

# **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**

**2008**

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

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 2008.

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

No relatório do exercício transacto já havíamos assinalado a deterioração da economia internacional e os seus reflexos na economia interna. O ano de 2008 avolumou de modo exponencial os efeitos da crise, com consequências totalmente imprevisíveis para o tecido empresarial português. As políticas oficiais de reação à crise – indispensáveis face à gravidade da mesma – não conseguiram evitar a derrapagem de praticamente todos os sectores da economia nacional.

No sector turístico, a desvalorização da libra face ao euro implicou uma drástica diminuição do afluxo de residentes do Reino Unido. A dimensão da crise espanhola cortou também substancialmente o afluxo de turistas procedentes desse país.

Como forma de combater esses impactos negativos assistimos a uma política de redução de preços na oferta turística, incompatível a médio prazo com a sustentação do sector.

Os governos de praticamente todos os países desenvolvidos agiram com injeções de recursos no sector financeiro, como forma de reequilibrar capitais próprios das instituições de crédito, erodidos por imparidades de todos os tipos. A reacção errática dos mercados a estímulos nunca anteriormente vistos, revela bem a profundidade do problema. Do sector financeiro a crise estendeu-se à economia produtiva, gerando insolvências de empresas sólidas, atingidas pela quebra abrupta do consumo de bens de consumo duráveis.

No que respeita ao sector da construção, apenas as obras públicas parecem servir de dique ao avolumar da recessão.

Desde 2005 que nos preparámos para resistir ao inevitável desfecho de economias totalmente desreguladas, em certos segmentos do sector financeiro. Reduzimos custos fixos, alienámos património para liquidar responsabilidades e centrámos o futuro da empresa – numa retoma do seu núcleo de actividade histórica – no desenvolvimento de grandes projectos, em áreas de nossa propriedade, ou de empresas por nós detidas, nomeadamente nos terrenos adjacentes ao Autódromo Fernanda Pires da Silva, na propriedade de Vila do Bispo e na Madeira.

Infelizmente, apesar de todas essas propriedades terem projectos viáveis temos sido impedidos de os levar avante por força de impedimentos já explanados nos nossos anteriores relatórios.

Cumprir com as obrigações com empregados, fornecedores e o Estado é totalmente incompatível com impedimentos à regular operação de uma empresa que fará 50 anos em 2010.

Assim, fomos forçados a alienar o Hotel Atlantis Sintra Estoril – com cláusula de recompra, no caso de a situação económica se alterar.

A operação rendeu um resultado positivo de 591.862,17 euros. De facto, a redução do nosso património hoteleiro de vulto, a uma única unidade concebida como apoio ao Autódromo Fernanda Pires da Silva não gera resultados suficientes para justificar a sua propriedade, sobretudo pela indefinição do futuro do Autódromo, propriedade do Estado há dez anos. De facto, a rentabilidade daquela unidade hoteleira esteve sempre intimamente ligada à operação daquele Complexo desportivo, tendo sido um hotel altamente rentável, enquanto o Autódromo era nosso e a sua operação garantia uma elevada ocupação do Hotel Atlantis Sintra Estoril. A entrega ao Estado em 1998, daquela instalação desportiva – que liquidou responsabilidades contraídas pelo Estado no nosso Grupo, durante a intervenção estatal entre 1975 e 1978 – e as obras realizadas pelo governo – no valor de 26 milhões de euros para garantir a continuação da realização das provas de Formula 1 em Portugal - foi totalmente gorada nas expectativas que justificaram não só a aquisição do Autódromo como as obras nele realizadas. O Autódromo é hoje um verdadeiro elefante branco, sofrendo a concorrência do novo Autódromo do Algarve. Como consequência dessa situação, o Estado colocou-o à venda em 2007,

sem ter arranjado comprador. Não se compreende o dispendio de avultadíssimas verbas públicas sem o mínimo resultado para o Autódromo e com o conseqüente prejuízo para a nossa unidade hoteleira, e o turismo de todo o concelho de Cascais

Infelizmente a desresponsabilização do Estado em situações deste tipo configura à saciedade o desestímulo ao investimento privado.

## ACTIVIDADE HOTELEIRA E SITUAÇÃO ECONOMICO-FINANCEIRA

O Hotel Atlantis Sintra-Estoril teve uma receita de 1.641.742 Euros face ao exercício de 2007, quando facturou 1.781.113 Euros. Acresce da inoperabilidade do Autódromo, o encerramento daquela unidade entre Novembro de 2008 e Março de 2009, por força da expropriação de parte do estacionamento do Hotel por força das obras da nova, auto-estrada. Durante o encerramento da unidade liquidaram-se na integra os salários e encargos com os trabalhadores e procedeu-se a obras de restauro e decoração daquela unidade hoteleira.

O Aparthotel Solférias teve uma diminuição de receita entre 2007 e 2008 de 772.062 Euros para 688.356 Euros por força da quebra de clientes estrangeiros por força dos factores acima evocados.

Os resultados negativos do exercício foram ainda influenciados por força de variação cambial do empréstimo externo contraído em dólares, no valor de 487.241,80 Euros . Foi ainda anulado o custo do projecto do Aparthotel Alagoas por não se ter procedido à recompra do mesmo, como contratualmente facultado, com um reflexo negativo de 1.289.456, 90 Euros.

Euros

INDICADORES E RÁCIOS	EXERCÍCIOS		
	2008	2007	2006
Capital Próprio	12.328.019	17 727 448	19 790 717
Resultados Líquidos	-5.399.428	-2 063 269	-3 770 586
Valor Anual Facturação	2.623.821	3 529 522	2 392 891
Crescimento de Vendas	-25,66%	47,50%	-1,25%
Cash-Flow	-4.761.698	-1 304 379	-2 734 942
VAB	-609.227	3 170 822	1 655 391
	30.125.064	29 700 286	31 483 137
Endividamento Bancário Restante Endividamento	7.971.268	16 773 146	15 485 516
Solvabilidade	1,41	1,42	1,46
Liquidez Geral	0,87	0,67	0,70
Autonomia Financeira	24,45%	27,61%	29,64%

Propomos que os resultados negativos do exercício, no valor de 5.399.428,23 Euros sejam transferidos para a Rubrica Resultados Transitados.

