

# **Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A.**

Sociedade Aberta

Rua Misericórdia, 12 a 20, Piso 3, Esc. 7 – 1200-273 Lisboa

Capital Social: 12.500.000 Euros

Registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa

Pessoa Colectiva nº 500.136.971



## **RELATÓRIO E CONTAS**

**2007**

## **IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, SA**

Senhores Accionistas,

Nos termos legais e estatutários, vimos submeter a V.Exas. o Relatório de Gestão, as Contas do exercício e demais documentos de prestação de contas da Imobiliária Construtora Grão-Pará, SA respeitantes ao exercício de 2007.

### **SITUAÇÃO ACTUAL E PERSPECTIVAS FUTURAS**

A progressiva deterioração da conjuntura económica internacional, com elevação das taxas de juro, aumento do petróleo e das matérias primas, crise no sistema financeiro, com reflexos que já se começam a sentir na economia interna, faz com que nos pareça ter sido acertada a política de prudência com relação a novos investimentos.

A nossa Sociedade, a caminho de meio século de vida empresarial já assistiu a várias crises internas e externas. Poucas vezes verificámos coincidirem uma desaceleração da economia concomitantemente com uma subida da inflação. De facto, a preocupação prioritária do Banco Central Europeu de manter as taxas de inflação ao nível de 2% na zona euro implica, na sua óptica, a manutenção de taxas de juros de referência elevados, de modo a desincentivar o consumo. Por outro lado, a crise do sector financeiro iniciada nos Estados Unidos com a eclosão do incumprimento dos créditos imobiliários de alto risco, estendeu-se ao sistema financeiro europeu e por arrastamento ao sector de construção, nomeadamente no nosso principal parceiro, a Espanha.

Já no corrente exercício, foi reconhecido que todo esse processo terá reflexo nas previsões de crescimento para 2008. Parece pois ser nossa correcta política o continuar o caminho aprovado pelos Senhores Accionistas desde 2001 de prosseguir a alienação de activos, ainda que valiosos, de baixa rentabilidade, de modo a reduzir o nosso passivo bancário tendencialmente a zero. Aliada a essa política, prosseguimos a redução dos custos fixos em todos os sectores da Empresa. É nosso entendimento, conforme sucessivamente temos reiterado em anteriores relatórios, que a nossa vocação tradicional será a de deter grandes áreas

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, SA

de terreno, directamente ou através de sociedades por nós controladas, e nelas desenvolver projectos de alto valor acrescentado, procedendo directa ou através de terceiros à construção dos projectos neles aprovados para a sua posterior alienação.

### ACTIVIDADE HOTELEIRA E SITUAÇÃO ECONOMICO-FINANCEIRA

O Hotel Atlantis Sintra-Estoril teve uma facturação de 1.781.113 Euros, comparada com 1.685.447 Euros no exercício anterior, o que representa um aumento de 5,68%.

No Aparthotel Solférias a facturação foi de 772.062 Euros, comparada com 726.119 no exercício de 2006 o que representa um aumento de 6,33%.

### IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ

INDICADORES E RÁCIOS	Euros		
	EXERCÍCIOS		
	2007	2006	2005
Capital Próprio	17 727 448	19 790 717	23 561 303
Resultados Líquidos	-2 063 269	-3 770 586	-6 314 221
Valor Anual Facturação	3 529 522	2 392 891	2 423 277
Crescimento de Vendas	47,50%	-1,25%	-28,43%
Cash-Flow	-1 304 379	-2 734 942	-5 104 810
VAB	3 170 822	1 655 391	1 871 288
Endividamento Bancário	29 700 286	31 483 137	38 835 314
Restante Endividamento	16 773 146	15 485 516	18 276 424
Solvabilidade	1,42	1,46	1,60

**IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, SA**

Liquidez Geral	0,67	0,70	0,79
Autonomia Financeira	27,61%	29,64%	29,21%

Propomos que os resultados negativos do exercício, no valor de 2.063.269,13 Euros sejam transferidos para a Rubrica Resultados Transitados.

Lisboa, 18 de Abril de 2008.

Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro  
Dr. Pedro Cartano de Moura Pinheiro

## **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 2007;**

- 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 99.000 acções, tendo alienado 125.000 acções propriedade da Soc. KB BUSINESS CORP.
  
- Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro, detém directamente 186.409 acções. Indirectamente como representante da sociedade EDINGER HOLDINGS LLC 88.634 acções, tendo adquirido no 2º semestre 125.219 acções.

**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 2007:**

	<b>Nº Acções</b>	<b>% Capital</b>	<b>% de Votos</b>
- D. Fernanda Pires da Silva	671.582	26,86	33,98
- Dr. Abel Pinheiro (Santa Filomena e KB Business)	382.661	15,31	19,36
- Dr. Pedro Pinheiro (Edinger Holdings LLC)	275.043	11,00	13,92
- 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
- INVESMON Limited – Liability Company	219.229	8,77	11,09

**Declaração Emitida nos termos e para os efeitos da alínea c) do nº1 do artigo 245º do Código dos Valores Mobiliários**

Nos termos e para os efeitos do disposto na alínea c) do nº1 do artigo 245º do Código dos Valores Mobiliários, os membros do Conselho de Administração da Imobiliária Construtora Grão-Pará, SA, cuja identificação e funções se indicam infra, declaram que, tanto quanto é do seu conhecimento:

- a) O relatório de gestão, as contas anuais, a certificação legalde contas e demais documentos de prestação de contas, exigidos por Lei ou regulamento, todos relativos ao exercício findo a 31 de Dezembro de 2007, foram elaborados em conformidade com as normas contabilísticas aplicáveis, dando uma imagem verdadeira e apropriada do activo e do passivo, da situação financeira e dos resultados da Sociedade e das sociedades incluídas no perímetro da consolidação;
- b) O relatório de gestão expõe fielmente a evolução dos negócios, do desempenho e da posição da Sociedade e das sociedades incluídas no perímetro da consolidação e, quando aplicável, contém uma descrição dos principais riscos e incertezas com que se defrontam.

Abel Saturnino da Silva de Moura Pinheiro  
(Administrador)

Pedro Caetano de Moura Pinheiro  
(Administrador)

## **RELATÓRIO DO GOVERNO DA SOCIEDADE**

O presente Relatório foi preparado nos termos e para os efeitos do estabelecido no Regulamento da CMVM número 07/2001, conforme alterado.

Na sua elaboração foram igualmente consideradas as Recomendações da CMVM de Novembro de 2005 em matéria de “Governo das Sociedades Cotadas”.

Este Relatório faz parte integrante do Relatório de Gestão relativo ao exercício social de 01 de Janeiro a 31 de Dezembro de 2007.

