

Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A.

Sociedade Aberta

Rua Castilho, nº 50 – 1250-071 Lisboa

Registada na Conservatória do

Registo Comercial de Lisboa Sob nº 30.365

Pessoa Colectiva nº 500.136.971

Capital Social: 12.500.000 Euros



Relatório e Contas 2003

Relatório de Gestão de 2003

Nos termos legais e estatutários, vimos submeter a V.Exas. o Relatório de Gestão e as Contas referentes ao exercício de 2003.

ACTIVIDADE CORRENTE

O ano transacto decorreu sob uma situação económica recessiva, em termos nacionais, por força, sobretudo, da necessidade de ajustamento das contas públicas aos índices previstos no P.E.C.

Os reflexos no consumo interno de tal actuação sentiram-se de modo muito marcante no sector hoteleiro, com a acentuada diminuição da procura por consumidores portugueses.

Por outro lado, as expectativas – para largos sectores da indústria nacional – da deslocalização empresarial para mercados mais competitivos em termos fiscais e de custos laborais contribuíram ainda mais para agravar a situação. A necessária reconversão da economia nacional, para enfrentar um mercado globalizado, está a fazer-se com atraso, face a outros Países da União Europeia, nomeadamente a Espanha, com agravante de o País não dispor de tempo útil para fazer coincidir as necessárias reformas com um ciclo económico expansionista. Os sacrifícios para o tecido empresarial e, em consequência, para a população em geral, são por isso mais gravosos. A retoma das economias dos nossos principais parceiros irá contribuir para minimizar esses inconvenientes mas não permitirá que se adiem algumas reformas estruturais que dependem da vontade política para proceder a alterações constitucionais que flexibilizem o quadro legal que tutela o exercício da actividade económica – pública e privada – em Portugal.

Face a este quadro, prosseguimos a política, unanimemente sufragada em assembleia geral, de procurar diminuir o nosso passivo, mediante a alienação de activos de menor valor estratégico para a nossa actividade. Vendemos o denominado Terreno Miradouro, situado em terreno adjacente aos imóveis da Matur na Madeira, por 3.800.000 euros. Tal desiderato foi conseguido com a diminuição das nossas responsabilidades bancárias de 41,6 milhões de euros, para 36,7 milhões de euros, cerca de 12% no exercício. Os resultados positivos obtidos com a alienação de activos permitiram alcançar um resultado positivo de 1.920.838,54 mil euros.

A acção intentada contra o Estado para reconhecimento do crédito fiscal, em Maio de 2001, não reconheceu qualquer evolução significativa em 2003, tendo decorrido à data da elaboração do presente relatório, quase três anos da sua propositura. Conforme explicitado em anteriores Relatórios de Gestão, a Grão Pará e as demais empresas signatárias do Acordo Global com o Estado, assinado em Julho de 1997 têm vindo a impugnar judicialmente as execuções que lhe têm sido movidas para liquidação de impostos e débitos perante a Segurança Social, na pendência daquela acção. Até agora, têm sido unânimes as decisões judiciais no sentido de suspenderem as referidas execuções até trânsito em julgado da acção por nós proposta em 2001. Conforme

Relatório de Gestão de 2003

também já relatado em anteriores Relatórios de Gestão, a Grão-Pará caucionou perante a Segurança Social as suas responsabilidades até Setembro de 2002, com Garantia Bancária válida até ao trânsito em julgado da acção do reconhecimento do Crédito Fiscal. No exercício de 2003, os nossos serviços jurídicos negociaram com o IGFSS a constituição de uma garantia real que cobrisse as responsabilidades da nossa empresa a partir de Setembro de 2002, bem como as das outras empresas signatárias do Acordo Global – Interhotel, Matur e Autodril.

O IGFSS mandou proceder, por técnico por si indigitado, à avaliação de terrenos que garantissem não só as responsabilidades já vencidas, como ainda as vincendas, até ao concurso do pleiteado saldo detido sobre o Estado, no valor de 16.952.409,06.

Faltando apenas a execução contratual da garantia oferecida, foi a nossa empresa surpreendida com notícias jornalísticas sensacionalistas e falsas, que mereceram a publicação de Comunicado público, demonstrando a total legalidade do procedimento já adoptado com a garantia bancária prestada ao IGFSS bem como o cabimento legal da proposta efectuada de constituição de garantia real suplementar.

Em reforço da nossa posição, remetemos ao IGFSS parecer dos Senhores Prof. Doutor António de Sousa Franco e Mestre Sérgio do Cabo, corroborando a legalidade da nossa actuação.

A eventual não aceitação, por parte do IGFSS da garantia por si mandada avaliar, em nada fortalece a segurança que pretendemos garantir aquele Instituto, através da concessão espontânea de algo que não estávamos legalmente obrigados a fazer. Aguardamos que a nossa posição, fundamentada na legislação em vigor e no entendimento de Ilustres Juristas, encontre acolhimento naquele Organismo Público.

ACTIVIDADE HOTELEIRA

O Hotel Atlantis Sintra-Estoril cumpriu as previsões de facturação do orçamento, mercê sobretudo do mercado espanhol, aumentando em cerca de 5% a facturação sobre o exercício anterior. De 1.610.000 euros para 1.689.000 euros.

O Hotel Apartamento Solférias sofreu uma diminuição de 791.000 euros para 664.000 euros, na linha de diminuição de procura sofrida pelas unidades hoteleiras no Algarve.

Em ambas as unidades, prosseguiu a política de reequipamento das mesmas, quer para atender a exigências dos operadores turísticos sobre questões de segurança, quer na renovação da decoração dessas unidades.

Na estalagem da Cegonha, entrou-se em fase de conclusão das obras de recuperação e beneficiação da mesma. Foi ainda concluída a estrutura de ampliação em mais 24 quartos, em terrenos situados em frente aos edifícios da Estalagem.

Relatório de Gestão de 2003

A reabertura prevista para o segundo semestre de 2003, foi adiada para a Primavera do corrente exercício.

SITUAÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

A facturação produzida no presente exercício conduziu a um resultado líquido positivo de 1.920.838,54 euros o que veio a repercutir-se no capital próprio da empresa que passou a situar-se em 29.197.192 euros.

Com o propósito de se espelhar a evolução da situação económico-financeira da Sociedade apresentam-se a seguir os indicadores mais relevantes verificados nos exercícios de 2001 a 2003.

INDICADORES E RÁCIOS	EXERCÍCIOS		
	2003	2002	2001
Capital Próprio	29.197.192	27.974.908	27.543.977
Resultados Líquidos	1.920.839	-1.240.426	-5.568.690
Valor Anual Facturação	8.066.312	4.679.158	5.801.946
Crescimento de Vendas	72,39%	-19,4%	52,2%
Cash-Flow	530.716	209.298	-4.551.068
VAB	8.508.622	6.633.669	5.472.135
Endividamento Bancário	36.776.980	41.686.309	57.333.143
Restante Endividamento	18.458.248	17.702.907	15.073.747
Solvabilidade	1,53	1,47	1,38
Liquidez Geral	0,63	0,60	0,56
Autonomia Financeira	34,58%	32,02%	27,56%

Relatório de Gestão de 2003**PERSPECTIVAS FUTURAS**

Prosseguiremos a política que nos propusemos de diminuição do todo o passivo exigível da empresa, mediante a alienação de activos menos relevantes para o núcleo central da nossa actividade.

Acreditamos que a previsível retoma da economia, cujos efeitos pensamos comecem a ter lugar no segundo semestre do corrente exercício, sejam benéficos para os nossos resultados.

Esperamos que, no corrente exercício, nos sejam concedidas as licenças para execução dos projectos que, desde 1992, se encontram aprovados nos terrenos da Autodril, Sociedade Imobiliária, bem como que a revisão legislativa em curso abranja o projecto de Oscar Niemeyer, projectado para os terrenos de Vila do Bispo, de propriedade da Comportur.

A todos os nossos colaboradores e accionistas, agradecemos a colaboração prestada no ano de 2003.

Propomos que os resultados positivos do exercício, no valor de 1.920.838,54 Euros sejam transferidos para as contas:

Resultados Transitados: 1.824.796,61 Euros

Reservas Legais: 96.041,93 Euros

Lisboa, 18 de Fevereiro de 2004

A Administração
Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro
Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro
Sr. Orlando Morazzo

Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A.

Indicação do número de valores mobiliários emitidos pela sociedade com as quais esteja em relação de domínio ou de grupo detidos por titulares dos órgãos sociais, e todas as aquisições, onerações ou transmissões reportado a 31 de Dezembro de 2003;

- D. Fernanda Pires da Silva, detém 671.582 acções, não tendo ocorrido qualquer movimento.

- Dr. Abel Pinheiro, detém directamente 34.288 acções. Indirectamente como representante da Soc. Santa Filomena – S.G.P.S., Ldª, detém 249.373 acções e ainda como representante da Soc. KB BUSINESS CORP. detém 224.000 acções, não tendo ocorrido qualquer movimento.

Lista dos titulares de participações sociais qualificadas, com indicação do número de acções detidas e percentagem de direitos de voto correspondentes, calculada nos termos do artigo 20º do Cód. VM, reportado a 31 de Dezembro de 2003:

	Nº Acções	% Capital	% de Votos
- D. Fernanda Pires da Silva	671.582	26,86	31,00
- Dr. Abel Pinheiro (Santa Filomena e KB Business)	507.661	20,31	23,43
- Autodril – S.G.P.S., S.A.	250.180	10	0
- Matur – Soc. Emp. Turísticos da Madeira, S.A.	83.234	3,33	0
- EDEC – Edificações Económicas, S.A.	150.924	6,04	6,97
- Herdeiros doSr. João Paulo Teotónio Pereira	54.159	2,17	2,50
- Banco Espírito Santo	190.000	7,6	8,77
- NewCapital a)	115.000	4,6	5,31
- Medes Holding LLC	74.812	2,99	3,45

a) Conforme comunicação prestada a 29 de Março de 2004, foram vendidas 8.907 acções em Bolsa, ficando com 116.093 acções representativas de 4,24% do capital social e 4,89% dos direitos de voto.

IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.

