

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



INFORMAÇÃO SEMESTRAL

2004

Relatório de Gestão do 1º Semestre de 2004

Nos termos legais e estatutários, vimos apresentar a informação semestral respeitante ao 1º Semestre do ano 2004.

Actividade Hoteleira

Na Região da Grande Lisboa, onde se situa o nosso Hotel Atlantis Sintra Estoril, houve um reflexo positivo devido à realização do Euro 2004.

A facturação no semestre atingiu 1.024.819 superior em 66.6% ao período homólogo do exercício transacto. Para além daquele evento, à altura da elaboração do presente relatório, mantêm-se as boas perspectivas para o segundo semestre face, sobretudo, ao crescimento do mercado espanhol.

No Algarve, o Aparthotel Solférias sofreu – como toda a região – os efeitos do pequeno número de jogos do Euro 2004 realizados naquela zona, bem como a contracção da procura do mercado interno, sendo a receita do primeiro semestre de 236.834, comparada com 237.103,91 no ano homólogo transacto.

Proseguiu a construção da ampliação da Estalagem da Cegonha em mais 24 quartos, tendo sido concluídas as obras do edifício principal e tendo a mesma já sido utilizada aquando da realização do Euro 2004.

Situação Económico-Financeira

Foi acordado com o Banco Espírito Santo um Contrato de Consolidação das responsabilidades da empresa, a médio prazo, com taxas de juros mais benéficas do que as vigentes.

Os resultados do semestre foram negativamente influenciados pela variação cambial negativa do Euro face ao Dólar, atendendo às nossas responsabilidades tituladas nesta moeda.

À data da elaboração do presente relatório inverteu-se a situação, tendo a flutuação de valores cambiais favoráveis praticamente repostos os valores existentes a 31 de Dezembro de 2003.

Lisboa, 27 de Setembro de 2004
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 30 de Junho de 2004;

- 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.

- Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro detém indirectamente como representante da sociedade EDINGER HOLDINGS LLC 98.919 acções, tendo sido todas adquiridas neste semestre.

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 30 de Junho de 2004:

	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
- Edinger Holdings LLC	98.919	3,96	4,57
- 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
- Medes Holding LLC	193.359	7,73	8,93

IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.

Balances dos exercícios findos em 30 de Junho de 2004 e de 2003

(Montantes expressos em Euros)

