

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

2004

Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A.

Relatório de Gestão do exercício de 2004

Nos termos legais e estatutários, vimos submeter a V.Exas. o Relatório de Gestão e as Contas referentes ao exercício de 2004.

ACTIVIDADE CORRENTE DA EMPRESA

A economia nacional, que no primeiro semestre indiciara uma recuperação, voltou a sofrer no segundo semestre uma desaceleração, motivada, em grande parte, pelas incertezas oriundas da definição política a que o País foi sujeito.

A dissolução da Assembleia da República e o largo período que, por força da Lei, medeia entre esse acto e a realização das eleições em 20 de Fevereiro do corrente ano, adensaram ainda mais as incógnitas, quanto à capacidade de retoma da economia.

Os resultados eleitorais, conferindo uma maioria estável na Assembleia da República, irão permitir ao longo de quase cinco anos, uma definição que se espera coerente da política económica.

Na constituição do Governo é de lamentar a extinção do Ministério do Turismo, objectivo pretendido pelo nosso sector, durante mais de 30 anos e cuja existência foi de apenas alguns meses. De facto, é extremamente importante que uma actividade tão relevante para a economia do País se veja, uma vez mais, confinada a uma Secretaria de Estado cujo poder é sempre muito menor de que o de um Ministério.

ACTIVIDADE HOTELEIRA

A região da Grande Lisboa, onde se situa o nosso Hotel Atlantis Sintra Estoril, teve um impacto altamente positivo, devido à realização do Euro 2004.

Mesmo após o fim daquele evento, a ocupação hoteleira naquela zona melhorou sensivelmente, face aos exercícios transactos, tendo apresentado aquela unidade uma facturação anual global de 2.214.460 Euros, que representou um aumento de 31,04% sobre a do exercício de 2003.

Já no Algarve, a hotelaria sofreu as consequências da pequena presença de jogos do Euro 2004, não conseguindo atingir as expectativas previstas.

Assim, o Aparthotel Solférias teve uma facturação de 326.900 Euros, que representa uma diminuição de 11,3 % comparado com 2003.

Prosseguiu a ampliação da Estalagem da Cegonha, em mais 24 quartos, prevendo-se a sua conclusão no presente exercício de 2005.

SITUAÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

Em 30 de Setembro, foi firmado um Acordo de Consolidação de Responsabilidades com o Banco Espírito Santo, tendo como traços essenciais a conversão das mesmas a médio prazo e a redução das taxas de juro, bem como a postecipação, sob a forma anual, das mesmas.

A Acção para Reconhecimento do Crédito Fiscal, intentada em Maio de 2001 teve, em Primeira Instância, um desfecho que não nos foi favorável. Dessa decisão - proferida sem audiência de julgamento - foi interposto recurso que, esperamos, venha dar-nos ganho de causa.

O resultado do exercício foi positivo, por força da evolução favorável das nossas responsabilidades contraídas em Dólares americanos, face à valorização do Euro perante essa moeda, bem como a alienação, à Autodril SGPS, da posição accionária por nós detida na Matur.

Desse modo, o capital próprio da empresa passou a situar-se em 29.875.525 Euros.

Apresentam-se a seguir os indicadores mais relevantes verificados nos exercícios de 2002 a 2004:

Euros

INDICADORES E RÁCIOS	EXERCÍCIOS		
	2004	2003	2002
Capital Próprio	29,875,515	29,197,192	27,974,908
Resultados Líquidos	678,333	1,920,839	-1,240,426
Valor Anual Facturação	3,385,742	8,066,312	4,679,158
Crescimento de Vendas	-58.03%	72.39%	-19.4%
Cash-Flow	-666,958	530,716	209,298
VAB	7,144,977	8,508,622	6,633,669
Endividamento Bancário	38,585,529	36,776,980	41,686,309
Restante Endividamento	13,797,859	18,458,248	17,702,907
Solvabilidade	1.67	1.60	1.52
Liquidez Geral	0.77	0.63	0.60
Autonomia Financeira	36.32%	34.58%	32.02%

PERSPECTIVAS FUTURAS

A consolidação do passivo bancário a médio prazo, permite-nos o tempo necessário para conseguirmos obter as autorizações para desenvolvimento de projectos nos terrenos da Autodril, SI que obtiveram, em 2004, a classificação de estruturantes, por despacho da Direcção Geral do Turismo, homologada pelo Ministro do Turismo e ainda o reconhecimento da sua aprovação válida e eficaz por parte da Câmara Municipal de Cascais. Contudo, a Comissão Especial de Avaliação, chamada a pronunciar-se sobre os mesmos entendeu haver uma questão prejudicial, a saber, ser hoje a área de que somos proprietários, cerca de um terço daquela que detínhamos quando os projectos foram aprovados em 1992.

Nos termos legais, submetemos aquela comissão documentação comprovativa da manutenção dos nossos direitos na integra, estando, à altura da elaboração do presente relatório, a aguardar o desfecho do processo.

Esperamos que, em 2005, tenhamos finalmente licenciados os projectos aprovados desde 1992.

Agradecemos a colaboração prestada por todos os nossos accionistas e colaboradores durante o ano de 2004.

Propomos que os resultados positivos do exercício, no valor de 678.332,64 Euros sejam transferidos para as contas:

Resultados Transitados: 644.416,01 Euros

Reservas Legais: 33.916,63 Euros

Lisboa, 28 de Março de 2005

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 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 directamente 18.438 acções. Indirectamente como representante da sociedade EDINGER HOLDINGS LLC 88.312 acções, tendo sido todas adquiridas neste exercício.