Balancos dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2003 e de 2002

(Montantes expressos em Euros)

Código Contas POC	Descrição	Exercício 2003		Exercício 2002		Código Contas POC	Descrição	Exercício 2003		Exercício 2002	
		Activo Bruto	Amort. e Provisões	Activo Líquido							
ACTIVO						CAPITAL PRÓPRIO					
	IMOBILIZADO					51	Capital	12.500.000		12.500.000	
	Imobilizações incorpóreas					52	Acções (Quotas) Proprias	-1.976		-1.976	
431	Despesas de instalação			0		54	Premios de Emissão de Acções (quotas)	4.888.219		4.888.219	
432	Despesas de invest. e desenvolvimento			0			Reservas de Reavaliação	38.616.103		39.428.024	
433	Propried. Industrial e outros direitos	3.542	3.542	0			Reservas:				
		3.542	3.542	0	0	571	Reservas legais	349.163		349.163	
	Imobilizações corpóreas					574/9	Outras reservas	3.315.596		3.315.596	
421	Terrenos e recursos naturais			0		59	Resultados transitados	-32.390.752		-31.263.693	
422	Edifícios e outras construções	42.586.050	6.272.746	36.313.305	38.333.314	88	Resultado líquido do exercício	1.920.839		-1.240.426	
423	Equipamento básico	3.663.879	2.649.005	1.014.874	1.164.364		Total do capital próprio	29.197.192		27.974.908	
424	Equipamento de transporte	429.522	323.496	106.026	82.193						
425	Ferramentas e utensílios	45.236	42.750	2.485	2.742						
426	Equipamento administrativo	1.050.162	946.646	103.516	140.667						
429	Outras imobilizações corpóreas	203.356	193.459	9.897	12.061	29	PROVISÕES PARA RISCOS E ENCARGOS				
441	Imobilizações em curso	228.390		228.390	44.840	293/298	Provisões para riscos e encargos	0		0	
		48.206.595	10.428.102	37.778.492	39.780.181			0		0	
	Investimentos financeiros							0		0	
4111	Partes capital em empresas grupo	13.418.892		13.418.892	13.416.505		DÍVIDAS A TERCEIROS - M/L PRAZO				
415	Titulos e Outras Aplicações	7.670	0	7.670	7.670		Fornecedores c/c	86.338		86.338	
		13.426.562	0	13.426.562	13.424.175	26	Outros credores	11.560.027		11.468.193	
								11.646.365		11.554.532	
	CIRCULANTE										
	Existências						DÍVIDAS A TERCEIROS - CURTO PRAZO				
36	Materis-primas, Sub e de Cons.	12.304		12.304	12.262		231	Dívidas a instituições de crédito	36.776.980		41.686.309
35	Produtos e trabalhos em Curso	7.885.312	612.123	7.273.189	7.818.199		221	Fornecedores c/c	217.758		242.709
33	Produtos Acabados e intermédios	90.859		90.859	107.668		222	Fornecedores títulos a pagar	0		8.738
32	Mercadorias	1.030.736	0	1.030.736	1.948.213		251/5	Outros accionistas (sócios)	25.261		25.261
		9.019.211	612.123	8.407.087	9.886.342		219	Adiantamentos de clientes	63.276		55.770
	Dívidas terceiros - M/L prazo						2611	Fornecedores de Imobilizado, c/c	28.550		15.783
211	Clientes c/c	17.014.957		17.014.957	15.809.669		24	Estado e outros entes públicos	4.007.673		3.355.221
26	Outros devedores	7.086.337		7.086.337	6.218.150		26	Outros credores	131.854		361.750
		24.101.294		24.101.294	22.027.819			41.251.352		45.751.541	
	Dívidas terceiros - curto prazo										
211	Clientes c/c	113.527		113.527	193.102		273	Acréscimos de custos	2.333.566		2.039.547
218	Clientes de cobrança duvidosa	429.391	429.391	0			274	Proveitos diferidos	3.945		43.597
229	Adiantamentos a fornecedores	2.526		2.526	526			2.337.511		2.083.144	
24	Estado e outros entes públicos	33.987		33.987	69.264			55.235.228		59.389.216	
26	Outros devedores	585.996	229.137	356.859	1.676.256						
		1.165.426	658.528	506.898	1.939.147						
	Depósitos bancários/caixa										
12+13+14	Depósitos bancários	131.249	0	131.249	266.748		Total do passivo	55.235.228		59.389.216	
11	Caixa	11.053	0	11.053	6.514						
		142.302		142.302	273.262						
	Acréscimos e diferimentos										
271	Acréscimos de proveitos	4.400		4.400	2.576						
272	Custos diferidos	65.384		65.384	30.622						
		69.785		69.785	33.198						
	Total do Activo	96.134.716	11.702.296	84.432.420	87.364.124		Total do Capital Próprio e Passivo	84.432.420		87.364.124	

Lisboa, 18 de Fevereiro de 2004

O Técnico Oficial de Contas N° 33.321
Sandra Vieira

A Administração

Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro
Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro
Sr. Orlando Morazzo

IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.

Demonstração dos Resultados dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2003 e de 2002

(Montantes expressos em Euros)

Código Contas POC	Custos e Perdas	Exercícios findos em:		Código Contas POC	Proveitos e Ganhos	Exercícios findos em:	
		31-12-2003	31-12-2002			31-12-2003	31-12-2002
61	Custos mercad. vend. e mat. consumidas			71	Vendas:		
	Mercadorias	1.036.405	121.157		Mercadorias	4.818.506	1.698.672
	Matérias	320.758	349.241		Produtos	758.587	0
62	Fornecimentos e serviços externos	1.357.163	470.398	72	Prestação de serviços	2.489.219	8.066.312
	Custos com o pessoal:				Varição da produção		-498.628
641+642	Remunerações	1.619.862	1.745.737	75	Trabalhos para a própria empresa	0	0
	Encargos sociais:			73	Proveitos suplementares	416.305	889.466
643+644	Pensões	65.214	68.649	74	Subsídios à exploração	0	0
645/8	Outros	544.970	674.125	76	Outros proveitos operacionais	0	416.305
66	Amortiz. imobiliz. corpóreo e incorpóreo	1.304.548	1.321.746		(B)		7.983.988
67	Provisões	85.575	127.978	782	Ganhos em emp. do grupo e associadas		
63	Impostos	332.695	204.373	784	Rendimentos de participações de capital		
65	Outros custos operacionais	107.076	125.686	781+783	Rend. de tít. negoc. e out. aplic. financeiras		
	(A)		6.103.910		Relativos a empresas do grupo		
682	Perdas em empresas do grupo e associadas	0	0		Outros		
683+684	Amortizações e provis. de aplic. e inv. financ.	0	0	781+785/8	Outros juros e proveitos similares		
681+685/8	Juros e custos similares:				Relativos a empresas interligadas	1.205.288	923.976
	Relativos a empresas do grupo	0	0		Outros	2.995.033	4.200.321
	Outros	2.933.328	3.866.499		(D)		12.184.309
	(C)		9.501.437	79	Proveitos e ganhos extraordinários		16.174
69	Custos e perdas extraordinárias		743.921				
	(E)		10.245.358				
86	Imposto s/ o rendimento do exercício		34.287				
	(G)		10.279.645				
88	Resultado líquido do exercício	1.920.839	-1.240.426				
		12.200.483	11.797.596		(F)	12.200.483	11.797.596
Resumo:							
	Resultados Operacionais: (B)-(A)	1.415.879	-324.741				
	Resultados Financeiros: (D-B)-(C-A)	1.266.993	336.747				
	Resultados Correntes: (D)-(C)	2.682.872	12.007				
	Resultados Antes de Impostos: (F)-(E)	1.955.125	-1.171.065				
	Resultado Líquido do Exercício: (F)-(G)	1.920.839	-1.240.426				

Lisboa, 18 de Fevereiro de 2004

O Técnico Oficial de Contas N° 33.321
Sandra Vieira

A Administração
Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro
Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro
Sr. Orlando Morazzo

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR FUNÇÕES

Valores expressos em Euros

	EXERCÍCIOS	
	2003	2002
Vendas e prestações de serviços	8.066.311,64	4.679.157,87
Custos de vendas e das prest. Serviços	3.291.819,68	1.981.149,63
Resultados Brutos	4.774.491,96	2.698.008,24
Outros proveitos e ganhos operacionais	416.304,84	1.100.011,89
Custos de Distribuição	64.882,83	96.535,12
Custos Administrativos	1.625.357,80	2.159.691,04
Outros custos e perdas operacionais	2.084.677,09	1.877.679,53
Resultados Operacionais	1.415.879,08	(335.885,56)
Custo liquido de financiamento	1.727.856,57	2.931.300,56
Ganhos (perdas) em filiais e associadas		
Ganhos (perdas) em outros investimentos		
Resultados não usuais ou não frequentes	2.352.651,78	2.101.758,52
Resultados Correntes	2.040.674,29	(1.165.427,60)
Imposto s/ Resultados correntes	34.286,82	69.360,57
Resultados Correntes após impostos	2.006.387,47	(1.234.788,17)
Resultados Extraordinários	(85.548,93)	(5.637,54)
Imposto s/ Resultados Extraordinários		
Resultados Líquidos	1.920.838,54	(1.240.425,71)
Resultado por Acção	0,89	(0,57)

Lisboa, 18 de Fevereiro de 2004

O Técnico Oficial de Contas
Nº 33.321
Sandra Vieira

A Administração
Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro
Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro
Sr. Orlando Morazzo

Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A.

ANEXO AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2003

(Montantes expressos em Euros)

0. Nota introdutória

A **Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A.** é uma sociedade anónima constituída por escritura pública de 23 de Novembro de 1960. O seu Capital actual é de 12.500.000 Euros, representado por 2.500.000 acções de valor nominal de 5 Euros cada.

O seu objecto social, tal como definido nos estatutos, é a construção em geral, quer pública, quer particular, a compra de prédios para revenda e ainda qualquer outra actividade que lhe convenha e que a assembleia geral delibere.

A actividade da Empresa é fortemente interdependente com a das suas principais associadas, está centrada nos ramos imobiliário, de construção e de gestão e exploração de unidades hoteleiras, compreendendo no Estoril a exploração do Hotel Atlantis Sintra Estoril, em Lisboa na Rua Castilho o Drugstore Grão-Pará com Centro de Conferências e estacionamento público e no Algarve a exploração do Aparthotel Solférias com o restaurante-esplanada “Boteco” na praia do Paraíso e o desenvolvimento da Estalagem da Cegonha com centro hípico anexo.

A actividade das restantes associadas compreende ainda a exploração no Algarve do Hotel Atlantis Vilamoura e do Aparthotel Alagoas, em Lisboa o Centro Comercial Espaço Chiado e na Madeira empreendimentos turísticos para venda.

A Imobiliária Construtora Grão-Pará possui gabinetes técnicos de Arquitectura e Engenharia que vêm desenvolvendo projectos imobiliários para a sua actividade bem como para actividade de algumas associadas, nomeadamente:

- No Algarve, na zona da Praia do Carvoeiro, em continuação do seu Empreendimento, projectos para 30 Lotes de habitação e turismo e em Alfandanga a apresentação de projecto para um complexo habitacional turístico ocupando 10 hectares;
- A criação de um Complexo em condomínio para a entrada da Vila de Lagoa, com aproveitamento de parte da remodelação do Complexo Alagoas (em estudo);
- O Complexo da Cegonha, para o qual está aprovado um projecto para a construção de 51 apartamentos. O Clube hípico da Cegonha que tem em estudo uma parceria para a recuperação das pistas e “relais” hípico, para filiar às cadeias internacionais do ramo;
- O projecto de arquitectura da Comportur, para uma cidade Turística na região de Sagres, da autoria de um dos maiores Arquitectos do mundo (Oscar Niemeyer), para o qual se prevê a associação a parceiros nacionais e estrangeiros, alguns dos quais já accionistas da empresa;
- Em Estremoz, onde a Empresa vai apresentar um plano de um complexo habitacional com parte turística de grande interesse para aquela importante cidade;
- Na Madeira (Matur) a remodelação de um projecto para um centro comercial que dê apoio ás zonas das cidades de Machico, Santa Cruz e aeroporto e ainda vários Projectos a implantar no complexo que aguardam despacho da Câmara Municipal de Machico;
- Diversos projectos habitacionais nos terrenos circundantes do Autódromo;
- No Brasil onde a Empresa está a desenvolver dois grandes projectos, um na praia adjacente a Porto Seguro e outro em Itacaré, ambos em fase preliminar, envolvendo o novo “MasterPlan” para aprovação junto da Secretaria Estadual do Turismo da Baía.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Oficial de Contabilidade. As notas cuja numeração se encontra ausente deste anexo não são aplicáveis à Empresa ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das Demonstrações Financeiras anexas.