### **Capítulo 0 – Declaração de Cumprimento**

A Imobiliária Construtora Grão-Pará, SA (de ora em diante designada abreviadamente por “Grão-Pará”) cumpre a maioria das Recomendações, com excepção das seguintes:

- Recomendação 3 “Controlo Interno”: A CMVM entende que a sociedade não cumpre esta recomendação, porquanto não dispõe de meio eficazes de controlo interno dos riscos ligados à sua actividade;
- Recomendação 6 “Administradores Independentes”: O conselho de administração da sociedade não é composto por qualquer membro que possa ser considerado, à luz do estabelecido no n.º 2 do artigo 1º do referido Regulamento e do artigo 414º do Código das Sociedades Comerciais, como independente;
- Recomendação 7 “Avaliação Interna do Governo Societário”: Não existe no seio interno da sociedade quaisquer comissões de controlo interno com a finalidade única de avaliar a estrutura e o governo

societário, atenta a reduzida dimensão da sociedade e a diminuta dispersão das suas acções em bolsa; e

- Recomendação 10-A “Comunicação de Irregularidades”: A CMVM entende que a sociedade não fornece neste Relatório qualquer informação sobre a política adoptada em sede de comunicação de irregularidades.

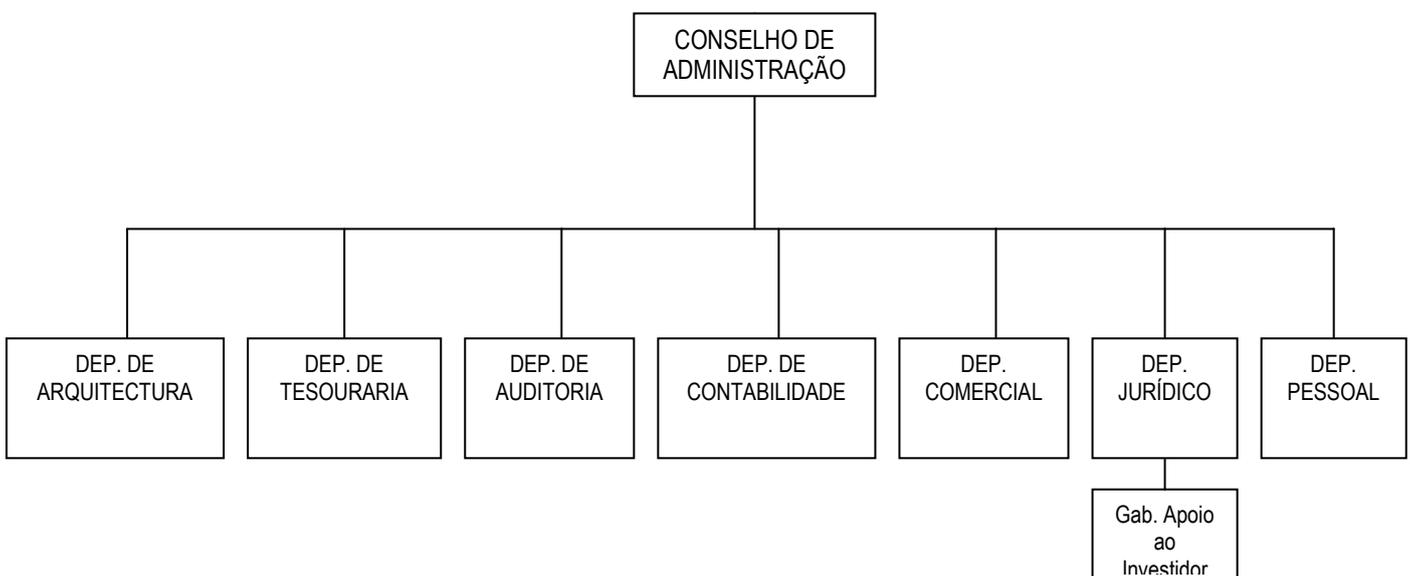
## Capítulo I - Divulgação de Informação

*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 exclusivamente 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 sempre coadjuvado pelos diversos departamentos que lhe prestam apoio nas respectivas áreas de competência especializada.

Ou seja, o processo de decisão do conselho de administração depende, sempre que necessário, do parecer prévio do departamento jurídico, departamento comercial e departamento de auditoria, assumindo-se os restantes departamentos essencialmente como meros executantes das decisões tomadas pelo órgão de administração.

Relativamente à distribuição dos pelouros entre os diversos membros que compõem o conselho de administração, o Dr. Abel Pinheiro gere os departamentos de “Tesouraria”, Auditoria” e “Contabilidade, sendo a gestão dos restantes assegurada pela Senhora D. Fernanda Pires da Silva.

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

Não foram criadas quaisquer comissões específicas na sociedade, em particular comissão de ética ou comissão de avaliação de estrutura e governo societários.

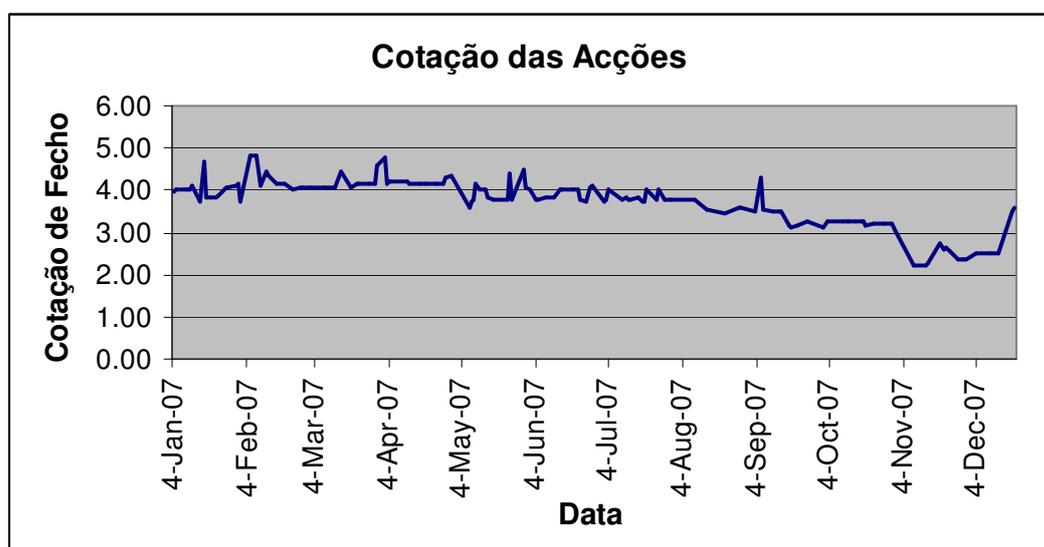
## *3. Descrição do sistema de controlo de riscos implementado na sociedade*

Existe a prática de todos os documentos com relevância jurídica serem submetidos à análise do departamento jurídico e, sempre que necessário, igualmente por escritórios de advogados externos especializados, nomeadamente nas áreas de direito dos valores mobiliários, direito administrativo e 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 potencialmente geradoras de risco bem como minimizar as situações de risco entretanto detectadas.

