	(69.317.418)	(192.485.535)
Saídas do perímetro - depreciações acumuladas	-	12.879.222	7.489.957	153.804	3.140.086	80.880	1.452	-	23.745.401
Saídas do perímetro - imparidade	-	1.278.620	-	-	3.855	-	-	-	1.282.475
Imparidade - reforço	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imparidade - reversão	398.533	2.986.939	8.868	-	964	22	-	-	3.395.327
	<b>(30.558.049)</b>	<b>(66.967.574)</b>	<b>(3.072.823)</b>	<b>178.198</b>	<b>(590.400)</b>	<b>(50.404)</b>	<b>327.949</b>	<b>(57.980.533)</b>	<b>(158.713.635)</b>
<b>31 de dezembro de 2017</b>									
Custo de aquisição	107.806.391	731.888.452	241.125.533	4.915.754	18.101.517	608.028	10.625.719	44.892.307	1.159.963.702
Depreciações acumuladas	-	(391.558.310)	(169.287.163)	(4.333.631)	(17.430.649)	(545.744)	(8.347.915)	-	(591.503.412)
Imparidade acumulada	(13.008)	(1.853.690)	(34.490)	-	-	-	-	(344.049)	(2.245.237)
<b>Valor líquido</b>	<b>107.793.383</b>	<b>338.476.452</b>	<b>71.803.880</b>	<b>582.124</b>	<b>670.868</b>	<b>62.284</b>	<b>2.277.804</b>	<b>44.548.258</b>	<b>566.215.054</b>

**ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS**

	Terrenos	Edifícios e outras construções	Equipamento básico	Equipamento transporte	Equipamento administrativo	Ferramentas e utensílios	Outros ativos tangíveis	Ativos em curso	Total
<b>1 de janeiro de 2016</b>									
Custo de aquisição	143.342.118	795.780.459	219.424.445	3.099.654	18.910.120	733.714	2.063.711	86.136.529	1.269.490.749
Depreciações acumuladas	-	(374.548.084)	(154.353.012)	(2.819.878)	(17.581.922)	(614.122)	(1.790.790)	-	(551.707.807)
Imparidade acumulada	(399.936)	(8.308.726)	-	-	(3.855)	-	-	(665.649)	(9.378.166)
<b>Valor líquido</b>	<b>142.942.181</b>	<b>412.923.649</b>	<b>65.071.434</b>	<b>279.776</b>	<b>1.324.344</b>	<b>119.592</b>	<b>272.920</b>	<b>85.470.879</b>	<b>708.404.776</b>
<b>Movimento de 2016</b>									
Entradas no perímetro - custo aquisição	792	13.047.035	21.502.750	2.222.894	2.262.831	-	8.459.988	22.836	47.519.126
Entradas no perímetro - depreciações acumuladas	-	(9.070.313)	(8.920.113)	(2.012.803)	(2.183.828)	-	(6.388.966)	-	(28.576.023)
Adições	120.000	15.255.971	7.087.616	42.147	323.640	27.914	295.401	29.204.499	52.357.189
Alienações - custo de aquisição	(4.902.548)	(30.083.753)	(3.287.794)	(224.434)	-	-	(845.850)	(10.500.900)	(49.845.279)
Alienações - depreciações acumuladas	-	20.129.745	2.104.630	272.822	-	-	615.488	-	23.122.684
Conversão cambial - custo de aquisição	229.705	298.350	(518.773)	1.035	(71.382)	(13.798)	-	823.571	748.707
Conversão cambial - depreciações acumuladas	-	(102.152)	266.137	(1.378)	81.284	65.418	33	-	309.341
Transferências e abates	-	1.796.459	551.643	(17.556)	41.268	1.040	25.143	(2.492.095)	(94.098)
Depreciação	-	(20.499.218)	(8.926.644)	(158.576)	(515.925)	(87.456)	(484.299)	-	(30.672.119)
Imparidade - reforço	(38.698)	(360.931)	(54.182)	-	(964)	(22)	-	-	(454.797)
Imparidade - reversão	-	2.109.184	-	-	-	-	-	-	2.109.184
	<b>(4.590.749)</b>	<b>(7.479.623)</b>	<b>9.805.269</b>	<b>124.150</b>	<b>(63.076)</b>	<b>(6.904)</b>	<b>1.676.935</b>	<b>17.057.912</b>	<b>16.523.914</b>
<b>31 de dezembro de 2016</b>									
Custo de aquisição	138.790.066	796.094.520	244.759.887	5.123.740	21.466.478	748.870	9.998.391	103.194.441	1.320.176.393
Depreciações acumuladas	-	(384.090.022)	(169.829.002)	(4.719.814)	(20.200.391)	(636.160)	(8.048.535)	-	(587.523.924)
Imparidade acumulada	(438.635)	(6.560.472)	(54.182)	-	(4.819)	(22)	-	(665.649)	(7.723.779)
<b>Valor líquido</b>	<b>138.351.432</b>	<b>405.444.026</b>	<b>74.876.703</b>	<b>403.926</b>	<b>1.261.268</b>	<b>112.688</b>	<b>1.949.855</b>	<b>102.528.791</b>	<b>724.928.689</b>

### Alterações de perímetro

As alterações de perímetro no ano de 2017 respeitam à entrada dos terrenos relativos ao Projeto Pestana Dunas (Porto Santo) da subsidiária Imóveis Brisa – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado e à saída dos hotéis Pestana Chelsea Bridge, Pestana Berlin Tiergarten, Pestana Miami South Beach, Pestana Arena Barcelona bem como das obras em curso dos hotéis em Manhattan e Amesterdão, como consequência da alienação da Hotéis do Atlântico – Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A. e respetivas subsidiárias (Nota 41). No ano de 2016 respeitam à entrada da fábrica e respetivas máquinas e equipamentos da subsidiária Empresa de Cervejas da Madeira, Sociedade Unipessoal Lda. (Nota 41).

### Adições, excluindo Ativos em curso

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

As adições do exercício de 2016 respeitam, essencialmente, às obras de remodelação no Hotel Pestana Alvor Praia e Pestana Bahia Palace, nos montantes de 5.400.000 Euros e 2.500.000 Euros, respetivamente e à aquisição do Pestana Atlantic Gardens, em setembro de 2016, pelo valor de 5.000.000 Euros, arrendado até esta data.

As restantes adições em 31 de dezembro de 2017 e 2016 respeitam, ainda, e fundamentalmente, a investimentos de reposição e remodelação nas unidades hoteleiras, empresa de cervejas e casino e custos de comercialização de *timeshare* (Nota 3.4).

### Alienações

No exercício de 2017, a diminuição verificada na rubrica de Edifícios e outras construções refere-se à alienação do Pestana Atlantic Gardens, pelo montante de 5.350.000 Euros, gerando uma mais-valia de 308.951 Euros (Nota 31), tomado de seguida em arrendamento e mantendo a exploração do mesmo (Nota 29). Inclui ainda a alienação de apartamentos do Pestana Alvor Atlântico no montante de 1.225.642 Euros, gerando uma mais-valia no montante de 832.429 Euros (Nota 31).

No exercício de 2016, a diminuição verificada nas rubricas de Terrenos e Edifícios e outras construções refere-se à alienação do Pestana Viking a um Fundo de investimento imobiliário, pelo montante de 17.900.000 Euros, gerando uma mais-valia de 2.775.340 Euros (Nota 31). O Grupo Pestana tomou o imóvel em arrendamento mantendo a exploração do mesmo, passando desta forma a pagar uma renda mensal (Nota 29). Adicionalmente, procedeu à alienação de um edifício em Lisboa e todos os equipamentos existentes no imóvel, no montante de 14.500.000 Euros, obtendo uma mais-valia no montante de 2.049.848 Euros (Nota 31).

### Transferências

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

### Imparidades

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

Em 2016, o Pestana Hotel Group reverteu a totalidade das perdas constituídas sobre o Hotel Pestana Sintra Golfe, no montante de 2.109.184 Euros, em resultado da melhoria significativa dos resultados operacionais gerados pela exploração deste ativo, situação que se tem vindo a verificar de forma consistente nos últimos anos. Deste modo e considerando a estimativa de fluxos de caixa futuros e a taxa de desconto aplicável, verificou-se que o valor recuperável deste ativo era superior ao seu anterior valor líquido contabilístico, o que permitiu a reversão da imparidade registada. Adicionalmente, foi então constituída uma perda de imparidade sobre o Campo de Golfe “Beloura Golfe” e respetivo *Club-House*, no montante de 399.262 Euros, em resultado do justo valor apurado pela estimativa de fluxos de caixa, com a taxa de desconto aplicável, ser na altura inferior ao seu anterior valor líquido contabilístico.

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

Ativos em curso

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

	2017	2016
Projeto Quinta da Amoreira (Algarve)	18.855.722	15.981.106
Projeto Pestana Dunas (Porto Santo)	10.689.293	-
Projeto Gramacho Residences (Algarve)	3.875.847	-
Terreno a Norte Gramacho (Algarve)	2.165.720	2.158.698
Terrenos D. Fernando (Algarve)	1.926.288	1.926.288
Projeto Baixa de Lisboa	1.850.925	1.850.925
Projeto zona Silves (Algarve)	1.215.396	1.215.396
Projeto Campo de Golfe (Algarve)	1.199.852	1.199.852
Projecto Campo de Golfe Silves (Algarve)	500.001	500.001
Terrenos anexos a Vale do Pinta (Algarve)	354.900	354.900
Projeto Pestana Amesterdão	-	27.328.993
Projeto Pestana Manhattan	-	25.913.934
Projeto de Tróia (Nota 15)	-	12.781.988
Projecto Hotel Silves (Nota 15)	-	4.894.000
Madeira Beach Club	-	2.106.027
Alvor Beach Club	-	789.811
Projeto Pestana Madrid	-	763.015
Projeto Pestana Royal Bay	-	500.000
Plano Atuação Urbanística Praia Alvor (Algarve)	-	382.277
Outros	1.914.314	1.881.580
	<b>44.548.258</b>	<b>102.528.791</b>

O Projeto Quinta da Amoreira respeita a um hotel de 5 estrelas na Quinta da Amoreira, em Alvor, cuja construção já iniciou, no último trimestre de 2017, num terreno com 12,8 Ha situado entre o Pestana Alto Golfe e os Hotéis Pestana Alvor Praia e Pestana Delfim, com ligação direta ao areal da Praia dos Três Irmãos em Alvor. O Hotel será, supomos, o primeiro em Portugal a ser construído de raiz para o sofisticado mercado *all-inclusive* de 5 estrelas. Esta nova unidade contará com 550 quartos e suites a desenvolver numa área equivalente a 13 campos de futebol, na horizontal, em edifícios só com um e dois pisos. No seu interior só se poderá circular a pé ou em veículos elétricos e vão ser preservadas as árvores de grande porte existentes na quinta, nomeadamente, a amoreira que lhe deu o nome. O Hotel vai ter 7 restaurantes e bares, 5 piscinas, spa, campos de jogos e atividades de animação para todas as idades.

O Projeto 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. É expectável que no decurso do ano de 2018 se possa obter o licenciamento de forma a encetar a construção no ano seguinte.

O Projeto Gramacho Residences diz respeito a um empreendimento turístico de 4 estrelas junto aos campos do Gramacho e Vale da Pinta, que foi adquirido durante o ano de 2017, e que se encontra a ser recuperado por uma subsidiária do Grupo Pestana. É um projeto constituído por 54 apartamentos e uma villa que se espera que comece a operar durante o ano de 2018.

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

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

O Prédio na Baixa de Lisboa consiste num edifício devoluto na baixa de Lisboa, adquirido no ano de 2016, estando o Grupo Pestana ainda a avaliar as possibilidades de exploração deste ativo, incluindo o arrendamento urbano.

O Projeto da zona de Silves, Algarve, diz respeito a um conjunto de terrenos para onde se pretende desenvolver um projeto turístico que valorize a componente natureza, com percursos pedestres, zonas de observação de aves e zonas específicas para caça, e para o qual se está a desenvolver uma série de ações, nomeadamente junto da Câmara Municipal de Silves.

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

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

### Ativos reversíveis para o Estado

O Grupo Pestana tem reconhecido nas suas Demonstrações financeiras ativos relacionados com a exploração de jogos de fortuna ou azar e com a concessão da rede das Pousadas de Portugal que são reversíveis no final das respetivas concessões para o Estado, sem direito a qualquer contraprestação. O valor líquido destes ativos a 31 de dezembro de 2017 ascende a 8.971.529 Euros (em 31 de dezembro de 2016: 8.249.071 Euros), sendo que a sua vida útil corresponde à vida económica dos mesmos ou o prazo da concessão, dos dois o mais baixo.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, o valor líquido destes Ativos é apresentado como segue:

	2017	2016
Valor bruto	9.112.027	34.934.294
Depreciações acumuladas	(2.916.767)	(2.528.761)
	<b>6.195.260</b>	<b>32.405.533</b>

A variação verificada em 2017 diz respeito, essencialmente, à saída de perímetro da Pestana CR7 Manhattan 39, LLC. (Nota 41) que corresponde a uma diminuição do Valor bruto no montante de 25.913.934 Euros.

## 7. Ativos intangíveis

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 os movimentos registados em rubricas do Ativo intangível são apresentados como segue:

	<i>Goodwill</i>	<i>Software</i>	<i>Concessões</i>	<i>Website</i>	<i>Total</i>
<b>1 de janeiro de 2017</b>					
Custo de aquisição	17.000.000	1.404.903	21.634.920	1.197.630	41.237.453
Amortizações acumuladas	-	(939.501)	(10.168.179)	(575.560)	(11.683.239)
Imparidade acumulada	-	-	(634.423)	-	(634.423)
<b>Valor líquido</b>	<b>17.000.000</b>	<b>465.403</b>	<b>10.832.318</b>	<b>622.070</b>	<b>28.919.790</b>
Adições	-	152.464	-	351.608	504.072
Alienações	-	-	-	-	-
Transferência	-	76.640	-	(76.640)	-
Entradas no perímetro - custo aquisição (Nota 41)	-	-	1.030.000	-	1.030.000
Saídas do perímetro - custo aquisição (Nota 41)	-	(1.249.156)	(28.124)	(1.156.308)	(2.433.588)
Saídas do perímetro - depreciações acumuladas (Nota 41)	-	799.309	14.404	527.966	1.341.678
Transferências e abates - custo de aquisição	-	-	-	(139.977)	(139.977)
Transferências e abates - amortizações acumuladas	-	-	-	-	-
Amortização	-	(174.469)	(1.184.790)	(98.671)	(1.457.930)
Imparidade - reforço	-	-	-	-	-
Imparidade - reversão	-	-	-	-	-
	-	(395.213)	(168.510)	(592.022)	(1.155.744)
<b>31 de dezembro de 2017</b>					
Custo de aquisição	17.000.000	384.852	22.636.796	176.313	40.197.961
Amortizações acumuladas	-	(314.662)	(11.338.564)	(146.265)	(11.799.491)
Imparidade acumulada	-	-	(634.423)	-	(634.423)
<b>Valor líquido</b>	<b>17.000.000</b>	<b>70.190</b>	<b>10.663.808</b>	<b>30.048</b>	<b>27.764.046</b>

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

	<i>Goodwill</i>	<i>Software</i>	<i>Concessões</i>	<i>Website</i>	<i>Total</i>
<b>1 de janeiro de 2016</b>					
Custo de aquisição	-	1.470.267	21.634.920	807.490	23.912.676
Amortizações acumuladas	-	(884.012)	(8.845.006)	(460.926)	(10.189.945)
Imparidade acumulada	-	-	(634.423)	-	(634.423)
<b>Valor líquido</b>	<b>-</b>	<b>586.255</b>	<b>12.155.490</b>	<b>346.563</b>	<b>13.088.308</b>
Adições	-	89.037	-	390.140	479.177
Transferências e regularizações - custo aquisição	17.000.000	-	-	-	17.000.000
Abate - custo de aquisição	-	(154.401)	-	-	(154.401)
Abate - amortizações acumuladas	-	154.401	-	-	154.401
Amortização	-	(209.889)	(1.117.101)	(114.633)	(1.441.624)
Amortização - transferência e abate	-	-	(206.070)	-	(206.070)
Imparidade - reforço	-	-	-	-	-
Imparidade - reversão	-	-	-	-	-
	<b>17.000.000</b>	<b>(120.852)</b>	<b>(1.323.172)</b>	<b>275.507</b>	<b>15.831.481</b>
<b>31 de dezembro de 2016</b>					
Custo de aquisição	17.000.000	1.404.903	21.634.920	1.197.630	41.237.453
Amortizações acumuladas	-	(939.501)	(10.168.179)	(575.560)	(11.683.239)
Imparidade acumulada	-	-	(634.423)	-	(634.423)
<b>Valor líquido</b>	<b>17.000.000</b>	<b>465.403</b>	<b>10.832.318</b>	<b>622.070</b>	<b>28.919.790</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. à Pestana International Holdings S.A. pelo montante de 17.500.000 Euros, resultando no reconhecimento de um *goodwill* no montante de 17.000.000 Euros.