1. Derrogações de disposições do P.O.C.

Nas demonstrações financeiras não foi aplicado o método da equivalência patrimonial previsto pela Directriz Contabilística n.º 9/92 aos investimentos financeiros relativos a partes de capital em filiais, que estão relevados pelo método do custo, uma vez que a Empresa apresenta contas consolidadas.

2. Comparabilidade com o exercício anterior

Não ocorreram no exercício mudanças de políticas e/ou critérios contabilísticos, pelo que os saldos são comparáveis em todos os aspectos significativos com os valores do exercício anterior.

3. Bases contabilísticas e critérios valorimétricos utilizados

As Demonstrações Financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações da Empresa, a partir dos seus livros e registos contabilísticos, mantidos de acordo com os princípios de contabilidade geralmente aceites em Portugal.

Os principais critérios valorimétricos utilizados na preparação das Demonstrações Financeiras foram os seguintes:

i) **Imobilizações incorpóreas**

As Imobilizações incorpóreas, que compreendem essencialmente despesas de instalação, encontram-se registadas ao custo, sendo amortizadas pelo método das quotas constantes durante um período de três anos.

ii) **Imobilizações corpóreas**

As Imobilizações corpóreas encontram-se registadas ao custo de aquisição, reavaliado de acordo com as disposições legais, referidas na nota 12.

No exercício de 2001 procedeu-se à reavaliação extraordinária, efectuada por uma empresa externa, do Edifício da sede, do Hotel Atlantis Sintra Estoril e da Estalagem da Cegonha. Em 2002 procedeu-se à reavaliação extraordinária, pela mesma empresa, do Aparthotel Solférias. A reavaliação destes activos no montante de 26.077.132,89 Euros (2001) e de 2.449.321,40 Euros (2002), respectivamente, veio permitir conferir a estas rubricas das Demonstrações Financeiras, a realidade patrimonial da empresa.

As amortizações são calculadas, segundo o método das quotas constantes aplicando-se as taxas da Portaria 737/81, no que diz respeito aos bens já existentes em 31 de Dezembro de 1988. Para os bens adquiridos após aquela data aplicam-se as taxas previstas no Decreto Regulamentar 2/90, com excepção dos valores relativos ao Hotel Atlantis Sintra Estoril, para os quais se utilizaram as taxas mínimas previstas no citado Decreto Regulamentar.

iii) **Investimentos financeiros**

Os Investimentos financeiros relativos a partes de capital em empresas do Grupo e empresas associadas, estão valorizados ao custo de aquisição, tendo sido as participações na AUTODRIL, S.G.P.S, S.A. e COMPORTUR – Companhia Portuguesa de Urbanização e Turismo, S.A. ajustadas em 1987, na sequência de aumentos de capital realizados por incorporação de reservas (Nota 13).

iv) **Existências**

As Mercadorias e as Matérias-primas, subsidiárias e de consumo estão valorizadas ao custo de aquisição, o qual é inferior ao respectivo valor de mercado.

Os Produtos acabados e intermédios e os Produtos e trabalhos em curso estão valorizados ao custo de aquisição ou, no caso de projectos, pelos custos directos incorridos pelo

Departamento técnico e/ou estimativas de honorários, apuradas em 1995 e 1996, pela aplicação de tabelas de trabalhos de arquitectura e engenharia a cada uma das fases em que esses projectos se encontravam.

v) Dívidas de e a terceiros

As operações em moeda estrangeira são registadas ao câmbio da data considerada para a operação. À data de Balanço, as dívidas de ou a terceiros resultantes dessas operações, em relação às quais não exista fixação ou garantia de câmbio, são actualizadas com base no câmbio dessa data. As respectivas diferenças de câmbio são reconhecidas como resultados do exercício.

vi) Locação financeira

Os activos imobilizados adquiridos mediante contratos de locação financeira bem como as correspondentes responsabilidades são contabilizados pelo método financeiro. De acordo com este método o custo do activo é registado no imobilizado corpóreo, a correspondente responsabilidade é registada no passivo e os juros incluídos no valor das rendas e a amortização do activo, calculada conforme descrito na alínea ii) acima, são registados como custos na demonstração dos resultados do exercício a que respeitam.

vii) Especialização de exercícios

A Empresa regista os seus custos e proveitos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, segundo o qual estas transacções são contabilisticamente reconhecidas quando são geradas, independentemente do momento em que são recebidas ou pagas. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e os correspondentes proveitos e custos são registados nas rubricas de Acréscimos e Diferimentos.

4. Cotações utilizadas para conversão em moeda portuguesa

Os saldos de dívidas a terceiros expressos em dólares americanos (empréstimo bancário ao BES no valor USD 18.308.921,44), foram convertidos à data de balanço à taxa de Divisa USD: 1 = 1,259 Euros.

6. Imposto sobre o rendimento

As situações anteriores à data da entrada em vigor da Directriz Contabilística número 28 – “Impostos sobre o rendimento” resultam num imposto diferido passivo de aproximadamente 11.000.000 Euros, decorrentes de reavaliações económicas e fiscais dos seus activos imobilizados e num imposto diferido activo de aproximadamente de 8.500.000 Euros decorrentes de prejuízos fiscais ainda não utilizados.

À data de 31 de Dezembro de 2003 estes montantes já foram revertidos em aproximadamente 3.000.000 Euros (I. Diferido Activo) e 2.250.000 Euros (I. Diferido Passivo).

Os Impostos Diferidos do exercício referem-se apenas à reversão do imposto diferido passivo relativo à amortização do exercício correspondente à reavaliação do Aparthotel Solférias efectuada em 2002.

Não ocorreram outras situações relevantes que determinassem o reconhecimento de impostos diferidos.

De acordo com a legislação, em vigor as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correcção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos. Deste modo, as declarações fiscais dos últimos quatro exercícios, poderão ainda vir a ser sujeitas a revisão, embora se considere que eventuais correcções resultantes de revisões fiscais àquelas declarações de impostos não poderão ter efeito significativo nas Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2003.

7. Número médio de pessoas ao serviço da Empresa

O número médio de empregados da Empresa é de 147.

8. Despesas de instalação e de Investigação e desenvolvimento

Os valores relevados na conta 433 – Propriedade Industrial e Outros Direitos correspondem a encargos com o registo de marcas.

10. Movimentos ocorridos nas rubricas do activo immobilizado e respectivas amortizações e provisões

Durante o exercício de 2003 os movimentos ocorridos nas rubricas do activo immobilizado constantes do Balanço e nas respectivas amortizações foram os seguintes:

Activo Bruto				
Rubricas	Saldo Inicial	Aumentos	Transf. Abates	Saldo Final
Imobilizações Incorpóreas				
Propr. Ind. Outros direitos	3.542,46			3.542,46
	3.542,46			3.542,46
Imobilizações Corpóreas				
Edifícios e out. Construções	43.589.517,42	56.340,47	a) - 1.059.807,49	42.586.050,40
Equipamento básico	3.648.124,61	15.754,88		3.663.879,49
Equipamento de transporte	381.304,41	92.118,89	-43.901,61	429.521,69
Ferramentas e utensílios	45.235,56			45.235,56
Equipamento administrativo	1.047.252,09	2.909,97		1.050.162,06
Outras imob. Corpóreas	203.187,74	168,06		203.355,80
Imobilizações em curso	44.839,67	183.550,13		228.389,80
	48.959.461,50	350.842,40	-1.103.709,10	48.206.594,80
Investimentos Financeiros				
Partes cap. Empresas/grupo	13.416.504,98	2.387,00		13.418.891,98
Títulos e out. Aplic. Financ.	7.669,89			7.669,89
	13.424.174,87	2.387,00		13.426.561,87

a) Venda do Restaurante Cajú e loja nº 26 do Drugstore Grão-Pará.

Amortizações				
Rubricas	Saldo Inicial	Aumentos	Transf. Abates	Saldo Final
Imobilizações Incorpóreas				
Propr. Ind. Outros direitos	3.542,46			3.542,46
	3.542,46			3.542,46
Imobilizações Corpóreas				
Edifícios e out. Construções	5.256.203,30	1.032.439,52	a) -15.897,12	6.272.745,70
Equipamento básico	2.483.760,12	165.245,14		2.649.005,26
Equipamento de transporte	299.111,75	64.332,62	-39.948,76	323.495,61
Ferramentas e utensílios	42.493,67	256,76		42.750,43
Equipamento administrativo	906.584,87	40.061,57		946.646,44
Outras imob. Corpóreas	191.126,95	2.332,05		193.459,00
	9.179.280,66	1.304.667,66	-55.845,88	10.428.102,44

a) Valor correspondente às amortizações do Restaurante Cajú e loja nº 26.

12. Diplomas legais em que se baseou a reavaliação de Imobilizações corpóreas

Os diplomas legais que serviram de base às reavaliações de Imobilizações corpóreas:

Decreto-Lei n.º 430/78, de 27 de Dezembro;
 Decreto-Lei n.º 219/82, de 2 de Junho;
 Decreto-Lei n.º 399-G/84, de 28 de Dezembro;
 Decreto-Lei n.º 118-B/86, de 27 de Maio;
 Decreto-Lei n.º 111/88 de 2 de Abril;

Decreto-Lei n.º 49/91, de 25 de Janeiro;
Decreto-Lei n.º 264/92, de 24 de Novembro;
Decreto-Lei n.º 31/98, de 2 de Fevereiro;

13. Discriminativo das reavaliações

O detalhe dos custos históricos de aquisição de Imobilizações corpóreas e corresponde reavaliação, em 31 de Dezembro de 2003, líquidos de amortizações acumuladas, é o seguinte:

Rubricas	Custos Históricos (a)	Reavaliações (a)(b)(c)	Valores Contabilísticos Reavaliados (a)
Imobilizações Corpóreas			
- Edifícios. e out. Construções	6.171.760,43	30.141.544,27	36.313.304,70
- Equipamento básico	871.904,13	142.970,10	1.014.874,23
- Equipamento de transporte	106.026,08		106.026,08
- Ferramentas e utensílios	2.485,13		2.485,13
- Equip. administrativo	103.515,62		103.515,62
- Outras imob. Corpóreas	9.896,80		9.896,80
	7.265.588,19	30.284.514,37	37.550.102,56

(a) Líquidos de amortizações.