Lisboa, 17 de Abril de 2009.

Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro

Dr. Pedro Caetano 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 2008;**

- 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, não tendo ocorrido qualquer movimento.

- Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro, detém directamente 199.531 acções. Indirectamente como representante da sociedade EDINGER HOLDINGS LLC 88.634 acções, tendo adquirido no 2º semestre 7.758 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 2008:**

	<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, KB Business e D. Fernanda Pires da Silva)	382.661	15,31	53,34*
- Dr. Pedro Pinheiro (Edinger Holdings LLC)	288.165	11,53	14,58
- 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

\* A referida percentagem de direitos de voto deriva da circunstância de a CMVM ter considerado ser de imputar ao Dr. Abel Pinheiro os direitos de voto associados às acções detidas pela Sra. D. Fernanda Pires da Silva na Sociedade. O referido entendimento foi transmitido à Sociedade pelo ofício sob referência 349/EMIT/DMEI/2008/22202, datado de 19.12.2008, tendo a Sociedade oportunamente manifestado a sua não concordância quanto à interpretação realizada pela CMVM.

**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 2008, 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)

Nota: Fernanda Pires da Silva, Presidente do Conselho de Administração encontra-se impossibilitada de assinar por motivos de saúde.

**RELATÓRIO DE GOVERNO**  
**DA**  
**IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARA, SA**

O presente Relatório foi preparado nos termos do estabelecido no Regulamento n.º 01/2007 com as alterações introduzidas pelo Regulamento n.º 5/2008, ambos da CMVM.

Na sua elaboração foram igualmente tidas em consideração as Recomendações da CMVM contidas no “Código sobre o Governo das Sociedades da CMVM”.

Este Relatório faz parte integrante do Relatório de Gestão relativo ao exercício social de 01 de Janeiro a 31 de Dezembro de 2008.

**CAPÍTULO 0: Declaração de Cumprimento**

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

- “Uma acção um voto”: Nos termos dos Estatutos da Sociedade, a cada cem acções corresponde um voto;
- “Inexistência de maiorias qualificadas”: Nos termos dos Estatutos da Sociedade as deliberações relativas à modificação do Contrato de Sociedade têm de ser aprovadas por accionistas que representem, no mínimo, setenta e cinco por cento do capital social;
- “Rotatividade do membro do pelouro financeiro”: O administrador responsável pelo pelouro financeiro da Sociedade assume o referido cargo há mais de dois anos;
- “Controlo Interno”: A CMVM entende que a Sociedade não dispõe de meios eficazes de controlo interno dos riscos ligados à sua actividade;
- “Remuneração variável dos administradores executivos”: Os administradores executivos da Sociedade auferem uma remuneração fixa, independentemente do seu desempenho profissional;

- “Conselho de Administração com membros independentes”: O Conselho de Administração da sociedade não é composto por qualquer membro que possa ser considerado independente; e
- “Política de comunicação de irregularidades”: A CMVM entende que a sociedade não dispõe de qualquer política em sede de comunicação de irregularidades.

## **CAPÍTULO I: Assembleia-Geral**

### **I.1. Identificação dos membros da mesa da assembleia-geral**

A Mesa da Assembleia-Geral da Sociedade é composta pelos seguintes membros:

- a) Presidente: Dr. Nuno Baltazar Mendes;
- b) Vice-Presidente: Dr. Virgílio Duque Vieira; e
- c) Secretária: Dr.<sup>a</sup> Liliana Alves Castanheira.

A Mesa da Assembleia-Geral dispõe dos recursos humanos e logísticos para o exercício da sua actividade, sendo coadjuvada pela secretária da sociedade e escritórios de advogados externos.

### **I.2. Indicação da data de início e termo dos respectivos mandatos**

Os actuais membros da Mesa da Assembleia-Geral foram nomeados para o triénio 2008 – 2010 por deliberação tomada em 30.05.2008.

### **I.3. Indicação da remuneração do Presidente da mesa da assembleia-geral**

O cargo de Presidente da Mesa da Assembleia-Geral não é remunerado.

### **I.4. Indicação da antecedência exigida para o depósito ou bloqueio das acções para a participação em assembleia-geral**

Não obstante a ausência de regra estatutária que preveja a necessidade de bloqueio das acções, a Sociedade tem solicitado aos accionistas o cumprimento de tal formalidade para efeitos da sua participação em Assembleias-Gerais.

No que respeita às acções ao portador, os Estatutos impõem expressamente aos accionistas a obrigação de procederem ao seu depósito na sede social da Sociedade ou em qualquer estabelecimento bancário até 5 (cinco) dias antes da realização da assembleia-geral (n.º 2 do Artigo 17º dos Estatutos).

#### **I.5. Indicação das regras aplicáveis ao bloqueio das acções para a participação em assembleia-geral**

Embora não previsto estatutariamente, a Sociedade tem vindo a solicitar aos accionistas o envio ao Presidente da Mesa da Assembleia-Geral de certificado emitido por um intermediário financeiro a confirmar de que (i) são titulares das acções e (ii) as mesmas se encontram bloqueadas até à data da realização da Assembleia-Geral.

Mais tem sido solicitado aos accionistas que remetam a referida declaração de bloqueio com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência face à data agendada para a Assembleia-Geral.

#### **I.5. Indicação das regras aplicáveis ao bloqueio das acções em caso de suspensão da reunião da Assembleia-Geral**

Apesar de não se encontrar previsto nos Estatutos, e sem prejuízo da decisão que o Presidente da Mesa da Assembleia-Geral venha a adoptar caso a caso, a Sociedade aceita o cumprimento da recomendação da CMVM, no sentido de não ser exigível, em caso de suspensão da reunião da assembleia-geral, o bloqueio durante todo o período até que a sessão seja retomada, devendo observar-se a antecedência ordinária exigida para a primeira sessão.