A recuperabilidade do *goodwill* é avaliada anualmente com referência a 31 de dezembro, independentemente da existência de indicadores de imparidade. O valor recuperável foi determinado com base no valor em uso dos ativos, calculado com recurso à metodologia de avaliação dos fluxos de caixa descontados, considerando as condições de mercado, o valor dos orçamentos definidos e aprovados pela Administração e utilizando a taxa de desconto que o Grupo Pestana considera que reflecte a melhor estimativa dos riscos específicos associados. A 31 de dezembro de 2017 verificou-se que o valor recuperável deste ativo era superior ao seu valor contabilístico.

Em 2017, a subsidiária Imóveis Brisa – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado passou a pertencer ao perímetro de consolidação da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A. resultando num aumento da rubrica de Concessões correspondente ao Direito de superfície de três lotes de armazéns no Parque Empresarial da Zona Oeste em Câmara de Lobos (Nota 41). Adicionalmente, em 2017, as subsidiárias Pestana Management – Serviços de Gestão, S.A., Intervisa – Viagens e Turismo, Lda. e Pestana Segurança – Serviços de Segurança e Vigilância, Unipessoal, Lda. deixaram de pertencer ao perímetro da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A., com referência a 1 de Novembro de 2017, resultando em saídas de perímetro no montante líquido de 1.091.190 Euros.

A rubrica de Concessões inclui:

- Direito à exploração da Rede de Pousadas, de 2003 até 2023 inclusive, obtido ao abrigo do contrato de Cessão de Exploração da Rede de Pousadas, celebrado em 8 de Agosto de 2003 com a Enatur – Empresa Nacional de Turismo, S.A..
- Direito concessão de jogo, nomeadamente a exploração de jogos de fortuna e azar na zona permanente do Funchal, até 2023 inclusive, correspondendo o valor capitalizado ao valor pago ao Governo Regional da Madeira.
- Direito à concessão do Palácio do Freixo, por um prazo de 50 anos, obtido através do contrato de cessão de exploração celebrado com a Câmara Municipal do Porto, onde funciona a Pousada do Porto desde Outubro de 2010.
- Direito de concessão da Cidadela de Cascais, por um prazo de 70 anos, através de contrato celebrado em 26 de Novembro de 2009 com a Fortaleza de Cascais, E.M., onde funciona a Pousada de Cascais desde Março de 2012.
- Direito de superfície de três lotes de armazéns no Parque Empresarial da Zona Oeste, por um prazo de 25 anos, celebrado em 27 de Março de 2006 com a Madeira Parques Empresariais, S.A., onde funciona a Fábrica de Cervejas da Madeira desde Março de 2011.

## 8. Propriedades de investimento

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 os movimentos registados na rubrica de Propriedades de investimento são apresentados como segue:

	2017	2016
<b>A 1 de janeiro</b>		
Custo de aquisição	10.821.271	11.408.968
Depreciações acumuladas	(2.678.555)	(2.720.077)
Imparidade acumulada	(432.734)	(677.740)
<b>Valor líquido</b>	<b>7.709.982</b>	<b>8.011.151</b>
Adições	-	69.592
Alienações - custo de aquisição	(476.314)	(657.289)
Alienações - depreciações acumuladas	48.602	143.860
Alienações - imparidade acumulada	-	245.006
Entradas no perímetro	1.239.950	-
Depreciação	(101.515)	(102.339)
Imparidade - reforço	-	-
Imparidade - reversão	-	-
	<b>710.723</b>	<b>(301.169)</b>
<b>A 31 de dezembro</b>		
Custo de aquisição	11.584.907	10.821.271
Depreciações acumuladas	(2.731.469)	(2.678.555)
Imparidade acumulada	(432.734)	(432.734)
<b>Valor líquido</b>	<b>8.420.704</b>	<b>7.709.982</b>

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 as Propriedades de investimento destinam-se, fundamentalmente, ao arrendamento e são detalhadas como segue:

	2017	2016
Espaços comerciais arrendados a terceiros, Algarve	3.067.221	3.067.221
Terreno Funchal, Madeira	1.269.455	1.269.455
Instalações São Vicente (entrada de perímetro) (Nota 41)	1.239.950	-
Terreno Angra dos Reis, Brasil	962.902	962.902
Casas de S. Gonçalo, Madeira	755.019	1.182.731
Outros	1.126.157	1.227.673
	<b>8.420.704</b>	<b>7.709.982</b>

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, 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:

	2017	2016
Rendas obtidas	221.407	172.657
Gastos operacionais	(24.241)	(24.241)
Depreciações	(101.515)	(102.339)
	<b>95.651</b>	<b>46.077</b>

## 9. Investimentos em empreendimentos conjuntos

A variação registada na rubrica de Investimentos em empreendimentos conjuntos durante os exercícios de 2017 e 2016 é apresentada como segue:

	2017	2016
<b>1 de janeiro</b>	5.067.351	-
Aquisições	-	5.249.788
Ganhos / (Perdas) pelo método de equivalência patrimonial (M.E.P.) (Nota 33)	336.234	(182.437)
<b>31 de dezembro</b>	<b>5.403.585</b>	<b>5.067.351</b>

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. Em abril de 2016 foi constituída a Pestana CR7 – Madeira Hotel Investimentos Turísticos, S.A. e em maio de 2016 foi constituída a Pestana CR7 – Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A., ambas detidas em 50% pelo Grupo Pestana, promovendo assim a parceria “Pestana CR7” na Madeira e em Lisboa.

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

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

Em junho de 2016, a Empresa adquiriu uma quota, correspondente a 50% do capital da Solpor – Sociedade de Turismo de Porto Santo, Lda., bem como as prestações acessórias que o vendedor tinha naquela sociedade, no montante total de 3.163.341 Euros, tendo sido reconhecida uma perda de imparidade no montante de 487.635 Euros para o *goodwill* apurado na aquisição desta participada (Nota 33).

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

Designação / sede	Custo aquisição				
	% detida	Valor Investimento	Perda imparidade	Total	Total investimento
Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	50,00%	853.025	-	853.025	853.025
Solpor - Sociedade de Turismo do Porto Santo Lda.	50,00%	2.671.341	-	2.671.341	2.671.341
Pestana CR7 - Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	50,00%	1.879.219	-	1.879.219	1.879.219
		<b>5.403.585</b>	<b>-</b>	<b>5.403.585</b>	<b>5.403.585</b>

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

A 31 de dezembro de 2016, os Investimentos em empreendimentos conjuntos referem-se às seguintes entidades:

Designação / sede	% detida	Custo aquisição		Total	Total investimento
		Valor Investimento	Perda imparidade		
Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	50,00%	798.595	-	798.595	798.595
Solpor - Sociedade de Turismo do Porto Santo Lda.	50,00%	2.672.365	-	2.672.365	2.672.365
Pestana CR7 - Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	50,00%	1.596.391	-	1.596.391	1.596.391
		<b>5.067.351</b>	<b>-</b>	<b>5.067.351</b>	<b>5.067.351</b>

A informação resumida das Demonstrações financeiras individuais das empresas de Investimentos em empreendimentos conjuntos encontra-se apresentada na Nota 40.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, os Investimentos em empreendimentos conjuntos não incluem qualquer *goodwill*.

## 10. Investimentos em associadas

A variação registada na rubrica de Investimentos em associadas durante os exercícios de 2017 e 2016 é apresentada como segue:

	2017	2016
1 de janeiro	11.735.124	11.345.137
Alterações no perímetro	(305.308)	-
Ganhos / (Perdas) pelo método de equivalência patrimonial (M.E.P.) (Nota 33)	500.906	389.987
<b>31 de dezembro</b>	<b>11.930.722</b>	<b>11.735.124</b>

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

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

Entidade	Participações financeiras				Empréstimos concedidos				
	% detida	Método de equivalência patrimonial	Perda imparidade	Total	Valor investimento	Perda imparidade	Total (nota 42)	Total investimento	Goodwill incluído
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	49,00%	10.444.105	-	10.444.105	1.190.593	-	1.190.593	11.634.698	3.837.382
Albar - Sociedade Imobiliária do Barlaento, S.A.	49,81%	296.024	-	296.024	-	-	-	296.024	-
		<b>10.740.129</b>	<b>-</b>	<b>10.740.129</b>	<b>1.190.593</b>	<b>-</b>	<b>1.190.593</b>	<b>11.930.722</b>	<b>3.837.382</b>

A 31 de dezembro de 2016, os Investimentos em associadas referem-se às seguintes entidades:

Entidade	Participações financeiras				Empréstimos concedidos				
	% detida	Método de equivalência patrimonial	Perda imparidade	Total	Valor investimento	Perda imparidade	Total (nota 42)	Total investimento	Goodwill incluído
SDEM - Sociedade de Desenvolvimento Empresarial da Madeira, SGPS, S.A.	3,75%	274.601	-	274.601	-	-	-	274.601	-
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	49,00%	9.695.656	-	9.695.656	1.190.593	-	1.190.593	10.886.249	3.837.382
Albar - Sociedade Imobiliária do Barlaento, S.A.	49,81%	574.274	-	574.274	-	-	-	574.274	-
		<b>10.544.531</b>	<b>-</b>	<b>10.544.531</b>	<b>1.190.593</b>	<b>-</b>	<b>1.190.593</b>	<b>11.735.124</b>	<b>3.837.382</b>

Em 7 de dezembro de 2017, procedeu-se à aquisição de 82.500 ações representativas do capital social da SDM – Sociedade de Desenvolvimento da Madeira, S.A. ao Dr. Dionísio Pestana pelo montante de 2.658.150 Euros, passando o Grupo Pestana a deter 47,73% do capital desta subsidiária. Esta participação, por via do acordo parassocial assinado com a sociedade Francisco da Costa e Filhos S.A. para a cedência de 3,41% dos direitos de voto, permite ao Grupo Pestana ter controlo sobre a referida subsidiária

Em 31 de dezembro de 2016, a SDM – Sociedade de Desenvolvimento da Madeira, S.A. era detida em apenas 15% pela Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A. que controlava aquela entidade por via do acordo parassocial assinado com o Dr. Dionísio Pestana para a cedência de 55% dos direitos de voto sobre a sociedade. Consequentemente, detinha 25% dos direitos de voto da SDEM – Sociedade de Desenvolvimento Empresarial da Madeira, S.G.P.S., S.A..

A informação resumida das demonstrações financeiras individuais das empresas associadas encontra-se apresentada na Nota 40.

## 11. Ativos financeiros disponíveis para venda

A variação registada na rubrica de Ativos financeiros disponíveis para venda durante os exercícios de 2017 e de 2016 é apresentada como segue:

	2017	2016
<b>1 de Janeiro</b>	7.879.486	32.545.559
Alterações no perímetro	(6.398.724)	40.652
Aquisições	-	2.500
Empréstimos concedidos / (reembolsados)	-	247.500
Alienações	(125.044)	(23.111.924)
Perdas por imparidade	-	(1.844.802)
<b>31 de dezembro</b>	<b>1.355.718</b>	<b>7.879.486</b>

Em 2016, procedeu-se à alienação da participação financeira de 5,74% detida na Salvintur – Sociedade de Investimentos Turísticos, S.G.P.S., S.A., e a totalidade dos respetivos suprimentos, e na Norgarante – Soc. Garantia Mútua, S.A., pelos montantes de 23.900.000 Euros e 1.876 Euros, resultando numa mais-valia de 789.952 Euros (Nota 33) e numa menos-valia de 16 Euros (Nota 33), respetivamente. A alienação da participação financeira detida na Salvintur e respetivos suprimentos foi efetuada tendo por base uma avaliação de uma entidade internacionalmente reconhecida para o efeito. No ano de 2017, a Imóveis Brisa – F.I.I.F. passou a integrar o perímetro de consolidação (Nota 41).

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

As perdas por imparidade do exercício de 2016 respeitam na totalidade à desvalorização do valor de mercado das unidades de participação do Imóveis Brisa – F.I.I.F., apurado com base na cotação emitida pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (Nota 33).

A 31 de dezembro de 2017, os Ativos financeiros disponíveis para venda 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%	487.500	-	487.500	-	-	-	487.500
Outros	-	800.202	292.979	507.223	360.995	-	360.995	868.218
		<b>1.287.702</b>	<b>292.979</b>	<b>994.723</b>	<b>360.995</b>	<b>-</b>	<b>360.995</b>	<b>1.355.718</b>

A 31 de dezembro de 2016, os Ativos financeiros disponíveis para venda referem-se às seguintes entidades:

Entidade	% detida	Custo aquisição			Empréstimos concedidos			Total investimento
		Valor investimento	Perda imparidade	Total	Valor investimento	Perda imparidade	Total	
Imóveis Brisa – F.I.I.F.	-	9.338.481	2.096.359	7.242.122	-	-	-	7.242.122
Outros	-	707.905	328.516	379.389	257.975	-	257.975	637.364
		<b>10 046 386</b>	<b>2 424 875</b>	<b>7 621 511</b>	<b>257 975</b>	<b>-</b>	<b>257 975</b>	<b>7 879 486</b>

## 12. Ativos e passivos por Impostos diferidos

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, 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:

	2017	2016
<b>Impacto na Demonstração dos resultados</b>		
Ativos por impostos diferidos	(471.097)	4.899
Passivos por impostos diferidos	1.514.963	2.274.280
	<b>1.043.866</b>	<b>2.279.179</b>
<b>Impacto na variação do perímetro (Nota 41)</b>		
Ativos por impostos diferidos	(2.645.922)	202.067
Passivos por impostos diferidos	5.510.697	(2.500.318)
	<b>2.864.775</b>	<b>(2.298.251)</b>
<b>Impactos no Capital próprio</b>		
Ativos por impostos diferidos	(232.857)	(520.000)
Passivos por impostos diferidos	-	-
	(232.857)	(520.000)
<b>Impacto líquido dos impostos diferidos</b>	<b>3.675.784</b>	<b>(539.072)</b>

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

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

	Perdas imparidade em clientes	Ajustamentos decorrentes da aplicação do justo valor	Reservas de cobertura	Perdas imparidade em ativos fixos tangíveis	Prejuízos fiscais	Programa de fidelização (PPG)	Outros	Total
A 1 de Janeiro de 2017	213.443	473.773	441.487	909.149	1.663.160	613.649	2.755.134	7.069.797
Saídas do perímetro (Nota 41)	(5.329)	-	(137.461)	-	(1.663.160)	(613.649)	(226.323)	(2.645.922)
Constituição / reversão por capital	-	-	(232.857)	-	-	-	-	(232.857)
Reversão por resultados	(76.477)	(120.546)	(10.767)	(478.297)	-	-	(245.373)	(931.463)
Constituição por resultados	19.137	-	59.073	-	-	-	382.156	460.366
<b>Movimento do período</b>	<b>(62.669)</b>	<b>(120.546)</b>	<b>(322.012)</b>	<b>(478.297)</b>	<b>(1.663.160)</b>	<b>(613.649)</b>	<b>(89.540)</b>	<b>(3.349.876)</b>
A 31 de dezembro de 2017	<b>150.774</b>	<b>353.227</b>	<b>119.475</b>	<b>430.852</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.665.594</b>	<b>3.719.921</b>

	Perdas imparidade em clientes	Ajustamentos decorrentes da aplicação do justo valor	Reservas de cobertura	Perdas imparidade em ativos fixos tangíveis	Prejuízos fiscais	Programa de fidelização (PPG)	Outros	Total
A 1 de Janeiro de 2016	155.247	81.266	958.693	1.299.426	1.553.128	569.235	2.740.073	7.357.068
Entradas no perímetro (Nota 41)	17.580	-	-	-	-	-	184.487	202.067
Conversão cambial	-	-	-	-	30.755	-	(4.992)	25.763
Constituição / reversão por capital	-	-	(520.000)	-	-	-	-	(520.000)
Reversão por resultados	(35.427)	-	-	(402.825)	(141.268)	-	(448.303)	(1.027.823)
Constituição por resultados	76.043	392.507	2.794	12.548	220.545	44.414	283.871	1.032.722
<b>Movimento do período</b>	<b>58.196</b>	<b>392.507</b>	<b>(517.206)</b>	<b>(390.277)</b>	<b>110.032</b>	<b>44.414</b>	<b>15.063</b>	<b>(287.271)</b>
A 31 de dezembro de 2016	<b>213.443</b>	<b>473.773</b>	<b>441.487</b>	<b>909.149</b>	<b>1.663.160</b>	<b>613.649</b>	<b>2.755.134</b>	<b>7.069.797</b>