(b) Englobam as sucessivas reavaliações.

(c) Inclui o efeito das reavaliações extraordinárias efectuadas ao edifício da Rua Castilho, ao Hotel Atlantis Sintra Estoril, á Estalagem da Cegonha e ao Aparthotel Solférias.

As participações na AUTODRIL, S.G.P.S, S.A. e COMPORTUR – Companhia Portuguesa de Urbanização e Turismo, S.A. cujo valor de balanço é 8.089.292,30 Euros e 850.312,71 Euros, respectivamente, foram corrigidas em 1987, nos montantes de 3.944.768,11 Euros e 734.210,55 Euros, respectivamente, por força de aumentos de capital realizados nessas empresas e por incorporação de reservas .

14. Afecção por actividade das imobilizações corpóreas e em curso

A afecção das Imobilizações corpóreas e em curso, por actividade é a seguinte:

<u>Actividade hoteleira:</u>	
Imobilizações corpóreas	27.525.847,49
Imobilizações em curso	<u>228.389,80</u>
	27.754.237,29
 <u>Actividade de construção civil e outras:</u>	
Imobilizações corpóreas	10.024.255,07

15. Bens utilizados em regime de locação financeira

Os bens utilizados em regime de locação financeira e respectivo valor contabilístico são os seguintes:

Bens	Ano	Taxa	Valor de Contrato	Amortizações Acumuladas	Valor Líquido
Central telefónica	1994	10%	83.076,04	83.076,04	-
Material de Health Center	1996	6,25%	17.789,63	8.894,81	8.894,81
Ar Condicionado	1997	6,25%	34.555,72	15.118,13	19.437,59
Equipamento informático	2000	25%	15.891,95	15.891,95	-
Viatura	2000	25%	35.171,65	35.171,65	-
Viatura	2002	25%	37.687,17	18.843,59	18.843,59
Viatura	2003	25%	35.714,29	8.928,57	26.785,72
Total					73.961,71

16. Relação das Empresas do Grupo e Associadas

Com referência a 31 de Dezembro de 2003, a Empresa detinha as seguintes participações em empresas filiais e associadas:

Firma/ Sede Social	Frac. Cap. Detido	Valor Contab. Da Part.	Capital Próprio	Result. Exercício
Indumármore – Ind. De Mármore, Lda.. Lisboa	90%	13.467,54	752.913,18	-65.668,15
Autodril – S.G.P.S., S.A.. Lisboa	99,71%	8.089.292,31	12.553.772,82	-2.514.258,74
Interhotel – Soc. Intern. de Hotéis, S.A.. Lisboa	15,14%	2.860.526,80	14.775.059,90	-2.299.664,06
Matur– Soc. Emp. Turísticos Madeira, S.A.. Lisboa	31,22%	1.523.466,33	4.507.990,21	-67.234,00
Somotel – Soc. Portuguesa de Motéis, S.A.. Lisboa	24,75%	69.106,94	-8.384.689,12	-968.240,07
Comportur –Comp. Port. Urb. Turismo, S.A.. Lisboa	51,6%	850.312,71	3.372.694,74	-37.566,68
Compete–Comp. Prom. Emp. Turísticos, S.A.. Lisboa	89%	8.878,60	(1)	(1)
Orplano – Org. Plan. Técnicos Const., Lda.. Lisboa	34%	847,96	(1)	(1)
Turidecor – Soc. Dec. Tur. Hoteleiras, Lda.. Lisboa	30%	2.992,79	(1)	(1)

(1) Sem actividade há vários anos

19. Indicação global, por categorias de bens, das diferenças materialmente relevantes entre os custos de elementos do activo circulante.

As rubricas de capital circulante relevadas em Balanço incluem existências valorizadas de acordo com o critério valorimétrico do custo de aquisição, cujas diferenças para os respectivos preços de mercado são materialmente relevantes, nomeadamente nos terrenos do Cais do Ginjal, de Estremoz, de Alfandanga e da Apelação.

23. Dívidas de cobrança duvidosa

São as seguintes as dívidas de cobrança duvidosa :

Valores afectos a Clientes (Clientes de cobrança duvidosa):	429.391,12
Valores afectos a Outros devedores:	229.136,99

28. Dívidas ao Estado e outros entes públicos em mora

As dívidas ao Estado e outros entes públicos em mora são:

Contribuições para a Segurança Social	2.987.313,57 (1)
Contribuição Autárquica	704.946,33 (1)
I.R.S.	55.584,84
I.R.C.	193.920,02
P.E.C. (Pagamento Especial por Conta)	<u>115.870,50 (2)</u>
Total	4.057.635,26

(1) Existem processos em curso que se encontram a ser liquidados em prestações.

(2) Valor não contabilizado.

As dívidas que se mantêm em mora, estão incluídas nos valores a compensar com o montante do crédito reclamado na acção judicial que conjuntamente com algumas associadas intentamos contra o Estado em 2001.

Na sequência desta acção a Segurança Social aceitou ainda uma garantia bancária, em Dezembro de 2002, caucionando as dívidas existentes a seu favor até Setembro de 2002, que assegurará o pagamento das mesmas no caso da situação contributiva não ter sido regularizada até 60 dias após a transito em julgado do processo.

No exercício de 2003 a empresa negociou com a Segurança social a constituição de uma garantia real que cobrisse as responsabilidades, a partir de Setembro de 2002, da Imobiliária Construtora Grão-Pará e das restantes empresas signatárias do Acordo Global (Interhotel, S.A., Matur, S.A. e Autodril – S.G.P.S.,S.A.)

Apesar da Segurança Social ter mandado proceder à avaliação de terrenos que iriam garantir as responsabilidades vencidas e vincendas até ao valor Crédito Fiscal (16.952.409 Euros), a execução contratual da garantia oferecida não foi realizada, havendo agora a hipótese da sua não aceitação por parte daquela entidade pública.

A empresa encontra-se neste momento a aguardar a evolução da situação.

30. Dívidas a terceiros cobertas por garantias reais

Hipotecas a favor do Banco Espirito Santo:

- Financiamento no valor de USD 18.308.921,44 com garantia de diversos imóveis sítos na Madeira propriedade da Empresa e da Matur, S.A. no montante de 14.542.431,64 Euros;
- Financiamento de 20.266.723,47 Euros com garantia de terrenos propriedade da Autodril - Sociedade Imobiliária, S.A..

Hipoteca a favor do Banco BCPInvestimento:

- Financiamento no valor de 2.712.019,85 Euros com garantia de imóveis sítos em Vilamoura.

Hipoteca a favor do Banco Comercial Português:

- Financiamento no valor de 895.260,36 Euros com garantia de 239.799 acções da Imobiliária Construtora Grão-Pará, propriedade da Autodril –Sociedade Gestora de Participações Sociais.

32. Responsabilidades por garantias prestadas

Os Bancos prestaram a pedido da Empresa garantias a várias entidades no valor de 2.548.252,02 Euros, sendo:

N.º Garantia	Valor	A favor de
B.E.S.		
179 618	20.466,32	Tribunal de trabalho de Lisboa
195 295	15.375,58	Instituto Emprego Formação Profissional
215 244	5.525,50	Tribunal Tributário 1ª Estância
237 585	9.750,95	Repartição Finanças de Loures
267 524	7.938,81	Tribunal de Trabalho

277 943	269.814,95	Repartição Finanças Lagoa
279 443	6.715,44	Repartição Finanças 2º Bairro
283 224	40.545,43	Tribunal Tributário 1ª Estância
291 053	59.798,82	Direcção Geral Turismo
297 627	2.072.143,37	Int. Gestão Financeira S. Social
302 433	9.400,48	D.G.Impostos – Ser. Finanças de Lagoa
302 434	9.395,98	D.G.Impostos – Ser. Finanças de Lagoa
302 435	9.396,98	D.G.Impostos – Ser. Finanças de Lagoa

B.B.V.A.

674	11.484,61	Câmara Municipal de Lisboa
-----	-----------	----------------------------

B.T.A.

122105	498,80	Câmara Municipal de Loures
--------	--------	----------------------------

34. Desdobramento da conta de provisões acumuladas

As provisões acumuladas a 31 de Dezembro de 2003 e o seu movimento durante o exercício, são os seguintes:

Rubricas	Saldo			Saldo Final
	Inicial	Aumento	Redução	
Provisões cobranças duvidosas:				
Dividas de Clientes	425.725,61	3.665,51		429.391,12
Out. dívidas de Terceiros	210.418,50	18.718,49		229.136,99
	636.144,11	22.384,00		658.528,11
Provisões p/depreciação existências:				
Prod. Trabalhos em curso	548.932,12	63.191,32		612.123,44

36. Categorias de acções

Não há categorias diferenciadas nas acções da Empresa e o seu valor nominal é de 5 Euros. As acções são quase na sua totalidade ao portador.

40. Movimentos ocorridos nas rubricas de Capitais próprios

Os movimentos ocorridos nas rubricas de Capitais próprios durante o exercício de 2003 foram os seguintes:

Rubricas	Saldo			Saldo Final
	Inicial	Aumento	Reduções	
Capital	12.500.000,00			12.500.000,00
Acções próprias				
Valor nominal	-1.027,53			-1.027,53
Prémios e descontos	-948,75			-948,75
Prestações suplementares				
Prémios de emis. Acções	4.888.219,39			4.888.219,39
Reservas de Reavaliação	39.428.023,98		b) -811.921,37	38.616.102,61
Reservas				
Reservas Legais	349.163,16			349.163,16
Reservas Livres	3.315.596,05			3.315.596,05
Resultados transitados	-31.263.693,05	a) -1.938.979,92	b) 811.921,37	-32.390.751,60
	29.215.333,25	-1.938.979,92	0	27.276.353,33

a) Transferência do resultado do exercício do ano anterior no montante de 1.240.425 Euros e ajustamento de 698.555 Euros referente a escritura rectificativa de venda ao Fungere de imóveis sítos na Madeira.

b) Transferência da Reserva de Reavaliação relativa à venda no exercício do Restaurante Cajú e Loja nº 26 do Drugstore Grão-Pará.