Código Contas POC	Descrição	Exercício 2004		Exercício 2003		Código Contas POC	Descrição	Exercício 2004	Exercício 2003
		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	445.205	349.163
	Imobilizações corpóreas					574/9	Outras reservas	3.315.596	3.315.596
421	Terrenos e recursos naturais			0		59	Resultados transitados	-30.565.955	-32.504.119
422	Edifícios e outras construções	42.680.435	6.788.965	35.891.469	36.954.620	88	Resultado líquido do exercício	-1.531.240	-473.878
423	Equipamento básico	3.735.204	2.731.568	1.003.636	1.082.487		Total do capital próprio	27.665.952	27.501.030
424	Equipamento de transporte	416.633	340.786	75.847	98.653				
425	Ferramentas e utensílios	45.236	42.879	2.357	2.554				
426	Equipamento administrativo	1.055.761	966.677	89.084	106.864				
429	Outras imobilizações corpóreas	203.356	194.625	8.731	11.072	29	PASSIVO		
441	Imobilizações em curso	297.876		297.876	70.441	293/298	PROVISÕES PARA RISCOS E ENCARGOS		
		48.434.499	11.065.500	37.368.999	38.326.690		Provisões para riscos e encargos	0	0
	Investimentos financeiros							0	0
4111	Partes capital em empresas grupo	13.424.092		13.424.092	13.418.610				
415	Titulos e Outras Aplicações	7.670	0	7.670	7.670		DÍVIDAS A TERCEIROS - M/L PRAZO		
		13.431.762	0	13.431.762	13.426.280	221	Fornecedores c/c	31.913	86.338
	CIRCULANTE					26	Outros credores	9.658.925	10.606.563
	Existências							9.690.837	10.692.901
36	Materis-primas, Sub e de Cons.	14.750		14.750	13.009				
35	Produtos e trabalhos em Curso	7.885.312	643.719	7.241.593	7.793.727				
33	Produtos Acabados e intermédios	90.859		90.859	91.462		DÍVIDAS A TERCEIROS - CURTO PRAZO		
32	Mercadorias	1.025.122		1.025.122	1.887.691	231	Dividas a instituições de crédito	40.356.709	40.891.143
		9.016.043	643.719	8.372.324	9.785.889	221	Fornecedores c/c	271.688	172.518
	Dívidas terceiros - M/L prazo					222	Fornecedores títulos a pagar	6.263	1.257
211	Clientes c/c	17.707.622		17.707.622	16.421.103	251/5	Outros accionistas (sócios)	25.261	25.261
26	Outros devedores	7.245.156		7.245.156	6.385.860	219	Adiantamentos de clientes	409.698	61.991
		24.952.778		24.952.778	22.806.963	2611	Fornecedores de Imobilizado, c/c	18.766	40.048
	Dívidas terceiros - curto prazo					24	Estado e outros entes públicos	4.393.884	3.686.910
211	Clientes c/c	377.718		377.718	257.515	26	Outros credores	128.481	249.824
218	Clientes de cobrança duvidosa	429.391	429.391	0	684			45.610.750	45.128.953
229	Adiantamentos a fornecedores	526		526	2.915				
24	Estado e outros entes públicos	42.629		42.629	11.985				
26	Outros devedores	733.502	229.137	504.365	764.966	273	Acréscimos de custos	2.409.829	2.381.075
		1.583.766	658.528	925.238	1.038.065	274	Proveitos diferidos	2.133	2.133
	Depósitos bancários/caixa							2.411.962	2.383.208
12+13+14	Depósitos bancários	306.458	0	306.458	310.543		Total do passivo	57.713.549	58.205.061
11	Caixa	13.694	0	13.694	10.356				
		320.153		320.153	320.899				
	Acréscimos e diferimentos								
271	Acréscimos de proveitos	0		0	0				
272	Custos diferidos	8.247		8.247	1.306				
		8.247		8.247	1.306				
	Total do Activo	97.750.790	12.371.290	85.379.501	85.706.091		Total do Capital Próprio e Passivo	85.379.501	85.706.091

Lisboa, 27 de Setembro de 2004

O Técnico Oficial de Contas N.º 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 30 de Junho de 2004 e de 2003

(Montantes expressos em Euros)

Código Contas POC	Custos e Perdas	Exercícios findos em:		Código Contas POC	Proveitos e Ganhos	Exercícios findos em:	
		30-06-2004	30-06-2003			30-06-2004	30-06-2003
61	Custos mercad. vend. e mat. consumidas			71	Vendas:		
	Mercadorias	34.267	89.210		Mercadorias	0	555.121
	Matérias	113.362	147.629		Produtos	190.900	328.124
62	Fornecimentos e serviços externos		616.916	72	Prestação de serviços	1.319.455	1.510.355
	Custos com o pessoal:				Varição da produção		0
641+644	Remunerações	720.274	696.650	75	Trabalhos para a própria empresa	0	0
	Encargos sociais:			73	Proveitos suplementares	129.871	242.545
643+644	Pensões	33.160	32.288	74	Subsídios à exploração	0	0
645/8	Outros	213.627	205.758	76	Outros proveitos operacionais	0	129.871
66	Amortiz. imobiliz. corpóreo e incorpóreo	652.274	660.873		(B)	1.640.227	2.098.921
67	Provisões	31.596	683.870	782	Ganhos em emp. do grupo e associadas		
63	Impostos	138.080	156.262	784	Rendimentos de participações de capital		
65	Outros custos operacionais	17.113	51.922	781+783	Rend. de tít. negoc. e out. aplic. financeiras		
	(A)	2.570.669	2.594.175		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	692.665	611.434
	Relativos a empresas do grupo	0	0		Outros	91	692.756
	Outros	2.130.882	1.522.251		(D)	2.332.983	4.215.334
	(C)	4.701.551	4.116.426	79	Proveitos e ganhos extraordinários	728.576	4.407
69	Custos e perdas extraordinárias	16.767	563.164				
	(E)	4.718.318	4.679.591				
86	Imposto s/ o rendimento do exercício	-125.520	14.028				
	(G)	4.592.798	4.693.619				
88	Resultado líquido do exercício	-1.531.240	-473.878				
		3.061.559	4.219.741		(F)	3.061.559	4.219.741
Resumo:							
	Resultados Operacionais: (B)-(A)	-930.442	-495.254				
	Resultados Financeiros: (D-B)-(C-A)	-1.438.126	594.162				
	Resultados Correntes: (D)-(C)	-2.368.568	98.908				
	Resultados Antes de Impostos: (F)-(E)	-1.656.760	-459.850				
	Resultado Líquido do Exercício: (F)-(G)	-1.531.240	-473.878				