#### 4. Descrição da evolução da cotação da Emitente

A evolução do comportamento bolsista das acções da Grão- Pará, de 01 de Janeiro a 31 de Dezembro de 2007, encontra-se representada no gráfico seguinte:



Durante o exercício de 2007, em que foram transaccionadas um total de 21.063 acções, tendo o valor de cotação de fecho (por acção) variado entre um máximo de 4,80 euros e um mínimo de 2,20 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 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.

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

A sociedade não distribuiu por relação ao exercício de 2007 quaisquer dividendos devido à sua situação económica que se encontra evidenciada nos respectivos documentos de prestação de contas elaborados em termos individuais e consolidados.

Também não ocorreu qualquer distribuição de dividendos relativamente aos exercícios de 2005 e 2006.

#### *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 (i) atribuição de acções ou (ii) 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*

Não existem quaisquer negócios ou operações a anotar relativamente ao exercício de 2007.

#### *8. Referência à existência de um Gabinete de Apoio ao Investidor*

No exercício de 2003 foi criado um Gabinete de Apoio ao Investidor com a função de estabelecer um relacionamento directo entre a sociedade e os seus accionistas, os quais poderão, dentro dos limites da Lei, solicitar os

esclarecimentos que entendam por necessários, nomeadamente no que respeita a convocatórias para assembleias gerais, comunicações ao mercado e contas da sociedade.

A pessoa sua responsável é a Senhora Maria de Fátima Nunes dos Santos Xabregas Pires, podendo o referido gabinete ser contactado através dos seguintes meios: telefone: 210121021; fax: 210121040; mail: [contencioso@graopara.pt](mailto:contencioso@graopara.pt) ; ou carta (Edifício Espaço Chiado, Rua da Misericórdia n.º 12 a 20, 3º Piso, Sala 7, 1200-273 Lisboa).

A sociedade dispõe ainda de uma página oficial na internet ([www.graopara.pt](http://www.graopara.pt)), que disponibiliza informação relativa, nomeadamente aos órgãos sociais, convocatórias das assembleias gerais e documentos de prestação de contas.

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 (213860493), carta (Edifício Espaço Chiado, Rua da Misericórdia n.º 12 a 20, 3º Piso, Sala 7, 1200-273 Lisboa) ou mail ([adm.rcosta@graopara.pt](mailto:adm.rcosta@graopara.pt)).

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

Não existe no seio da sociedade uma comissão de remunerações ou qualquer órgão equivalente.

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

### *10. Indicação do montante da remuneração anual paga ao auditor*

Em 2007 a remuneração paga à sociedade revisora oficial de contas pelo exercício da função de revisão legal das contas da Grão-Pará ascendeu a 18.500,00 euros.

Em tal exercício social, a sociedade revisora oficial de contas realizou também o mesmo trabalho em outras sociedades integrantes do Grupo Grão-Pará, tendo auferido uma remuneração global de 53.000,00 euros.

De notar que o pagamento de tais remunerações relacionou-se exclusivamente com a realização do trabalho de revisão legal das contas, não tendo a sociedade revisora oficial de contas prestado qualquer outro serviço à sociedade, directamente ou através de quaisquer pessoas singulares ou colectivas que integrem a sua rede.

### **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, correspondendo a cada cem acções um voto.

Os Estatutos prevêem igualmente que os accionistas detentores de um número inferior a cem acções possam agrupar-se de forma a completarem o número mínimo necessário devendo, em tal caso, 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.

Os Estatutos prevêm igualmente que as pessoas colectivas e os incapazes sejam representados pela pessoa a quem a sua representação legalmente incumba. Neste caso, os representantes das pessoas colectivas e dos incapazes, bem como um dos cônjuges em representação do outro, deverão apresentar na sede social, com três dias, pelo menos, de antecipação da data agendada para a reunião, documento comprovativo da sua qualidade, se este não constar das acções ou de outro título já arquivado na sociedade.

Os Estatutos da Grão-Pará prevêm também o denominado “voto por correspondência”, devendo observar-se o seguinte:

- a) O voto por correspondência deve ser exercido através do envio de carta registada com aviso de recepção dirigida ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral, e endereçada para a sede a sociedade, contendo um subscrito fechado por cada ponto da Ordem de Trabalhos sobre o qual o accionista pretende votar.
- b) A carta referida na alínea anterior deve ser recebida até ao terceiro dia útil anterior à data da realização da reunião.
- c) Cada subscrito deverá referir (i) tratar-se de um voto por correspondência, (ii) identificar a reunião da Assembleia Geral, e (iii) identificar 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 aquelas sejam alteradas pelo respectivo proponente.
- d) Os votos emitidos por correspondência valerão como votos negativos em relação às propostas de deliberação apresentadas ulteriormente à emissão do voto.
- e) A declaração de voto por correspondência deverá ser assinada com assinatura reconhecida ou, no caso de pessoas singulares, com

assinatura simples acompanhada de fotocópia do respectivo bilhete de identidade.

- f) Caberá ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral organizar a votação por correspondência e, em especial:
  - i) Abrir os subscritos contendo os votos;
  - ii) Verificar a qualidade de accionista e o número de votos em causa;
  - iii) Verificar a autenticidade dos votos; e
  - iv) Assegurar a confidencialidade dos votos até ao momento do início da votação da Ordem de Trabalhos.

De acordo com os Estatutos da sociedade, para efeitos de participação em assembleia geral, os accionistas com acções ao portador (não registadas) 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 a segurança jurídica necessária para (i) a confirmação da autenticidade e veracidade dos votos e (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.

De salientar que, nos termos dos Estatutos, é inteiramente vedado aos membros do órgão de administração (i) realizar por conta da sociedade operações alheias ao seu fim e objecto, ou por qualquer forma obrigar a sociedade por essas operações, (ii) negociar por conta própria com a

sociedade, directa ou indirectamente e (iii) exercer actividade concorrente à da sociedade.

Tendo em consideração a existência das referidas regras legais e estatutárias, a sociedade não procedeu à criação de códigos de conduta ou regulamentos internos a tal respeito.

Relativamente ao controlo de risco, remete-se para o descrito no ponto 3 do Capítulo I do presente Relatório.

Não foram tomadas pela sociedade quaisquer medidas susceptíveis de interferir no êxito de eventuais ofertas públicas de aquisição, nomeadamente não existem quaisquer limites ao exercício dos 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 dos 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 em caso de empate.

O conselho de administração goza dos 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.

Durante o exercício de 2007, o conselho de administração reuniu 7 (sete) vezes, com vista a garantir o controlo efectivo da gestão da sociedade.