41. Demonstração do custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas

A demonstração do apuramento do custo de mercadorias vendidas e das matérias consumidas é a seguinte:

Movimentos	Mercadorias	Matérias Primas, Subsid. E de Consumo
Existências iniciais	1.948.212,86	12.261,59
Compras	119.319,02	320.518,49
Regularização de existências	-391,04	282,41
Existências finais	1.030.735,69	12.304,30
Custos no exercício	1.036.405,15	320.758,19

42. Demonstração da Variação da produção

O valor apurado da variação da produção, com referência a 31 de Dezembro de 2003, demonstra-se da seguinte forma:

Movimentos	Produtos Acabados e intermédios	Produtos e Trabalhos em curso
Existências finais	90.858,82	7.885.312,06
Regularização de existências	-	-
Existências iniciais	107.667,76	8.367.131,52
Aumento / Redução	-16.808,94	-481.819,46

43. Remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais

As remunerações atribuídas ao conselho de Administração, Conselho Fiscal/Fiscal Único foram as seguintes:

Conselho de Administração	141.564,98
Conselho Fiscal/ Fiscal Único	14.000,00

44. Vendas e prestações de serviços líquidas por mercados e actividades

A repartição do valor líquido das vendas e das prestações de serviços por categorias de actividades e mercados foi a seguinte:

Descrição	Mercado Interno	Mercado Externo	Total
Vendas:			
Actividade imobiliária	5.577.093,06		5.577.093,06
Prestação de serviços:			
Actividade hoteleira	2.264.532,25	106.733,76	2.371.266,01
Outras actividades	117.952,57		117.952,57
Total	7.959.577,88	106.733,76	8.066.311,64

45. Demonstração dos Resultados financeiros

Os resultados financeiros têm a seguinte composição:

Custos e perdas	Exercícios	
	31-12-2003	31-12-2002
Juros suportados	2.433.571,96	3.347.179,51
Diferenças de câmbio desfavoráveis	664,75	459,43
Outros custos e perdas financeiros	499.091,08	518.860,01
Resultados Financeiros	1.266.992,86	336.747,42

	4.200.320,65	4.203.246,37
	Exercícios	
Proveitos e ganhos	31-12-2003	31-12-2002
Juros obtidos	a) 1.205.313,20	924.018,77
Diferenças de câmbio favoráveis	b) 2.994.974,78	3.279.216,12
Descontos pronto pagamento obtidos	24,33	11,48
Outros prov. e ganhos financeiros	8,34	-
	4.200.320,65	4.203.246,37

a) Valor referente ao débito de juros às empresas do Grupo Interhotel, S.A. e Somotel, S.A. sobre os saldos relativos e transacções comerciais em mora.

b) Valor da diferença de câmbio resultante, na sua quase totalidade, da actualização do empréstimo que a empresa mantém com o Banco Espírito Santo no valor de USD 18.308.921,44.

46. Demonstração dos Resultados extraordinários

Os resultados extraordinários têm a seguinte composição:

	Exercícios	
Custos e perdas	31-12-2003	31-12-2002
Donativos	11.808,33	1.297,70
Perdas em existências	46,91	74,95
Perdas em imobilizado	a) 589.758,11	316.760,10
Multas e penalidades	57.229,54	220,39
Correcções relativas a exercícios anteriores	82.482,09	60.216,60
Outros custos e perdas extraordinários	2.596,02	2.619.682,20
Resultados Extraordinários	-727.746,58	-1.183.071,83
	16.174,42	1.815.180,11
	Exercícios	
Proveitos e ganhos	31-12-2003	31-12-2002
Ganhos em existências	5,55	6,45
Ganhos em imobilizado	4.670,00	1.753.985,47
Benefícios e penalidades contratuais		7.604,55
Correcções relativas a exercícios anteriores	9.330,34	45.249,62
Outros proveitos e ganhos extraordinários	2.168,53	8.334,02
	16.174,42	1.815.180,11

a) Menos valia apurada na venda do Restaurante Cajú e da loja nº 26. (Nota 10)

47. Informações exigidas por diplomas legais

Lista dos accionistas que na data do encerramento do exercício social sejam titulares de pelo menos, um décimo, um terço ou metade do capital de acordo com o n.º 4 do art.º 448 do Decreto-Lei 262/86, de 2 de Setembro (Código das Sociedades Comerciais):

Fernanda Pires da Silva	671.582 acções
Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro	34.288 “
Santa Filomena, S.G.P.S., Lda. (dominada por Dr. Abel Pinheiro)	249.373 “
KB BUSINESS (dominada por Dr. Abel Pinheiro)	224.000 “
Autodril, S.G.P.S., S.A.	250.180 “

Número de acções próprias da Sociedade por ela detidas, de acordo com alínea c) do n.º 2 do art.º 324.º do Código das Sociedades Comerciais:

- A empresa possui 206 acções próprias.

48. Projectos em curso

Os principais projectos imobiliários em que a Empresa trabalha actualmente são os diversos projectos para os terrenos circundantes do Autódromo, pertencentes à Autodril- Sociedade Imobiliária, S.A., o projecto em Pena Furada da Comportur, S.A. e ainda os projectos na Madeira, após a conversão de terrenos turísticos em imobiliários, em virtude da ampliação do Aeroporto de Santa Catarina.

49. Contingências

A Empresa é ré numa acção declarativa de condenação para indemnização por incumprimento de celebração de escritura pública de compra e venda de uma fracção no edifício da Rua Victor Cordon, que poderá ascender a 501.665,99 Euros.

50. Outras Informações

A Empresa é subsidiariamente responsável no empréstimo titulado pela Matur, S.A., à Caixa Geral de Depósitos, no montante de 9.975.957,94 Euros que devera ser pago até 2005.

Lisboa, 18 de Fevereiro de 2004

O Técnico Oficial de Contas
Nº 33.321 – Sandra Vieira

A Administração
Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro
Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro
Sr. Orlando Morazzo

IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA**

2003

Valores expressos em Euros

Actividades Operacionais:

Recebimentos de clientes	2.368.389,42	
Pagamentos a fornecedores	-1.114.001,10	
Pagamentos ao pessoal	-698.544,76	
Fluxo gerado pelas operações	<u>555.843,56</u>	
Pag/Rec. Do imposto sobre o Redimento	-95.626,61	
Outros Rec/Pag. relativos a actividade operacional	7.420.891,36	
Fluxos gerados antes das rub. Extraordinárias	<u>7.881.108,31</u>	
Recebimentos relacionados c/ rub. Extraordinárias	39,90	
Pagamentos relacionados c/ rub. Extraordinárias	-774,54	
Fluxos das actividades operacionais (1)		<u>7.880.373,67</u>

Actividades de investimento:

Pagamentos respeitantes a:		
Investimentos financeiros	-217,00	
Imobilizações corpóreas	-1.948,64	-2.165,64
Fluxos das actividades de investimento (2)		<u>-2.165,64</u>

Actividades de financiamento:

Recebimentos provenientes de:		
Empréstimos Obtidos	399.040,00	399.040,00
Pagamentos respeitantes a:		
Empréstimos obtidos	-4.288.874,78	
Juros e custos similares	-2.610.646,62	-6.899.521,40
Fluxos das de financiamento (3)		<u>-6.500.481,40</u>

Varição de caixa e seus equivalentes (4)=(1)+(2)+(3)	1.377.726,63
Efeitos das diferenças de cambio	2.994.310,03
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo	-21.503.603,33
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo	-20.125.876,70

ANEXO A DEMOSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA 2003

2 - Discriminação dos componentes de caixa e seus equivalentes

	EXERCÍCIOS	
	2003	2002
Numerário	11.053,13	6.514,39
Depósitos Bancários Imediatamente Mobilizáveis	131.248,53	266.748,06
Equivalentes a Caixa	-20.268.178,36	-21.776.865,78
Caixa e seus equivalentes	-20.125.876,70	-21.503.603,33
Disponibilidades constantes do Balanço	142.301,66	273.262,45

Lisboa, 18 de Fevereiro de 2004

O Técnico Oficial de Contas
Nº 33.321
Sandra Vieira

A Administração
Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro
Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro
Sr. Orlando Morazzo

Relatório e Parecer do Fiscal Único

Senhores Accionistas,

Nos termos da lei e do mandato que nos conferiram, vimos submeter à vossa apreciação o nosso Relatório sobre a actividade que desenvolvemos e dar o Parecer sobre a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2003 da **Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A.**, os quais são da responsabilidade do seu Conselho de Administração.

No desempenho das nossas funções, acompanhámos, com a periodicidade e a extensão que considerámos adequada, a actividade e os negócios da Empresa, a regularidade dos seus registos contabilísticos e o cumprimento do normativo legal e estatutário em vigor, tendo recebido do Conselho de Administração e dos diversos serviços todas as informações e esclarecimentos solicitados.

No âmbito das nossas funções, examinámos o Balanço em 31 de Dezembro de 2003, as Demonstrações dos resultados por naturezas e por funções e a Demonstração dos Fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, e os correspondentes anexos, verificando a conformidade destes documentos com o Relatório de Gestão. O nosso exame foi efectuado de acordo com as disposições estatutárias e legais aplicáveis, sendo suportado, do ponto de vista técnico, pela Certificação Legal das Contas e pelo Relatório Anual de Fiscalização, emitido nos termos do art. 451º do Código das Sociedades Comerciais, os quais consideramos por reproduzidos neste documento.

Face ao exposto, somos de parecer que as Demonstrações Financeiras supra referidas e o Relatório de Gestão, bem como a proposta de aplicação de resultados nele expressa, estão de acordo com as disposições contabilísticas, legais e estatutárias aplicáveis, pelo que poderão ser aprovados em Assembleia Geral de Accionistas.

Lisboa, 24 de Março de 2004

O Fiscal Único

PLC – Pereira, Ladeiro, Cascão & Associados, SROC, S.A.

(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 8158)

Representada por:

Victor Manuel Leitão Ladeiro

(R.O.C. nº 651)

Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria

Introdução

1. Nos termos da legislação aplicável, apresentamos a Certificação Legal das Contas e o Relatório de Auditoria sobre a informação financeira contida no Relatório de gestão e nas demonstrações financeiras anexas do exercício de 2003 da **Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2003, que evidencia um total de activo líquido de 84.432.420 Euros e um total de capital próprio de 29.197.192 Euros, incluindo um resultado líquido de 1.920.839 Euros, as Demonstrações dos resultados por naturezas e por funções e a Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data, e os correspondentes Anexos.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração: (i) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa; (ii) que a informação financeira histórica seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários; (iii) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e (iv) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a actividade da Empresa, a sua posição financeira ou resultados.

3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, incluindo a verificação de que, para os aspectos materialmente relevantes, é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que este seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança

aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu: i) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e informações divulgadas nas demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação; ii) a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias; iii) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade das operações; iv) a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e (v) a verificação, para os aspectos materialmente relevantes, de que a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com os restantes documentos de prestação de contas.

6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Reserva

7. As demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima relevam os Investimentos financeiros em empresas filiais e associadas pelo método do custo, não reflectindo assim os efeitos, no resultado do período e no capital próprio, que resultariam da aplicação do método da equivalência patrimonial, conforme requerido pela Directriz contabilística nº 9. No entanto e em conformidade com os requisitos legais, a Empresa tem a obrigação de preparar informação financeira consolidada em referência àquela mesma data, pelo que se considerarmos o valor dos ajustamentos de consolidação referentes à eliminação das participações em partes de capital da Empresa mãe, o Capital próprio seria reduzido em cerca de 9.210.000 Euros, incluindo o Resultado atribuível ao exercício.