Lisboa, 27 de Setembro 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 30 DE JUNHO E 2004

(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 = 1,2077 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 30 de Junho de 2004 estes montantes já foram revertidos em aproximadamente 5.700.000 Euros (I. Diferido Activo) e 3.800.000 Euros (I. Diferido Passivo).

Os Impostos Diferidos contabilizados no semestre no montante de 137.219 Euros referem-se à reversão do imposto diferido passivo relativo à amortização correspondente à reavaliação do Aparthotel Solférias efectuada em 2002, e à actualização dos valores por via da redução da taxa de IRC para o exercício de 2004.

Não ocorreram outras situações relevantes que determinassem o reconhecimento de novos 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 30 de Junho de 2004.

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 primeiro semestre de 2004 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	42.586.050,40	94.384,18		42.680.434,58
Equipamento básico	3.663.879,49	71.324,47		3.735.203,96
Equipamento de transporte	429.521,69	1.987,29	-14.876,33	416.632,65
Ferramentas e utensílios	45.235,56			45.235,56
Equipamento administrativo	1.050.162,06	5.599,30		1.055.761,36
Outras imob. Corpóreas	203.355,80			203.355,80
Imobilizações em curso	228.389,80	69.485,72		297.875,52
	48.206.594,80	242.780,96	-14.876,33	48.434.499,43
Investimentos Financeiros				
Partes cap. Empresas/grupo	13.418.891,98	5.200,50		13.424.092,48
Títulos e out. Aplic. Financ.	7.669,89			7.669,89
	13.426.561,87	5.200,50		13.431.762,37
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	6.272.745,70	516.219,76		6.788.965,46
Equipamento básico	2.649.005,26	82.562,57		2.731.567,83
Equipamento de transporte	323.495,61	32.166,31	-14.876,33	340.785,59
Ferramentas e utensílios	42.750,43	128,38		42.878,81
Equipamento administrativo	946.646,44	20.030,79		966.677,23
Outras imob. Corpóreas	193.459,00	1.166,03		194.625,03
	10.428.102,44	652.273,84	-14.876,33	11.065.499,95

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

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

- 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 30 de Junho de 2004, 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	5.749.924,85	30.141.544,27	35.891.469,12
- Equipamento básico	860.666,03	142.970,10	1.003.636,13
- Equipamento de transporte	75.847,06		75.847,06
- Ferramentas e utensílios	2.356,75		2.356,75
- Equip. administrativo	89.084,13		89.084,13
- Outras imob. Corpóreas	8.730,77		8.730,77
	6.786.609,59	30.284.514,37	37.071.123,96

(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	27.182.558,03
Imobilizações em curso	<u>297.875,52</u>
	27.480.433,55
 <u>Actividade de construção civil e outras:</u>	
Imobilizações corpóreas	9.888.565,93

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
Material de Health Center	1996	6,25%	17.789,63	9.450,74	8.338,89
Ar Condicionado	1997	6,25%	34.555,72	16.197,99	18.357,73
Viatura	2002	25%	37.687,17	23.554,48	14.132,69
Viatura	2003	25%	35.714,29	13.392,86	22.321,43
Total					63.150,73

16. Relação das Empresas do Grupo e Associadas

Com referência a 30 de Junho de 2004, 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	39.107,08	-713.806,10
Autodril – S.G.P.S., S.A.. Lisboa	99,71%	8.089.292,31	12.259.362,20	-294.285,35
Interhotel – Soc. Intern. de Hotéis, S.A.. Lisboa	10,73%	2.864.929,80	23.311.386,46	-1.730.596,57
Matur– Soc. Emp. Turísticos Madeira, S.A.. Lisboa	31,27%	1.524.253,83	4.152.319,69	-355.670,32
Somotel – Soc. Portuguesa de Motéis, S.A.. Lisboa	24,76%	69.116,94	-8.882.354,11	-497.664,99
Comportur –Comp. Port. Urb. Turismo, S.A.. Lisboa	51,6%	850.312,71	3.354.067,14	-18.627,60
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	3.227.974,29 (1)
Contribuição Autárquica	704.559,79 (1)
Imposto Municipal sobre Imóveis	48.322,79
I.R.S.	143.066,98
I.R.C.	256.950,11
P.E.C. (Pagamento Especial por Conta)	133.003,50 (2)
Total	4.513.877,46

- (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, uma vez que não houve aceitação da mesma por parte daquela entidade pública.