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

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

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

	<b>Custo considerado (IFRS 1)</b>	<b>Reavaliações legais (normativos anteriores)</b>	<b>Ajustamentos decorrentes da aplicação do justo valor</b>	<b>Outros</b>	<b>Total</b>
<b>A 1 de Janeiro de 2016</b>	33.247.441	329.475	149.889	1.562.792	35.289.598
Entradas no perímetro (Nota 41)	2.129.487	-	-	370.831	2.500.318
Conversão cambial	1.858	-	-	-	1.858
Constituição por resultados	-	-	-	29.203	29.203
Reversão por resultados	(2.064.199)	(160.702)	-	(78.582)	(2.303.483)
Transferências	-	-	-	2.136.511	2.136.511
<b>Movimento do período</b>	<b>67.146</b>	<b>(160.702)</b>	<b>-</b>	<b>2.457.963</b>	<b>2.364.407</b>
<b>31 de dezembro de 2016</b>	<b>33.314.587</b>	<b>168.773</b>	<b>149.889</b>	<b>4.020.755</b>	<b>37.654.005</b>

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

## 13. Ativos e passivos financeiros

As políticas contabilísticas de mensuração para instrumentos financeiros de acordo com a IAS 39 foram aplicadas aos seguintes ativos e passivos financeiros:

31 de dezembro de 2017	Créditos e valores a receber	Ativos financeiros disponíveis para venda	Outros passivos financeiros	Ativos/passivos não financeiros	Total
<b>Ativos financeiros</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	56.280.131	-	-	-	56.280.131
Clientes e outras contas a receber	157.006.455	-	-	21.249.285	178.255.741
Ativos financeiros disponíveis p/ venda	-	1.355.718	-	-	1.355.718
	<b>213.286.586</b>	<b>1.355.718</b>	<b>-</b>	<b>21.249.285</b>	<b>235.891.590</b>
<b>Passivos financeiros</b>					
Empréstimos obtidos	-	-	336.875.441	-	336.875.441
Instrumentos financeiros derivados	-	-	1.069.253	-	1.069.253
Fornecedores e outras contas a pagar	-	-	55.669.966	51.796.304	107.466.270
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>393.614.660</b>	<b>51.796.304</b>	<b>445.410.964</b>

31 de dezembro de 2016	Créditos e valores a receber	Ativos financeiros disponíveis para venda	Outros passivos financeiros	Ativos/passivos não financeiros	Total
<b>Ativos financeiros</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	82.603.973	-	-	-	82.603.973
Clientes e outras contas a receber	50.206.422	-	-	21.750.279	71.956.701
Ativos financeiros disponíveis p/ venda	-	7.879.486	-	-	7.879.486
	<b>132.810.395</b>	<b>7.879.486</b>	<b>-</b>	<b>21.750.279</b>	<b>162.440.161</b>
<b>Passivos financeiros</b>					
Empréstimos obtidos	-	-	410.066.477	-	410.066.477
Instrumentos financeiros derivados	-	-	2.928.884	-	2.928.884
Fornecedores e outras contas a pagar	-	-	60.584.113	50.085.178	110.669.291
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>473.579.474</b>	<b>50.085.178</b>	<b>523.664.652</b>

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

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

	31-12-2017			31-12-2016		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 2
<b>Ativos financeiros</b>						
Ativos financeiros disponíveis para venda	-	-	1.355.718	-	7.242.122	637.364
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.355.718</b>	<b>-</b>	<b>7.242.122</b>	<b>637.364</b>
<b>Passivos financeiros</b>						
Instrumentos financeiros derivados	-	1.069.253	-	-	2.928.884	-
	<b>-</b>	<b>1.069.253</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.928.884</b>	<b>-</b>

## 14. Clientes e outras contas a receber

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, o detalhe da rubrica de Clientes e outras contas a receber é apresentado como segue:

	31-12-2017			31-12-2016		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Clientes (i)	29.979.952	-	29.979.952	34.359.033	-	34.359.033
Outros devedores (ii)	125.728.752	-	125.728.752	15.262.902	-	15.262.902
Pré-pagamentos (iii)	4.755.290	11.832.622	16.587.912	5.480.471	11.150.458	16.630.929
Acréscimo de rendimentos	1.294.452	3.299	1.297.751	584.487	-	584.487
Estado e Outros Entes Públicos (iv)	4.661.373	-	4.661.373	5.119.350	-	5.119.350
	<b>166.419.819</b>	<b>11.835.921</b>	<b>178.255.740</b>	<b>60.806.243</b>	<b>11.150.458</b>	<b>71.956.701</b>

Os saldos de Clientes e outros devedores a 31 de dezembro de 2017 referentes à subsidiária que entrou no perímetro de consolidação ascenderam a 68.823 Euros (à data de entrada no perímetro: 216.180 Euros) (Nota 41).

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

Os saldos de Clientes e outros devedores, à data das respetivas saídas do perímetro, referentes às subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação ascenderam a 8.413.671 Euros (Nota 41), com saldos de Clientes e outros devedores a 31 de dezembro de 2016 no montante de 7.144.405 Euros.

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

**i) Clientes**

	31-12-2017			31-12-2016		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Clientes - grupo (Nota 42)	2.773.399	-	2.773.399	9.935.039	-	9.935.039
Clientes - outros	27.206.552	-	27.206.552	24.423.994	-	24.423.994
Clientes de cobrança duvidosa	11.077.867	-	11.077.867	12.717.552	-	12.717.552
	41.057.817	-	41.057.817	47.076.585	-	47.076.585
Imparidade clientes	(11.077.866)	-	(11.077.866)	(12.717.552)	-	(12.717.552)
	29.979.952	-	29.979.952	34.359.033	-	34.359.033

A variação verificada na rubrica de Clientes – grupo respeita, fundamentalmente, às alterações de perímetro verificadas durante o ano de 2017 (Nota 41).

Em 2016, a rubrica de clientes – grupo inclui o montante de 3.965.000 Euros a receber da empresa Pestana CR7 – Madeira Hotel Investimentos Turísticos, S.A. relativo ao acordo de subconcessão de utilização privativa de parcelas integradas na infraestrutura dominial implantada na Praça do Mar (Nota 6).

Imparidade – movimentos do ano:

	2017	2016
<b>A 1 de Janeiro</b>	12.717.552	10.003.782
Entradas no perímetro (Nota 41)	117.670	1.683.782
Aumentos	876.293	924.826
Reversões	(109.438)	(274.203)
Utilizações	(1.440.428)	-
Reclassificações - Outros devedores	(62.114)	379.365
Saídas do perímetro (Nota 41)	(1.021.669)	-
<b>A 31 de dezembro</b>	<b>11.077.866</b>	<b>12.717.552</b>

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

ii) Outros devedores

	31-12-2017			31-12-2016		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Outros devedores - grupo (Nota 42)	117.711.259	-	117.711.259	4.376.950	-	4.376.950
Outros devedores - restantes	8.300.637	-	8.300.637	11.097.741	-	11.097.741
Pessoal	-	-	-	17.176	-	17.176
Imparidade	(283.144)	-	(283.144)	(228.965)	-	(228.965)
	<b>125.728.752</b>	<b>-</b>	<b>125.728.752</b>	<b>15.262.902</b>	<b>-</b>	<b>15.262.902</b>

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

Com referência a 31 de dezembro de 2016, o saldo da rubrica de Outros devedores – restantes inclui o montante de 6.500.000 Euros a receber da Imóveis Brisa – F.I.I.F..

Imparidade – movimentos do ano:

	2017	2016
<b>A 1 de Janeiro</b>	228.966	558.114
Entradas no perímetro	13.839	46.802
Aumentos	-	3.414
Reclassificações - Clientes	62.114	(379.365)
Saídas do perímetro	(21.774)	-
<b>A 31 de dezembro</b>	<b>283.144</b>	<b>228.965</b>

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

A antiguidade dos saldos sem imparidade é apresentada como segue:

	2017	2016
De 0 a 6 meses	144.535.436	38.207.835
de 6 a 12 meses	3.973.418	7.528.156
de 12 a 18 meses	4.377.950	2.361.328
de 18 a 24 meses	1.719.603	992.402
superior a 24 meses	1.102.296	532.214
	<b>155.708.704</b>	<b>49.621.935</b>

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

	2017	2016
De 0 a 6 meses	1.579.044	1.680.233
de 6 a 12 meses	56.462	114.146
de 12 a 18 meses	840.775	1.379.370
de 18 a 24 meses	551.692	5.264.560
superior a 24 meses	8.333.036	4.508.208
	<b>11.361.010</b>	<b>12.946.517</b>

### iii) Pré-pagamentos

	31-12-2017			31-12-2016		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Comissões	1.147.171	11.480.417	12.627.588	1.016.813	11.068.940	12.085.753
Rendas	2.060.021	-	2.060.021	1.736.320	-	1.736.320
Seguros	145.052	-	145.052	185.701	-	185.701
Outros serviços	1.403.046	352.205	1.755.251	2.541.638	81.518	2.623.156
	<b>4.755.290</b>	<b>11.832.622</b>	<b>16.587.912</b>	<b>5.480.471</b>	<b>11.150.458</b>	<b>16.630.929</b>

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, a rubrica de Comissões respeita na sua totalidade ao diferimento de gastos associados à angariação de contratos de venda de *Pestana Vacations Club - Options* (Nota 3.22 ii).

### iv) Estado e Outros Entes Públicos

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, esta rubrica respeita fundamentalmente a IVA a recuperar.

## 15. Inventários

O detalhe da rubrica de Inventários em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 é apresentado como segue:

	2017	2016
Mercadorias	5.407.193	5.021.505
Matérias-primas e subsidiárias	2.714.115	2.765.510
Produtos acabados	2.039.908	10.876.073
Produtos e trabalhos em curso	82.443.520	57.578.064
	<b>92.604.736</b>	<b>76.241.153</b>
Imparidade de inventários	<b>(195.754)</b>	<b>(285.459)</b>
	<b>92.408.983</b>	<b>75.955.693</b>

Os saldos de Inventários a 31 de dezembro de 2017 referentes à subsidiária que entrou no perímetro de consolidação ascenderam a 359.750 Euros (à data de entrada no perímetro: 359.750 Euros) (Nota 41).

Os saldos de Inventários, à data das respetivas saídas do perímetro, referentes às subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação ascenderam a 49.049 Euros (Nota 41), com saldos de Inventários a 31 de dezembro de 2016 no montante de 90.260 Euros.

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

	2017	2016
Projeto Tróia	40.916.054	30.239.607
Projecto Aldeamento Turístico Silves (Algarve)	25.912.213	20.245.934
Terrenos a Norte Gramacho (Algarve)	7.788.994	7.904.681
Projeto Abrunheira (Portalegre)	6.291.949	6.291.949
Terrenos anexo V. Pinta (Algarve)	968.997	1.783.941
Bebidas e embalagens	661.633	707.856
Terrenos Porto Santo	423.360	423.360
Terrenos S. Martinho (Funchal)	359.750	-
Apartamentos	272.163	372.956
Obras em curso	888.314	483.852
	<b>84.483.428</b>	<b>68.454.137</b>

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

O Projeto Tróia respeita, essencialmente, à construção das moradias e respetivas Infraestruturas do aldeamento turístico. A variação ocorrida em 2017 respeita ao desenvolvimento da construção, bem como à transferência de ativos fixos tangíveis no montante de 10.496.377 Euros (Nota 6), decorrente da alteração da finalidade a dar ao Lote 1, onde se previa inicialmente a construção e exploração de um *aparthotel* e cuja finalidade atual será a de construção e comercialização de apartamentos.

O Projecto Aldeamento Turístico Silves está associado ao desenvolvimento de um projeto Turístico que será composto por 2 aldeamentos turísticos de 4 estrelas com 232 unidades de alojamento. A variação ocorrida em 2017 respeita ao desenvolvimento da construção, bem como à transferência de ativos fixos tangíveis no montante de 4.894.000 Euros (Nota 6), decorrente da alteração da finalidade a dar ao projeto, onde se previa inicialmente a construção e exploração de um hotel e cuja finalidade atual será a de construção e comercialização de apartamentos.

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

O Projeto Abrunheira respeita a um projeto para desenvolvimento, num terreno com área de cerca de 450 hectares, que será composto por um conjunto de 13 empreendimentos turísticos, divididos por 10 aldeamentos turísticos, 2 apartamentos turísticos com moradias, 1 hotel-apartamentos para além de 32 parcelas de equipamentos, infraestruturas e espaços de enquadramento e lazer, onde se inclui um campo de golfe, casa do clube, centro equestre e outros, enquadrados no meio ambiente típico da região, onde não faltará a fauna e flora típica e algumas albufeiras e lagoas.

Os terrenos anexos a Vale de Pinta correspondem a lotes de construção para venda no âmbito da atividade imobiliária.

No exercício de 2017, a rubrica Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas totalizou 48.295.318 Euros (31 de dezembro 2016: 38.336.143 Euros).

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

	2017	2016
<b>A 1 de Janeiro</b>	285.459	89.329
Entradas no perímetro	-	104.790
Aumentos	120.349	136.710
Reversões	(16.238)	(37.679)
Utilizações	(193.816)	(7.690)
Reclassificações	-	(63.423)
<b>A 31 de dezembro</b>	<b>195.754</b>	<b>285.459</b>

## 16. Imposto sobre o rendimento

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, os saldos referentes a Imposto sobre o rendimento corrente são apresentados como segue:

	31-12-2017		31-12-2016	
	Devedor	Credor	Devedor	Credor
Imposto sobre rendimento	133.019	9.153.479	523.869	435.112
	<b>133.019</b>	<b>9.153.479</b>	<b>523.869</b>	<b>435.112</b>

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

	2017	2016
Pagamentos por conta	3.885.109	6.220.994
Retenções na fonte	299.060	246.541
Estimativa de IRC	(13.204.628)	(6.378.778)
	<b>(9.020.459)</b>	<b>88.757</b>

Os saldos de Imposto sobre o rendimento a 31 de dezembro de 2017 referentes à subsidiária que entrou no perímetro de consolidação ascenderam a 4.656 Euros (à data de entrada no perímetro: 9.886 Euros) (Nota 41).

Os saldos de Imposto sobre o rendimento, à data das respetivas saídas do perímetro, referentes às subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação ascenderam a 353.682 Euros (Nota 41), com saldos de Imposto sobre o rendimento a 31 de dezembro de 2016 no montante de 53.584 Euros.

Desde 2012 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).

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

Em 31 de dezembro de 2017, o Imposto sobre o rendimento apresenta-se como segue:

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

## 17. Caixa e equivalentes de caixa

O detalhe da rubrica de Caixa e equivalentes de caixa em 31 dezembro de 2017 e de 2016 apresenta-se como segue:

	31-12-2017	31-12-2016
Caixa	1.435.469	1.387.857
Depósitos bancários	54.844.662	81.216.116
	<b>56.280.131</b>	<b>82.603.973</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 2017 e de 2016 é apresentado como segue:

	31-12-2017	31-12-2016
Caixa	1.435.469	1.387.857
Descobertos bancários	(841.112)	(3.083.395)
Depósitos bancários	54.844.662	81.216.116
	<b>55.439.019</b>	<b>79.520.578</b>

Os saldos de Caixa e equivalentes de caixa a 31 de dezembro de 2017 referentes à subsidiária que entrou no perímetro de consolidação ascenderam a 1.317.870 Euros (à data de entrada no perímetro: 1.386.181 Euros) (Nota 41).

Os saldos de Caixa e equivalentes de caixa, à data das respetivas saídas do perímetro, referentes às subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação ascenderam a 16.423.670 Euros (Nota 41), com saldos de Caixa e equivalentes de caixa a 31 de dezembro de 2016 no montante de 20.913.966 Euros.

## 18. Capital

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, a rubrica de Capital é composta por:

	2017	2016
Capital (i)	81.530.000	81.530.000
Outros instrumentos de capital próprio:		
Prestações acessórias (ii)	35.200.000	35.200.000
Prémios de emissão (iii)	33.690.973	33.690.973
	<b>150.420.973</b>	<b>150.420.973</b>

### (i) Capital

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, o Capital social da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A., de 81.530.000 Euros, encontrava-se totalmente subscrito e realizado, sendo representado por 81.530.000 ações, com o valor nominal de 1 Euro cada.

O detalhe do Capital social a 31 de dezembro de 2017 e de 2016 é apresentado como segue:

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

### (ii) Prestações acessórias

Em 31 de dezembro de 2017, as Prestações acessórias de capital correspondem aos dois Acionistas da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A., nos seguintes montantes: 32.700.000 Euros realizadas pelo Dr. Dionísio Pestana (2016: 32.700.000 Euros) e 2.500.000 Euros realizadas pela Pestana International Holdings S.A. (2016: 2.500.000 Euros).

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.