Opinião

8. Em nossa opinião, excepto quanto ao efeito do assunto descrito no parágrafo 7 acima, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da **Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A.** em 31 de Dezembro de 2003, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites e a informação financeira nelas constante é, para os aspectos materialmente relevantes, completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Ênfases

9. Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para as situações seguintes:

- i) Conforme referido na Nota 28 do Anexo, à data de 31 de Dezembro de 2003, encontravam-se em mora responsabilidades perante a Administração fiscal e a

Segurança social, no montante de cerca de 4.057.650 Euros, estando provisionados os respectivos juros, no montante de cerca de 1.248.680 Euros. Estes valores estão incluídos na relação das dívidas ao fisco e à Segurança social que a Empresa pretende compensar com o montante do crédito fiscal reclamado na acção judicial que intentou contra o Estado em 2001, conjuntamente com as suas associadas, após o Acordo de Fecho do Acordo Global. Nestas circunstâncias, em 2002, a Segurança social aceitou uma garantia bancária, caucionando a seu favor as dívidas da Empresa em referência a 30 de Setembro de 2002, assegurando desse modo o recebimento das mesmas no caso da situação contributiva não vir a ser regularizada até 60 dias após o trânsito em julgado daquele processo. Já no exercício em apreço, foram retomadas negociações para a constituição de uma nova garantia que cobrisse as responsabilidades vencidas e vincendas a partir de 30 de Setembro de 2002. No decurso destas conversações, a Segurança social veio a indeferir aquele pedido de aceitação de garantia real, já depois de ter mandado proceder à avaliação de terrenos que iriam suportar o montante da referida garantia. À data do nosso relatório, ainda se encontrava pendente a definição de outras soluções para enquadramento da situação contributiva da Empresa;

ii) Subsistem em balanço saldos de significativa antiguidade relativos a dívidas diversas de empresas filiais, no montante de 19.950.590 Euros, e a encargos com loteamentos, estudos e projectos de arquitectura de empreendimentos imobiliários a desenvolver por algumas das suas filiais, no montante de 5.063.050 Euros. A regularização destes saldos encontra-se dependente da concretização de algumas acções que se julga que venham a potenciar condições para gerar proveitos para o Grupo, nomeadamente a alienação de activos ou a sua afectação à concretização de novos empreendimentos, assim como a rentabilização das unidades hoteleiras em exploração.

iii) As demonstrações financeiras supra referidas incluem informação financeira comparativa a 31 de Dezembro de 2002, a qual foi por nós auditada, tendo sido emitida a Certificação Legal das Contas e Relatório do Auditor Externo que inclui uma reserva da mesma natureza da apresentada neste exercício e cinco ênfases, sendo que três delas são idênticas às duas apresentadas nas alíneas i) e ii) acima, não se aplicando a este exercício as restantes, uma vez que se referem à reavaliação efectuada em 2002 no Aparthotel Solférias e a uma perda extraordinária do exercício.

Lisboa, 24 de Março de 2004

PLC – Pereira, Ladeiro, Cascão & Associados, SROC, S.A.
(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 8158)
Representada por:

Victor Manuel Leitão Ladeiro
(ROC nº 651)

Extracto da Acta n.º73
IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.

Aos dezasseis dias do mês de Abril de dois mil e quatro, pelas dezassete horas, reuniu na Rua Castilho, número cinquenta, quarto andar em Lisboa, a Assembleia Geral da Imobiliária Construtora Grão-Pará S.A., Sociedade Aberta, pessoa colectiva número 500 136 971, com o capital social de doze milhões quinhentos mil Euros, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número trinta mil trezentos sessenta e cinco.

Esta reunião foi presidida pelo Presidente da Mesa da Assembleia Geral, Senhor Dr. Júlio Corrêa Mendes e secretariada pela Senhora D. Maria de Fátima Santos Pires e pelo Senhor Dr. Filipe Luis Cazaux Afonso.

Tomou a palavra o Senhor Presidente da Mesa, para anunciar que se encontravam presentes, ou devidamente representados, 11 Senhores Accionistas, detentores de 993.283 acções representando 45,85% do capital social votante da Empresa, a que correspondem 9.933 votos pelo que considerou a Assembleia validamente constituída e apta para discutir e deliberar acerca de todos os pontos da Ordem de Trabalhos.

O Sr. Presidente anunciou que se encontravam presentes na Assembleia os Senhores Administradores Dr. Abel Pinheiro, Sr. Orlando Morazzo, Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro e ainda o Fiscal Único da Sociedade, o Senhor Dr. Victor Manuel Leitão Ladeiro em representação de PLC & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, que exerce a função de Fiscal Único Suplente desta Sociedade. Informou ainda estar ausente no Brasil a Presidente do Conselho de Administração, Sra. D. Fernanda Pires da Silva e com o mandato suspenso a Administradora Sra. Dra. Alexandra Teotónio Pereira Patel.

Continuando no uso da palavra, o Senhor Presidente anunciou que, as publicações legais para esta reunião foram atempadamente feitas e estão contidas no Jornal "Diário Económico" de 08 de Março de dois mil e quatro, no número cinquenta e cinco à III série do Diário da República de 5 de Março de dois mil e quatro, no Boletim da Bolsa de Valores de Lisboa de 11 de Março do corrente ano e pedido de divulgação da convocatória no sistema de difusão de Informação da CMVM em 4 de Março último pelo que foram observados os prazos legais.

Acrescentou ainda, que a administração assegurara à Mesa que todos os documentos relativos aos pontos da Ordem de Trabalhos, tinham estado à disposição dos Senhores Accionistas nos prazos estipulados por Lei.

De seguida, a Secretária da Mesa, procedeu à leitura da Ordem de Trabalhos que é do seguinte teor:

- 1.º Apreciar e deliberar sobre o Relatório de Gestão e as Contas do exercício elaboradas em termos individuais relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2003;
- 2.º Apreciar e deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados relativa àquele exercício social;
- 3.º Proceder à apreciação geral da Administração e Fiscalização da sociedade;

Estando preenchidos todos os requisitos legais, o Senhor Presidente declarou a Assembleia instalada e apta para deliberar sobre todos os pontos da ordem de trabalhos.

Como mais ninguém desejasse usar da palavra sobre o ponto número um da Ordem de Trabalhos, o Senhor Presidente pô-lo à votação. Esta proposta foi aprovada por nove accionistas detentores de 986.093 acções representando 45,52% do capital votante da Sociedade, a que correspondem 9.861 votos, contra o voto de um accionista detentor de 1.190 acções representando 0,05% do capital votante da Sociedade, a que correspondem 12 votos e abstenção de um accionista detentor de 6.000 acções representando 0,28% do capital votante da Sociedade a que correspondem 60 votos.

De seguida, o Senhor Presidente da Mesa da Assembleia Geral, colocou à discussão o ponto número dois da Ordem de Trabalhos, cujo teor é o seguinte: "Apreciar e deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados relativa àquele Exercício Social".

Posto à discussão este ponto da Ordem de Trabalhos, o Senhor Presidente perguntou se algum Senhor Accionista desejava usar da palavra sobre o mesmo.

A Secretária da Mesa, D. Fátima Pires leu a proposta do Conselho de Administração, que é do seguinte teor: "Propomos que os resultados positivos, no valor de ? 1.920.838,54, sejam transferidos para as contas: Resultados Transitados: 1.824.796,61 euros e de Reservas Legais: 96.041,93 euros".

Como mais ninguém desejasse usar da palavra sobre o ponto número dois da Ordem de Trabalhos, o Senhor Presidente pô-lo à votação, tendo sido o mesmo aprovado por nove accionistas detentores de 986.093 acções representando 45,52% do capital votante da Sociedade, a que correspondem 9.861 votos, contra o voto de um accionista detentor de 1.190 acções representando 0,05% do capital votante da Sociedade, a que correspondem 12 votos e abstenção de um accionista detentor de 6.000 acções representando 0,28% do capital votante da Sociedade a que correspondem 60 votos.

De seguida, o Senhor Presidente colocou à discussão o ponto número três da Ordem de Trabalhos, cujo teor é o seguinte: “Proceder à apreciação geral da Administração e Fiscalização da Sociedade”.

Como nenhum accionista pedisse a palavra, o Senhor Presidente da Mesa submeteu à Assembleia Geral, nos termos legais, uma proposta no sentido de se dar um voto de apreciação favorável aos Órgãos da Administração e de Fiscalização da Sociedade, na pessoa de todos os seus membros.

Como mais ninguém desejasse usar da palavra sobre o ponto número três da Ordem de Trabalhos, o Senhor Presidente pô-lo à votação juntamente com a sugestão feita pelo próprio. Ambas as propostas foram aprovadas por nove accionistas detentores de 986.093 acções representando 45,52% do capital votante da Sociedade, a que correspondem 9.861 votos, contra o voto de um accionista detentor de 1.190 acções representando 0,05% do capital votante da Sociedade, a que correspondem 12 votos e abstenção de um accionista detentor de 6.000 acções representando 0,28% do capital votante da Sociedade a que correspondem 60 votos.

Pediu palavra o Senhor Dr. Abel Pinheiro, que propôs um voto de louvor à Mesa pela maneira como foram conduzidos os trabalhos e um voto de confiança para a elaboração da Acta, que se considera já aprovada. Posta à votação, foi aprovado o voto de louvor, por unanimidade.

Esgotados os pontos da Ordem de Trabalhos, o Senhor Presidente da Mesa da Assembleia Geral, declarou encerrada a Assembleia dela se lavrando a presente acta que vai ser assinada pelos Membros da Mesa da Assembleia Geral.

Dr. Júlio Corrêa Mendes
Presidente da Mesa da Assembleia Geral

Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A.

Sociedade Aberta

Rua Castilho, nº 50 – 1250-071 Lisboa

Pessoa Colectiva nº 500.136.971

Registo Comercial de Lisboa Sob nº 30.365

Capital Social : 12.500.000 Euros

Informação complementar

Na sequência de pedido formulado pela C.M.V.M., apresenta-se informação complementar relativa à Reserva por desacordo reflectida no parágrafo 9 da Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria, em relação ao período findo em 31 de Dezembro de 2003, tendo em consideração o efeito resultante da aplicação da Directriz Contabilística nº 9 nas contas da empresa. Tais efeitos resultariam num decréscimo dos Investimentos Financeiros e Capitais Próprios no montante de € 9.210.000, por influência do efeito negativo do resultado liquido de 2003 de € 3.970.000.

Administrador Responsável
Pelas relações com o Mercado
Dr. Abel Pinheiro

**RELATÓRIO
RELATIVO AO
GOVERNO DA SOCIEDADE**

O presente capítulo foi preparado nos termos e para os efeitos do estabelecido no Regulamento da CMVM n.º 07/2001, conforme alterado pelos Regulamentos da CMVM n.º 11/2000 e n.º 11/2003, tendo-se igualmente tomado em consideração as recomendações emitidas pela CMVM em matéria de “Governo das Sociedades Cotadas”.