#### **I.6. Número de acções a que corresponde um voto**

De acordo com o disposto no n.º 2 do Artigo 20º dos Estatutos, a cada cem acções um voto, prevendo-se que os accionistas detentores de um número inferior a cem acções se possam agrupar de forma a completarem o número mínimo necessário devendo, em tal caso, fazer-se representar por um dos agrupados.

### **I.7. Existência de regras estatutárias sobre o exercício do direito de voto, incluindo sobre o quórum constitutivo e deliberativo ou sistemas de destaque de direitos de conteúdo patrimonial**

A Assembleia-Geral representa a totalidade dos accionistas, sendo composta pela universalidade dos accionistas.

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 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 (Artigo 21º).

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 da Assembleia-Geral, documento comprovativo da sua qualidade, se este não constar das acções ou de outro título já arquivado na sociedade (Artigo 28º).

Nos termos do n.º 1 do Artigo 20º dos Estatutos, as deliberações são tomadas por maioria absoluta de votos dos accionistas presentes ou devidamente representados na Assembleia-Geral, quando a lei ou os estatutos não exigirem maior percentagem.

Por outro lado, de acordo com o estabelecido no Artigo 25º dos Estatutos, as Assembleias-Gerais convocadas para a modificação do contrato de sociedade ou dissolução da sociedade só poderão validamente funcionar com a representação de, pelo menos, um terço do capital social, devendo as respectivas deliberações ser tomadas por accionistas que representem, no mínimo, setenta e cinco por cento do capital subscrito pelos accionistas presentes ou devidamente representados na Assembleia-geral, a fim de se assegurar uma adequada representatividade dos accionistas.

## **I.8. Existência e regras estatutárias sobre o exercício do direito de voto por correspondência**

Os Estatutos da Sociedade prevêem expressamente o denominado “voto por correspondência”.

Nos termos do n.º 3 do Artigo 20º dos Estatutos, dever-se-á observar as regras seguintes:

- 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.

### **I.9. Disponibilização de um modelo para o exercício do voto por correspondência**

A pedido de qualquer accionista, a Sociedade disponibiliza um modelo próprio para efeitos do exercício do voto por correspondência.

### **I.10. Exigência de prazo que medeia a recepção da declaração de voto por correspondência e a data da realização da Assembleia-Geral**

Tal como anteriormente mencionado, o voto por correspondência deverá ser exercido através do envio de carta registada que deverá ser recebida até ao terceiro dia útil anterior à data da realização da assembleia-geral.

### **I.11. Exercício do direito de voto por meios electrónicos**

A sociedade entende que, atento o presente estado da técnica informática, não é ainda 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.

### **I.12. Informação sobre a intervenção da Assembleia-Geral no que respeita à política de remuneração da sociedade e à avaliação do desempenho dos membros dos órgãos de administração**

De acordo com os Estatutos, a política de remunerações da Sociedade é fixada pela Assembleia-Geral, tratando-se de uma competência indelegável.

Efectivamente, cabe à assembleia-geral aprovar a remuneração dos administradores, membros do conselho fiscal e revisor oficial de contas.

A avaliação do desempenho dos administradores é sujeita à apreciação dos accionistas no âmbito da Assembleia-Geral Anual, constituindo precisamente um dos pontos da sua Ordem de Trabalhos a “Apreciação geral da Administração e Fiscalização da sociedade”.

**I.13. Indicação das medidas defensivas que tenham por efeito provocar automaticamente uma erosão grave no património da sociedade em caso de transição de controlo ou de mudança de composição do órgão de administração**

Não foram adoptadas pela Sociedade qualquer tipo de medidas defensivas que tenham por efeito provocar automaticamente uma erosão grave no património da sociedade em caso de transição de controlo ou de mudança de composição do órgão de administração.

Não foram igualmente 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.

**I.14. Acordos significativos de que a sociedade seja parte e que entrem em vigor, sejam alterados ou cessem, em caso de mudança de controlo da sociedade, bem como os efeitos respectivos, salvo se, pela sua natureza, a divulgação dos mesmos for seriamente prejudicial para a sociedade, excepto se a sociedade for especificamente obrigada a divulgar essas informações por força de outros imperativos legais**

A Sociedade não é parte em qualquer acordo nos moldes anteriormente referidos.

**I.15. Acordos entre a sociedade e os titulares do órgão de administração e dirigentes, na acepção do n.º 3 do artigo 248º-B do Código dos Valores Mobiliários, que prevejam indemnizações em caso de demissão, despedimento sem justa causa ou cessação da relação de trabalho na sequência de uma mudança do controlo da sociedade**

Não existe qualquer acordo entre a sociedade e os titulares do órgão de administração ou dirigentes da sociedade que preveja o pagamento de indemnizações em caso de demissão, despedimento sem justa causa ou cessação da relação de trabalho na sequência de uma mudança do controlo da sociedade.

## **Capítulo II: Órgãos de administração e fiscalização**

### **II.1. Identificação e composição dos órgãos da sociedade**

São órgãos da Sociedade:

1. Assembleia-Geral;
2. Conselho de Administração;
3. Conselho Fiscal; e
4. Revisor Oficial de Contas.

A composição dos referidos órgãos foi aprovada por deliberação da Assembleia Geral tomada em 30.05.2008, sendo a seguinte:

1. Assembleia-Geral:
  - a) Presidente: Dr. Nuno Baltazar Mendes;
  - b) Vice-Presidente: Dr. Virgílio Duque Vieira; e
  - c) Secretária: Dr.<sup>a</sup> Liliana Alves Castanheira.
2. Conselho de Administração:
  - a) Presidente: Senhora D. Fernanda Pires da Silva;
  - b) Vogal: Dr. Abel Saturnino da Silva de Moura Pinheiro; e
  - c) Vogal: Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro.
3. Conselho Fiscal:
  - a) Presidente: Dr. Joaquim Eduardo Pinto Ribeiro;
  - b) Vogal: Dra. Sandra Gomes dos Santos Rato; e
  - c) Vogal: Senhora D. Maria Felisbela de Sousa Noronha.
4. Revisor Oficial de Contas:
  - a) Efectivo: Auren Auditores & Associados, SROC, SA; e
  - b) Suplente: Dr. João António Correia Vieira Cascão.