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 2004:

	Nº Acções	% Capital	% de Votos
- D. Fernanda Pires da Silva	671.582	26,86	33,98
- Dr. Abel Pinheiro (Santa Filomena e KB Business)	507.661	20,31	25,69
- Dr. Pedro Pinheiro (Edinger Holdings LLC)	106.750	4,27	5,40
- Autodril – S.G.P.S., S.A.	440.180	17,61	0
- Matur – Soc. Emp. Turísticos da Madeira, S.A.	83.234	3,33	0
- EDEC – Edificações Económicas, S.A.	150.924	6,04	7,64
- Herdeiros do Sr. João Paulo Teotónio Pereira	54.159	2,17	2,74
- Medes Holding LLC	204.129	8,17	10,33

**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 pelo Regulamento da CMVM 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 desadequada 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.

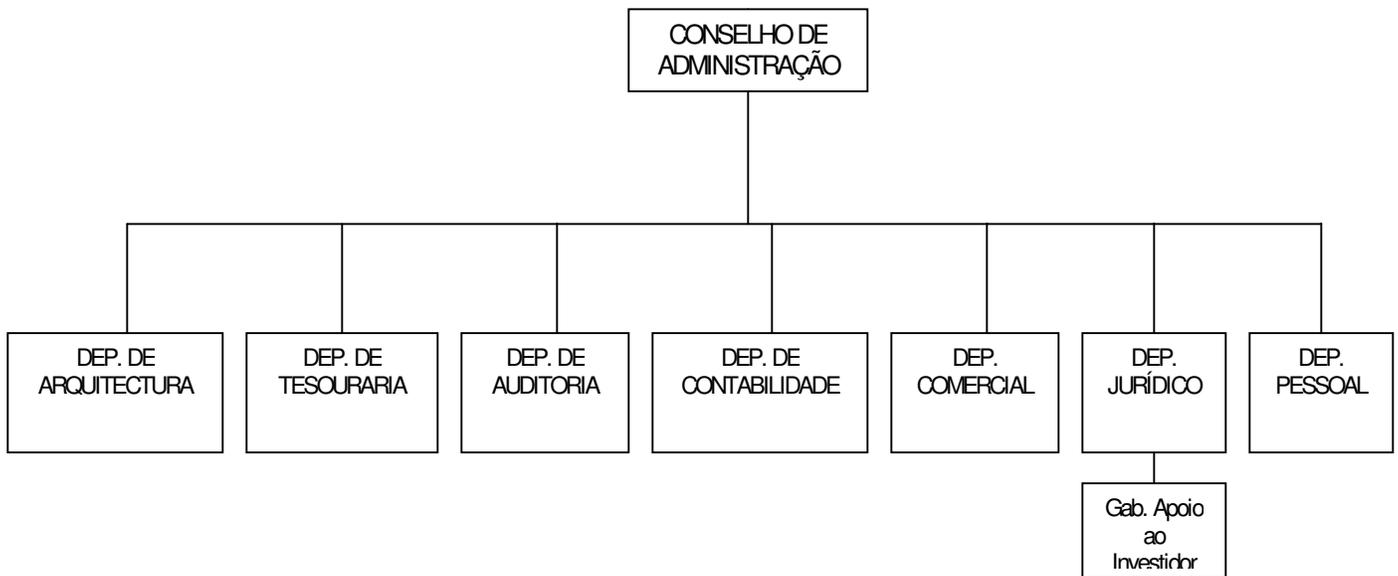
Capítulo I - Divulgação de Informação

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.

Ou seja, o processo de decisão do Conselho de Administração da sociedade depende, sempre que necessário, do parecer prévio do departamento jurídico, do departamento comercial e do departamento de auditoria, sendo que os restantes departamentos se assumem sobretudo como departamentos que executam as decisões tomadas pelo órgão de administração.

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

No exercício de 2004 não foram criadas quaisquer comissões específicas, por exemplo comissão de ética e/ou comissão de avaliação de estrutura e governo societários.

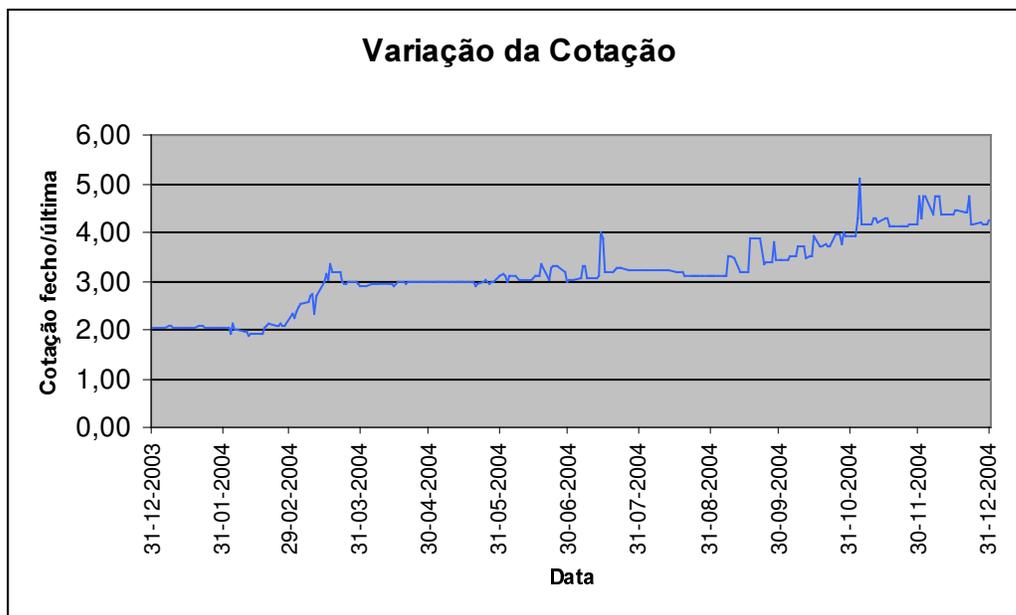
3. Descrição do sistema de controlo de riscos implementado na sociedade