Os membros do conselho de administração da sociedade à data de 31 de Dezembro de 2007 eram os seguintes:

- Senhora D. Fernanda Pires da Silva (Presidente);
- Dr. Abel Saturnino da Silva de Moura Pinheiro (Vogal); e
- Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro (Vogal).

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

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

Os membros do órgão de administração da sociedade foram nomeados para o exercício do cargo no triénio 2005-2007 na reunião da assembleia geral realizada em 22.04.2005.

Todos os administradores da sociedade qualificam-se como não independentes nos termos da Lei.

De entre os membros do conselho de administração da Grão-Pará, os seguintes exercem cargos noutras sociedades:

a) Senhora D. 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) 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.

A política de remunerações 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 de 2007, um total 224.000,00 euros. Do referido montante, 203.000,00 euros destinou-se à remuneração dos administradores executivos e 21.000,00 euros à remuneração dos administradores não executivos.

a) Remunerações fixas:

- Senhora D. Fernanda Pires da Silva	105.000,00 euros
- Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro	98.000,00 euros

b) Remunerações variáveis:

- Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro	21.000,00 euros
---------------------------------------	-----------------

Foram igualmente pagos aos administradores da Grão-Pará por sociedades em relação de domínio ou de grupo o montante total de 698.016,00 euros pelo exercício de cargos de administração nessas sociedades.

A remuneração dos administradores não está relacionada com o seu desempenho, assumindo carácter fixo. Assim, não foram atribuídos aos administradores qualquer quantia a título de prémio anual.

A informação relativa à participação social detida, directa e indirecta, na sociedade pelos membros que compõem o seu conselho de administração à data de 31 de Dezembro de 2007 consta do quadro abaixo:

Administradores	Participação directa	Participação Indirecta	Total em acções	% Capital	% Direitos de voto
Fernanda Pires	671.582	0	671.582	26,86	33,98

da Silva					
Abel Pinheiro	34.288	348.373*	382.661	15,31	19,36
Pedro Pinheiro	186.409	88.634**	275.043	11,00	13,92

\* Através da Santa Filomena, SGPS, Lda. e da KB Business Corp.

\*\* Através da Edinger Holdings LLC.

Ainda a respeito dos membros do conselho de administração, de mencionar o facto de o Dr. Abel Pinheiro e o Dr. Pedro Pinheiro serem licenciados em direito. Para além deste facto, de salientar a circunstância de o Dr. Abel Pinheiro e de Senhora D. Fernanda Pires da Silva exercem o cargo de administradores há longos anos, pelo que têm um conhecimento consolidado quer da sociedade quer do sector de actividade em que a mesma se insere.

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

IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.

Balanços dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2007 e de 2006

(Montantes expressos em Euros)

Código Contas POC	Descrição	Exercício 2007		Exercício 2006		Código Contas POC	Descrição	Exercício 2007		Exercício 2006	
		Activo Bruto	Amort. e Ajustamentos	Activo Líquido							
<b>ACTIVO</b>					<b>CAPITAL PRÓPRIO</b>						
	IMOBILIZADO					51	Capital	12.500.000		12.500.000	
	<b>Imobilizações incorpóreas</b>					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	27.853.452		27.853.452	
433	Propried. Industrial e outros direitos	3.542	3.542	0			Reservas:				
		<b>3.542</b>	<b>3.542</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	571	Reservas legais	479.122		479.122	
	<b>Imobilizações corpóreas</b>					574/9	Outras reservas	3.315.596		3.315.596	
421	Terrenos e recursos naturais			0		59	Resultados transitados	-29.243.696		-25.473.109	
422	Edifícios e outras construções	30.084.852	6.825.842	23.259.010	24.088.832	88	Resultado líquido do exercício	-2.063.269		-3.770.586	
423	Equipamento básico	3.811.557	3.236.137	575.421	673.075		<b>Total do capital próprio</b>	<b>17.727.448</b>		<b>19.790.717</b>	
424	Equipamento de transporte	208.804	186.989	21.815	19.597						
425	Ferramentas e utensílios	45.236	43.762	1.474	1.717						
426	Equipamento administrativo	1.092.358	1.079.763	12.595	37.923						
429	Outras imobilizações corpóreas	203.356	199.873	3.483	4.925	29	<b>PASSIVO</b>				
441	Imobilizações em curso	1.076.463		1.076.463	943.791	293/298	PROVISÕES				
		<b>36.522.626</b>	<b>11.572.365</b>	<b>24.950.261</b>	<b>25.769.860</b>		Outras provisões	0		0	
								<b>0</b>		<b>0</b>	
	<b>Investimentos financeiros</b>										
4111	Partes capital em empresas grupo	9.035.459		9.035.459	9.035.459		DÍVIDAS A TERCEIROS - M/L PRAZO				
415	Titulos e Outras Aplicações	7.670	0	7.670	7.670	221	Fornecedores c/c	0		0	
		<b>9.043.129</b>	<b>0</b>	<b>9.043.129</b>	<b>9.043.129</b>	231	Dividas a instituições de crédito	29.083.994		30.410.183	
	<b>CIRCULANTE</b>					26	Outros credores	9.817.692		8.326.501	
	<b>Existências</b>							<b>38.901.686</b>		<b>38.736.684</b>	
36	Materis-primas, Sub e de Cons.	9.810		9.810	8.690						
35	Produtos e trabalhos em Curso	7.643.021	678.926	6.964.095	7.015.534						
33	Produtos Acabados e intermédios	90.135		90.135	90.859		DÍVIDAS A TERCEIROS - CURTO PRAZO				
32	Mercadorias	466.310		466.310	629.358	231	Dividas a instituições de crédito	616.292		1.072.954	
		<b>8.209.276</b>	<b>678.926</b>	<b>7.530.350</b>	<b>7.744.440</b>	221	Fornecedores c/c	346.888		410.409	
	<b>Dívidas terceiros - M/L prazo</b>					222	Fornecedores títulos a pagar	0		0	
211	Clientes c/c	0		0	0	251/5	Outros accionistas (sócios)	25.261		25.261	
26	Outros devedores	19.576.728		19.576.728	21.425.754	219	Adiantamentos de clientes	6.092		634	
		<b>19.576.728</b>		<b>19.576.728</b>	<b>21.425.754</b>	2611	Fornecedores de Imobilizado, c/c	5.101.802		5.270.163	
	<b>Dívidas terceiros - curto prazo</b>					24	Estado e outros entes públicos	90.586		102.649	
211	Clientes c/c	181.959		181.959	262.059	26	Outros credores	36.901		118.354	
218	Clientes de cobrança duvidosa	442.303	442.303	0	0			<b>6.223.821</b>		<b>7.000.424</b>	
229	Adiantamentos a fornecedores	5.000		5.000	5.380						
24	Estado e outros entes públicos	77.634		77.634	82.961						
26	Outros devedores	3.091.154	275.643	2.815.511	2.396.807	273	Acréscimos de custos	1.347.925		1.231.545	
		<b>3.798.050</b>	<b>717.946</b>	<b>3.080.104</b>	<b>2.747.207</b>	274	Proveitos diferidos	0		0	
	<b>Depósitos bancários/caixa</b>							<b>1.347.925</b>		<b>1.231.545</b>	
12+13+14	Depósitos bancários	3.212	0	3.212	6.247		<b>Total do passivo</b>	<b>46.473.433</b>		<b>46.968.653</b>	
11	Caixa	6.210	0	6.210	4.651						
		<b>9.422</b>		<b>9.422</b>	<b>10.899</b>						
	<b>Acréscimos e diferimentos</b>										
271	Acréscimos de proveitos	1.200		1.200	0						
272	Custos diferidos	9.686		9.686	18.082						
		<b>10.886</b>		<b>10.886</b>	<b>18.082</b>						
	<b>Total do Activo</b>	<b>77.173.660</b>	<b>12.972.780</b>	<b>64.200.880</b>	<b>66.759.370</b>		<b>Total do Capital Próprio e Passivo</b>	<b>64.200.880</b>		<b>66.759.370</b>	