## **II.2. Identificação e composição de outras comissões constituídas com competências em matéria de administração e fiscalização da sociedade**

Atenta a reduzida (i) dimensão da Sociedade e (ii) dispersão das suas acções em bolsa, não foram criadas no seio da Sociedade comissões especialmente constituídas dotadas de competências em matéria de administração e fiscalização da mesma.

Pelas mesmas razões, não foram criadas comissões especializadas, designadamente para efeitos de avaliação interna do governo societário.

## **II.3. Organogramas ou mapas funcionais relativos à repartição de competências entre os vários órgãos sociais, comissões e/ou departamentos da sociedade, incluindo informação sobre o âmbito das delegações de competências ou distribuição de pelouros entre os titulares dos órgãos de administração ou de fiscalização e lista de matérias indelegáveis**

A Sociedade adopta, do ponto de vista da sua organização interna, o modelo de governação composto por (i) Conselho de Administração, (ii) Conselho Fiscal e (iii) Revisor Oficial de Contas.

O referido modelo de governação foi adoptado, considerando (i) a diminuta dispersão do capital da Sociedade bem como (ii) a diminuição do seu volume de negócio. É entendimento do Conselho de Administração que o modelo escolhido é o que mais se adequa às características da sociedade, não se tendo verificado constrangimentos ao seu funcionamento.

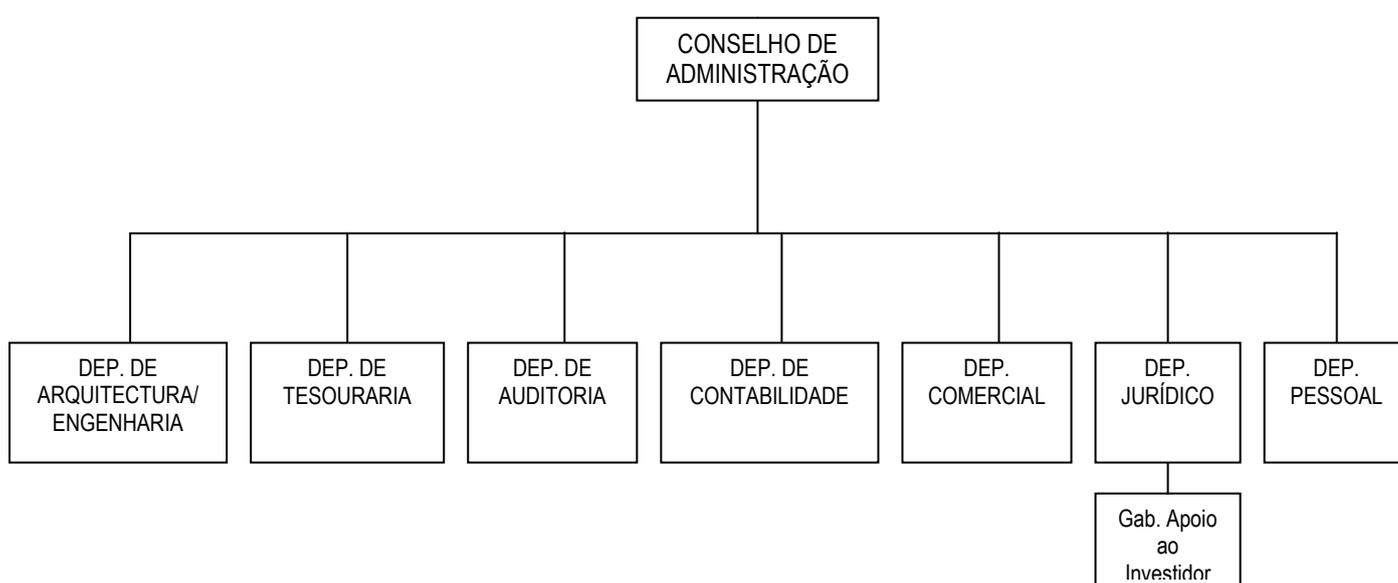
As funções desempenhadas pelos membros da administração da Sociedade subordinam-se à esfera de competências cometidas pelos Estatutos e pela Lei Societária ao conselho de administração.

Assim, 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.

Por seu turno, a Assembleia-Geral representa a totalidade dos accionistas, tendo como competências as definidas por Lei e pelos Estatutos, designadamente a aprovação das remunerações dos órgãos de administração e fiscalização da Sociedade.

No que respeita do Conselho Fiscal e Revisor Oficial de Contas, estes órgãos têm por missão a fiscalização da actuação do Conselho de Administração da Sociedade.

No que respeita à sua organização interna, a Sociedade 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 departamentos assegurada pelo Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro.

#### **II.4. Descrição dos sistemas de controlo interno e de gestão de risco implementados na sociedade, designadamente, quanto ao processo de divulgação da informação financeira**

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.

#### **II.5. Poderes do órgão de administração, designadamente no que respeita a deliberações de aumento de capital**

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.

De salientar que o Conselho de Administração não está estatutariamente autorizado a aprovar a realização de aumentos de capital. Assim, a realização desse tipo de operações é da competência exclusiva da Assembleia-Geral.

#### **II.6. Indicação sobre a existência de regulamentos de funcionamento dos órgãos da sociedade, ou outras regras relativas a incompatibilidades definidas internamente e a número máximo de cargos acumuláveis, e o local onde os mesmos podem ser consultados**

A Sociedade não adoptou regulamentos internos relativos ao funcionamento dos seus órgãos.