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 2004, encontra-se representada no gráfico seguinte:



Durante o exercício de 2004, realizaram-se em bolsa um total de 964 negócios em que foram transaccionadas 293.139 acções, representando um volume total de 925.979 euros, tendo o valor de cotação por acção variado entre um máximo de 5,10 euros (04.11.2004) e um mínimo de 1,89 euros (11.02.2004). A capitalização bolsista das acções Grão-Pará no final de 2004 (31.12.2004) foi de 53.000.000 de euros.

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 ter distribuído 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. Da análise do quadro acima resulta igualmente que as oscilações verificadas na cotação das acções não foram influenciadas pelos resultados da sociedade.

Também a oferta pública de aquisição (OPA) lançada em Abril de 2004 pela sociedade Edinger Holdings LLC sobre acções representativas de 20% do capital social da sociedade, e no âmbito da qual foi oferecida uma contrapartida de 3,00 euros por cada acção, não explica os movimentos da cotação explicitados no quadro em questão, pelo que os factores que o determinaram não são explicáveis pela sociedade.

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

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

A sociedade não distribuiu por relação ao exercício de 2004 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 2002 e 2003.

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 2004.

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 do 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 2004 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 2004 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 43.100 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 prevêm 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 inicio 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 2004, o Conselho de Administração da Grão-Pará reuniu 16 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 2004, 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 2004:

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*.

* Com mandato suspenso, a seu pedido, desde 2 de Janeiro 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 2004, um total 146.893,40 euros. Do referido montante, 143.893,40 euros destinou-se à remuneração dos administradores executivos e 3.000,00 euros à remuneração dos administradores não executivos.

a) Remunerações fixas:

- D. Fernanda Pires da Silva	77.941,80 euros
- Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro	65.951,60 euros

b) Remunerações variáveis:

- Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro	1.600,00 euros
- Sr. Orlando Morazzo	1.400,00 euros

Foram igualmente pagos aos administradores da Grão-Pará por sociedades em relação de domínio ou de grupo o montante total de 663.726,45 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.

IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.

Balancos dos exercícios findos em 31 de Dezembro 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	38.616.103	
433	Propried. Industrial e outros direitos	3.542	3.542	0		Reservas:			
		3.542	3.542	0		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)	(32.390.752)	
422	Edifícios e outras construções	40.524.919	6.732.383	33.792.537	88	Resultado líquido do exercício	678.333	1.920.839	
423	Equipamento básico	3.750.178	2.820.528	929.650		Total do capital próprio	29.875.525	29.197.192	
424	Equipamento de transporte	397.961	304.997	92.965					
425	Ferramentas e utensílios	45.236	43.070	2.166					
426	Equipamento administrativo	1.059.285	977.797	81.488					
429	Outras imobilizações corpóreas	203.356	195.382	7.974	29	PROVISÕES PARA RISCOS E ENCARGOS			
441	Imobilizações em curso	486.858		486.858	293/298	Provisões para riscos e encargos	0	0	
		46.467.794	11.074.156	35.393.638			0	0	
	Investimentos financeiros								
4111	Partes capital em empresas grupo	9.035.059		9.035.059		DÍVIDAS A TERCEIROS - M/L PRAZO			
415	Titulos e Outras Aplicações	7.670	0	7.670	221	Fornecedores c/c	31.913	86.338	
		9.042.729	0	9.042.729	231	Dividas a instituições de crédito	35.358.714		
	CIRCULANTE				26	Outros credores	5.509.696	11.560.027	
	Existências						40.900.323	11.646.365	
36	Materis-primas, Sub e de Cons.	8.910		8.910					
35	Produtos e trabalhos em Curso	7.900.696	675.435	7.225.262		DÍVIDAS A TERCEIROS - CURTO PRAZO			
33	Produtos Acabados e intermédios	90.858		90.858					
32	Mercadorias	1.050.673	0	1.050.673	231	Dividas a instituições de crédito	3.226.815	36.776.980	
		9.051.137	675.435	8.375.702	221	Fornecedores c/c	165.689	217.758	
	Dívidas terceiros - M/L prazo				222	Fornecedores títulos a pagar			
211	Clientes c/c	18.052.868		18.052.868	251/5	Outros accionistas (sócios)	25.261	25.261	
26	Outros devedores	10.078.636		10.078.636	219	Adiantamentos de clientes	18.393	63.276	
		28.131.504		28.131.504	2611	Fornecedores de Imobilizado, c/c	35.327	28.550	
	Dívidas terceiros - curto prazo				24	Estado e outros entes públicos	4.935.646	4.007.673	
211	Clientes c/c	187.078		187.078	26	Outros credores	94.539	131.854	
218	Clientes de cobrança duvidosa	433.763	433.763	0			8.501.671	41.251.352	
229	Adiantamentos a fornecedores	380		380					
24	Estado e outros entes públicos	21.584		21.584					
26	Outros devedores	1.131.188	235.766	895.422	273	Acréscimos de custos	2.978.088	2.333.566	
		1.773.994	669.529	1.104.465	274	Proveitos diferidos	3.305	3.945	
	Depósitos bancários/caixa						2.981.394	2.337.511	
12+13+14	Depósitos bancários	171.170	0	171.170		Total do passivo	52.383.388	55.235.228	
11	Caixa	8.649	0	8.649					
		179.819		179.819					
	Acréscimos e diferimentos								
271	Acréscimos de proveitos	864		864					
272	Custos diferidos	30.191		30.191					
		31.055		31.055					
	Total do Activo	94.681.573	12.422.662	82.258.912		Total do Capital Próprio e Passivo	82.258.912	84.432.420	