Lisboa, 18 de Abril de 2008

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

IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.

Demonstração dos Resultados dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2007 e de 2006

(Montantes expressos em Euros)

Código Contas POC	Custos e Perdas	Exercícios findos em:		Código Contas POC	Proveitos e Ganhos	Exercícios findos em:	
		31-12-2007	31-12-2006			31-12-2007	31-12-2006
61	Custos mercad. vend. e mat. consumidas			71	Vendas:		
	Mercadorias	214.386	53.313		Mercadorias	1.000.000	0
	Matérias	294.338	287.062		Produtos	0	0
62	Fornecimentos e serviços externos	508.724	340.376	72	Prestação de serviços	2.529.522	2.392.891
	Custos com o pessoal:				Varição da produção	-52.163	-206.353
641+644	Remunerações	1.513.088	1.571.789	75	Trabalhos para a própria empresa	0	0
	Encargos sociais:			73	Proveitos suplementares	139.920	209.064
643+644	Pensões	62.467	72.917	74	Subsídios à exploração	0	0
645/8	Outros	384.424	417.512	76	Outros proveitos operacionais	0	0
662+663	Amortiz. imobiliz. corpóreo e incorpóreo	1.024.642	1.026.464	77	Reversão de amort. e ajustamentos	139.920	209.064
666+667	Ajustamentos	4.249	9.179		(B)	3.617.280	2.395.602
67	Provisões	1.028.890	1.035.644	782	Ganhos em emp. do grupo e associadas		
63	Impostos	83.896	88.952	784	Rendimentos de participações de capital		
65	Outros custos operacionais	13.910	27.888	781+783	Rend. de tít. negoc. e out. aplic. financeiras		
	(A)	4.949.372	4.772.304		Relativos a empresas do grupo		
682	Perdas em empresas do grupo e associadas	0	0		Outros		
683+684	Amortizações e Ajust. 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	0	0
	Relativos a empresas do grupo	0	0		Outros	1.499.797	1.170.261
	Outros	2.283.244	2.338.197		(D)	5.117.077	3.565.863
	(C)	7.232.616	7.110.502	79	Proveitos e ganhos extraordinários	40.848	1.005.539
69	Custos e perdas extraordinárias	26.600	1.241.568				
	(E)	7.259.216	8.352.069				
86	Imposto s/ o rendimento do exercício	-38.022	-10.082				
	(G)	7.221.194	8.341.988				
88	Resultado líquido do exercício	-2.063.269	-3.770.586				
		5.157.925	4.571.401		(F)	5.157.925	4.571.401
Resumo:							
	Resultados Operacionais: (B)-(A)	-1.332.092	-2.376.703				
	Resultados Financeiros: (D-B)-(C-A)	-783.446	-1.167.936				
	Resultados Correntes: (D)-(C)	-2.115.539	-3.544.639				
	Resultados Antes de Impostos: (F)-(E)	-2.101.291	-3.780.668				
	Resultado Líquido do Exercício: (F)-(G)	-2.063.269	-3.770.586				

Lisboa, 18 de Abril de 2008

O Técnico Oficial de Contas Nº 33.321  
Sandra Vieira

A Administração  
Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro  
Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro

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

Valores expressos em Euros

**EXERCÍCIOS**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Vendas e prestações de serviços	3.529.522,47	2.392.890,59
Custos de vendas e das prest. Serviços	2.135.581,31	2.107.657,67
<b>Resultados Brutos</b>	<b>1.393.941,16</b>	<b>285.232,92</b>
Outros proveitos e ganhos operacionais	139.920,14	209.064,18
Custos de Distribuição	44.717,68	18.137,16
Custos Administrativos	1.434.465,52	1.421.872,53
Outros custos e perdas operacionais	1.391.133,71	1.436.385,87
<b>Resultados Operacionais</b>	<b>(1.336.455,61)</b>	<b>(2.382.098,46)</b>
Custo liquido de financiamento	2.277.792,81	2.332.761,17
Ganhos (perdas) em filiais e associadas		
Ganhos (perdas) em outros investimentos		
Resultados não usuais ou não frequentes	1.524.545,17	1.030.247,63
<b>Resultados Correntes</b>	<b>(2.089.703,25)</b>	<b>(3.684.612,00)</b>
Imposto s/ Resultados correntes	(38.021,70)	(10.081,59)
Resultados Correntes após impostos	(2.051.681,55)	(3.674.530,41)
<b>Resultados Extraordinários</b>	<b>(11.587,58)</b>	<b>(96.056,07)</b>
Imposto s/ Resultados Extraordinários		
<b>Resultados Líquidos</b>	<b>(2.063.269,13)</b>	<b>(3.770.586,48)</b>
<b>Resultado por Acção</b>	<b>(1,04)</b>	<b>(1,91)</b>

Lisboa, 18 de Abril de 2008

O Técnico Oficial de Contas  
Nº 33.321  
Sandra Vieira

A Administração  
Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro  
Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro

# **Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A.**

## **ANEXO AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007**

(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 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, em Lisboa do Centro Comercial Espaço Chiado e na Madeira alguns 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 às 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 Hotel Atlantis Sintra Estoril e da Estalagem da Cegonha. Em 2002 procedeu-se à reavaliação extraordinária, pela mesma empresa, do Aparthotel Solférias.

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.

Foram efectuados ajustamentos aos montantes de Trabalhos em Curso (obras no Teatro Ginásio) tendo por base o critério de depreciação do activo onde os mesmos foram executadas.

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.