Nos termos do estabelecido nos Artigos 15º e 23º dos Estatutos, os membros do Conselho Fiscal e da Assembleia-Geral deverão ser independentes, no sentido de não poderem estar associados a qualquer grupo de interesses específicos na Sociedade ou em alguma circunstância susceptível de afectar a sua isenção e análise ou decisão, nomeadamente em virtude de (i) ser titular ou actuar por conta de titulares de participação qualificada igual ou superior a dois por cento do capital social da Sociedade ou (ii) ter sido reeleito por mais de dois mandatos, de forma contínua ou intercalada.

## **II.7. Regras aplicáveis à designação e à substituição dos membros do órgão de administração e fiscalização**

Os membros dos órgãos sociais da Sociedade são eleitos por períodos de três anos, mediante deliberação tomada em Assembleia-Geral.

De acordo com o disposto no n.º 4 do Artigo 9º dos Estatutos, caso um administrador falte, durante um exercício social, a mais de três reuniões do Conselho de Administração, seguidas ou interpoladas, sem justificação aceite por este órgão social, pode o mesmo declarar a falta definitiva do administrador em causa, havendo lugar à respectiva substituição nos termos da Lei.

Em tudo o resto, a Sociedade subordina-se ao disposto no Código das Sociedades Comerciais.

## **II.8. Número de reuniões dos órgãos de administração e fiscalização e de outras comissões constituídas com competência em matéria de administração e fiscalização durante o exercício em causa**

Durante o exercício de 2008 o Conselho de Administração reuniu 4 (quatro) vezes, com vista a garantir o controlo efectivo da gestão da sociedade.

Durante o exercício de 2008 o Conselho Fiscal reuniu 2 (duas) vezes, com vista a garantir a fiscalização da gestão da sociedade.

**II.9. Identificação dos membros do conselho de administração e de outras comissões constituídas no seu seio, distinguindo-se os membros executivos dos não executivos e, de entre estes, discriminando os membros que cumprem as regras de incompatibilidade previstas no n.º 1 do artigo 414º-A, com excepção da prevista na alínea b), e o critério de independência previsto no n.º 5 do artigo 414º, ambos do Código das Sociedades Comerciais**

Os membros do Conselho de Administração da Sociedade à data de 31 de Dezembro de 2008 eram os seguintes:

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

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

- Dr. Abel Saturnino da Silva de Moura Pinheiro
- Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro.

Os membros do Conselho de Administração foram nomeados para o exercício do cargo no triénio 2008-2010 na reunião da Assembleia-Geral realizada em 30.05.2008.

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

**II.10. Qualificações profissionais dos membros do conselho de administração, a indicação das actividades profissionais por si exercidas, pelo menos, nos últimos cinco anos, o número de acções da sociedade de que são titulares, data da primeira designação e data do termo do mandato**

A Senhor D. Fernanda Pires da Silva, não tem formação específica, sendo administradora da Sociedade desde Novembro de 1960, data da constituição da mesma. O mandato em curso cessará em 2010.

O Dr. Abel Pinheiro é licenciado em Direito, sendo administrador da Sociedade desde Março de 1968. O mandato em curso cessará em 2010.

O Dr. Pedro Pinheiro é igualmente licenciado em Direito, sendo administrador da Sociedade desde 2002. O mandato em curso cessará em 2010.

Atento o exposto decorre que quer a Senhora D. Fernanda Pires da Silva quer uma vez que exercem o cargo de administradores há longos anos, têm um conhecimento consolidado quer da sociedade quer do sector de actividade em que a mesma se insere.

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 2008 consta do quadro abaixo:

Administradores	Participação Directa	Participação Indirecta	Total Acções	% Capital	
Fernanda Pires da Silva	671.582	0,00	671.582	26,86	
Abel Pinheiro	34.288	348.373*	382.661	15,31	
Pedro Pinheiro	199.531	88.634**	288.165	11,53	

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

\*\* Através da Edinger Holdings LLC.

#### **II.11. Funções que os membros do órgão de administração exercem em outras sociedades, discriminando-se as exercidas em outras sociedade do mesmo grupo**

De entre os membros do Conselho de Administração da Sociedade, os seguintes exercem cargos noutras sociedades:

a) Senhora D. Fernanda Pires da Silva:

- IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.- Presidente do Conselho de Administração;
- EDEC - Edificações Económicas, SA – Administradora;
- 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;

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

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

➤ INTERHOTEL- Sociedade Internacional de Hotéis, SA – Presidente do Conselho de Administração;

➤ MATUR- Sociedade de Empreendimentos Turísticos da Madeira, S.A.- Presidente do Conselho de Administração;

➤ EDEC - Edificações Económicas, SA – Administrador;

➤ SOMOTEL- Sociedade Portuguesa de Motéis, SA- Presidente do Conselho de Administração;

➤ 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 – Presidente do Conselho de Administração.

c) Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro:

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

- INTERHOTEL- Sociedade Internacional de Hotéis, SA– Administrador;
- SOMOTEL- Sociedade Portuguesa de Motéis, 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.
- EDEC - Edificações Económicas, SA – Administrador;

**II.12. Identificação dos membros do conselho fiscal, discriminando-se os membros que cumprem as regras de incompatibilidade previstas no n.º 1 do artigo 414º-A e o critério de independência previsto no n.º 5 do artigo 414º, ambos do Código das Sociedades Comerciais**

Todos os membros que compõem o Conselho Fiscal observam as regras de regras de incompatibilidade previstas no n.º 1 do artigo 414º-A e o critério de independência previsto no n.º 5 do artigo 414º, ambos do Código das Sociedades Comerciais.

**II.13. Qualificações profissionais dos membros do conselho fiscal, a indicação das actividade profissionais por si exercidas, pelo menos, nos últimos cinco anos, o número de acções da sociedade de que são titulares, data da primeira designação e data do termo do mandato**

O Presidente do Conselho Fiscal - Joaquim Eduardo Pinto Ribeiro - tem bacharelato em Contabilidade e é licenciado em Auditoria pelo ISCAL. Assume funções de revisor oficial de contas desde 1997 (data de inscrição na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas).