### (iii) Prémios de emissão

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

## 19. Outras reservas

A rubrica Outras reservas registou os seguintes movimentos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e de 2016:

	Reserva legal (i)	Reservas Livres	Reservas Justo valor C.F.C (ii)	Reservas Justo valor A.F.D.V (iii)	Método de equivalência patrimonial (iv)	Diferenças Conversão cambial (v)	Total
<b>1 de janeiro de 2016</b>	16.328.988	196.329	(3.178.747)	(53.276)	(8.400.378)	(104.193)	4.788.723
Alteração de perímetro	-	-	-	-	-	376.972	376.972
Aplicação Resultado líquido	2.129.673	(16.300)	-	-	-	-	2.113.373
Efeito cambial	-	-	-	-	-	423.805	423.805
Variação nas outras reservas (cobertura de fluxos de caixa) líquida de imposto	-	-	2.001.824	-	-	-	2.001.824
Transferências para Resultados acumulados	-	-	-	-	1.079.361	-	1.079.361
Outros	-	-	-	23.704	-	542.631	566.335
<b>31 de dezembro de 2016</b>	<b>18.458.661</b>	<b>180.029</b>	<b>(1.176.923)</b>	<b>(29.572)</b>	<b>(7.321.017)</b>	<b>1.239.215</b>	<b>11.350.393</b>
Aplicação Resultado líquido	2.694.668	-	-	-	-	-	2.694.668
Efeito cambial	-	-	-	-	-	(2.102.375)	(2.102.375)
Variação nas outras reservas (cobertura de fluxos de caixa) líquida de imposto	-	-	636.966	-	-	-	636.966
Transferências de e para Resultados Acumulados	(3.927.870)	1.565.141	(1.386)	29.572	216.071	(197.991)	(2.316.463)
Dividendos	-	(1.745.170)	-	-	-	-	(1.745.170)
Transferência para Resultado líquido do exercício (Nota 18)	-	-	-	-	-	1.061.151	1.061.151
<b>31 de dezembro de 2017</b>	<b>17.225.459</b>	<b>-</b>	<b>(541.343)</b>	<b>-</b>	<b>(7.104.947)</b>	<b>-</b>	<b>9.579.170</b>

#### (i) Reserva legal

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

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

Esta reserva inclui a variação de justo valor dos Instrumentos financeiros derivados de cobertura na parte em que a cobertura dos fluxos de caixa é considerada efetiva (Nota 24). Nesta reserva encontra-se também registado o efeito do imposto diferido associado à variação de justo valor não aceite para efeitos fiscais, à data de relato.

#### (iii) Reserva de justo valor A.F.D.V. (Ativos financeiros disponíveis para venda)

As variações acumuladas de justo valor existentes à data da demonstração da posição financeira líquidas de imparidade referentes a Ativos financeiros disponíveis para venda encontram-se registadas nesta rubrica (Nota 12).

#### (iv) Método de equivalência patrimonial

Esta rubrica inclui todas as alterações ocorridas nos capitais próprios das Associadas detidas pelo Grupo Pestana relacionados com itens que são reciclados por resultados, nomeadamente os apresentados na Demonstração do rendimento integral. Os valores acumulados, por Associada, são apresentados como segue, sendo que as variações do ano respeitam à aplicação do resultado líquido do ano anterior:

	2017	2016
Enatur – Empresa Nacional de Turismo, S.A.	(5.907.132)	(6.312.430)
Albar – Sociedade Imobiliária do Barlaento, S.A.	(1.015.378)	(1.008.587)
Pestana CR7 – Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	(102.691)	–
Pestana CR7 – Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	(76.405)	–
Solpor – Sociedade de Turismo do Porto Santo Lda.	(3.341)	–
	<b>(7.104.947)</b>	<b>(7.321.017)</b>

### (v) Diferenças conversão cambial

São reconhecidas nesta rubrica as diferenças originadas entre a conversão da Demonstração dos resultados e a conversão da Demonstração da posição financeira das subsidiárias que tem uma moeda funcional diferente do Euro, tal como descrito na Nota 3.3.iii). As diferenças de conversão cambial acumuladas, por moeda, são apresentadas como segue:

	2017	2016
USD - Dólar americano	-	1.269.119
GBP - Libra esterlina	-	(29.904)
	-	<b>1.239.215</b>

A Transferência para Resultado líquido do exercício diz respeito à alienação da Hotéis do Atlântico - Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A. e, conseqüentemente, à transferência das Diferenças de conversão cambial desta empresa e das suas subsidiárias para o Resultado líquido do exercício.

## 20. Resultados acumulados

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, esta rubrica registou os seguintes movimentos:

	Total
<b>A 1 de janeiro de 2016</b>	<b>37.710.118</b>
Aplicação Resultado líquido	36.389.624
Dividendos	(23.106.557)
Alteração do perímetro (Nota 41)	(376.972)
Transferência de Interesses não controláveis (Nota 21)	2.199.957
Efeito cambial	(37.134)
Transferência de Outras reservas (Nota 20)	(1.621.992)
Aquisições Participações de capital e Prestações acessórias a Interesses não controláveis	(1.990.235)
Outros	(160.915)
<b>A 31 de dezembro de 2016</b>	<b>49.005.894</b>
Aplicação Resultado líquido	40.359.424
Dividendos	(81.489.357)
Transferência de Interesses não controláveis (Nota 21)	3.756.864
Efeito cambial	12.376
Transferência de Outras reservas (Nota 19)	2.341.058
Aquisições Participações de capital e Prestações acessórias a Interesses não controláveis	(3.982.257)
Outros	(311.233)
<b>A 31 de dezembro de 2017</b>	<b>9.692.769</b>

## 21. Interesses não controláveis

A rubrica de Interesses não controláveis registou a seguinte evolução:

	2017	2016
<b>1 de Janeiro</b>	26.797.531	25.223.946
Alteração do perímetro (Nota 41)	(225.473)	1.584.462
Realizações de capital	2.255.738	-
Transferências para resultados acumulados	(3.756.864)	(2.199.957)
Dividendos	(12.768.084)	(2.045.319)
Reembolsos a Interesses não controláveis	(1.264.765)	-
Transferência para Resultado líquido do exercício	(1.103.794)	-
Efeito cambial	(5.765)	(28.905)
Outros	(3.289)	(229.110)
Resultado do exercício	4.271.415	4.492.414
<b>31 de dezembro</b>	<b>14.196.649</b>	<b>26.797.531</b>

A rubrica Transferências para resultados acumulados em 2017 resulta, essencialmente, da alteração da percentagem de participação por via de aquisição de participação aos interesses não controláveis, da subsidiária SDM – Sociedade de Desenvolvimento da Madeira, S.A..

A rubrica Transferências para resultados acumulados em 2016 resulta da alteração da percentagem de participação, mediante aquisição de participação aos interesses não controláveis, das subsidiárias Salvor, S.A., Ponta da Cruz, S.A., Hotel Rauchstrasse S.à.r.l e Pestana Berlim S.à.r.l e mediante a alienação de participação para interesses não controláveis, das subsidiárias Hotel Rauchstrasse S.à.r.l e Pestana Management UK.

Em 2017 e 2016, os Dividendos foram distribuídos pela subsidiária SDM – Sociedade de Desenvolvimento da Madeira, S.A..

**ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS**

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

	31-12-2017		31-12-2016	
	% participação	Valor	% participação	Valor
Ponta da Cruz - Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	48,00%	5.955.657	48,00%	6.156.668
SDM - Sociedade de Desenvolvimento da Madeira, S.A.	52,27%	5.222.307	85,00%	15.952.130
Porto Carlton - Sociedade de Construção e Exploração Hoteleira, S.A.	40,00%	3.131.158	40,00%	2.016.580
Grupo Pestana Pousadas - Investimentos Turísticos, S.A.	4,29%	481.812	4,32%	252.155
ITI - Sociedade de Investimentos Turísticos na Ilha da Madeira, S.A.	0,01%	139	0,01%	134
Salvor - Sociedade de Investimento Hoteleiro, S.A.	0,00%	-	0,99%	1.557.559
Hotel Rauchstrasse 22, S.A.R.L.	0,00%	-	7,29%	892.058
Pestana Management UK, Limited	0,00%	-	25,06%	158.379
Hoteis do Atlântico - Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	0,00%	-	0,08%	19.464
Desarrollos Hoteleros Barcelona 2004 S.A.	0,00%	-	0,08%	394
Amesteldijk Hotel Ontwikkeling B.V.	0,00%	-	0,08%	(18)
Pestana Manhattan 39 LLC	0,00%	-	0,08%	(26)
Pestana NY East Side 39	0,00%	-	0,08%	(41)
Global Mandalay	0,00%	-	0,08%	(69)
Pestana Holland Holding	0,00%	-	0,08%	(185)
Pestana Miami LLC	0,00%	-	0,08%	(355)
Pestana Berlim S.A.R.L.	0,00%	-	0,08%	(1.319)
Herdade da Abrunheira - Projectos de Desenvolvimento Turístico e Imobiliário, S.A.	33,33%	(295.094)	33,33%	(205.975)
SDEM - Sociedade de Desenvolvimento Empresarial da Madeira, SGPS, S.A.	52,27%	(299.330)	0,00%	-
		<b>14.196.649</b>		<b>26.797.531</b>

O efeito das alterações de perímetro na rubrica de Interesses não controláveis encontra-se apresentado na Nota 41.

## 22. Provisões para riscos e encargos

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

	Provisões para garantias a clientes	Provisões para processos judiciais em curso	Outras provisões	Total
A 1 de janeiro de 2017	143.797	2.781.351	784.497	3.709.645
Dotação	72.366	18.974	950.000	1.041.340
Reversões	-	-	(73.854)	(73.854)
Utilizações	-	-	(68.247)	(68.247)
Saídas do perímetro (Nota 41)	-	-	(24.367)	(24.367)
Movimentos	<b>72.366</b>	<b>18.974</b>	<b>783.532</b>	<b>874.872</b>
A 31 de dezembro de 2017	<b>216.163</b>	<b>2.800.325</b>	<b>1.568.029</b>	<b>4.584.517</b>
Saldo corrente	87.147	2.800.325	1.093.091	3.980.564
Saldo não corrente	129.016	-	474.937	603.953
	<b>216.163</b>	<b>2.800.325</b>	<b>1.568.029</b>	<b>4.584.517</b>

	Provisões para garantias a clientes	Provisões para processos judiciais em curso	Outras provisões	Total
A 1 de janeiro de 2016	173.797	77.787	98.219	349.803
Entradas no perímetro	-	2.755.052	747.145	3.502.197
Dotação	-	5.750	-	5.750
Reversões	(30.000)	(57.239)	-	(87.239)
Utilizações	-	-	(60.867)	(60.867)
Movimentos	<b>(30.000)</b>	<b>2.703.564</b>	<b>686.278</b>	<b>3.359.842</b>
A 31 de dezembro de 2016	<b>143.797</b>	<b>2.781.351</b>	<b>784.497</b>	<b>3.709.645</b>
Saldo corrente	28.909	2.781.351	443.602	3.253.862
Saldo não corrente	114.889	-	340.895	455.783
	<b>143.797</b>	<b>2.781.351</b>	<b>784.497</b>	<b>3.709.645</b>

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

### (i) 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.

### (ii) Processos judiciais

Existem processos judiciais e arbitrais em curso intentados contra algumas empresas do Grupo Pestana, 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 em Lisboa relacionada com impostos especiais sobre o consumo (IEC) referentes aos anos de 2002, 2003 e primeiro semestre de 2004, uma liquidação oficiosa no montante de 2.029.130 Euros e 321.270 Euros referentes a juros de mora. Até 2014, este processo estava com um recurso no tribunal 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.

Durante o ano de 2017, por acórdão 08-02-2017 do Supremo Tribunal Administrativo (STA), foi admitido recurso excecional de Revista. Todavia, por despacho de 22-11-2017 entendeu o STA suspender a instância, aguardando que haja decisão num outro processo que decorre no Tribunal Central Administrativo Sul, por considerar que a matéria do mesmo integra questão prejudicial à Empresa. Esta decisão afasta algum risco de uma decisão desfavorável do STA, uma vez que neste processo há um parecer do Ministério Público favorável à pretensão da Empresa.

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

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

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, o restante saldo de Outras provisões decorrem 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:

	31-12-2017			31-12-2016		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Empréstimos bancários	34.417.336	116.498.756	150.916.092	38.442.310	186.558.120	225.000.429
Empréstimos grupo	22.797.241	21.798.225	44.595.466	2.928.491	44.595.466	47.523.957
Descobertos bancários	841.112	-	841.112	3.083.395	-	3.083.395
Papel comercial	5.944.444	26.833.333	32.777.777	10.000.000	18.500.000	28.500.000
Empréstimos obrigacionistas	-	107.500.000	107.500.000	-	107.500.000	107.500.000
	64.000.133	272.630.314	336.630.447	54.454.196	357.153.586	411.607.781
Juros a pagar - especialização	2.226.571	157.689	2.384.260	2.467.556	157.689	2.625.245
Juros pagos - antecipação	(243.439)	(1.895.827)	(2.139.266)	(237.374)	(3.929.175)	(4.166.548)
	<b>65.983.265</b>	<b>270.892.176</b>	<b>336.875.441</b>	<b>56.684.378</b>	<b>353.382.099</b>	<b>410.066.477</b>

Os saldos de Empréstimos obtidos a 31 de dezembro de 2017 referentes à subsidiária que entrou no perímetro de consolidação ascenderam a 699.043 Euros (à data de entrada no perímetro: 641.385 Euros) (Nota 41).

Os saldos de Empréstimos obtidos, à data das respetivas saídas do perímetro, referentes às subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação ascenderam a 52.922.995 Euros (Nota 41), com saldos de Empréstimos obtidos a 31 de dezembro de 2016 no montante de 58.186.017 Euros.

Os Empréstimos bancários têm como garantia real atribuída ativos tangíveis do Grupo Pestana (Nota 39).

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 2017 não foi identificada qualquer situação de incumprimento relacionada com estas condições.

# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

Os pagamentos futuros do capital em dívida dos empréstimos bancários, papel comercial e empréstimos obrigacionistas, por moeda de denominação com referência a 31 de dezembro de 2017 e de 2016 são apresentados como segue:

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

	2017	2018	2019	2020	2021	Seguintes	Total
<b>Empréstimos bancários</b>							
Euro	38.442.310	36.083.661	33.336.398	22.469.001	19.066.474	75.602.585	225.000.429
	<b>38.442.310</b>	<b>36.083.661</b>	<b>33.336.398</b>	<b>22.469.001</b>	<b>19.066.474</b>	<b>75.602.585</b>	<b>225.000.429</b>
<b>Papel comercial</b>							
Euro	10.000.000	1.888.889	1.444.444	2.944.444	10.444.444	1.777.778	28.500.000
	<b>10.000.000</b>	<b>1.888.889</b>	<b>1.444.444</b>	<b>2.944.444</b>	<b>10.444.444</b>	<b>1.777.778</b>	<b>28.500.000</b>
<b>Empréstimos obrigacionistas</b>							
Euro	-	-	-	65.000.000	27.500.000	15.000.000	107.500.000
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>65.000.000</b>	<b>27.500.000</b>	<b>15.000.000</b>	<b>107.500.000</b>
	<b>48.442.310</b>	<b>37.972.550</b>	<b>34.780.843</b>	<b>90.413.445</b>	<b>57.010.919</b>	<b>92.380.363</b>	<b>361.000.429</b>

Os empréstimos apresentados no quadro acima vencem juros a taxa variável Euribor e Libor a 1, 3, 6 e 12 meses mais *spread*.

No ano de 2016, o Grupo Pestana contratou linhas de papel comercial no total de 23.500.000 Euros. A 31 de dezembro de 2017, o Grupo Pestana contratou programas de papel comercial no total de 14.500.000 Euros. Os programas de papel comercial repartem-se em 26.833.333 Euros não corrente e 5.944.444 Euros em corrente. Estas emissões são remuneradas à taxa Euribor para o prazo de emissão respetivo adicionada de *spread*.

Em maio de 2016, o Grupo Pestana celebrou um contrato de financiamento com a Pestana International Holdings S.A., no montante de 25.433.185 Euros, com remuneração LIBOR + *Spread*, com reembolso em 32 prestações trimestrais. Em junho celebrou outro contrato, também com a Pestana International Holdings S.A., no valor de 23.375.000 Euros, com a expectativa de reembolso para o primeiro semestre de 2018.

O Grupo Pestana detém, com referência a 31 de dezembro de 2017, um conjunto de plafonds autorizados mas não utilizados junto das instituições financeiras no montante total de cerca de 73.800.000 Euros.