Capítulo 0 – Declaração de Cumprimento

A Grão-Pará cumpre a maioria das recomendações da CMVM relativas ao Governo das Sociedades, à excepção das seguintes:

- Recomendação IV-6: O Conselho de Administração não é composto por qualquer membro que, nos termos do Regulamento da CMVM n.º 11/2003, possa ser considerado independente, sendo que o Conselho de Administração da sociedade entende que tal recomendação é desaqueada face à composição da estrutura accionista da sociedade;
- Recomendação IV-7: Não existem no seio interno da sociedade comissões de controlo interno formais com a atribuição de competências na avaliação da estrutura e governo societários, sendo que o Conselho de Administração entende que tais funções podem ser directamente garantidas por si atenta a reduzida dimensão da sociedade.

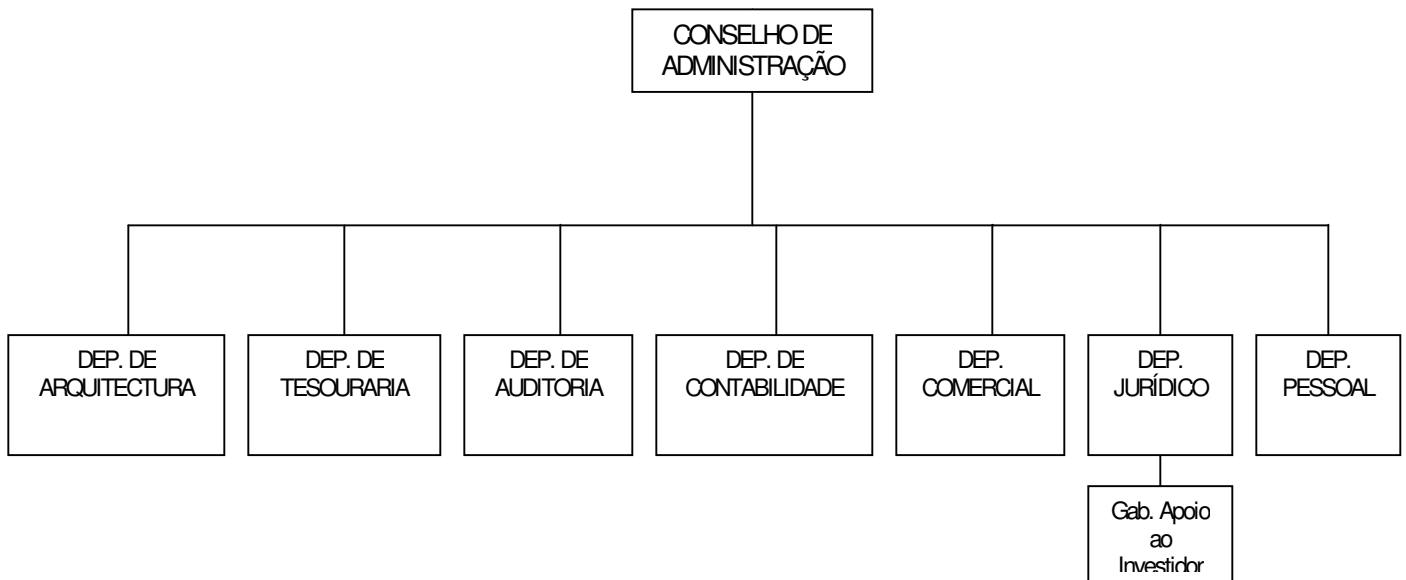
Capítulo I - Divulgação de Informação

1. *Organogramas ou mapas funcionais relativos à repartição de competências entre os vários órgãos e departamentos da sociedade no quadro do processo de decisão empresarial*

A Grão-Pará adopta, do ponto de vista da sua organização interna, o modelo monista, sendo a sua administração cometida a um conselho de administração.

As funções desempenhadas pelos membros da administração da Grão-Pará subordinam-se à esfera de competências cometidas pelos Estatutos e pela Lei societária ao conselho de administração.

No que respeita à sua organização interna, a Grão-Pará estrutura-se nos termos do seguinte organograma:



Tendo em conta em conta o organograma acima exposto, o processo de decisão empresarial da sociedade assenta no exercício das respectivas competências legais e estatutárias pelo conselho de administração coadjuvado pelos diversos departamentos referidos no organograma supra

os quais apoiam o conselho de administração nas respectivas áreas de competência especializada.

2. Lista das comissões específicas criadas na sociedade, com indicação da sua composição

No exercício de 2003 não foram criadas quaisquer comissões específicas, por exemplo comissão de ética e/ou comissão de avaliação de estrutura e governo societários.

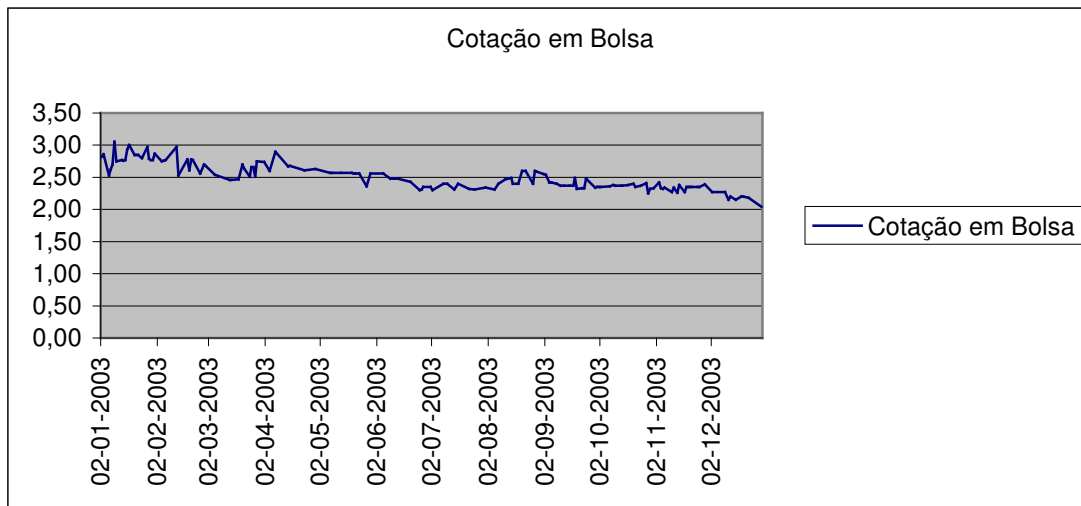
3. Descrição do sistema de controlo de riscos implementado na sociedade

Existe a prática de todos os documentos importantes de relevância jurídica serem submetidos à análise do departamento jurídico e, sempre que necessário, por escritórios de advogados especializados como seja questões relacionadas com o direito dos valores mobiliários, o direito administrativo e o direito fiscal.

A par de tal prática, o Conselho de Administração tem pautado a sua actuação pelo sistemático acompanhamento do risco inerente ao sector de actividade em que a sociedade actua, procurando, de forma atempada, identificar situações potenciais geradores de risco bem como minimizar as situações de risco entretanto detectadas.

4. Descrição da evolução da cotação do emitente

A evolução do comportamento bolsista das acções da Grão- Pará, durante os doze meses findos em 31 de Dezembro de 2003, encontra-se representada no gráfico seguinte:



Durante o exercício de 2003, realizaram-se em bolsa um total de 528 negócios em que foram transaccionadas 30.437 acções, num total de 74.558,86 euros, representativas de 1,217% do capital social da sociedade, tendo o valor de cotação por acção variado entre um máximo de 3,05 euros (09.01.2003) e um mínimo de 2,04 euros (29.12.2003). A capitalização bolsista das acções Grão-Pará no final de 2003 (29.12.2003) foi de 5.100.000 euros.

Atento o exposto, verifica-se que o título em causa apresentou, tal como já em exercícios anteriores, uma muito reduzida liquidez.

De salientar que, durante o período acima referido, a Grão-Pará não realizou qualquer aumento de capital nem emitiu quaisquer valores mobiliários susceptíveis de conferir uma “posição de socialidade” na sociedade, para além de não distribuídos quaisquer dividendos aos seus accionistas, pelo que a evolução da cotação evidenciada no quadro acima não pode ser explicada em função de qualquer das mencionadas situações, resultando de factores que não são explicáveis pela sociedade.

De notar também que as oscilações verificadas na cotação das acções não parecem também ter resultado influenciadas pelos resultados da sociedade.

5. Descrição da política de distribuição de dividendos adoptada pela sociedade

A sociedade não distribuiu por relação ao exercício de 2003 quaisquer dividendos aos seus accionistas devido à situação económica e financeira em que se encontra e que resulta evidenciada nos respectivos documentos de prestação de contas elaborados em termos individuais e consolidados.

Também não ocorreu qualquer distribuição de dividendos pela sociedade por relação aos exercícios de 2001 e 2002.

6. Descrição dos planos de atribuição de acções e dos planos de atribuição de opções de aquisição de acções

Neste exercício, bem como em exercícios anteriores, não foi adoptado pela sociedade qualquer plano de atribuição de acções e plano de atribuição de opções de aquisição de acções.

7. Descrição dos elementos principais dos negócios realizados e operações realizados entre, de um lado, a sociedade e, de outro, os membros dos seus órgãos de administração e fiscalização, titulares de participações qualificadas ou sociedades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo

A este respeito não existem quaisquer negócios ou operações a anotar relativamente ao exercício de 2003.

8. Referência a um gabinete de apoio ao Investidor

No exercício de 2003 foi criado um gabinete de apoio ao investidor cujas funções e pessoa responsável se encontra identificada na homepage da sociedade na rubrica “Outras Informações”.

O gabinete em causa tem por função estabelecer um relacionamento directo entre a sociedade e os seus accionistas, os quais poderão solicitar os

esclarecimentos que entendam por necessários dentro dos limites previstos na Lei.

A pessoa sua responsável é a Senhora Maria de Fátima Nunes dos Santos Xabregas Pires, podendo o referido gabinete ser contactado através dos seguintes meios: telefone: 210121021; fax: 21 3860493 e e-mail: contencioso@graopara.pt.

A sociedade dispõe ainda de uma página oficial na internet (www.graopara.pt), que disponibiliza informação relativa, nomeadamente à identificação dos membros que compõem os seus órgãos sociais, às convocatórias das assembleias gerais e aos documentos de prestação de contas da sociedade.

A função de representante para as relações com o mercado é assegurada pelo Dr. Abel Pinheiro, que poderá ser contactado através do telefone (210121000), fax (21.386.04.93), carta (Rua Castilho, n.º 50, 9ª andar, 1250 Lisboa) ou e-mail (adm.rcosta@graopara.pt ou adm.mjoao@graopara.pt).

9. Indicação da composição da comissão de remunerações ou órgãos equivalente

Durante o exercício de 2003 não foi criada uma comissão de remunerações ou qualquer órgão equivalente.

De salientar que, nos termos dos Estatutos, a remuneração dos órgãos sociais da sociedade (órgão de administração e de fiscalização) é determinada pela assembleia geral tal como previsto no Código das Sociedades Comerciais.

10. Indicação do montante da remuneração anual paga ao auditor

A remuneração auferida pelo fiscal único em 2003 pelo exercício da função de revisão legal das contas da Grão-Pará ascendeu a 21.250 euros.

O mesmo fiscal único realizou o mesmo trabalho, durante o mesmo período, em outras sociedades integrantes do Grupo Grão-Pará, tendo auferido pelo mesmo uma remuneração global de 38.275 euros.