A vogal Sandra Gomes dos Santos Rato é licenciada em Direito, tendo exercido funções de jurista no Departamento de Emitentes da CMVM e desempenhado funções de advogada na PLMJ- A.M. Pereira, Saragga Leal, Oliveira Martins, Júdice & Associados na área de mercado de capitais.

A vogal Maria Felisbela de Sousa Noronha é técnica oficial de contas, encontrando-se inscrita junto da respectiva ordem profissional desde 1985.

#### **II.14. Funções que os membros do conselho fiscal exercem em outras sociedades, discriminando-se as exercidas em outras sociedade do mesmo grupo**

Os membros do Conselho Fiscal não exercem funções em qualquer das sociedades que integram o Grupo Grão-Pará.

#### **II.15. Não aplicável**

#### **II.16. Não aplicável**

#### **II.17. Não aplicável**

#### **II.18. Descrição da política de remuneração, incluindo, designadamente, os meios de alinhamentos dos interesses dos administradores com o interesse da sociedade e a avaliação de desempenho, distinguindo-se ao administradores executivos dos não executivos**

Tal como já atrás mencionado, nos termos dos Estatutos, a remuneração administradores é fixada pela Assembleia-Geral.

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.

#### **II.19. Indicação da composição da comissão de remunerações ou órgãos equivalente**

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

**II.20. Indicação da remuneração, individual ou colectiva, entendida e sentido amplo, de forma a incluir, designadamente, prémios de desempenho, auferida, no exercício em causa, pelos membros do órgão de administração. (ver as indicações do regulamento)**

A totalidade dos membros do Conselho de Administração da sociedade auferiu, em termos globais, durante o exercício de 2008, 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
---------------------------------------	-----------------

Foi igualmente pago aos administradores da Sociedade por sociedades em relação de domínio ou de grupo o montante total de 675.829,00 euros, pelo exercício de cargos de administração nessas sociedades.

A Presidente do Conselho de Administração auferiu pelo exercício do cargo de administradora nas sociedades Interhotel e Autodril o montante de, respectivamente 21.815,00 e 67.116,00 euros.

**II. 21. Indicação, em termos individuais, dos montantes cujo pagamento esteja previsto, independentemente da sua natureza, em caso de cessação das funções durante o mandato, quando excedam o dobro da remuneração fixa mensal**

Nos termos do estabelecido no n.º 2 do Artigo 12º dos Estatutos, os administradores com, pelo menos, quarenta anos de exercício de funções de administração, seguidos ou interpolados, terão direito, ao cessarem as suas funções, a uma pensão vitalícia de reforma por velhice ou invalidez, a cargo da sociedade, a qual corresponderá à maior remuneração percebida por um administrador efectivo.

## **II.22. Informação sobre a política de comunicação de irregularidades adoptada na sociedade**

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.

## **CAPÍTULO III: Informação**

### **III.1. Estrutura de capital, incluindo indicação das acções não admitidas à negociação, diferentes categorias de acções, direitos e deveres inerentes às mesmas e percentagem de capital que cada categoria representa**

O capital social da Sociedade, integralmente subscrito e realizado, é doze milhões e quinhentos mil euros, sendo representado por um total de dois milhões e quinhentas mil acções, do valor nominal de cinco euros cada uma.

A totalidade das acções representativas do capital social encontra-se admitida à negociação no Mercado de Cotações Oficiais da Euronext Lisboa.

As acções são na sua totalidade ordinárias, ao portador, não existindo diferentes categoriais de acções.

As acções conferem aos seus titulares, designadamente os seguintes direitos:

- a) direito à informação;
- b) direito de voto;
- c) direito de receber dividendos; e
- d) direito de partilha de património em caso de liquidação.

### **III.2. Participações qualificadas no capital social do emitente, calculados nos termos do artigo 20º do Código dos Valores Mobiliários**

À data de 31.12.2008, as participações qualificadas no capital social da Sociedade eram as seguintes:

	<b>N.º Acções</b>	<b>% Capital</b>	<b>%</b>
<b>Votos</b>			
- D. Fernanda Pires da Silva	671.582	26,86	33,98
- Dr. Abel Pinheiro*	382.661	15,31	53,34**
- Dr. Pedro Pinheiro***	288.165	11,53	14,58
- Autodril – S.G.P.S., S.A.	440.180	17,61	0,00
- Matur	83.234	3,33	0,00
- EDEC	150.924	6,04	7,64
- Herdeiros	54.159	2,17	2,74
(Sr. João Paulo Teotónio Pereira)			
- INVESMON	219.229	8,77	11,09

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

\*\*A referida percentagem de direitos de voto deriva da circunstância de a CMVM ter considerado ser de imputar ao Dr. Abel Pinheiro os direitos de voto associados às acções detidas pela Senhora D. Fernanda Pires da Silva na Sociedade. O referido entendimento foi transmitido à Sociedade pelo ofício sob a referência 349/EMIT/DMEI/2008/22202 de 19.12.2008, tendo a Sociedade oportunamente manifestado a sua não concordância quanto à interpretação transmitida pela CMVM.

\*\*\* Através da Edinger Holdings LLC.

### **III.3. Identificação dos accionistas titulares de direitos especiais e descrição desses direitos**

Não existem na Sociedade accionistas titulares de direitos especiais.

#### **III.4. Eventuais restrições à transmissibilidade das acções, tais como cláusulas de consentimento para a alienação, ou limitações à titularidade das acções**

Não existem restrições à transmissibilidade das acções, tais como cláusulas de consentimento para a alienação ou limitações à sua titularidade.

#### **III.5. Acordos parassociais que sejam do conhecimento da sociedade e possam conduzir a restrições em matéria de transmissão de valores mobiliários ou de direitos de voto**

Segundo o melhor conhecimento da Sociedade, não existem acordos parassociais que possam conduzir a restrições em matéria de transmissão de valores mobiliários ou de direitos de voto.