## 24. Instrumentos financeiros derivados

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, o Grupo Pestana tinha negociado Instrumentos financeiros derivados relativos a *swaps* de taxa de juro (derivados de cobertura), apresentados como segue:

	31-12-2017		31-12-2016	
	Ativos	Passivos	Ativos	Passivos
<i>Swap</i> taxa de juro - não corrente	-	1.069.253	-	2.928.884
<i>Swap</i> taxa de juro - corrente	-	-	-	-
	-	1.069.253	-	2.928.884

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

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

Subsidiária	Classificação IAS 39	Valor de referência	Maturidade	Período de pagamento	Taxas a receber/ a pagar	Justo valor a 31-12-2017	Justo valor a 31-12-2016	Variação
Grupo Pestana S.G.P.S., S.A.	Cobertura	10.000.000	30-12-2019	Semestral	Eur 6M / 3,04%	(123.124)	(253.933)	130.809
Grupo Pestana S.G.P.S., S.A.	Cobertura	10.000.000	28-12-2019	Semestral	Eur 6M / 3,08%	(124.999)	(256.155)	131.156
M & J Pestana, S.A.	Cobertura	5.000.000	30-12-2019	Semestral	Eur 6M / 3,04%	(61.562)	(126.966)	65.404
M & J Pestana, S.A.	Cobertura	5.000.000	18-12-2019	Semestral	Eur 6M / 3,08%	(62.500)	(128.078)	65.578
M & J Pestana, S.A. <sup>(ii)</sup>	Cobertura	8.750.000	02-07-2017	Semestral	Eur 6M / 0,88%	-	(3.145)	3.145
ITI Soc.Inves. Tur. Ilha Madeira, S.A. <sup>(i)</sup>	Cobertura parcial	7.000.000	26-09-2022	Semestral	Eur 6M / 4,82%	(383.157)	(559.234)	176.077
Carlton Palácio, S.A.	Cobertura	5.000.000	30-12-2019	Semestral	Eur 6M / 3,04%	(61.562)	(126.966)	65.404
Carlton Palácio, S.A.	Cobertura	5.000.000	28-12-2019	Semestral	Eur 6M / 3,08%	(62.500)	(128.078)	65.578
Beloura Hotel e Golfe - Investimento Turísticos, S.A.	Cobertura	9.600.000	30-07-2019	Semestral	Eur 6M / 4,77%	(65.788)	(174.531)	108.743
Salvor, S.A.	Cobertura	5.000.000	30-12-2019	Semestral	Eur 6M / 3,04%	(61.562)	(126.966)	65.404
Salvor, S.A.	Cobertura	5.000.000	28-12-2019	Semestral	Eur 6M / 3,08%	(62.500)	(128.490)	65.991
Intervisa Viagens Turismo, Lda. <sup>(ii)</sup>	Cobertura	500.000	13-03-2017	Trimestral	Eur 3M / 4,16%	-	(127)	127
Hotel Rauchstrasse 22, S.à r.l. <sup>(iii)</sup>	Negociação	11.500.000	16-06-2025	Semestral	Eur 6M / 2,10%	-	(916.214)	916.214
						<b>(1.069.253)</b>	<b>(2.928.884)</b>	<b>1.859.630</b>

(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).

(ii) Este instrumento financeiro derivado foi liquidado durante o ano de 2017.

(iii) A Hotel Rauchstrasse 22, S.à r.l., subsidiária da Hotéis do Atlântico, S.A., deixou de pertencer ao perímetro da Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A. durante o ano de 2017 (Nota 41).

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

As variações no justo valor dos Instrumentos financeiros derivados ocorridas em 2017 e 2016 são apresentadas como segue:

	2017	2016
<b>A 1 de Janeiro</b>	2.928.884	5.472.185
Derivados cobertura - variação justo valor	(802.841)	(1.303.117)
Derivados negociação - variação justo valor (Nota 34)	(137.304)	(42.155)
Liquidação	(3.145)	(1.198.030)
Saídas do perímetro (Nota 41)	(916.341)	-
<b>A 31 de dezembro</b>	<b>1.069.253</b>	<b>2.928.884</b>

As variações na reserva de justo valor de cobertura de fluxos de caixa ocorridas em 2017 e 2016 são como segue:

	2017	2016
<b>A 1 de Janeiro</b>	(1.176.923)	(3.178.747)
Derivados cobertura - variação justo valor	869.823	1.323.794
Imposto diferido (Nota 12)	(232.857)	(520.000)
Liquidação	(1.386)	1.198.030
<b>A 31 de dezembro</b>	<b>(541.343)</b>	<b>(1.176.923)</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 IAS 39. No entanto, não se pode deixar de referir que os empréstimos bancários subjacentes a estes derivados têm um *all-in* inferior às condições atuais de mercado, considerando que os *spreads* destes empréstimos são inferiores aos atualmente praticados.

## 25. Rendimentos a reconhecer

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, o detalhe da rubrica de Rendimentos a reconhecer é apresentado como segue:

	31-12-2017			31-12-2016		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
<i>Pestana Vacations Club – D.R.H.P. (i)</i>	13.936.391	104.304.056	118.240.447	12.610.077	108.698.782	121.308.860
<i>Pestana Vacations Club – Options (ii)</i>	3.525.896	35.129.292	38.655.188	3.097.632	33.666.922	36.764.555
Subsídios ao investimento (iii)	511.956	6.293.380	6.805.336	1.766.374	7.058.700	8.825.075
Programa de fidelização de clientes ("PPG") (iv)	-	-	-	2.727.323	-	2.727.323
Cedência temporária Marca Pestana (v)	6.333.333	12.666.667	19.000.000	-	-	-
Outros	6.551.687	3.017.856	9.569.543	5.556.451	3.075.893	8.632.344
	<b>30.859.263</b>	<b>161.411.251</b>	<b>192.270.514</b>	<b>25.757.859</b>	<b>152.500.297</b>	<b>178.258.156</b>

O saldo de Rendimentos a reconhecer a 31 de dezembro de 2017 referente à subsidiária que entrou no perímetro de consolidação ascenderam a 3.000 Euros (à data de entrada no perímetro: 3.000 Euros) (Nota 41).

Os saldos de Rendimentos a reconhecer, à data das respetivas saídas do perímetro, referentes às subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação ascenderam a 4.459.413 Euros (Nota 41), com saldos de Rendimentos a reconhecer a 31 de dezembro de 2016 no montante de 4.589.352 Euros.

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

O saldo desta rubrica refere-se aos valores obtidos com a venda de *timeshare*, que se encontram diferidos pelo período da atribuição do direito temporário de utilização de hotéis e apartamentos do Grupo Pestana (Nota 3.22 ii)), cujo período de reconhecimento terminará entre 2018 e 2039.

#### (ii) *Pestana Vacations Club – Options*

Esta rubrica respeita à venda do programa de *timeshare Options*, cujo rédito é reconhecido consoante a sua utilização e pelo seu prazo de validade (Nota 3.22 ii)). O cliente adquire o direito de utilizar alojamento sem ter de definir nesse momento qual a unidade hoteleira específica que pretende utilizar, direito esse que é representado em pontos.

#### (iii) **Subsídios ao investimento**

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

#### (iv) **Programa de fidelização de clientes (PPG)**

Esta rubrica respeita ao Programa de fidelização de clientes do Grupo Pestana, designado por PPG – *Pestana Priority Guest*. O programa consiste em pontos ganhos em estadias e consumos nas unidades hoteleiras do Grupo Pestana, possibilitando a troca de pontos por estadias nas unidades do grupo e descontos diretos em restaurantes e bares assim como outras vantagens para os clientes aderentes. O rédito é reconhecido quando o cliente utiliza os pontos na aquisição de um produto/serviço, conforme preconizado no programa, ou então no momento em que expiram. Este saldo encontra-se registado numa empresa do grupo que saiu do perímetro.

#### (u) **Cedência temporária Marca Pestana**

Devido ao término do atual contrato de cedência onerosa e temporária da Marca Pestana, no ano de 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, 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, 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 entende como sendo a mais adequada para continuar com a mesma.

## 26. Fornecedores e outras contas a pagar

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, o detalhe da rubrica de Fornecedores e outras contas a pagar é apresentado como segue:

	31-12-2017			31-12-2016		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
<b>Fornecedores</b>						
Fornecedores (i)	35.998.208	-	35.998.208	23.168.268	-	23.168.268
<b>Outros credores</b>						
Credores diversos	3.062.175	600.190	3.662.365	2.227.044	-	2.227.044
Outros credores - grupo (Nota 42)	415.196	-	415.196	519.713	-	519.713
Fornecedores de ativos tangíveis (ii)	2.197.571	4.701.839	6.899.410	3.820.723	20.151.976	23.972.699
Adiantamentos de clientes (iii)	34.115.838	-	34.115.838	32.613.670	-	32.613.670
Estado e outros entes públicos (iv)	8.028.736	-	8.028.736	5.329.852	-	5.329.852
<b>Acréscimos de gastos</b>						
Férias e subsídio de férias	9.651.730	-	9.651.730	12.141.656	-	12.141.656
Outros	8.694.786	-	8.694.786	10.696.389	-	10.696.388
	<b>102.164.240</b>	<b>5.302.029</b>	<b>107.466.269</b>	<b>90.517.315</b>	<b>20.151.976</b>	<b>110.669.291</b>

Os saldos de Fornecedores e outras contas a pagar a 31 de dezembro de 2017 referentes às subsidiárias que entraram no perímetro de consolidação ascenderam a 126.760 Euros (à data de entrada no perímetro: 6.785.548 Euros) (Nota 41).

Os saldos de Fornecedores e outras contas a pagar, à data das respetivas saídas do perímetro, referentes às subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação ascenderam a 105.723.322 Euros (Nota 41), com saldos de Fornecedores e outras contas a pagar a 31 de dezembro de 2016 no montante de 95.835.623 Euros.

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

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

(i) Fornecedores

	31-12-2017			31-12-2016		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Fornecedores - grupo (Nota 42)	10.519.594	-	10.519.594	1.479.847	-	1.479.847
Fornecedores - restantes	25.478.614	-	25.478.614	21.688.421	-	21.688.421
	<b>35.998.208</b>	<b>-</b>	<b>35.998.208</b>	<b>23.168.268</b>	<b>-</b>	<b>23.168.268</b>

A variação verificada na rubrica de Fornecedores – grupo respeita, fundamentalmente, às alterações de perímetro verificadas durante o ano de 2017 (Nota 41).

(ii) Fornecedores de ativos tangíveis

No exercício de 2016, esta rubrica inclui o montante de 16.971.078 Euros correspondente ao valor actualizado do contrato de *Ground Lease* da subsidiária da Hotéis do Atlântico, S.A., Pestana Manhattan 39 LLC, pois considerou-se que, de acordo com a interpretação da IAS 17 – Locações, todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade dos ativos subjacentes foram transferidos para o Grupo Pestana.

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

	31-12-2017	31-12-2016
Até 1 ano	942.034	1.740.588
Entre 1 e 5 anos	3.303.761	7.596.393
Mais de 5 anos	1.398.079	12.555.583
	<b>5.643.874</b>	<b>21.892.564</b>

A variação verificada em 2017 diz respeito, essencialmente, à saída de perímetro da Pestana Manhattan CR7 39, LLC. (Nota 41), decorrente da venda da Hotéis do Atlântico, S.A., que corresponde a uma diminuição no montante de 16.971.078 Euros.

(iii) Adiantamentos de clientes

Respeitam, essencialmente, a valores recebidos ao longo da execução das obras, no montante total de 25.447.939 Euros (31 de dezembro de 2016: 24.044.447 Euros), a adiantamentos das taxas anuais de manutenção de *timeshare* no montante de 6.137.312 Euros (31 de dezembro 2016: 5.406.271 Euros), a valores recebidos na celebração dos contratos de promessa de compra e venda no negócio imobiliário turístico e reservas de operadores turísticos.

(iv) Estado e Outros Entes Públicos

	31-12-2017			31-12-2016		
	Corrente	Não corrente	Total	Corrente	Não corrente	Total
Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares	658.498	-	658.498	771.434	-	771.434
Imposto sobre o valor acrescentado	6.135.435	-	6.135.435	3.136.379	-	3.136.379
Contribuições para segurança social	1.111.800	-	1.111.800	1.293.810	-	1.293.810
Outros	123.003	-	123.003	128.229	-	128.229
	<b>8.028.736</b>	<b>-</b>	<b>8.028.736</b>	<b>5.329.852</b>	<b>-</b>	<b>5.329.852</b>

## 27. Vendas e Prestação de serviços

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

	2017	2016
Hotelaria e restauração	221.894.824	198.944.564
<i>Timeshare</i>	27.699.772	30.735.887
Venda e gestão imobiliária	26.399.728	13.848.507
Golfe	13.402.423	11.490.803
Animação	10.187.895	9.683.093
Bebidas	28.039.616	25.512.610
Outros	14.546.343	11.956.663
	<b>342.170.602</b>	<b>302.172.128</b>

As Vendas e prestações de serviços de 2017 referentes às subsidiárias que entraram no perímetro de consolidação ascenderam a 19.042 Euros (Nota 41).

As Vendas e prestações de serviços de 2017 referentes às subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação ascenderam a 27.663.506 Euros (Nota 41), com Vendas e prestações de serviços de 2016 no montante de 29.842.742 Euros.

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

A rubrica de Venda e gestão imobiliária inclui contratos de construção (Nota 28).

O detalhe da rubrica de Prestação de serviços de Hotelaria e de *Pestana Vacations Club* por país de origem do cliente, para 2017 e 2016, apresenta-se como segue:

País	Hotelaria	
	2017	2016
Portugal	29,5%	25,8%
Reino Unido	21,9%	25,6%
Alemanha	11,5%	12,2%
Estados Unidos América	4,7%	3,9%
França	4,6%	4,6%
Espanha	3,5%	3,7%
Brasil	2,4%	2,1%
Suíça	2,3%	2,1%
Holanda	2,0%	2,1%
Irlanda	1,7%	1,6%
Bélgica	1,6%	1,6%
Suécia	1,6%	1,6%
Dinamarca	1,3%	1,2%
Noruega	1,2%	1,0%
Itália	1,1%	1,2%
Rússia	0,8%	0,8%
Restantes	8,4%	8,9%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

País	Pestana Vacation Club	
	2017	2016
Reino Unido	54,7%	56,3%
Portugal	12,7%	10,8%
Alemanha	10,0%	9,4%
Finlândia	7,3%	7,7%
Suécia	3,0%	3,3%
Restantes	12,3%	12,5%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 28. Contratos de construção

A 31 de dezembro de 2017 e de 2016, todo o rédito de Contratos de construção foi reconhecido com referência à fase de acabamento dos contratos existentes a essas datas, pela aplicação do método da percentagem de acabamento.

Para todos os Contratos de construção em curso foi possível estimar de forma fíável o seu desfecho. Deste modo, foram reconhecidos os seguintes custos incorridos e réditos reconhecidos, até à data:

Descrição do contrato	Custos incorridos 2017	Custos incorridos 2016	Rédito reconhecidos 2017	Rédito reconhecidos 2016
Contratos construção	6.191.914	4.100.149	6.681.535	4.637.871
	<b>6.191.914</b>	<b>4.100.149</b>	<b>6.681.535</b>	<b>4.637.871</b>

## 29. Fornecimentos e serviços externos

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

	2017	2016
Rendas	20.088.262	19.026.505
Serviços especializados	17.246.877	16.815.096
Higiene/Limpeza/Conforto	16.799.925	15.210.194
Energia	11.754.527	11.029.600
Subcontratos	9.443.692	5.469.854
Comissões	8.074.081	7.261.136
Publicidade	7.852.531	7.185.375
Conservação e reparação	6.269.633	6.263.151
Seguros	1.193.220	1.171.596
Outros	5.792.905	5.527.415
	<b>104.515.653</b>	<b>94.959.922</b>

Os gastos com Fornecimentos e serviços externos de 2017 referentes às subsidiárias que entraram no perímetro de consolidação ascenderam a 229.008 Euros (Nota 41).

Os gastos com Fornecimentos e serviços externos de 2017 referentes às subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação ascenderam a 13.463.029 Euros (Nota 41), com gastos com Fornecimentos e serviços externos de 2016 no montante de 15.309.735 Euros.

O detalhe da rubrica de Rendas em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 apresenta-se como segue:

	2017	2016
Locação	11.817.966	11.158.875
Concessão	2.976.020	2.994.096
Outras rendas operacionais	5.294.276	4.873.534
	<b>20.088.262</b>	<b>19.026.505</b>

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

Nos termos da b) do nº1 do artº 66º A do Código das Sociedades Comerciais, informa-se que os honorários do ano de 2017 da Sociedade de Revisores de Contas relativos à revisão legal de contas anuais foram de 160.745 Euros.