Os ajustamentos efectuados em dívidas de cobrança duvidosa de acordo com os critérios fiscais.

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 = 1,4681 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 2007, o Imposto Diferido Activo foi revertido na sua totalidade e o Imposto Diferido Passivo foi revertido em aproximadamente 7.850.000 Euros.

Os Impostos Diferidos contabilizados no exercício no montante de 44.361 Euros referem-se i) à reversão do imposto diferido passivo relativo à amortização correspondente à reavaliação do Aparthotel Solférias efectuada em 2002 (24.340 Euros) e ii) à correção de cálculos por efeito de alteração da Taxa de Derrama (20.021 Euros).

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 (cinco anos para a Segurança Social), excepto quando tenham havido prejuízos fiscais ou estejam em curso inspecções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são prolongados ou suspensos. 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 2007.

**7. Número médio de pessoas ao serviço da Empresa**

O número médio de empregados da Empresa é de 134.

**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 ajustamentos**

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

**Activo Bruto**

<b>Rubricas</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Transf. Abates</b>	<b>Saldo Final</b>
<b>Imobilizações Incorpóreas</b>				
Propr. Ind. Outros direitos	3.542,46			3.542,46
	<b>3.542,46</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.542,46</b>
<b>Imobilizações Corpóreas</b>				
Edifícios e out. Construções	30.063.767,71	21.084,55		30.084.852,26
Equipamento básico	3.783.622,40	27.934,99		3.811.557,39
Equipamento de transporte	251.127,24	21.940,51	64.264,10	208.803,65
Ferramentas e utensílios	45.235,56			45.235,56
Equipamento administrativo	1.083.674,41	8.683,84		1.092.358,25
Outras imob. Corpóreas	203.355,80			203.355,80
Imobilizações em curso	943.791,42	139.229,95	6.557,95	1.076.463,42
	<b>36.374.574,54</b>	<b>218.873,84</b>	<b>70.822,05</b>	<b>36.522.626,33</b>
<b>Investimentos Financeiros</b>				
Partes cap. Empresas/grupo	9.035.458,85			9.035.458,85
Títulos e out. Aplic. Financ.	7.669,89			7.669,89
	<b>9.043.128,74</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.043.128,74</b>

**Amortizações e Ajustamentos**

<b>Rubricas</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Reforço</b>	<b>Anulação Reversão</b>	<b>Saldo Final</b>
<b>Imobilizações Incorpóreas</b>				
Propr. Ind. Outros direitos	3.542,46	0	0	3.542,46
	<b>3.542,46</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.542,46</b>
<b>Imobilizações Corpóreas</b>				
Edifícios e out. Construções	5.974.935,43	850.906,38		6.825.841,81
Equipamento básico	3.110.547,84	125.588,93		3.236.136,77
Equipamento de transporte	231.530,22	12.449,83	56.990,99	186.989,06
Ferramentas e utensílios	43.519,01	242,69		43.761,70
Equipamento administrativo	1.045.751,31	34.011,71		1.079.763,02
Outras imob. Corpóreas	198.430,72	1.442,38		199.873,10
	<b>10.604.714,53</b>	<b>1.024.641,92</b>	<b>56.990,99</b>	<b>11.572.365,46</b>

## 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;

Foram efectuadas avaliações extraordinárias a alguns imóveis pela entidade Richard Ellis:

- Hotel Atlantis Sintra Estoril – 30/11/2001
- Hotel Apartamento Solférias – 15/03/2002
- Centro Hípico de Vilamoura – 30/10/2001

As avaliações cumprem com as disposições do Decreto-Lei 294/95 de 17 de Novembro e do Regulamento da CMVM n.º 11/97, bem como a Norma Regulamentar 16/99-R do Instituto de Seguros de Portugal.

## 13. Discriminativo das reavaliações

O detalhe dos custos históricos de aquisição de Imobilizações corpóreas e correspondente reavaliação, em 31 de Dezembro de 2007, líquidos de amortizações acumuladas, é o seguinte:

Rubricas	Custos Históricos (a)	Reavaliações (a)(b)(c)	Valores Contabilísticos Reavaliados (a)
<b>Imobilizações Corpóreas</b>			
- Edifícios. e out. Construções	4.615.268,79	18.643.741,66	23.259.010,45
- Equipamento básico	503.935,57	71.485,05	575.420,62
- Equipamento de transporte	21.814,59		21.814,59
- Ferramentas e utensílios	1.473,86		1.473,86
- Equip. administrativo	12.595,23		12.595,23
- Outras imob. Corpóreas	3.482,70		3.482,70
	<b>5.158.570,74</b>	<b>18.715.226,71</b>	<b>23.873.797,45</b>

(a) Líquidos de amortizações.

(b) Englobam as sucessivas reavaliações.

(c) Inclui o efeito das reavaliações extraordinárias efectuadas 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:

<b><u>Actividade hoteleira:</u></b>	
Imobilizações corpóreas	23.836.506,89
Imobilizações em curso	<u>1.076.463,42</u>
	24.912.970,31

**Actividade de construção civil e outras:**

Imobilizações corpóreas 37.290,56

**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	13.342,22	4.447,41
Ar Condicionado	1997	6,25%	34.555,72	23.757,06	10.798,66
Viatura	2004	25%	29.092,45	29.092,45	
<b>Total</b>					<b>15.246,07</b>

**16. Relação das Empresas do Grupo e Associadas**

Com referência a 31 de Dezembro de 2007 a Empresa detinha as seguintes participações em empresas filiais e associadas:

Firma/ Sede Social	Frac. Cap. Detido	Valor Contab. Da Part. (3)	Capital Próprio	Result. Exercício
Indumármore – Ind. De Mármore, Lda.. Lisboa	90%	13.467,54	12.894,50	-2.721,66
Autodril – S.G.P.S., S.A.. Lisboa	99,71%	8.089.292,31	12.978.854,41	-1.153.229,81
Somotel – Soc. Portuguesa de Motéis, S.A.. Lisboa (2)	25,03%	69.666,94	-7.848.214,11	2.157.443,01
Comportur –Comp. Port. Urb. Turismo, S.A.. Lisboa	51,6%	850.312,71	3.042.498,25	-136.916,28
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..

(3) Caso a empresa tivesse aplicado a Equivalência Patrimonial, as suas participações seriam incrementadas em cerca de 4.000.000 Euros com o correspondente impacto nos Capitais Próprios.