Lisboa, 2 de Março de 2005

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 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:	
		31/12/04	31/12/03			31/12/04	31/12/03
61	Custos mercad. vend. e mat. consumidas			71	Vendas:		
	Mercadorias	59.336	1.036.405		Mercadorias	0	4.818.506
	Matérias	288.783	320.758		Produtos	425.440	758.587
62	Fornecimentos e serviços externos	348.119	1.357.163	72	Prestação de serviços	2.960.301	3.385.742
	Custos com o pessoal:				Varição da produção		15.384
641+642	Remunerações	1.716.929	1.619.862	75	Trabalhos para a própria empresa		24.399
	Encargos sociais:			73	Proveitos suplementares	265.804	416.305
643+644	Pensões	72.074	65.213	74	Subsídios à exploração		
645/8	Outros	510.834	544.970	76	Outros proveitos operacionais	265.804	416.305
66	Amortiz. imobiliz. corpóreo e incorpóreo	1.270.979	1.304.548		(B)	3.691.329	7.983.988
67	Provisões	74.312	85.575	782	Ganhos em emp. do grupo e associadas		
63	Impostos	283.173	332.695	784	Rendimentos de participações de capital		
65	Outros custos operacionais	169.472	107.076	781+783	Rend. de tít. negoc. e out. aplic. financeiras		
	(A)	5.748.244	6.568.108		Relativos a empresas do grupo		
682	Perdas em empresas do grupo e associadas				Outros		
683+684	Amortizações e provis. de aplic. e inv. financ.			781+785/8	Outros juros e proveitos similares		
681+685/8	Juros e custos similares:				Relativos a empresas interligadas	1.037.911	1.205.288
	Relativos a empresas do grupo				Outros	1.092.073	2.995.033
	Outros	2.879.781	2.933.328		(D)	5.821.313	12.184.309
	(C)	8.628.025	9.501.436	79	Proveitos e ganhos extraordinários	3.473.780	16.174
69	Custos e perdas extraordinárias	47.000	743.921				
	(E)	8.675.025	10.245.357				
86	Imposto s/ o rendimento do exercício	-58.264	34.287				
	(G)	8.616.760	10.279.644				
88	Resultado líquido do exercício	678.333	1.920.839				
		9.295.093	12.200.483		(F)	9.295.093	12.200.483

Resumo:

Resultados Operacionais: (B)-(A)	-2.056.914	1.415.880
Resultados Financeiros: (D-B)-(C-A)	-749.797	1.266.993
Resultados Correntes: (D)-(C)	-2.806.711	2.682.873
Resultados Antes de Impostos: (F)-(E)	620.069	1.955.126
Resultado Líquido do Exercício: (F)-(G)	678.333	1.920.839

Lisboa, 2 de Março de 2005

O Técnico Oficial de Contas N° 33.321
Sandra Vieira

A Administração

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

IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR FUNÇÕES**

Valores expressos em Euros

EXERCÍCIOS

	2004	2003
Vendas e prestações de serviços	3.385.741,71	8.066.311,64
Custos de vendas e das prest. Serviços	1.962.812,13	3.291.819,68
Resultados Brutos	1.422.929,58	4.774.491,96
Outros proveitos e ganhos operacionais	305.587,53	416.304,84
Custos de Distribuição	66.764,75	64.882,83
Custos Administrativos	1.776.145,38	1.625.357,80
Outros custos e perdas operacionais	1.942.521,44	2.084.677,07
Resultados Operacionais	(2.056.914,46)	1.415.879,10
Custo liquidado de financiamento	1.841.654,58	1.727.856,57
Ganhos (perdas) em filiais e associadas		
Ganhos (perdas) em outros investimentos		
Resultados não usuais ou não frequentes	3.812.189,52	2.352.651,78
Resultados Correntes	(86.379,52)	2.040.674,31
Imposto s/ Resultados correntes	(58.264,13)	34.286,82
Resultados Correntes após impostos	(28.115,39)	2.006.387,49
Resultados Extraordinários	706.448,03	(85.548,93)
Imposto s/ Resultados Extraordinários		
Resultados Líquidos	678.332,64	1.920.838,56
Resultado por Acção	0,29	0,89

Lisboa, 2 de Março de 2005

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 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 Alfindanga 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;
- O Complexo da Cegonha, para o qual está aprovado um projecto para a construção de 51 apartamentos, os quais se encontram em fase de construção. 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 já aprovados para os terrenos circundantes do Autódromo, para os quais faltam as licenças;
- No Brasil onde a Empresa está a desenvolver alguns projectos, que serão para avançar com parcerias locais.

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 = 1,3612 Euros.

6. Imposto sobre o rendimento

As situações anteriores à data da entrada em vigor da Directriz Contabilística número 28 – “Impostos sobre o rendimento” resultaram 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 2004 estes montantes já foram revertidos em aproximadamente 5.700.000 Euros (I. Diferido Activo) e 4.500.000 Euros (I. Diferido Passivo).