## 30. Gastos com pessoal

O detalhe da rubrica de Gastos com pessoal incorridos durante o exercício de 2017 e de 2016 é apresentado como segue:

	2017	2016
<b>Orgãos sociais</b>		
Remunerações	2.587.278	2.243.110
Encargos sobre remunerações	510.292	421.306
	<b>3.097.570</b>	<b>2.664.416</b>
<b>Pessoal</b>		
Remunerações	54.689.942	54.563.932
Encargos sobre remunerações	11.525.079	11.212.450
Outros	2.612.824	3.938.993
	<b>68.827.845</b>	<b>69.715.375</b>
	<b>71.925.415</b>	<b>72.379.791</b>

Os Gastos com o pessoal referentes à subsidiária que entrou no perímetro de consolidação em 2017 ascenderam a 119.319 Euros (Nota 41).

Os Gastos com pessoal de 2017 referentes às subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação ascenderam a 17.847.753 Euros (Nota 41), com Gastos com pessoal de 2016 no montante de 21.015.915 Euros.

O número médio de empregados das empresas do Grupo Pestana que compõem este perímetro de consolidação em 2017 foi de 3.044 (perímetro de consolidação de 31 de dezembro de 2016: 3.094).

No exercício de 2017, os Gastos com pessoal incluem 1.730.331 Euros de gastos com participações nos lucros (2016: 2.649.960 Euros).

Na rubrica de Pessoal - outros estão incluídos gastos com indemnização por rescisão de contratos de trabalho por mútuo acordo no valor de 390.284 Euros (31 de dezembro de 2016: 1.719.993 Euros).

## 31. Outros rendimentos e ganhos

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

	2017	2016
Diferenças cambiais favoráveis	2.473.939	1.521.639
Proveitos suplementares	6.420.065	4.110.268
Amortização de subsídios ao investimento	588.843	613.421
Ganhos na alienação de ativos tangíveis	2.273.586	6.928.264
Outros	1.739.183	940.931
	<b>13.495.616</b>	<b>14.114.523</b>

A rubrica de Outros rendimentos e ganhos do ano de 2017 referentes às subsidiárias que entraram no perímetro de consolidação ascendeu a 254.493 Euros (Nota 41).

A rubrica de Outros rendimentos e ganhos do ano de 2017 referentes às subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação ascenderam a 18.601.660 Euros (Nota 41), com Outros rendimentos e ganhos de 2016 no montante de 19.296.470 Euros.

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

Em 31 de dezembro de 2016, os Ganhos na alienação de ativos tangíveis dizem respeito, essencialmente, à alienação do Hotel Pestana CR7 Lisboa, do Hotel Pestana Viqingue e de apartamentos do Pestana Alvor Atlântico nos montantes de 2.049.848 Euros, 2.775.340 Euros e 1.768.067 Euros, respetivamente (Nota 6).

## 32. Outros gastos e perdas

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

	2017	2016
Impostos	6.365.657	6.883.333
Comissões de cartões de crédito	1.546.487	1.221.098
Perdas em inventários	78.002	204.592
Alienação de activos tangíveis	64.615	171.999
Alienação de propriedades de investimento	-	23.155
Diferenças de câmbio desfavoráveis	2.216.283	2.487.929
Ofertas e amostras de inventários	976.372	900.085
Outros	1.907.994	1.279.234
	<b>13.155.410</b>	<b>13.171.425</b>

A rubrica de Outros gastos e perdas do ano de 2017 referentes às subsidiárias que entraram no perímetro de consolidação ascendeu a 10.714 Euros (Nota 41).

A rubrica de Outros gastos e perdas do ano de 2017 referentes às subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação ascenderam a 3.846.642 Euros (Nota 41), com Outros gastos e perdas de 2016 no montante de 2.082.566 Euros.

A rubrica de Impostos refere-se essencialmente aos gastos suportados com o pagamento de impostos sobre o património (IMI e similares), incluindo ainda no ano de 2016 a regularização do IVA referente à alienação do Hotel Pestana Viking no montante de 1.283.158 Euros.

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

### 33. Ganhos e perdas de Investimentos em Empreendimentos conjuntos, Associadas e Ativos financeiros disponíveis para venda

O detalhe da rubrica de Ganhos e perdas de Investimentos em Empreendimentos conjuntos, Associadas e Ativos financeiros disponíveis para venda é apresentado como segue:

	2017	2016
Alienação de investimentos financeiros:		
Pestana Management - Serviços de Gestão, S.A. (Nota 41)	14.350.171	-
Hotéis do Atlântico - Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A. (Nota 41)	9.807.762	-
Interuisa - Viagens e Turismo, Lda. (Nota 41)	2.784.009	-
Pestana Segurança - Serviços de Segurança e Vigilância, Unipessoal, Lda. (Nota 41)	159.708	-
Pinheiromar, S.A. (Nota 41)	44.212	-
Salvintur - Sociedade de Investimentos Turísticos, S.A. (Nota 11)	-	789.952
Wild Break 29 (PTY) Ltd	-	322.512
Ganhos / (Perdas) por equivalência patrimonial - Empreendimentos conjuntos (Nota 9):		
Pestana CR7 - Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	282.828	(102.691)
Pestana CR7 - Madeira Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	54.430	(76.405)
Solpor - Sociedade de Turismo do Porto Santo, Lda.	(1.024)	(3.341)
Ganhos / (Perdas) por equivalência patrimonial - Associadas (Nota 10):		
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	769.488	444.619
Albar - Sociedade Imobiliária do Barlaunto, S.A.	(278.250)	(6.791)
SDEM - Soc. de Desenv. Empr. da Madeira, S.G.P.S., S.A.	-	(47.842)
Variação justo valor de Ativos financeiros disponíveis para venda	-	(86.690)
Write-off Goodwill Solpor - Sociedade de Turismo do Porto Santo, Lda.	-	(487.635)
Perda de imparidade - Imóveis Brisa - F.I.I.F. (Nota 11)	-	(1.781.814)
Outros	154.539	92.709
	<b>28.127.872</b>	<b>(943.417)</b>

## 34. Gastos e rendimentos financeiros

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

	2017	2016
<b>Gastos financeiros</b>		
Juros empréstimos	11.861.749	13.017.630
Juros <i>swaps</i> taxa de juro	1.188.578	2.989.655
Diferenças cambiais desfavoráveis	214.448	3.969.951
Comissões e taxas aval	1.727.880	1.147.127
Variação justo valor <i>swaps</i> (Nota 24)	-	18.625
	<b>14.992.655</b>	<b>21.142.988</b>
<b>Rendimentos financeiros</b>		
Juros obtidos	532.917	400.629
Juros <i>swaps</i> taxa juro	-	11.583
Diferenças cambiais favoráveis	82.922	3.209.168
Variação justo valor <i>swaps</i> (Nota 24)	137.304	60.780
Outros	16.596	15.626
	<b>769.739</b>	<b>3.697.786</b>

A rubrica de Gastos financeiros do ano de 2017 referentes às subsidiárias que entraram no perímetro de consolidação ascendeu a 26.399 Euros (Nota 41).

A rubrica de Gastos financeiros do ano de 2017 referentes às subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação ascenderam a 2.933.396 Euros (Nota 41), com Gastos financeiros de 2016 no montante de 5.413.952 Euros.

A rubrica de Rendimentos financeiros do ano de 2017 referentes às subsidiárias que entraram no perímetro de consolidação ascendeu a 35.630 Euros (Nota 41).

A rubrica de Rendimentos financeiros do ano de 2017 referentes às subsidiárias que saíram do perímetro de consolidação ascenderam a 157.886 Euros (Nota 41), com Rendimentos financeiros de 2016 no montante de 1.109.279 Euros.

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

## 35. Imposto do exercício

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

	2017	2016
<b>Imposto sobre o rendimento corrente:</b>		
Imposto corrente sobre o rendimento do exercício	(12.742.118)	(6.378.778)
Excessos / (Insuficiências) de anos anteriores	874.782	98.899
	<b>(11.867.336)</b>	<b>(6.279.879)</b>
<b>Imposto sobre o rendimento diferido:</b>		
Origem e reversão de diferenças temporárias (Nota 12)	1.043.866	2.279.179
	<b>1.043.866</b>	<b>2.279.179</b>
	<b>(10.823.470)</b>	<b>(4.000.700)</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:

	2017
<b>Resultado antes de imposto</b>	<b>100.753.295</b>
Imposto calculado a taxas domésticas aplicáveis nos respetivos países após eliminações intercompanhias	21.158.192
Diferença taxa de imposto aplicada aos Impostos diferidos	(102.034)
Rendimentos não tributáveis fiscalmente	(11.614.137)
Gastos não aceites fiscalmente	1.783.800
	<b>(9.932.371)</b>
Derrama municipal	716.227
Derrama estadual	1.823.197
Prejuízos fiscais utilizados	(1.184.924)
Regime fiscal de apoio ao investimento (RFAI)	(1.989.482)
Tributação autónoma	171.772
Saídas de perímetro	935.642
(Excesso) / Insuficiência de estimativas de imposto	(874.782)
	<b>10.823.470</b>

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

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

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

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

As taxas de imposto estatutárias utilizadas em cada país em que o Grupo Pestana opera em 2017 e 2016, são apresentadas como segue:

	2017	2016
Alemanha	n.a.	29,72%
Espanha	n.a.	25%
Estados Unidos da América	n.a.	40%
Holanda	n.a.	25%
Luxemburgo	n.a.	27,08%
Portugal	21% - 22,5%	21% - 22,5%
Reino Unido	n.a.	20%

## 36. Operações descontinuadas

O Conselho de Administração da subsidiária Grupo Pestana Pousadas S.A. procedeu à aprovação da alienação da subsidiária Convento do Carmo, S.A. tendo a mesma sido concretizada em 2016. Deste modo, uma vez que esta unidade hoteleira apresentava a natureza de um segmento reportável no universo do Grupo Pestana, no ano de 2016, esta operação foi apresentada como descontinuada.

Em Setembro de 2016, a Convento do Carmo, S.A. foi alienada à Brasturinvest, S.A., com um ganho de 3.729.733 Euros.

## 37. Dividendos por ação

Os dividendos pagos durante o exercício de 2017 foram de 97.267.376 Euros, respeitando a 1,19 Euros por ação (31 de dezembro de 2016: 25.151.876 Euros, correspondentes a 0,31 Euros por ação).

## 38. Compromissos

O Grupo Pestana encontra-se a efetuar obras de renovação das estruturas, remodelação das instalações e das funcionalidades assim como de conservação da rede de Pousadas, cumprindo a obrigação constante do Contrato de Cessão de Exploração quanto a essa matéria. Consequentemente, até ao final de 2017 afetou a essa finalidade a verba anual correspondente.

Desde 1987 que está em vigor um plano complementar de pensões de reforma para os empregados da ECM, Lda., em serviço nessa data e até 31 de dezembro de 2007, que qualifica como um plano de benefícios definidos. Para a cobertura destas responsabilidades, foi constituído em 1987 um fundo de pensões que é gerido autonomamente por uma companhia de seguros – a SGF. Com referência a 31 de dezembro de 2017, o fundo ascende a 1.392.180 Euros.

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

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

31 de dezembro de 2017	Menos de 1 ano	Entre 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Rendas vincendas de locações operacionais	16.112.583	61.394.063	161.591.157	239.097.803

31 de dezembro de 2016	Menos de 1 ano	Entre 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Rendas vincendas de locações operacionais	15.196.042	69.739.156	162.933.323	247.868.521

Os valores apresentados referem-se aos últimos montantes pagos, que serão na sua maioria atualizados anualmente à taxa de inflação.

## 39. Contingências

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

	2017	2016
<b>Hipotecas</b>		
Hipotecas sobre unidades hoteleiras	111.715.102	185.685.985
Hipotecas sobre terrenos	1.750.000	8.977.730
	<b>113.465.102</b>	<b>194.663.715</b>
<b>Garantias</b>		
Auais e Coberturas de responsabilidade	18.145.400	7.060.056
Garantias Bancárias	39.463.744	35.492.711
	<b>57.609.144</b>	<b>42.552.767</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, o Grupo Pestana 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 possam vir a beneficiar no futuro, dada a revogação do mesmo, que veio a ser indiferida pelos serviços da Autoridade Tributária e Serviços Fiscais.

Decorrente dos desenvolvimentos verificados durante o ano de 2017, o Grupo Pestana apresentou, em novembro de 2017, uma Impugnação Judicial no Tribunal Administrativo e Fiscal do Funchal, tendo em vista conferir relevância fiscal aos encargos financeiros cuja dedutibilidade se encontrava vedada pelo regime vigente até 2013.

### **Passivos contingentes**

Em 31 de dezembro de 2017 foram avaliados como passivos contingentes no valor máximo de 1.290.626 Euros decorrentes de processos judiciais em curso.

## 40. Perímetro de consolidação

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

Designação	Sede	Atividade	Data de referência	Capital próprio	Ativos	Passivos	Volume Negocios	Lucro / (Prejuízo)	% Interesse	% Controlo
Amoreira - Aldeamentos Turísticos, Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2017	4.799.671	6.359.432	1.559.761	-	(44.049)	99,01%	99,01%
Beloura Hotel e Golfe - Investimentos Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2017	8.293.980	15.231.204	6.937.224	4.135.184	1.144.047	100,00%	100,00%
Carlton Palácio - Sociedade de Construção e Exploração Hoteleiras, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2017	40.363.852	69.241.959	28.878.107	23.985.146	7.085.035	100,00%	100,00%
Carvoeiro Golfe - Sociedade de Mediação Imobiliária, Unipessoal Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2017	1.376.177	1.871.800	495.623	7.027.436	938.891	99,01%	99,01%
Carvoeiro Golfe, S.A. <sup>(b)</sup>	Portugal	Golfe e Imobiliária	31-12-2017	47.261.952	111.347.717	64.085.766	48.381.088	11.114.645	99,01%	99,01%
Cota Quarenta - Gestão e Administração de Centros Comerciais, S.A.	Portugal	Imobiliária	31-12-2017	5.329.295	21.973.487	16.444.193	-	189.372	100,00%	100,00%
ECM - Empresa Cervejas da Madeira, Sociedade Unipessoal Lda.	Portugal	Bebidas	31-12-2017	7.017.103	30.349.170	23.332.068	28.039.616	555.546	100,00%	100,00%
Eurogolfe, S.A.	Portugal	Golfe	31-12-2017	12.634.739	14.315.073	1.680.334	640.801	1.810.381	100,00%	100,00%
Grupo Pestana Pousadas - Investimentos Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2017	36.747.649	65.951.128	29.203.479	39.606.632	5.654.844	95,68%	95,68%
Herdade da Abrunheira - Projectos de Desenvolvimento Turístico e Imobiliário, S.A.	Portugal	Imobiliária	31-12-2017	214.725	6.510.769	6.296.044	-	(267.353)	66,67%	66,67%
Indústria Açoreana Turístico-Hoteleira (I.A.T.H.), S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2017	3.075.480	7.086.208	4.010.728	2.387.431	75.480	100,00%	100,00%

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

Designação	Sede	Atividade	Data de referência	Capital próprio	Ativos	Passivos	Volume Negocios	Lucro / (Prejuízo)	% Interesse	% Controlo
Imóveis Brisa - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	Portugal	Fundo Imobiliário	31-12-2017	7.695.566	14.274.279	6.578.713	-	453.442	100,00%	100,00%
ITI - Sociedade de Investimentos Turísticos na Ilha da Madeira, S.A.	Portugal	Hotelaria e Animação	31-12-2017	44.101.839	68.003.564	23.901.725	36.551.174	10.159.841	100,00%	100,00%
M. & J. Pestana - Sociedade de Turismo da Madeira, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2017	118.745.631	339.291.722	220.546.091	66.325.927	20.032.194	100,00%	100,00%
Mundo da Imaginação - Projectos de Animação Turística, S.A.	Portugal	Animação Turística	31-12-2017	1.798.450	3.807.819	2.009.370	663.855	584.147	100,00%	100,00%
Natura XXI, Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2017	1.412.918	1.440.508	27.591	135	(28.895)	100,00%	100,00%
Pestana Cidadela - Investimentos Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2017	8.275.270	16.693.818	8.418.548	6.406.135	938.725	100,00%	100,00%
Ponta da Cruz - Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2017	12.407.618	26.114.048	13.706.430	9.381.265	2.188.726	52,00%	52,00%
Porto Carlton - Sociedade de Construção e Exploração Hoteleira, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2017	7.827.894	17.449.176	9.621.282	8.108.347	2.786.444	60,00%	60,00%
Salvor - Sociedade de Investimento Hoteleiro, S.A. <sup>(b)</sup>	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2017	167.287.761	236.724.381	69.436.620	45.023.954	23.082.576	100,00%	100,00%
SDEM - Sociedade de Desenvolvimento Empresarial da Madeira, SGPS, S.A.	Portugal	Serviços	31-12-2017	918.435	1.695.558	777.124	19.042	(141.299)	47,73%	51,14%
SDM - Sociedade de Desenvolvimento da Madeira, S.A. <sup>(a)</sup>	Portugal	Serviços	31-12-2017	10.101.723	17.021.146	6.919.423	10.534.778	3.003.446	47,73%	51,14%
Sociedade de Investimentos Hoteleiros D. João II, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2017	1.367.785	4.107.408	2.739.624	640.384	96.145	100,00%	100,00%

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

b) Em 2017, as subsidiárias Rolldown Golfe, Lda. e Viqueingue, S.A. foram incorporadas por fusão na Carvoeiro Golfe, S.A. e Salvor, S.A., respetivamente, com efeitos a 1 de janeiro de 2017.

**ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS**

As Subsidiárias incluídas no perímetro de consolidação, pelo método integral, à data de 31 de dezembro de 2016, são apresentadas como segue:

Designação	Sede	Atividade	Data de referência	Capital próprio	Ativos	Passivos	Volume Negocios	Lucro / (Prejuízo)	% Interesse	% Controlo
Amesteldijk Hotel Ontwikkeling B.V.	Holanda	Hotelaria	31-12-2016	10.221.775	41.533.527	31.311.753	-	(16.043)	99,92%	99,92%
Amoreira - Aldeamentos Turísticos, Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2016	4.843.720	6.356.622	1.512.902	-	(32.332)	99,01%	99,01%
Beloura Hotel e Golfe - Investimentos Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2016	7.065.657	15.226.355	8.160.698	3.586.847	2.058.698	100,00%	100,00%
Carlton Palácio - Sociedade de Construção e Exploração Hoteleiras, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2016	42.921.333	64.223.805	21.302.472	19.843.153	10.370.075	100,00%	100,00%
Carvoeiro Golfe - Sociedade de Mediação Imobiliária, Unipessoal Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2016	437.285	5.961.391	5.524.106	893.332	424.025	99,01%	99,01%
Carvoeiro Golfe, S.A.	Portugal	Golfe e Imobiliária	31-12-2016	56.747.876	106.078.507	49.330.631	24.989.878	3.375.461	99,01%	99,01%
Cota Quarenta - Gestão e Administração de Centros Comerciais, S.A.	Portugal	Imobiliária	31-12-2016	5.276.331	21.733.837	16.457.506	1.122.677	143.587	100,00%	100,00%
Desarrollos Hoteleros Barcelona 2004 S.A.	Espanha	Hotelaria	31-12-2016	5.746.965	14.464.995	8.718.029	2.871.760	142.109	99,92%	99,92%
ECM - Empresa Cervejas da Madeira, Sociedade Unipessoal Lda.	Espanha	Bebidas	31-12-2016	6.464.557	28.138.528	21.673.970	26.415.035	(274.301)	100,00%	100,00%
Eurogolfe, S.A.	Portugal	Golfe	31-12-2016	11.092.514	12.044.790	952.276	567.156	282.269	99,01%	99,01%
Global Mandalay, S.L.U.	Espanha	Hotelaria	31-12-2016	16.951	867.939	850.988	-	(62.328)	99,92%	99,92%
Grupo Pestana Pousadas - Investimentos Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2016	32.151.436	68.328.501	36.177.065	35.380.431	2.416.370	95,68%	95,68%
Herdade da Abrunheira - Projectos de Desenvolvimento Turístico e Imobiliário, S.A.	Portugal	Imobiliária	31-12-2016	482.078	6.514.385	6.032.308	-	(329.101)	66,67%	66,67%
Hoteis do Atlântico - Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2016	47.288.634	103.024.267	55.735.633	4.232.156	88.333	99,92%	99,92%
Hotel Rauchstrasse 22, S.A.R.L.	Luxemburgo	Hotelaria	31-12-2016	6.817.839	19.477.718	12.659.878	1.610.966	264.952	92,71%	92,71%
Indústria Açoreana Turístico-Hoteleira (I.A.T.H.), S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2016	3.033.308	7.717.999	4.684.690	1.441.357	(454.165)	100,00%	100,00%
Intervisa Viagens e Turismo, Lda.	Portugal	Dist. Turística	31-12-2016	556.579	2.713.250	2.156.671	1.260.467	189.953	100,00%	100,00%
ITI - Sociedade de Investimentos Turísticos na Ilha da Madeira, S.A.	Portugal	Hotel. e Animação	31-12-2016	42.777.632	68.611.757	25.834.125	32.857.459	8.655.240	100,00%	100,00%

## ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

Designação	Sede	Atividade	Data de referência	Capital próprio	Ativos	Passivos	Volume Negocios	Lucro / (Prejuízo)	% Interesse	% Controlo
M. & J. Pestana - Sociedade de Turismo da Madeira, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2016	115.052.007	337.161.681	222.109.674	58.000.638	16.424.420	100,00%	100,00%
Mundo da Imaginação - Projectos de Animação Turística, S.A.	Portugal	Animação Turística	31-12-2016	1.214.302	3.422.229	2.207.927	687.631	(50.526)	100,00%	100,00%
Natura XXI, Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2016	1.441.812	1.452.591	10.779	180	(13.426)	99,01%	99,01%
Pestana Berlim S.A.R.L.	Luxemburgo	Hotelaria	31-12-2016	484.717	2.447.829	1.963.112	5.837.245	303.837	99,92%	99,92%
Pestana Cidadela - Investimentos Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2016	7.336.545	17.331.344	9.994.799	5.978.856	623.378	100,00%	100,00%
Pestana New York East Side 39 LLC	Portugal	Hotelaria	31-12-2016	1.000.100	1.082.267	82.167	-	-	99,92%	99,92%
Pestana Holland Holding B.V.	Holanda	Hotelaria	31-12-2016	12.624.057	15.162.287	2.538.229	-	(42.772)	99,92%	99,92%
Pestana Management UK, Limited	Reino Unido	Hotelaria	31-12-2016	455.285	2.109.631	1.654.347	10.205.812	333.323	74,94%	74,94%
Pestana Management - Serviços de Gestão, S.A.	Portugal	Serviços	31-12-2016	2.742.622	12.816.426	10.073.803	24.915.865	878.342	100,00%	100,00%
Pestana Manhattan 39 LLC	USA	Hotelaria	31-12-2016	9.465.611	8.865.465	(600.146)	-	(29.389)	99,92%	99,92%
Pestana Miami LLC	USA	Hotelaria	31-12-2016	4.425.469	20.761.319	16.335.850	4.820.910	(259.827)	99,92%	99,92%
Pestana Segurança - Serviços de Segurança e Vigilância, Unipessoal Lda.	Portugal	Serviços	31-12-2016	237.865	588.728	350.863	1.314.160	9.803	100,00%	100,00%
Pestana USA Inc	USA	Hotelaria	31-12-2016	14.212.959	13.396.544	(816.415)	-	(45.563)	99,92%	99,92%
Pinheiro Mar, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2016	1.044.340	5.202.765	4.158.425	8.769.064	992.821	100,00%	100,00%
Ponta da Cruz - Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hotéis, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2016	12.826.392	28.461.773	15.635.381	8.811.146	1.941.753	52,00%	52,00%
Porto Carlton - Sociedade de Construção e Exploração Hoteleira, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2016	5.041.450	15.070.902	10.029.452	6.075.452	1.707.392	60,00%	60,00%
Rolldown Golfe, Lda.	Portugal	Golfe	31-12-2016	1.192.892	5.640.245	4.447.353	1.371.640	83.033	99,01%	99,01%
Salvor - Sociedade de Investimento Hoteleiro, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2016	151.635.868	193.929.827	42.293.958	30.079.133	12.360.314	99,01%	99,01%
SDM - Sociedade de Desenvolvimento da Madeira, S.A. <sup>(c)</sup>	Portugal	Serviços	31-12-2016	19.594.585	23.262.161	3.667.577	9.614.027	3.244.003	15,00%	70,00%
Sociedade de Investimentos Hoteleiros D. João II, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2016	1.271.640	3.810.149	2.538.509	713.146	88.431	99,01%	99,01%
Víkingue, Sociedade Turística, S.A.	Portugal	Hotelaria / DRHP	31-12-2016	13.606.105	19.205.580	5.599.475	4.807.339	2.750.501	99,01%	99,01%

c) Empresa detida apenas em 15% pela Grupo Pestana, S.G.P.S., S.A. que, no entanto, controla a entidade por via do acordo parassocial assinado com o Dr. Dionísio Pestana para a cedência de 55% dos direitos de voto sobre a sociedade.

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

As Associadas e Interesses em Empreendimentos conjuntos incluídas na consolidação, pelo método de equivalência patrimonial, à data de 31 de dezembro de 2017 e de 2016, apresentam-se como segue:

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

Designação	Sede	Atividade	Data de referência	Capital próprio	Ativos	Passivos	Volume Negocios	Lucro / (Prejuízo)	% Interesse	% Controlo
Albar - Sociedade Imobiliária do Barlaunto, S.A.	Portugal	Imobiliária	31-12-2016	1.152.954	1.183.945	30.990	-	(13.633)	49,81%	49,81%
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2016	70.852.908	96.392.801	25.539.893	2.500.220	907.387	46,88%	46,88%
SDEM - Sociedade de Desenvolvimento Empresarial da Madeira, SGPS, S.A.	Portugal	Serviços	31-12-2016	1.101.574	1.759.779	658.204	29.672	(164.788)	3,75%	25,00%
Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2016	1.597.190	5.851.626	4.254.437	892.052	(152.810)	50,00%	50,00%
Solpor - Sociedade de Turismo do Porto Santo Lda.	Portugal	Imobiliária	31-12-2016	982.699	988.231	5.532	48.560	36.587	50,00%	50,00%
Pestana CR7 - Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	Portugal	Hotelaria	31-12-2016	7.294.618	14.873.837	7.579.219	901.774	(205.382)	50,00%	50,00%

## 41. Variações no perímetro de consolidação

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

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

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

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

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

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

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

Em 13 de dezembro de 2017, o Grupo Pestana alienou as ações representativas de 99,92% do capital social da Hotéis do Atlântico – Sociedade Imobiliária e de Gestão de Hóteis, S.A., à Pestana International Holdings, S.A. pelo montante de 31.000.000 Euros, de onde resultou uma mais-valia de 9.807.762 Euros (Nota 33), assim como as prestações acessórias e os empréstimos concedidos que foram alienados pelo seu valor nominal de 24.000.000 Euros e de 59.144.198 Euros, respetivamente. Consequentemente, esta empresa, bem como as respetivas subsidiárias, saíram do perímetro de consolidação com efeitos a 1 de dezembro de 2017.

Pelos mesmos motivos, o Grupo Pestana decidiu também alienar à empresa ESGAP – Empresa Serviços de Gestão e Administrativos Partilhados, S.A., anteriormente designada como Pinheiromar, S.A., em 29 de novembro de 2017, os investimentos nas sociedades que prestam serviços transversais às diversas empresas do Pestana Hotel Group, nomeadamente no âmbito dos serviços partilhados de apoio à gestão, serviços de agência viagens e de serviços de segurança, designadamente a Pestana Management – Serviços de Gestão, S.A. pelo montante de 19.000.000 Euros, a Intervisa Viagens e Turismo, Lda. pelo montante de 3.500.000 Euros e a Pestana Segurança – Serviços de Segurança e Vigilância, Unipessoal Lda. pelo montante de 500.000 Euros, de onde resultaram mais-valias de 14.350.171 Euros, 2.784.009 Euros e 159.708 Euros, respetivamente (Nota 33). Consequentemente, estas empresas saíram do perímetro de consolidação com efeitos a 1 de novembro de 2017.

Em 9 de junho de 2017, o Grupo Pestana procedeu à alienação da totalidade do investimento financeiro detido na sociedade Pinheiromar, S.A. bem como das respetivas prestações acessórias concedidas, pelo montante de 50.000 Euros e 165.000 Euros, respetivamente, de onde resultou uma mais-valia de 44.212 Euros (Nota 33). Consequentemente, esta empresa saiu do perímetro de consolidação com efeitos a 1 de junho de 2017.

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

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

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

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

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

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

	Pinheiromar, S.A.	Pestana Management, S.A.	Intervisa, Lda.	Pestana Segurança, Lda.	Hotéis do Atlântico, S.A. e subsidiárias	Total
Preço de venda	50.000	19.000.000	3.500.000	500.000	31.000.000	54.050.000
<b>Ativo</b>						
Ativos fixos tangíveis	6.113	1.142.089	3.974	26.438	166.279.046	167.457.659
Ativos intangíveis	-	905.678	172.512	13.720	-	1.091.910
Ativos por impostos diferidos	3.802	613.942	1.386	-	2.026.791	2.645.922
Clientes e outras contas a receber	27.749	4.194.909	561.081	301.345	3.328.588	8.413.671
Imposto sobre o rendimento a receber	-	195.054	-	-	158.628	353.682
Inventários	-	-	-	-	49.049	49.049
Caixa e equivalentes de caixa	-	574.671	29.814	251	15.818.935	16.423.670
<b>Total Ativos adquiridos ao justo valor</b>	<b>37.664</b>	<b>7.626.342</b>	<b>768.767</b>	<b>341.754</b>	<b>187.661.036</b>	<b>196.435.563</b>
<b>Passivo</b>						
Provisões	-	24.367	-	-	-	24.367
Empréstimos obtidos	487	-	-	-	52.922.508	52.922.995
Instrumentos financeiros derivados	-	-	-	-	916.341	916.341
Passivos por impostos diferidos	-	-	-	-	5.510.697	5.510.697
Rendimentos a reconhecer	-	2.952.147	-	1.462	1.505.804	4.459.413
Fornecedores e outras contas a pagar	31.389	-	52.776	-	105.639.157	105.723.322
<b>Total Passivos adquiridos ao justo valor</b>	<b>31.876</b>	<b>2.976.514</b>	<b>52.776</b>	<b>1.462</b>	<b>166.494.507</b>	<b>169.557.135</b>
<b>Ativos líquidos</b>	<b>5.788</b>	<b>4.649.829</b>	<b>715.991</b>	<b>340.292</b>	<b>21.166.528</b>	<b>26.878.428</b>
Diferenças de conversão cambial	-	-	-	-	(1.061.151)	(1.061.151)
Interesses não controláveis	-	-	-	-	1.103.794	1.103.794
<b>% alienada</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>99,92%</b>	
<b>Mais / (menos) valia (Nota 33)</b>	<b>44.212</b>	<b>14.350.171</b>	<b>2.784.009</b>	<b>159.708</b>	<b>9.807.762</b>	<b>27.145.862</b>

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

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

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

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

Ainda durante o exercício de 2017, o Grupo Pestana passou a não incluir no perímetro de consolidação a subsidiária Viqingue – Sociedade Turística, S.A., por fusão na Salvor – Sociedade de Investimento Hoteleiro, S.A. e a subsidiária Rolldown – Golfe, Lda., por fusão na Carvoeiro Golfe, S.A..

No exercício de 2016, o Grupo Pestana adquiriu e passou a incluir no perímetro de consolidação a subsidiária ECM – Empresa Cervejas da Madeira, Sociedade Unipessoal, Lda.. Esta aquisição foi efetuada à Pestana International Holdings S.A., tendo-se considerado a data de entrada no perímetro de consolidação como a de 1 de janeiro de 2016.

A posição financeira desta empresa incluída no perímetro de consolidação com referência à data de entrada no perímetro de consolidação apresenta-se como segue:

	ECM, Lda.
<b>Preço de compra</b>	<b>17.500.000</b>
<b>Ativo</b>	
Ativos fixos tangíveis	18.943.103
Outros investimentos financeiros	40.652
Ativos por impostos diferidos	202.067
Clientes e outras contas a receber	4.804.783
Inventários	2.674.848
Caixa e equivalentes de caixa	575.524
<b>Total Ativos adquiridos ao justo valor</b>	<b>27.240.977</b>
<b>Passivo</b>	
Provisões	3.502.197
Empréstimos obtidos	12.825.971
Rendimentos a reconhecer	2.500.318
Fornecedores e outras contas a pagar	1.211.993
Suprimentos	6.700.498
<b>Total Passivos adquiridos ao justo valor</b>	<b>26.740.977</b>
<b>Ativos líquidos</b>	<b>500.000</b>
<b>% adquirida</b>	<b>100,00%</b>
<b>Goodwill (Nota 7)</b>	<b>17.000.000</b>

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

A Demonstração dos resultados das empresas incluídas no perímetro de consolidação com referência ao período compreendido entre a data da respetiva entrada e 31 de dezembro de 2016 apresenta-se como segue:

	ECM, Lda.
Vendas e serviços prestados	25.512.610
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	(8.616.334)
Fornecimentos e serviços externos	(8.586.721)
Gastos com pessoal	(6.072.303)
Gastos/ reversões de depreciação e de amortização	(1.861.993)
Imparidade de contas a receber	(50.466)
Imparidade de inventários	(95.278)
Outros rendimentos e ganhos	1.298.925
Outros gastos e perdas	(1.114.736)
<b>Resultado operacional</b>	<b>413.703</b>
Gastos financeiros	(493.203)
<b>Resultados antes de impostos</b>	<b>(79.500)</b>
Imposto sobre o rendimento do exercício	44.058
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>(35.442)</b>
<b>Resultado líquido atribuível a:</b>	
Detentores do capital da Empresa Mãe	(35.442)
Interesses não controláveis	-
	<b>(35.442)</b>

No exercício de 2016, o Grupo Pestana constituiu a empresa Pestana NY East Side 39 LLC que passou assim a incluir no perímetro de consolidação. Esta empresa visa a detenção e desenvolvimento de um hotel em Nova Iorque.