Até 30 de Junho de 2004, não houve qualquer 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 15.160.156,86 Euros;
- Financiamento de 23.461.688,10 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. Capital em dívida á data – 808.119,73 Euros.

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 2.564.858,81 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
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
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
309 525	28.847,73	Câmara Municipal de Lisboa
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 30 de Junho de 2004 e o seu movimento durante o exercício, são os seguintes:

Rubricas	Saldo			Saldo Final
	Inicial	Aumento	Redução	
Provisões cobranças duvidosas:				
Dividas de Clientes	429.391,12			429.391,12
Out. dívidas de Terceiros	229.136,99			229.136,99
	658.528,11			658.528,11
Provisões p/depreciação existências:				
Prod. Trabalhos em curso	612.123,44	31.595,66		643.719,10

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 primeiro semestre de 2004 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	38.616.102,61			38.616.102,61
Reservas				
Reservas Legais	349.163,16	96.041,93		445.205,09
Reservas Livres	3.315.596,05			3.315.596,05
Resultados transitados	-32.390.751,60		1.824.796,61	-30.565.954,99
	27.276.353,33	96.041,93	1.824.796,61	29.197.191,87

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	1.030.735,69	12.304,30
Compras	28.676,14	115.840,49
Regularização de existências	-22,78	-32,32
Existências finais	1.025.121,74	14.750,34
Custos no exercício	34.267,31	113.362,13

42. Demonstração da Variação da produção

O valor apurado da variação da produção, com referência a 30 de Junho de 2004, 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	90.858,82	7.885.312,06
Aumento / Redução	-	-

43. Remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais

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

Conselho de Administração	62.973,40
Conselho Fiscal/ Fiscal Único	7.000,00

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	190.900,00		190.900,00
Prestação de serviços:			
Actividade hoteleira	1.233.739,09	34.110,63	1.267.849,72
Outras actividades	51.605,52		51.605,52
Total	1.476.244,61	34.110,63	1.510.355,24

45. Demonstração dos Resultados financeiros

Os resultados financeiros têm a seguinte composição:

Custos e perdas	Exercícios	
	30-06-2004	30-06-2003
Juros suportados	1.166.218,06	1.280.063,00
Diferenças de câmbio desfavoráveis	a) 618.067,28	492,08
Outros custos e perdas financeiros	346.597,07	241.696,14
Resultados Financeiros	-1.438.126,37	594.162,07
	692.756,04	2.116.413,29

Proveitos e ganhos	Exercícios	
	30-06-2004	30-06-2003
Juros obtidos	b) 692.664,64	611.433,77
Diferenças de câmbio favoráveis	90,98	1.504.950,56
Descontos pronto pagamento obtidos		20,73
Outros prov. e ganhos financeiros	0,42	8,23
	692.756,04	2.116.413,29

a) 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.

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

46. Demonstração dos Resultados extraordinários

Os resultados extraordinários têm a seguinte composição:

Custos e perdas	Exercícios	
	30-06-2004	30-06-2003
Donativos	580,00	525,00
Perdas em existências	41,09	6,42
Perdas em imobilizado		460.897,05
Multas e penalidades	254,48	53.309,54
Correcções relativas a exercícios anteriores	15.758,63	48.363,74
Outros custos e perdas extraordinários	133,11	62,72
Resultados Extraordinários	711.808,81	-558.757,28
	728.576,12	4.407,19

Proveitos e ganhos	Exercícios	
	30-06-2004	30-06-2003
Ganhos em existências	0,49	5,40
Ganhos em imobilizado	11.700,00	
Benefícios e penalidades contratuais	2.500,00	
Correcções relativas a exercícios anteriores	4.142,78	4.336,51
Outros proveitos e ganhos extraordinários	a) 710.232,85	65,28
	728.576,12	4.407,19

a) Inclui a verba de 710.000 Euros relativo a regularização de dívida com a associada Indumármore

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.