Os Impostos Diferidos contabilizados no exercício no montante de 149.828 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.

No exercício 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 31 de Dezembro de 2004.

7. Número médio de pessoas ao serviço da Empresa

O número médio de empregados da Empresa é de 150.

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 imobilizado e respectivas amortizações e provisões

Durante o exercício de 2004 os movimentos ocorridos nas rubricas do activo imobilizado 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	0	0	3.542,46
	3.542,46	0	0	3.542,46
Imobilizações Corpóreas				
Edifícios e out. Construções	42.586.050,40	114.988,18	a) 2.176.119,20	40.524.919,38
Equipamento básico	3.663.879,49	86.298,71		3.750.178,20
Equipamento de transporte	429.521,69	51.458,30	83.018,56	397.961,43
Ferramentas e utensílios	45.235,56			45.235,56
Equipamento administrativo	1.050.162,06	9.122,84		1.059.284,90
Outras imob. Corpóreas	203.355,80			203.355,80
Imobilizações em curso	228.389,80	258.468,66		486.858,46
	48.206.594,80	520.336,69	2.259.137,76	46.467.793,73
Investimentos Financeiros				
Partes cap. Empresas/grupo	13.418.891,98	5.651,50	b) 4.389.484,63	9.035.058,85
Títulos e out. Aplic. Financ.	7.669,89			7.669,89
	13.426.561,87	5.651,50	4.389.484,63	9.042.728,74

Amortizações

Rubricas	Saldo Inicial	Aumentos	Transf. Abates	Saldo Final
Imobilizações Incorpóreas				
Propr. Ind. Outros direitos	3.542,46	0	0	3.542,46
	3.542,46	0	0	3.542,46
Imobilizações Corpóreas				
Edifícios e out. Construções	6.272.745,70	1.011.768,66	a) 552.131,83	6.732.382,53
Equipamento básico	2.649.005,26	171.522,90		2.820.528,16
Equipamento de transporte	323.495,61	53.108,96	71.608,06	304.996,51
Ferramentas e utensílios	42.750,43	319,22		43.069,65
Equipamento administrativo	946.646,44	32.336,22	1.185,39	977.797,27
Outras imob. Corpóreas	193.459,00	1.922,72		195.381,72
	10.428.102,44	1.270.978,68	624.925,28	11.074.155,84

a) Venda do 4º andar do Edifício da Rua Castilho ao Fungere

b) Venda das participações da Interhotel, S.A. e da Matur, S.A. à Autodril-SGPS,S.A..

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 correspondente reavaliação, em 31 de Dezembro 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	5.438.572,44	28.353.964,41	33.792.536,85
- Equipamento básico	804.551,20	125.098,84	929.650,04
- Equipamento de transporte	92.964,92		92.964,92
- Ferramentas e utensílios	2.165,91		2.165,91
- Equip. administrativo	81.487,63		81.487,63
- Outras imob. Corpóreas	7.974,08		7.974,08
	6.427.716,18	28.479.063,25	34.906.779,43

(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:

Actividade hoteleira:

Imobilizações corpóreas	26.679.215,05
Imobilizações em curso	486.858,46
	<u>27.166.073,51</u>

Actividade de construção civil e outras:

Imobilizações corpóreas	8.227.564,38
-------------------------	--------------

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	10.006,67	7.782,96
Ar Condicionado	1997	6,25%	34.555,72	17.277,86	17.277,86
Viatura	2002	25%	37.687,17	28.265,38	9.421,79
Viatura	2003	25%	35.714,29	17.857,15	17.857,15
Viatura	2004	25%	29.092,26	7.273,11	21.819,34
Total					74.159,10

16. Relação das Empresas do Grupo e Associadas

Com referência a 31 de Dezembro 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	752.913,18	-727.391,55
Autodril – S.G.P.S., S.A.. Lisboa	99,71%	8.089.292,31	8.755.304,02	-2.095.998,94
Somotel – Soc. Portuguesa de Motéis, S.A.. Lisboa (2)	24,76%	69.266,94	-8.384.689,12	-785.508,58
Comportur –Comp. Port. Urb. Turismo, S.A.. Lisboa	51,6%	850.312,71	3.372.694,74	-37.830,90
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

(2) Esta empresa encontra-se em situação contemplada no Art. 35º do C.S.C..

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):	433.763,08
Valores afectos a Outros devedores:	235.765,63

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	3.516.832,14 (1)
Contribuição Autárquica	705.883,53 (1)
Imposto Municipal sobre Imóveis	95.861,57
I.R.S.	267.243,81
I.R.C.	256.950,11
P.E.C. (Pagamento Especial por Conta)	<u>133.003,50 (2)</u>
Total	4.975.774,66

(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.

Neste exercício, a acção judicial para reconhecimento do Crédito Fiscal teve uma decisão desfavorável em Primeira Instancia, sem sequer haver julgamento. Desta decisão foi interposto recurso, determinando que se realize julgamento em Primeira Instancia.