No exercício de 2016, o Grupo Pestana passou a não incluir no perímetro de consolidação a subsidiária Mandreal – Consultadoria, S.A., por fusão na Cota Quarenta, S.A. e a subsidiária Rio de Prata – Consultadoria e Participações, S.A., por fusão na Carlton Palácio, S.A..

## 42. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, o Grupo Pestana é detido e controlado pela Pestana International Holdings S.A., que detém 99% do capital. O último Acionista dessa Empresa é o Dr. Dionísio Pestana, que detém, ainda, a parte remanescente do capital.

### Remuneração do Conselho de Administração

Os membros dos Conselhos de Administração das empresas que compõem o Grupo Pestana foram considerados de acordo com a IAS 24 como sendo os únicos elementos “chave” da gestão. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, as remunerações auferidas pelo Conselho de Administração são conforme referido na Nota 30.

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

Transações e saldos entre partes relacionadas

Durante o exercício de 2017, o Grupo Pestana efetuou as seguintes transações com as seguintes entidades:

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

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

	Serviços obtidos	Juros suportados	Serviços prestados	Juros obtidos	Venda de participações financeiras
Salvorhotéis Moçambique - Investimentos Turísticos, S.A.	-	-	150.238	-	-
Wild Break 29 (PTY), Ltd	346	-	98.901	-	-
Bazaruto, Lda.	-	-	12.668	-	-
Empreendimentos Turísticos, Lda.	-	-	119.438	-	-
Southern Escapes Travel and Tourism (PTY), Ltd	-	-	11.115	-	-
Afrotours, S.A.	33	-	238.457	-	-
Rotas de África, Lda.	4.556	-	56.938	-	-
São Tomé Invest S.A.	1.945	-	43.603	-	-
Pestana Marrocos, s.a.r.l.	4.926	-	411.470	-	-
Brasturinvest Investimentos Turísticos, S.A.	98.740	-	627.180	-	-
Inversiones Vistalparque C.A.	39.551	-	3.679	-	-
Pestana Miami LLC	-	-	474	-	-
Surinor, S.A.	-	-	2.569	-	-
Carolgud, S.A.	-	-	2.588	-	-
Atlantic Holidays Ltd	462	-	32.149	-	-
Pestana Berlim S.A.R.L.	-	32.541	-	-	-
Pestana Holland Holding B.V.	-	6.731	-	-	-
Amesteldijk Hotel Ontwikkeling B.V.	-	74.936	-	-	-
<b>Pessoal chave da gestão</b>	-	-	-	-	-
	<b>6.324.062</b>	<b>1.910.787</b>	<b>4.043.178</b>	<b>16.871</b>	<b>137.144.198</b>

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

Durante o exercício de 2016, a Empresa efetuou as seguintes transações com as seguintes entidades:

	Aquisição de participações financeiras	Serviços obtidos	Juros suportados	Serviços prestados	Juros obtidos	Venda de participações financeiras
<b>Empresa-mãe</b>	<b>17.500.000</b>	<b>18.294</b>	<b>1.103.247</b>	<b>30.397</b>	<b>-</b>	<b>23.900.000</b>
Pestana International Holdings S.A.	17.500.000	18.294	1.103.247	30.397	-	23.900.000
<b>Interesses em empreendimentos conjuntos</b>	<b>-</b>	<b>20.522</b>	<b>-</b>	<b>429.677</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	-	8	-	240.523	-	-
Solpor - Sociedade de Turismo do Porto Santo Lda.	-	-	-	46	-	-
Pestana CR7 - Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	-	20.514	-	189.108	-	-
<b>Associadas</b>	<b>-</b>	<b>2.575.307</b>	<b>-</b>	<b>23.978</b>	<b>17.859</b>	<b>-</b>
SDEM - Soc. Desenvolvimento Empresarial da Madeira, S.G.P.S., S.A.	-	5.243	-	-	-	-
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	-	2.570.064	-	23.552	17.859	-
Albar - Sociedade Imobiliária do Barlavento, S.A.	-	-	-	425	-	-
<b>Outras empresas do grupo</b>	<b>-</b>	<b>427.148</b>	<b>-</b>	<b>1.789.644</b>	<b>-</b>	<b>2.655.000</b>
Djebel, S.A.	-	-	-	21.245	-	-
Rotas de África - Investimentos Turísticos e imobiliários, S.A.	-	-	-	20.330	-	-
Salvintur - Sociedade de Investimentos Turísticos, S.G.P.S., S.A.	-	-	-	213.252	-	2.650.000
Salvorhotéis Moçambique - Investimentos Turísticos, S.A.	-	-	-	203.464	-	-
Wild Break 29 (PTY), Ltd	-	-	-	117.817	-	-
Bazaruto, Lda.	-	-	-	11.326	-	-
Empreendimentos Turísticos, Lda.	-	-	-	197.594	-	-
Afrotours, S.A.	-	-	-	294.642	-	-
Rotas de África, Lda.	-	566	-	69.250	-	-
São Tomé Invest S.A.	-	-	-	49.518	-	-
Pestana Marrocos, s.a.r.l.	-	286	-	467.799	-	-

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

	Aquisição de participações financeiras	Serviços obtidos	Juros suportados	Serviços prestados	Juros obtidos	Venda de participações financeiras
Brasturinvest Investimentos Turísticos, S.A.	-	166.112	-	69.534	-	5.000
Argentur Inversiones Turisticas S.A.	-	190.591	-	409	-	-
Inversiones Vistalparque C.A.	-	66.905	-	20.424	-	-
Surinor, S.A.	-	-	-	12.285	-	-
Carolgud, S.A.	-	-	-	6.672	-	-
Atlantic Holidays Ltd	-	2.689	-	14.084	-	-
Pessoal chave da gestão	-	-	-	-	-	-
	<b>17.500.000</b>	<b>3.041.271</b>	<b>1.103.247</b>	<b>2.273.696</b>	<b>17.859</b>	<b>26.555.000</b>

No final do exercício de 2017 e de 2016, os saldos dos empréstimos com partes relacionadas são como segue:

	31-12-2017		31-12-2016	
	Empréstimos obtidos	Empréstimos concedidos	Empréstimos obtidos	Empréstimos concedidos
<b>Empresa-mãe</b>	<b>44.415.448</b>	<b>-</b>	<b>47.343.939</b>	<b>-</b>
Pestana International Holdings S.A.	44.415.448	-	47.343.939	-
<b>Associadas</b>	<b>-</b>	<b>1.190.593</b>	<b>-</b>	<b>1.190.593</b>
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	-	1.190.593	-	1.190.593
Pessoal chave da gestão	-	-	-	-
	<b>44.415.448</b>	<b>1.190.593</b>	<b>47.343.939</b>	<b>1.190.593</b>

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

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

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

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

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

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

No final do exercício de 2016, os saldos resultantes de transações efetuadas com partes relacionadas são como segue:

	Contas a receber correntes	Contas a receber não correntes	Imparidade contas a receber	Contas a receber líquidas	Contas a pagar correntes	Contas a pagar não correntes	Total contas a pagar
<b>Empresa-mãe</b>	<b>3.900.000</b>	-	-	<b>3.900.000</b>	<b>309.606</b>	-	<b>309.606</b>
Pestana International Holdings S.A.	3.900.000	-	-	3.900.000	309.606	-	309.606
<b>Interesses em empreendimentos conjuntos</b>	<b>4.416.164</b>	-	-	<b>4.416.164</b>	<b>26.430</b>	-	<b>26.430</b>
Pestana CR7 - Madeira Investimentos Turísticos, S.A.	4.041.981	-	-	4.041.981	13.969	-	13.969
Solpor - Sociedade de Turismo do Porto Santo Lda.	46	-	-	46	-	-	-
Pestana CR7 - Lisboa Hotel Investimentos Turísticos, S.A.	374.137	-	-	374.137	12.461	-	12.461
<b>Associadas</b>	<b>159.257</b>	-	-	<b>159.257</b>	<b>1.712</b>	-	<b>1.712</b>
Enatur - Empresa Nacional de Turismo, S.A.	133.257	-	-	133.257	1.712	-	1.712
Albar - Sociedade Imobiliária do Barlaento, S.A.	26.000	-	-	26.000	-	-	-
<b>Outras empresas do grupo</b>	<b>5.836.568</b>	-	-	<b>5.836.568</b>	<b>1.661.812</b>	-	<b>1.661.812</b>
Djebel, S.A.	810.981	-	-	810.981	473.475	-	473.475
Rotas de África - Investimentos Turísticos e imobiliários, S.A.	2.802	-	-	2.802	-	-	-
Salvintur - Sociedade de Investimentos Turísticos, S.G.P.S., S.A.	139.796	-	-	139.796	8.205	-	8.205
Salvorhotéis Moçambique - Investimentos Turísticos, S.A.	542.575	-	-	542.575	11.985	-	11.985
Wild Break 29 (PTY), Ltd	84.811	-	-	84.811	3.552	-	3.552
Bazaruto, Lda.	27.484	-	-	27.484	526	-	526
Empreendimentos Turísticos, Lda.	21.892	-	-	21.892	121	-	121

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
Afrotours, S.A.	52.166	-	-	52.166	9.451	-	9.451
Rotas de África, Lda.	13.735	-	-	13.735	2.595	-	2.595
São Tomé Invest S.A.	6.616	-	-	6.616	-	-	-
SOHEOTUR, S.A.	5.717	-	-	5.717	-	-	-
Pestana Marrocos, s.a.r.l.	246.231	-	-	246.231	7.857	-	7.857
Brasturinvest Investimentos Turísticos, S.A.	3.161.861	-	-	3.161.861	736.742	-	736.742
Argentur Inversiones Turisticas S.A.	64.896	-	-	64.896	136.743	-	136.743
Inversiones Vistalparque C.A.	484.017	-	-	484.017	47.186	-	47.186
Surinor, S.A.	5.174	-	-	5.174	-	-	-
Carolgud, S.A.	2.634	-	-	2.634	-	-	-
Atlantic Holidays Ltd	50.834	-	-	50.834	159	-	159
Pestana Inversiones, S.L.	112.347	-	-	112.347	223.216	-	223.216
Pessoal chave da gestão	-	-	-	-	-	-	-
	<b>14.311.989</b>	-	-	<b>14.311.989</b>	<b>1.999.560</b>	-	<b>1.999.560</b>

## 43. 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:

	Transações que não afetam caixa					2017
	2016	Fluxos de caixa	Alterações de perímetro	Variações justo valor	Especialização / Antecipação	
Empréstimos bancários	222.852.710	(23.734.172)	(50.350.165)	-	1.513.394	150.281.767
Papel comercial	28.527.151	4.277.778	-	-	(4.269)	32.800.659
Empréstimos obrigacionistas	108.079.264	-	-	-	277.173	108.356.437
<b>Fluxos de caixa de financiamento</b>	<b>359.459.125</b>	<b>(19.459.539)</b>	<b>(50.350.165)</b>	<b>-</b>	<b>1.786.297</b>	<b>291.435.718</b>

## 44. Eventos subsequentes

Não existem factos relevantes a assinalar.

ANEXO ÀS  
DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
CONSOLIDADAS

Funchal, 7 de março de 2018

O Contabilista Certificado

Luis Miguel Miranda Fernandes

O Conselho de Administração

Dionísio Fernandes Pestana

---

Presidente

José Alexandre Lebre Theotónio

---

Vogal

José de Melo Breyner Roquete

---

Vogal

Hermanus Roelof Willem Troskie

---

Vogal

# CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS





## ***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 2017 (que evidencia um total de 951.887.623 euros e um total de capital próprio de 269.839.805 euros, incluindo um resultado líquido de 90.221.659 euros), a demonstração dos resultados por naturezas consolidada, a demonstração do rendimento integral consolidada, a demonstração das alterações no capital próprio consolidada e a demonstração dos fluxos de caixa consolidada 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 2017 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa consolidados relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

#### ***Bases para a opinião***

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISAs) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras consolidadas” abaixo. Somos independentes das entidades que compõem o Grupo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

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

O órgão de gestão é responsável pela:

- a) preparação de demonstrações financeiras consolidadas que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, 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;
- b) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- c) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;

---

*PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.*  
*Sede: Palácio Sottomayor, Rua Sousa Martins, 1 - 3º, 1069-316 Lisboa, Portugal*  
*Tel +351 213 599 000, Fax +351 213 599 999, [www.pwc.pt](http://www.pwc.pt)*  
*Matriculada na CRC sob o NUPC 506 628 752, Capital Social Euros 314.000*  
*Inscrita na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 183 e na CMVM sob o nº 20161485*

- d) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- e) avaliação da capacidade do Grupo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

### ***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 ISAs detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISAs, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- a) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras consolidadas, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- b) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno do Grupo;
- c) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- d) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Grupo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Grupo descontinue as suas atividades;

- e) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras consolidadas, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- f) obtemos prova de auditoria suficiente e apropriada relativa à informação financeira das entidades ou atividades dentro do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela orientação, supervisão e desempenho da auditoria do Grupo e somos os responsáveis finais pela nossa opinião de auditoria; e
- g) comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão 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.

30 de abril de 2018

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

Ana Maria Ávila de Oliveira Lopes Bertão, R.O.C.

# RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO





## ***Relatório e Parecer do Fiscal Único***

Senhores Acionistas

1 Nos termos da lei e do mandato que nos conferiram, apresentamos o relatório sobre a atividade fiscalizadora desenvolvida e damos parecer sobre o relatório consolidado de gestão e as demonstrações financeiras consolidadas apresentados pelo Conselho de Administração do Grupo Pestana, S.G.P.S, S.A. relativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

2 No decurso do exercício acompanhámos, com a periodicidade e a extensão que considerámos adequada, a atividade da Empresa e das suas subsidiárias e associadas mais significativas. Verificámos a regularidade da escrituração contabilística e da respetiva documentação bem como a eficácia do sistema de controlo interno, apenas na medida em que os controlos sejam relevantes para o controlo da atividade da Empresa e apresentação das demonstrações financeiras e vigiámos também pela observância da lei e dos estatutos.

3 Como consequência do trabalho de revisão legal efetuado, emitimos a respetiva Certificação Legal das Contas, em anexo.

4 No âmbito das nossas funções verificámos que:

- i) a Demonstração da posição financeira consolidada, a Demonstração dos resultados por naturezas consolidada, a Demonstração do rendimento integral consolidada, a Demonstração das alterações no capital próprio consolidada, a Demonstração de fluxos de caixa consolidada e as correspondentes notas anexas permitem uma adequada compreensão da situação financeira da Empresa, dos seus resultados, do rendimento integral, das alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa;
- ii) as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adotados são adequados;
- iii) o relatório consolidado de gestão é suficientemente esclarecedor da evolução dos negócios e da situação da Empresa e do conjunto das subsidiárias incluídas na consolidação evidenciando os aspetos mais significativos;

5 Nestes termos, tendo em consideração as informações recebidas do Conselho de Administração e Serviços e as conclusões constantes da Certificação Legal das Contas, somos do parecer que:

- i) seja aprovado o relatório consolidado de gestão;
- ii) sejam aprovadas as demonstrações financeiras consolidadas;

---

*PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.*  
*Sede: Palácio Sottomayor, Rua Sousa Martins, 1 - 3º, 1069-316 Lisboa, Portugal*  
*Tel +351 213 599 000, Fax +351 213 599 999, [www.pwc.pt](http://www.pwc.pt)*  
*Matriculada na CRC sob o NUPC 506 628 752, Capital Social Euros 314.000*  
*Inscrita na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 183 e na CMVM sob o nº 20161485*

6 Finalmente, desejamos expressar o nosso agradecimento ao Conselho de Administração e a todos os colaboradores do Grupo com quem contactámos, pela valiosa colaboração recebida.

30 de abril de 2018

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

Ana Maria Ávila de Oliveira Lopes Bertão, R.O.C.



# PESTANA

HOTEL GROUP



**PESTANA**  
HOTELS & RESORTS



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



**PESTANA**  
COLLECTION HOTELS



**PESTANA CR7**  
LIFESTYLE HOTELS