**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 de Estremoz, de Alfandanga e da Apelação.

**21. Movimentos ocorridos nas rubricas do activo circulante**

Os ajustamentos acumulados a 31 de Dezembro de 2007 e o seu movimento durante o ano, são os seguintes:

Rubricas	Saldo Inicial	Reforço	Reversão	Saldo Final
<b>Dividas de terceiros</b>				
Ajustamentos cobranças duvidosas:				
Dividas de Clientes	439.362,66	2.939,95		442.301,61
Out. dívidas de Terceiros	274.334,44	1.308,61		275.643,05
	<b>713.697,10</b>	<b>4.248,56</b>	<b>0</b>	<b>717.945,66</b>
<b>Existências</b>				
Ajustam. p/depreciação existências:				
Prod. Trabalhos em curso	<b>678.926,18</b>			<b>678.926,18</b>

**23. Dívidas de cobrança duvidosa**

São as seguintes as dívidas de cobrança duvidosa :

Valores afectos a Clientes (Clientes de cobrança duvidosa):	442.301,61
Valores afectos a Outros devedores:	275.643,05

**25. Valor global das dívidas activas e passivas respeitantes ao pessoal da empresa****Passivas**

Acordos mútuos de cessação de contrato de trabalho (em prestações) 13.498,83

**28. Dívidas ao Estado e outros entes públicos em mora**

Não foi registado contabilisticamente nem pago o PEC (Pagamento Especial por Conta) relativo aos anos de 2003 e 2004, no montante de 133.003,50 Euros.

**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 12.471.167,80 Euros;
- Financiamento de 16.440.305,81 Euros com garantia de terrenos propriedade da Autodril - Sociedade Imobiliária, S.A. e da Estalagem da Cegonha.

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 – 104.059,87 Euros.

Hipoteca a favor do Banco Comercial Português:

- Financiamento no valor de 895.000 Euros com garantia de 239.799 acções da Imobiliária Construtora Grão-Pará, propriedade da Autodril – Sociedade Gestora de Participações Sociais. Acordo de pagamento em 20 prestações semestrais com início em Novembro. Capital em dívida á data – 671.250 Euros.

**32. Responsabilidades por garantias prestadas**

Os Bancos prestaram a pedido da Empresa garantias a várias entidades no valor de 179.823,67 Euros, sendo:

<b>N.º Garantia</b>	<b>Valor</b>	<b>A favor de</b>
<b>B.E.S.</b>		
195 295	15.375,58	Instituto Emprego Formação Profissional
267 524	7.938,81	Tribunal de Trabalho
283 224	40.545,43	Tribunal Tributário 1ª Estância
291 053	65.732,23	Direcção Geral Turismo
302 433	9.400,48	D.G.Impostos – Ser. Finanças de Lagoa
309 525	28.847,73	Câmara Municipal de Lisboa
<b>B.B.V.A.</b>		
674	11.484,61	Câmara Municipal de Lisboa
<b>B.T.A.</b>		
122105	498,80	Câmara Municipal de Loures

### 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.

### 39. Movimentos ocorridos na rubrica de Reservas de Reavaliação

Variações ocorridas nas rubricas de Reservas de Reavaliação, foram;

<b>Rubricas</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Aumento</b>	<b>Diminuições</b>	<b>Saldo Final</b>
Ao abrigo de Decretos-Lei	918.953,27			918.953,27
De Impostos Diferidos	-777.965,00			-777.965,00
Reservas Livres				
De Inv. Financeiros	4.678.978,66			4.678.978,66
De Imob. Corpóreas	23.033.484,65			23.033.484,65
	<b>27.853.451,58</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27.853.451,58</b>

### 40. Movimentos ocorridos nas rubricas de Capitais próprios

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

<b>Rubricas</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Aumento</b>	<b>Reduções</b>	<b>Saldo Final</b>
Capital	12.500.000,00			12.500.000,00
Acções próprias				
Valor nominal	-1.030,00			-1.030,00
Prémios e descontos	-946,28			-946,28
Prémios de emis. Acções	4.888.219,39			4.888.219,39
Reservas de Reavaliação	27.853.451,58			27.853.451,58
Reservas				
Reservas Legais	479.121,72			479.121,72
Reservas Livres	3.315.596,05			3.315.596,05
Resultados transitados	-25.473.109,26	-3.770.586,48		-29.243.695,74
	<b>23.561.303,20</b>	<b>-3.770.586,48</b>	<b>0</b>	<b>19.790.716,72</b>

### 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:

<b>Movimentos</b>	<b>Mercadorias</b>	<b>Matérias Primas, Subsid. E de Consumo</b>
Existências iniciais	629.357,62	8.689,50
Compras	63.838,20	312.773,56

Regularização de existências	-12.500,48	-17.314,72
Existências finais	466.309,50	9.810,46
Custos no exercício	<b>214.385,84</b>	<b>294.337,88</b>

#### 42. Demonstração da Variação da produção

O valor apurado da variação da produção, com referência a 31 de Dezembro de 2007, demonstra-se da seguinte forma:

Movimentos	Produtos Acabados E intermédios	Produtos e Trabalhos em curso
Existências finais	90.135,20	7.643.021,02
Regularização de existências		
Existências iniciais	90.858,82	7.694.460,16
Aumento / Redução	<b>-723,62</b>	<b>-51.439,14</b>

#### 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	224.000,00
Conselho Fiscal/Fiscal Único	12.500,00

#### 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
Prestação de serviços:			
Actividade hoteleira	2.446.611,01	82.911,46	2.529.522,47
Outras actividades	1.000.000,00		1.000.000,00
<b>Total</b>	<b>3.446.611,01</b>	<b>82.911,46</b>	<b>3.529.522,47</b>

#### 45. Demonstração dos Resultados financeiros

Os resultados financeiros têm a seguinte composição:

Custos e perdas	Exercícios	
	31-12-2007	31-12-2006
Juros suportados	2.261.231,38	2.272.983,31
Diferenças de câmbio desfavoráveis	90,73	0,07
Outros custos e perdas financeiros	21.921,68	65.214,02
<b>Resultados Financeiros</b>	<b>-783.446,39</b>	<b>-1.167.936,29</b>
	1.499.797,4	1.170.261,11
Proveitos e ganhos	Exercícios	
	31-12-2007	31-12-2006
Juros obtidos		0,09
Diferenças de câmbio favoráveis	a)1.498.722,25	1.170.233,42
Descontos pronto pagamento obtidos	1.075,15	24,00
Reversões e outros prov. e ganhos financeiros		3,60
	1.499.797,40	1.170.261,11

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

#### 46. Demonstração dos Resultados extraordinários

Os resultados extraordinários têm a seguinte composição:

Custos e perdas	Exercícios	
	31-12-2007	31-12-2006
Donativos		5.000,00
Perdas em existências	640,04	1.431,00
Perdas em imobilizado	480,00	1.016.657,36
Multas e penalidades	6.575,41	101.720,79
Correcções relativas a exercícios anteriores	12.638,49	116.687,27
Outros custos e perdas extraordinários	6.265,74	71,13
<b>Resultados Extraordinários</b>	<b>14.247,90</b>	<b>-236.028,95</b>
	40.847,58	1.005.538,60

Proveitos e ganhos	Exercícios	
	31-12-2007	31-12-2006
Ganhos em existências	4,46	38,72
Ganhos em imobilizado	32.890,89	25.665,40
Benefícios e penalidades contratuais		
Correcções relativas a exercícios anteriores	7.888,83	979.822,41
Outros proveitos e ganhos extraordinários	63,40	12,07
	40.847,58	1.005.538,60

#### 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)	99.000 “
Autodril, S.G.P.S., S.A.	440.180 “
Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro	186.409 “
EDINGER HOLDINGS (dominada por Dr. Pedro Pinheiro)	88.634 “

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. 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.), para a qual foram pedidas duas avaliações independentes. Já em Fevereiro de 2006 a empresa foi notificada de que a caução oferecida era inidónea, tendo sido apresentado nova caução, que se encontra em análise.