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 13.450.574,08 Euros;
- Financiamento de 21.908.140,00 Euros com garantia de terrenos propriedade da Autodril - Sociedade Imobiliária, S.A., do Aparthotel Alagoas propriedade da Somotel, S.A. e da Estalagem da Cegonha.
- Financiamento de 440.000,00 Euros com garantia de livrança com aval.
- Financiamento de 1.000.000,00 Euros com garantia do Hotel Atlantis Sintra Estoril

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 – 608.119,73 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 31 de Dezembro de 2004 e o seu movimento durante o exercício, são os seguintes:

Rubricas	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
Provisões cobranças duvidosas:				
Dívidas de Clientes	429.391,12	4.371,99		433.763,11
Out. dívidas de Terceiros	229.136,99	6.628,64		235.765,63
	658.528,11	11.000,63		669.528,74
Provisões p/depreciação existências:				
Prod. Trabalhos em curso	612.123,44	63.311,41		675.434,85

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 2004 foram os seguintes:

Rubricas	Saldo Inicial	Aumento	Reduções	Saldo Final
Capital	12.500.000,00			12.500.000,00
Acções próprias				
Valor nominal	-1.027,53	-2,47		-1.030,00
Prémios e descontos	-948,75		2,47	-946,28
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	96.039,46	1.824.799,08	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	79.529,17	287.527,80
Regularização de existências	-256,77	-2.139,31
Existências finais	1.050.672,51	8.909,58
Custos no exercício	59.335,58	288.783,21

42. Demonstração da Variação da produção

O valor apurado da variação da produção, com referência a 31 de Dezembro de 2004, demonstra-se da seguinte forma:

Movimentos	Produtos Acabados E intermédios	Produtos e Trabalhos em curso
Existências finais	90.858,82	7.900.696,37
Regularização de existências	-	-
Existências iniciais	90.858,82	7.885.312,06
Aumento / Redução	-	15.384,31

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	146.893,40
Conselho Fiscal/ Fiscal Único	21.250,00

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	425.440,24		425.440,24
Prestação de serviços:			
Actividade hoteleira	2.761.932,17	97.915,25	2.859.847,42
Outras actividades	100.454,05		100.454,05
Total	3.287.826,46	97.915,25	3.385.741,71

45. Demonstração dos Resultados financeiros

Os resultados financeiros têm a seguinte composição:

Custos e perdas	Exercícios	
	31-12-2004	31-12-2003
Juros suportados	2.384.628,65	2.433.571,96
Diferenças de câmbio desfavoráveis	636,53	664,75
Outros custos e perdas financeiros	494.515,69	499.091,08
Resultados Financeiros	-749.797,02	1.266.992,86
	2.129.983,85	4.200.320,65

Proveitos e ganhos	Exercícios	
	31-12-2004	31-12-2003
Juros obtidos	b) 1.038.034,88	1.205.313,20
Diferenças de câmbio favoráveis	a) 1.091.948,54	2.994.974,78
Descontos pronto pagamento obtidos		24,33
Outros prov. e ganhos financeiros	0,42	8,34
	2.129.983,85	4.200.320,65

- 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	
	31-12-2004	31-12-2003
Donativos	5.939,90	11.808,33
Perdas em existências	96,12	46,91
Perdas em imobilizado		589.758,11
Multas e penalidades	6.963,34	57.229,54
Correcções relativas a exercícios anteriores	33.597,90	82.482,09
Outros custos e perdas extraordinários	402,69	2.596,02
Resultados Extraordinários	3.426.779,99	-727.746,58
	3.473.779,94	16.174,42

Proveitos e ganhos	Exercícios	
	31-12-2004	31-12-2003
Ganhos em existências	1,05	5,55
Ganhos em imobilizado	a) 2.724.795,30	4.670,00
Benefícios e penalidades contratuais	2.500,00	
Correcções relativas a exercícios anteriores	35.879,85	9.330,34
Outros proveitos e ganhos extraordinários	a) 710.603,74	2.168,53
	3.473.779,94	16.174,42

- a) Inclui a verba de 2.599.493,17 Euros relativa à mais-valia da venda da participação da Matur à Autodril-SGPS e a verba de 113.602,13 Euros relativa à mais-valia da venda do 4º andar do Edifício da Rua Castilho ao Fungere.
- b) Inclui a verba de 710.000 Euros relativa à 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.	440.180 “

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. Durante o exercício a Empresa apresentou como caução a hipoteca de uma fracção de um prédio pertencente a uma empresa do grupo (Cine Teatro da Grão-Pará Agroman, S.A.), embora até à data de fecho das contas esta ainda não tenha sido aceite.

No processo intentado por José Parente Seixas, a empresa foi condenada ao pagamento do valor de 81.130, 87 Euros acrescido de juros até ao integral e efectivo pagamento.

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 a pagar até Fevereiro de 2005. Por dificuldade de tesouraria, antes desta data, a Matur, S.A. pediu a prorrogação daquele prazo ao Banco.

Lisboa, 2 de Março de 2005

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

2004

Valores expressos em Euros

2004

2003

Actividades Operacionais:

Recebimentos de clientes	3.241.923,90		2.368.389,42	
Pagamentos a fornecedores	-1.046.924,41		-1.114.001,10	
Pagamentos ao pessoal	-768.846,97		-698.544,76	
Fluxo gerado pelas operações	<u>1.426.152,52</u>		<u>555.843,56</u>	
Pag/Rec. Do imposto sobre o Redimento	0,00		-95.626,61	
Outros Rec/Pag. relativos a actividade operacional	-4.618.065,84		7.420.891,36	
Fluxos gerados antes das rub. Extraordinárias	<u>-3.191.913,32</u>		<u>7.881.108,31</u>	
Recebimentos relacionados c/ rub. Extraordinárias	0,00		39,90	
Pagamentos relacionados c/ rub. Extraordinárias	-57,54		-774,54	
Fluxos das actividades operacionais (1)		<u>-3.191.970,86</u>		<u>7.880.373,67</u>

Actividades de investimento:

Pagamentos respeitantes a:				
Investimentos financeiros	-271,00		-217,00	
Imobilizações corpóreas	-5.612,89	-5.883,89	-1.948,64	-2.165,64
Fluxos das actividades de investimento (2)		<u>-5.883,89</u>		<u>-2.165,64</u>

Actividades de financiamento:

Recebimentos provenientes de:				
Emprestimos Obtidos	23.705.908,03	23.705.908,03	399.040,00	399.040,00
Pagamentos respeitantes a:				
Emprestimos obtidos	0,00		-4.288.874,78	
Juros e custos similares	-1.925.792,04	-1.925.792,04	-2.610.646,62	-6.899.521,40
Fluxos das de financiamento (3)		<u>21.780.115,99</u>		<u>-6.500.481,40</u>

Varição de caixa e seus equivalentes (4)=(1)+(2)+(3)		18.582.261,24		1.377.726,63
Efeitos das diferenças de cambio		1.091.312,01		2.994.310,03
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo		-20.125.876,70		-21.503.603,33
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo		-1.543.615,46		-20.125.876,70

ANEXO A DEMOSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA 2004

2 - Discriminação dos componentes de caixa e seus equivalentes

	EXERCÍCIOS	
	2004	2003
Numerário	8.649,19	11.053,13
Depósitos Bancários Imediatamente Mobilizaveis	171.170,13	131.248,53
Equivalentes a Caixa	-1.723.434,78	-20.268.178,36
Caixa e seus equivalentes	-1.543.615,46	-20.125.876,70
Disponibilidades constantes do Balanço	179.819,32	142.301,66

Lisboa, 2 de Março de 2005

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



Rua Fradesso da Silveira, 6, 3º A
Complexo Alcântara Rio, Bloco C
1300-609 Lisboa
PORTUGAL
Tel.: +351 213 602 500
Fax: +351 213 602 501
auren.lisboa@alliot.pt

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 2004 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 2004, 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, 29 de Março de 2005

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)

AUREN AUDITORES & ASSOCIADOS, SROC, S.A.
Inscrição O. R. O. C. n.º 123 Registo C. M. V. n.º 8158 Matrícula C. R. C. Lisboa n.º 12772 Capital: 75.000 NIF/VAT: 503 373 885

Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria

Introdução

1. Nos termos da legislação aplicável, apresentamos a Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria sobre a informação financeira contida no Relatório de gestão e nas demonstrações financeiras anexas do exercício findo em 2004 da **Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2004, que evidencia um total de 82.258.912 Euros e um total de capital próprio de 29.875.525 Euros, incluindo um resultado líquido 678.333 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) 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; (iii) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados; (iv) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; (v) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou resultados.

3. 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 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 o mesmo 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 inclui: (i) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das 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 principio da continuidade; (iv) a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e (v) a apreciação se 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.

Opinião

7. Em nossa opinião, 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 2004, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Ênfases

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

i) A situação referida no parágrafo 7 da Certificação Legal das Contas do exercício anterior não foi resolvida, mas não dá lugar a uma reserva no exercício corrente, considerando o entendimento referido na Circular nº 25/04, emanada pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, relativamente à valorização das partes de capital em empresas filiais e associadas;

ii) Conforme referido na Nota 28 do Anexo, à data de 31 de Dezembro de 2004, encontravam-se em mora responsabilidades perante a Administração fiscal e a Segurança social, no montante de 4.976.000 Euros, estando provisionados os respectivos juros, no montante de cerca de 1.775.000 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. Neste exercício, a acção teve uma decisão desfavorável, sem ter havido julgamento, pelo que a Empresa decidiu interpor recurso, requerendo a realização do julgamento em 1ª Instância. Desde o encerramento das contas até à data de emissão do nosso relatório não se verificou qualquer desenvolvimento desta situação;

iii) Subsistem em balanço saldos de significativa antiguidade, relativos a dívidas diversas de empresas filiais, no montante de cerca de 24.460.000 Euros, e a encargos com loteamentos, estudos e projectos de arquitectura de empreendimentos imobiliários a desenvolver por algumas das filiais da Empresa, no montante de cerca de 5.100.000 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;

iv) Os Proveitos extraordinários do exercício registam o montante de cerca de 2.599.500 Euros, relativo à venda da participação na Matur, S.A. à Autodril SGPS, e o montante de 710.000 Euros, relativo ao perdão de parte do valor a pagar à sua participada Indumármore, Lda..

Lisboa, 29 de Março de 2005

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)



Extracto da Acta n.º75
IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.

Aos vinte e dois dias do mês de Abril de dois mil e cinco, pelas quinze horas e trinta minutos, 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 e 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 1.032.985 acções representando 52,27% do capital social votante da Empresa, a que correspondem 10.330 votos, pelo que considerou a Assembleia validamente constituída e apta para discutir e deliberar acerca de todos os pontos da Ordem de Trabalhos.

O Senhor Presidente anunciou que se encontravam presentes na Assembleia os Senhores Administradores Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro, Sr. Orlando Morazzo e Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro e ainda o fiscal Único da Sociedade, Dr. Victor Ladeiro em representação da Auren Auditores, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, que exerce a função de Fiscal Único da Sociedade.

Mais informou o Senhor Presidente da Mesa, estar ausente por motivo de doença a Presidente do Conselho de Administração, a Senhora D. Fernanda Pires da Silva, conforme atestado médico que remeteu à Assembleia Geral.