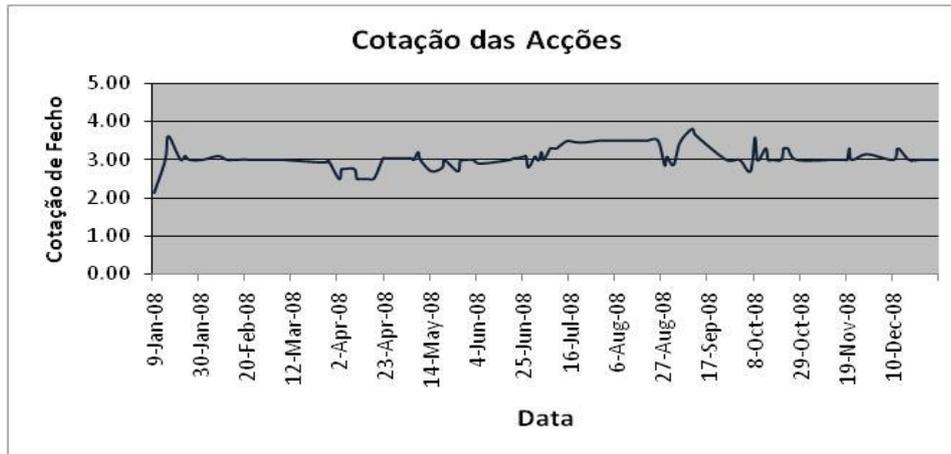
#### **III.6. Regras aplicáveis à alteração dos estatutos da sociedade**

De acordo com o estabelecido no Artigo 25º dos Estatutos, as Assembleias-Gerais convocadas para a modificação do contrato de sociedade só poderão validamente funcionar com a representação de, pelo menos, um terço do capital social, devendo as respectivas deliberações ser tomadas por accionistas que representem, no mínimo, setenta e cinco por cento do capital subscrito pelos accionistas presentes ou devidamente representados na Assembleia-geral, a fim de se assegurar uma adequada representatividade dos accionistas.

#### **III.7. Mecanismos de controlo previstos num eventual sistema de participação dos trabalhadores no capital na medida em que os direitos de voto não sejam exercidos directamente por estes**

Não existe na Sociedade qualquer sistema que confira aos trabalhadores o direito de participar no seu capital social.

#### **III.8. Descrição da evolução da cotação das acções do emitente**



Durante o exercício de 2008 foram transaccionadas em bolsa um total de 23.273 acções, tendo o valor de cotação de fecho (por acção) variado entre um máximo de 3.80 euros e um mínimo de 2.14 euros.

Durante o período acima referido, a Sociedade 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.

### **III.9. Descrição da política de distribuição de dividendos adoptadas pela sociedade, identificando, designadamente, o valor do dividendo por acções distribuído nos três últimos exercícios**

A sociedade não distribuiu por relação ao exercício de 2008 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 2006 e 2007.

### **III.10. Descrição das principais características dos planos de atribuição de acções e dos planos de atribuição de opções de aquisição de acções adoptados ou vigentes no exercício em causa**

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.

### **III.11. Descrição dos elementos principais dos negócios e operações realizados entre, de um lado, a sociedade e, de outro, os membros dos seus órgãos de administração ou fiscalização, titulares de participações qualificadas ou sociedades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo**

Nesta sede, não existem quaisquer negócios ou operações a anotar relativamente ao exercício de 2008.

### **III.12. Referência à existência de um Gabinete de Apoio ao Investidor**

#### **a) Funções do gabinete**

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.

#### **b) Tipo de informação disponibilizada pelo gabinete**

O Gabinete em causa presta toda a informação sobre a Sociedade que não assuma natureza confidencial, para além de auxiliar os accionistas com vista a promover a sua participação nas Assembleias-Gerais.

#### **c) Vias de acesso ao gabinete**

O Gabinete pode 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).

#### **d) Sítio da sociedade na Internet**

A sociedade dispõe ainda de uma página oficial na internet ([www.graopara.pt](http://www.graopara.pt)), que disponibiliza informação relativamente, designadamente a: (i) estatutos, (ii) convocatórias de assembleias-gerais, (iii) comunicados aos mercado, (iv) documentos de prestação de contas.

#### **e) Identificação do representante para as relações com o mercado**

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)).

#### **III.13. Indicação do montante da remuneração anual paga ao auditor e a outras pessoas singulares ou colectivas pertencentes à mesma rede suportada pela sociedade e ou por pessoas colectivas em relação de domínio ou de grupo**

Em 2008 a remuneração paga à sociedade revisora oficial de contas pelo exercício da função de revisão legal das contas da Sociedade 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 52.500,00 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.

Lisboa, 17 de Abril de 2009

IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.

Balanços dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007

(Montantes expressos em Euros)