A Empresa é ainda ré numa acção declarativa com processo ordinário, relativa à responsabilidade civil contratual decorrente de um contrato de prestação de serviços, em que foi condenada ao pagamento de 221.530 Euros acrescidos de juros desde de Outubro de 1993.

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, 27 de Setembro 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 de Revisão Limitada Elaborado por Auditor Registado na CMVM sobre Informação Semestral

Introdução

1. Para os efeitos do artigo 246º do Código dos Valores Mobiliários, apresentamos o nosso Relatório de Revisão Limitada sobre a informação do período de seis meses findo em 30 de Junho de 2004, da **Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A.**, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço, que evidencia um total de 85.379.501 Euros e um total de capital próprio de 27.665.952 Euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1.531.240 Euros, na Demonstração dos resultados do período findo naquela data e no correspondente Anexo.

2. As quantias das demonstrações financeiras, bem como as da informação financeira adicional, são as que constam dos registos contabilísticos que foram objecto do nosso trabalho.

Responsabilidades

3. É da responsabilidade do Conselho de Administração: (i) a informação financeira histórica, que 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; (ii) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados; (iii) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; (iv) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou resultados.

4. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva, lícita e em conformidade com o exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso trabalho.

Âmbito

5. O trabalho a que procedemos teve como objectivo obter uma segurança moderada quanto a se a informação financeira acima referida está isenta de distorções materialmente relevantes. O nosso trabalho foi efectuado com base nas Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, planeado de acordo com aquele objectivo e consistiu, principalmente, em indagações e procedimentos analíticos destinados a rever: (i) a fiabilidade das asserções constantes da informação financeira; (ii) a adequação das políticas contabilísticas adoptadas, tendo em conta as circunstâncias, e a consistência da sua aplicação; (iii) a aplicação, ou não, do principio da continuidade; (iv) a apresentação da informação financeira; e (v) se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita; e em testes substantivos às transacções não usuais de grande significado.

6. O nosso trabalho abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com os restantes documentos anteriormente referidos.

7. Entendemos que o trabalho efectuado proporciona uma base aceitável para a emissão do presente relatório sobre a informação semestral.

Reservas

8. 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 de 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 18.000.000 Euros, incluindo o Resultado líquido atribuível ao exercício.

Parecer

9. Com base no trabalho efectuado, o qual foi executado tendo em vista a obtenção de uma segurança moderada, excepto quanto ao efeito da situação descrita no parágrafo 8 acima, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que a informação financeira do semestre findo em 30 de Junho de 2004 não esteja isenta de distorções materialmente relevantes que afectem a sua conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que não seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Ênfases

10. Sem afectar o parecer expresso no parágrafo anterior, chamamos a atenção para as seguintes situações:

i) Conforme referido na Nota 28 do Anexo, à data de 30 de Junho de 2004, encontravam-se em mora responsabilidades perante a Administração fiscal e a Segurança social, no montante de 4.513.900 Euros, estando provisionados os respectivos juros, no montante de cerca de 1.514.900 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 seu recebimento no caso da situação contributiva não vir a ser regularizada 60 dias após o trânsito em julgado do processo. No exercício de 2003, 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 dos terrenos que iriam suportar o montante desta garantia, não tendo ainda sido encontrado, até à presente data, qualquer solução que defina o enquadramento contributivo da Empresa.

ii) Subsistem em balanço saldos de significativa antiguidade, relativos a dívidas diversas de empresas filiais, no montante de cerca de 21.750.000 Euros, e a encargos com loteamentos, estudos e projectos de arquitectura de empreendimentos imobiliários a desenvolver por algumas das suas filiais, no montante de cerca 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 de unidades hoteleiras em exploração;

iii) Os Resultados extraordinários do exercício encontram-se afectados positivamente pelo montante de 710.000 Euros, relativo ao perdão de parte do valor a pagar à sua participada Indumármore, Lda.

Lisboa, 28 de Setembro de 2004

AUREN Auditores & 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)

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 8 do Relatório de Revisão Limitada Elaborado por Auditor Registado na CMVM sobre Informação Semestral, em relação ao período findo em 30 de Junho de 2004, 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 € 14.500.000, por influência do efeito negativo do resultado do 1º semestre de 2004 de € 3.500.000.

Administrador Responsável
Pelas relações com o Mercado
Dr. Abel Pinheiro