Continuando no uso da palavra, o Senhor Presidente anunciou que as publicações legais para esta reunião foram atempadamente feitas e estão contidas no “Correio da Manhã” de 11 de Março de 2005 e no número 52 à III Série do Diário da República de 15 de Março de 2005 e pedido de divulgação da Convocatória no sistema de difusão de informação da CMVM em 9 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 D. Fátima Pires, 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 2004;
- 2.º Apreciar e deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados relativa àquele exercício social;
- 3.º Apreciar à apreciação geral da Administração e Fiscalização da Sociedade;
- 4.º Eleição dos Órgãos Sociais para o triénio de 2005 a 2007 e fixar-lhes as respectivas remunerações.

Estando preenchidos todos os requisitos legais, o Senhor Presidente declarou abertos os trabalhos da Assembleia.

Seguidamente o Senhor Presidente da Mesa da Assembleia Geral concedeu a palavra aos Senhores Accionistas, perguntando se alguém desejava fazer uso da mesma sobre o ponto um da Ordem de Trabalhos, tendo-se a esse propósito o Sr. Dr. Abel Pinheiro, na sua qualidade de Vogal do Conselho de Administração, colocado à disposição da Assembleia para prestar quaisquer esclarecimentos, a esse propósito, e afirmando que estava tudo explanado no respectivo Relatório de Gestão.

Como mais ninguém desejasse fazer uso da palavra, o Senhor Presidente da Mesa pôs à votação o ponto 1 da Ordem de Trabalhos, tendo sido o mesmo aprovado por 10 senhores accionistas, detentores de 1.032.654 acções, representando 52,25% do capital votante da Sociedade, a que correspondem 10.327 votos e com a abstenção do Accionista Sr. António Alfredo Branco Ferreira, com 331 acções, representativas de 0,02% do capital votante da Sociedade a que correspondem 3 votos, com a declaração de que manifestava deste modo o seu voto, por não estar suficientemente esclarecido, dado ter chegado atrasado à presente Assembleia.

Passando para o ponto 2 da Ordem de Trabalhos, o Senhor Presidente da Mesa pediu à Secretária que lesse o referido ponto, que é do seguinte teor: “Apreciar e deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados relativa àquele exercício social”. O Senhor Presidente da Mesa leu a proposta do Conselho de Administração, que é do seguinte teor: “Propomos que os resultados positivos do exercício, no valor de 678.332,64 Euros sejam transferidos para as contas: Resultados Transitados: 644.416,01 Euros e Reservas Legais: 33.916,63 Euros.”. Como ninguém desejasse usar da palavra sobre este ponto, o Senhor Presidente pô-lo à votação. Esta proposta foi aprovada por unanimidade.

Passando ao ponto três da Ordem de Trabalhos, cujo teor é o seguinte: “Apreciar à apreciação geral da Administração e Fiscalização da Sociedade”. Pediu a palavra a Senhora Accionista Dr.^a Sandra Rato para pedir que fosse dado um voto de louvor aos órgãos da Administração e 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 pela Dr.^a Sandra Rato, tendo sido o mesmo aprovado por unanimidade.

Passando ao ponto quatro da Ordem de Trabalhos, cujo teor é o seguinte: “Eleição dos Órgãos Sociais para o triénio de 2005 a 2007 e fixar-lhes as respectivas remunerações.” o Senhor Presidente perguntou se algum Senhor Accionista desejava usar da palavra sobre o mesmo.

Seguidamente, foi entregue pelo Accionista Dr. Abel Pinheiro uma proposta dos Órgãos Sociais para o triénio 2005/2007, com o seguinte teor: “PROPOSTA - Proponho que a Assembleia Geral da Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A. eleja, para o triénio 2005/2007, os Órgãos Sociais seguintes:

Conselho de Administração

Presidente: D. Fernanda Pires da Silva

Dr. Abel Saturnino da Silva de Moura Pinheiro

Dr. Pedro Caetano Moura Pinheiro

Revisor Oficial de Contas e Fiscal Único

Presidente: AUREN AUDITORES & ASSOCIADOS, SROC, S.A., representada pelo Dr. Victor Ladeiro.

Fiscal Suplente: Dr. Luís Pereira Rosa.

Mesa da Assembleia Geral

Presidente: Dr. Júlio Corrêa Mendes

Vice-Presidente: Dr.^a Sandra Rato

Secretários: D. Maria de Fátima Nunes dos Santos Xabregas Pires e Dr. Filipe Luis Cazaux Afonso.

Remunerações:

Proponho que, as remunerações das verbas do Conselho de Administração para o triénio 2005/2007, sejam de: Presidente do Conselho de Administração, valor mensal de €7.500,00, para o Vogal: €7000,00, e para o Vogal sem Pelouro: €1.500,00, corrigidos anualmente com o índice que vier a ser aplicado oficialmente ao salário mínimo nacional.

Para o Revisor Oficial de Contas e Fiscal Único, proponho uma remuneração anual de 14.000 Euros, paga em doze mensalidades, actualizável anualmente em função da evolução da actividade da empresa.”. Como mais ninguém desejasse usar da palavra sobre o ponto número quatro da Ordem de Trabalhos, o Senhor Presidente pô-lo à votação, tendo sido o mesmo aprovado por unanimidade.

Pediu palavra o Senhor Dr. Abel Pinheiro, que propôs um voto de louvor à Mesa pela maneira como foram conduzidos os trabalhos, dar as boas vindas à Dr.^a Sandra Rato como nova Vice-Presidente da Assembleia Geral e um voto de confiança para a elaboração da Acta, que se considera já aprovada. Posta à votação, por solicitação do Accionista Sr. António Alfredo Branco Ferreira, esta proposta com voto de louvor, foi aprovada por aclamação.

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