Capítulo II- Exercício do Direito de voto e representação dos Accionistas

De acordo com o Contrato de Sociedade, poderão participar e votar na assembleia geral os accionistas com direito a voto, sendo que a cada cem acções corresponde um voto.

Os Estatutos prevêem igualmente que os accionistas detentores de um número inferior a cem acções poderão agrupar-se de forma a completarem o número exigido devendo fazer-se representar por um dos agrupados.

No que respeita à representação voluntária, os Estatutos dispõem que os Accionistas com direito a voto poderão fazer-se representar por qualquer outro accionista com igual direito, mediante carta da qual conste a identificação da reunião da assembleia geral e os assuntos para que o mandato é conferido, a qual deverá, a par de quaisquer outros instrumentos de representação, ser dirigida ao Senhor Presidente da Mesa da Assembleia Geral e recebida na sede da sociedade até três dias antes da data marcada para a realização da assembleia geral. Por seu turno, os representantes das pessoas colectivas e dos incapazes bem como um dos cônjuges em representação do outro deverão apresentar na sede social com, pelo menos, três dias de antecedência, relativamente ao dia marcado para a reunião da assembleia geral, documento justificativo da sua qualidade, se tal qualidade não constar das acções ou de outro título já arquivado na sociedade.

Os Estatutos da Grão-Pará não prevêem expressamente o denominado “voto por correspondência”. Contudo, a sociedade tem incluído nas convocatórias das suas assembleias gerais a referência a tal instrumento de exercício de direito de voto. A este respeito, as convocatórias tem vindo a adoptar o seguinte modelo:

“Nos termos do disposto no art. 22º do Código dos Valores Mobiliários, conforme aprovado pelo D.L. n.º 486/99, de 13 de Novembro, o direito de voto poderá ainda ser exercido por correspondência, sem prejuízo da obrigatoriedade de prova, nos termos gerais, da qualidade de accionista. Os Senhores Accionistas que pretendam votar por correspondência devem dirigir uma carta ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral, registada com aviso de recepção, endereçada para a sede da sociedade a qual deverá ser recepcionada até ao terceiro dia útil anterior à data da realização da reunião, contendo um subscrito fechado por cada ponto da Ordem de Trabalhos sobre que pretendem votar. Cada subscrito deverá referir (i) tratar-se de um voto por correspondência, (ii) identificar a reunião da Assembleia Geral e (iii) o ponto da Ordem de Trabalhos a que se refere; dentro de cada subscrito deve o Accionista declarar de forma expressa o seu sentido de voto, nomeadamente tomando posição relativamente a quaisquer propostas antecipadamente apresentadas à Assembleia Geral, devendo também indicar se o mesmo se mantém caso aquela seja alterada pelo seu proponente. A declaração de voto deve ser assinada, devendo a assinatura ser reconhecida notarialmente com poderes para o acto ou, no caso de pessoas singulares, ser acompanhada de cópia do respectivo Bilhete de Identidade.

Caberá ao Secretário da Mesa da Assembleia Geral organizar a votação por correspondência e, em especial:

- (i) Abrir os votos;
- (ii) Verificar a qualidade de Accionista e número de votos em causa;
- (iii) Verificar a autenticidade dos votos;
- (iv) Assegurar a confidencialidade dos votos até ao momento do início da votação da Ordem de trabalhos.”

De acordo com os Estatutos da sociedade, para efeitos de participação em assembleia geral, os accionistas deverão depositar as suas acções na sede social ou em qualquer estabelecimento bancário, até cinco dias antes da realização da assembleia.

A sociedade entende que, atento o presente estado da técnica informática, não é para já aconselhável a adopção da prática do exercício do direito de voto por via electrónica uma vez que não se encontra ainda garantida (i) a segurança jurídica necessária para a confirmação da autenticidade e veracidade dos votos nem (ii) a integralidade e a confidencialidade do respectivo conteúdo.

Capítulo III- Regras Societárias

As regras consagradas no Código das Sociedades Comerciais e no Código dos Valores Mobiliários impõem aos membros do órgão de administração especiais deveres, no que respeita a conflitos de interesse, obrigações de confidencialidade e diligência na condução dos assuntos da sociedade.

Tendo em consideração a existência das referidas regras legais, a sociedade não procedeu à criação de códigos de conduta ou regulamentos internos sobre as matérias acima mencionadas.

Relativamente ao controlo de risco, ver o descrito no ponto 3 do Capítulo I do presente Relatório.

Não foram tomadas pela sociedade quaisquer medidas susceptíveis de interferir no êxito de ofertas públicas de aquisição, nomeadamente não existem quaisquer limites ao exercício de direitos de voto, restrições à transmissibilidade das acções, direitos especiais de algum accionista e, segundo o melhor conhecimento da sociedade, acordos parassociais relacionados com o exercício de direitos de voto.

Capítulo IV- Órgão de Administração

A administração da sociedade é exercida por um conselho de administração, que poderá ser composto por três ou cinco membros eleitos em Assembleia Geral. O seu mandato é de três anos, podendo haver reeleição.

As deliberações do órgão em questão são tomadas por maioria de votos dos membros presentes, tendo o presidente voto de qualidade no caso de empate.

Ao conselho de administração são atribuídos os mais amplos poderes de gestão dos negócios sociais, competindo-lhe, designadamente, representar a sociedade em juízo ou fora dele, activa ou passivamente e deliberar sobre quaisquer assuntos da sua administração, nos termos do artigo quatrocentos e seis do Código das Sociedades Comerciais.

O conselho de administração reúne-se sempre que o presidente o entenda conveniente ou sempre que a sua convocação seja àquele solicitada por qualquer dos seus membros ou pelo fiscal único.

Durante o ano de 2003, o Conselho de Administração da Grão-Pará reuniu 14 vezes, com vista a garantir o controlo efectivo da gestão da Sociedade no total respeito das regras estatutárias.

Os membros do Conselho de Administração da sociedade no exercício findo em 31 de Dezembro de 2003, eram os seguintes:

- Senhora Fernanda Pires da Silva (Presidente);
- Dr. Abel Saturnino da Silva de Moura Pinheiro (Vogal);
- Senhor Orlando Morazzo (Vogal);
- Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro (Vogal); e
- Dra. Alexandra Zagury Teotónio Pereira Patel (Vogal)*.

* Com mandato suspenso, a seu pedido, desde 2 de Janeiro de 2003.

De entre as pessoas acima referidas, os seguintes assumiram-se como administradores executivos:

- Senhora Fernanda Pires da Silva; e
- Dr. Abel Saturnino da Silva de Moura Pinheiro.

Todos os administradores da sociedade poderão qualificar-se como não independentes em função da qualificação, embora em alguns casos pouco esclarecedora, contida no art. 1º do Regulamento da CMVM n.º 7/2001, conforme alterado.

De entre os membros do Conselho de Administração da Grão-Pará, os seguintes exercem cargos noutras sociedades durante o exercício de 2003:

a) Senhora Fernanda Pires da Silva:

- IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.- Presidente do Conselho de Administração;
- INTERHOTEL – Sociedade Internacional de Hotéis, S.A.- Presidente do Conselho de Administração;
- EDEC - Edificações Económicas, SA – Administradora;
- COMPORTUR- Companhia Portuguesa de Urbanizações e Turismo, SA - Presidente do Conselho de Administração;
- GRÃO-PARÁ AGROMAN, Sociedade Imobiliária, SA - Presidente do Conselho de Administração;
- AUTODRIL- Sociedade Imobiliária, S.A. - Presidente do Conselho de Administração;
- AUTODRIL, S.G.P.S., SA - Presidente do Conselho de Administração;
- MATUR- Sociedade de Empreendimentos Turísticos da Madeira, S.A. - Presidente do Conselho de Administração; e

- SOMOTEL- Sociedade Portuguesa de Móteis, S.A - Presidente do Conselho de Administração.

b) Dr. Abel Saturnino da Silva de Moura Pinheiro:

- IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A. – Administrador;
- INTERHOTEL- Sociedade Internacional de Hotéis, SA – Administrador;
- MATUR- Sociedade de Empreendimentos Turísticos da Madeira, S.A.- Administrador;
- EDEC - Edificações Económicas, SA – Administrador;
- SOMOTEL- Sociedade Portuguesa de Motéis, SA- Administrador;
- AUTODRIL, S.G.P.S., SA – Administrador;
- AUTODRIL- Sociedade Imobiliária, S.A. – Administrador;
- SANTA FILOMENA, S.G.P.S., Lda. – Gerente;
- INDUMARMORE – Indústria de Mármore, Lda. – Gerente;
- GRÃO-PARÁ AGROMAN, Sociedade Imobiliária, SA – Administrador;
e
- COMPORTUR- Companhia Portuguesa de Urbanizações e Turismo, SA – Administrador.

c) Senhor Orlando Morazzo:

- IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A. – Administrador;

- MATUR- Sociedade de Empreendimentos Turísticos da Madeira, S.A.- Administrador;
- AUTODRIL, S.G.P.S., SA – Administrador; e
- AUTODRIL- Sociedade Imobiliária, S.A. – Administrador.

d) Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro:

- IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A. – Administrador;
- INTERHOTEL- Sociedade Internacional de Hotéis, SA– Administrador;
- MATUR- Sociedade de Empreendimentos Turísticos da Madeira, S.A.- Administrador;
- AUTODRIL,S.G.P.S., SA– Administrador;
- AUTODRIL- Sociedade Imobiliária, S.A. – Administrador;
- GRÃO-PARÁ AGROMAN, Sociedade Imobiliária, SA – Administrador;
- e
- COMPORTUR- Companhia Portuguesa de Urbanizações e Turismo, SA – Administrador.

d) Dra. Alexandra Zagury Teotónio Pereira Patel:

- IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A. – Administradora*;
- INTERHOTEL- Sociedade Internacional de Hotéis, SA – Administradora*;
- AUTODRIL,S.G.P.S., SA – Administradora*;

- AUTODRIL- Sociedade Imobiliária, S.A. – Administradora*; e

- SOMOTEL- Sociedade Portuguesa de Motéis, SA – Administradora**.

* Com mandato suspenso, a seu pedido, desde 2 de Janeiro de 2003.

** Apresentou a renúncia ao cargo de administradora por carta datada de 17 de Abril de 2003.

A política de remuneração é fixada pela assembleia geral o que permite alinhar os interesses da sociedade com o interesse dos administradores.

A totalidade dos membros do Conselho de Administração da sociedade auferiu, em termos globais, durante o exercício findo a 31 de Dezembro de 2003, um total 141.564,98 euros. Do referido montante, 138.764,98 euros destinou-se à remuneração dos administradores executivos e 2.800,00 euros à remuneração dos administradores não executivos.

Foram igualmente pagos aos administradores da Grão-Pará por sociedades em relação de domínio ou de grupo o montante total de 509.129,74 euros pelo exercício de cargos de administração nessas sociedades.

De notar que a sociedade não tem uma Comissão Executiva ou qualquer outra comissão com poderes de gestão.