#### **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. Neste momento o Banco intentou uma acção para cobrar a dívida.

Lisboa, 18 de Abril de 2008

O Técnico Oficial de Contas  
Nº 33.321 – Sandra Vieira

A Administração  
Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro  
Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro

**IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A**

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA**

**2007**

Valores expressos em Euros

**2007**

**2006**

**Actividades Operacionais:**

Recebimentos de clientes	2.207.579,00		1.889.682,04	
Pagamentos a fornecedores	-886.999,87		-935.391,10	
Pagamentos ao pessoal	-790.896,08		-732.327,40	
Fluxo gerado pelas operações	<u>529.683,05</u>		<u>221.963,54</u>	
Pag/Rec. Do imposto sobre o Redimento	0,00		0,00	
Outros Rec/Pag. relativos a actividade operacional	1.496.131,87		7.781.926,01	
Fluxos gerados antes das rub. Extraordinárias	<u>2.025.814,92</u>		<u>8.003.889,55</u>	
Recebimentos relacionados c/ rub. Extraordinárias	0,00		341,48	
Pagamentos relacionados c/ rub. Extraordinárias	0,00		0,00	
Fluxos das actividades operacionais (1)		<u>2.025.814,92</u>		<u>8.004.231,03</u>

**Actividades de investimento:**

Pagamentos respeitantes a:				
Investimentos financeiros	0,00		0,00	
Imobilizações corpóreas	0,00	0,00	0,00	0,00
Fluxos das actividades de investimento (2)		<u>0,00</u>		<u>0,00</u>

**Actividades de financiamento:**

Recebimentos provenientes de:				
Empréstimos Obtidos	0,00	0,00	0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:				
Empréstimos obtidos	-133.738,18		-5.557.334,19	
Juros e custos similares	-1.902.971,94	-2.036.710,12	-1.971.487,27	-7.528.821,46
Fluxos das de financiamento (3)		<u>-2.036.710,12</u>		<u>-7.528.821,46</u>

Varição de caixa e seus equivalentes (4)=(1)+(2)+(3)		-10.895,20		475.409,57
Efeitos das diferenças de cambio		1.498.631,52		1.170.233,35
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo		6.815,05		-468.594,52
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo		-4.080,15		6.815,05

**ANEXO A DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA 2007**

**2 - Discriminação dos componentes de caixa e seus equivalentes**

	EXERCÍCIOS	
	2007	2006
Numerário	6.209,87	4.651,44
Depósitos Bancários Imediatamente Mobilizáveis	3.212,30	6.247,39
Equivalentes a Caixa	-13.502,32	-4.083,78
Caixa e seus equivalentes	-4.080,15	6.815,05
Disponibilidades constantes do Balanço	9.422,17	10.898,83

Lisboa, 18 de Abril de 2008

O Técnico Oficial de Contas  
Nº 33.321  
Sandra Vieira

A Administração  
Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro  
Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro

## **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 2007 da **Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2007, que evidencia um total de 64.200.880 Euros e um total de capital próprio de 17.727.448 Euros, incluindo um resultado líquido negativo de 2.063.269 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 princípio 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 2007, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal 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) Subsistem em balanço saldos de significativa antiguidade relativos a dívidas de empresas filiais, no montante de cerca de 20.875.000 Euros, e a encargos com loteamentos, estudos e projectos de arquitectura, no montante de cerca de 4.895.000 Euros, cuja regularização só deverá ocorrer quando se vierem a concretizar os correspondentes projectos imobiliários que a Empresa e as suas filiais estão a procurar desenvolver.
- ii) As demonstrações financeiras mencionadas no parágrafo 1 acima, referem-se à actividade da Empresa a nível individual e não consolidada. Em separado foram preparadas demonstrações financeiras consolidadas, em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro, tal como adoptadas na União Europeia, cujo montante do capital próprio ascende a 34.651.692 Euros.

Lisboa, 21 de Abril de 2008

**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)

## **RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL**

Exmos. Senhores Accionistas

Em cumprimento da lei e do mandato que nos foi confiado, apresentamos o relatório da nossa acção fiscalizadora e o nosso parecer sobre o relatório de gestão, demonstrações financeiras e proposta de aplicação de resultados apresentados pelo Conselho de Administração da Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A., relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2007.

### **RELATÓRIO**

No desempenho das funções que nos são atribuídas, acompanhámos regularmente a actividade da Sociedade, através da análise das suas demonstrações financeiras e dos princípios contabilísticos e critérios valorimétricos que lhes estão subjacentes e, ainda, através dos contactos estabelecidos com a Administração e os Serviços, os quais, com elevado espírito de colaboração, nos facultaram sempre todos os elementos e esclarecimentos solicitados, o que nos apraz registar e agradecer.

Em resultado do trabalho efectuado, complementado pelas informações prestadas pelo Revisor Oficial de Contas, é nossa convicção que o relatório do Conselho de Administração, o Balanço, as Demonstrações dos Resultados por naturezas e por funções, a Demonstração dos Fluxos de Caixa e os correspondentes Anexos, os quais apreciamos, são suficientemente esclarecedores da situação da Sociedade e satisfazem as disposições legais e estatutárias.

Tomámos conhecimento da Certificação Legal das Contas, ambos emitidos pelo Revisor Oficial de Contas, e aos quais damos a nossa concordância.

## **PARECER**

Considerando as análises e trabalhos efectuados, a apreciação dos documentos emitidos pelo Revisor Oficial de Contas e a concordância que os mesmos nos merecem, somos de parecer que a Assembleia Geral da Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A. aprove:

- a) O relatório de gestão e as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de Dezembro de 2007.
- b) A proposta de aplicação de resultados constante do relatório de gestão.

Lisboa, 21 de Abril de 2007

### O CONSELHO FISCAL

\_\_\_\_\_ - Presidente

Dra. Maria Augusta Anunciação

\_\_\_\_\_ - Vogal

Dr. Joaquim Eduardo Pinto Ribeiro