Código Contas POC	Descrição	Exercício 2008		Exercício 2007		Código Contas POC	Descrição	Exercício 2008		Exercício 2007	
		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	13.959.641		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	-17.413.155		-29.243.696	
422	Edifícios e outras construções	14.718.874	4.931.475	9.787.399	23.259.010	88	Resultado líquido do exercício	-5.399.428		-2.063.269	
423	Equipamento básico	1.866.337	1.710.127	156.211	575.421		<b>Total do capital próprio</b>	<b>12.328.019</b>		<b>17.727.448</b>	
424	Equipamento de transporte	199.378	188.974	10.404	21.815						
425	Ferramentas e utensílios	45.317	44.068	1.249	1.474						
426	Equipamento administrativo	1.100.683	1.091.687	8.996	12.595						
429	Outras imobilizações corpóreas	199.024	199.024	0	3.483						
441	Imobilizações em curso	88.184		88.184	1.076.463	29	PROVISÕES				
		<b>18.217.798</b>	<b>8.165.355</b>	<b>10.052.443</b>	<b>24.950.261</b>	293/298	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	29.120.336		29.083.994	
						26	Outros credores	5.372.599		9.817.692	
								<b>34.492.935</b>		<b>38.901.686</b>	
	<b>CIRCULANTE</b>										
	<b>Existências</b>										
36	Materis-primas, Sub e de Cons.	6.800		6.800	9.810						
35	Produtos e trabalhos em Curso	6.386.615	678.926	5.707.689	6.964.095						
33	Produtos Acabados e intermédios	90.135		90.135	90.135						
32	Mercadorias	369.962		369.962	466.310	231	Dividas a instituições de crédito	1.004.728		616.292	
		<b>6.853.512</b>	<b>678.926</b>	<b>6.174.586</b>	<b>7.530.350</b>	221	Fornecedores c/c	114.807		346.888	
	<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	20.929.617		20.929.617	19.576.728	219	Adiantamentos de clientes	4.706		6.092	
		<b>20.929.617</b>		<b>20.929.617</b>	<b>19.576.728</b>	2611	Fornecedores de Imobilizado, c/c	0		5.101.802	
	<b>Dívidas terceiros - curto prazo</b>					24	Estado e outros entes públicos	134.992		90.586	
211	Clientes c/c	93.561		93.561	181.959	26	Outros credores	79.154		36.901	
218	Clientes de cobrança duvidosa	449.450	449.450	0	0			<b>1.363.647</b>		<b>6.223.821</b>	
229	Adiantamentos a fornecedores	5.000		5.000	5.000						
24	Estado e outros entes públicos	129.855		129.855	77.634						
26	Outros devedores	4.166.809	282.912	3.883.897	2.815.511	273	Acréscimos de custos	1.367.606		1.347.925	
		<b>4.844.676</b>	<b>732.363</b>	<b>4.112.313</b>	<b>3.080.104</b>	274	Proveitos diferidos	872.143		0	
								<b>2.239.749</b>		<b>1.347.925</b>	
	<b>Depósitos bancários/caixa</b>							<b>38.096.331</b>		<b>46.473.433</b>	
12+13+14	Depósitos bancários	98.350	0	98.350	3.212		<b>Total do passivo</b>				
11	Caixa	4.604	0	4.604	6.210						
		<b>102.953</b>		<b>102.953</b>	<b>9.422</b>						
	<b>Acréscimos e diferimentos</b>										
271	Acréscimos de proveitos	0		0	1.200						
272	Custos diferidos	9.310		9.310	9.686						
		<b>9.310</b>		<b>9.310</b>	<b>10.886</b>						
	<b>Total do Activo</b>	<b>60.004.537</b>	<b>9.580.186</b>	<b>50.424.351</b>	<b>64.200.880</b>		<b>Total do Capital Próprio e Passivo</b>	<b>50.424.351</b>		<b>64.200.880</b>	

Lisboa, 17 de Abril de 2009

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 2008 e de 2007**

(Montantes expressos em Euros)

Código Contas POC	Custos e Perdas	Exercícios findos em:		Código Contas POC	Proveitos e Ganhos	Exercícios findos em:	
		31-12-2008	31-12-2007			31-12-2008	31-12-2007
61	Custos mercad. vend. e mat. consumidas			71	Vendas:		
	Mercadorias	137.714	214.386		Mercadorias	241.213	1.000.000
	Matérias	250.355	294.338		Produtos	0	0
62	Fornecimentos e serviços externos	1.690.207	1.353.972	72	Prestação de serviços	2.382.608	2.623.821
	Custos com o pessoal:				Varição da produção	-1.256.406	-52.163
641+644	Remunerações	1.466.402	1.513.088	75	Trabalhos para a própria empresa	0	0
	Encargos sociais:			73	Proveitos suplementares	116.292	139.920
643+644	Pensões	17.792	62.467	74	Subsídios à exploração	0	0
645/8	Outros	367.924	384.424	76	Outros proveitos operacionais	0	0
662+663	Amortiz. imobiliz. corpóreo e incorpóreo	623.314	1.024.642	77	Reversão de amort. e ajustamentos	116.292	139.920
666+667	Ajustamentos	14.417	4.249		(B)	1.483.707	3.617.280
67	Provisões	637.731	1.028.890	782	Ganhos em emp. do grupo e associadas		
63	Impostos	118.731	83.896	784	Rendimentos de participações de capital		
65	Outros custos operacionais	12.449	13.910	781+783	Rend. de tít. negoc. e out. aplic. financeiras		
	(A)	4.699.304	4.949.372		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	0	0
	Outros	2.833.096	2.283.244		(D)	1.483.707	5.117.077
	(C)	7.532.400	7.232.616	79	Proveitos e ganhos extraordinários	1.067.630	40.848
69	Custos e perdas extraordinárias	401.257	26.600				
	(E)	7.933.657	7.259.216				
86	Imposto s/ o rendimento do exercício	17.109	-38.022				
	(G)	7.950.766	7.221.194				
88	Resultado líquido do exercício	-5.399.428	-2.063.269				
		2.551.337	5.157.925		(F)	2.551.337	5.157.925
Resumo:							
	Resultados Operacionais: (B)-(A)	-3.215.597	-1.332.092				
	Resultados Financeiros: (D-B)-(C-A)	-2.833.096	-783.446				
	Resultados Correntes: (D)-(C)	-6.048.693	-2.115.539				
	Resultados Antes de Impostos: (F)-(E)	-5.382.320	-2.101.291				
	Resultado Líquido do Exercício: (F)-(G)	-5.399.428	-2.063.269				

Lisboa, 17 de Abril de 2009

**O Técnico Oficial de Contas N° 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>2008</b>	<b>2007</b>
Vendas e prestações de serviços	2.623.821,42	3.529.522,47
Custos de vendas e das prest. Serviços	2.149.971,82	2.135.581,31
<b>Resultados Brutos</b>	<b>473.849,60</b>	<b>1.393.941,16</b>
Outros proveitos e ganhos operacionais	116.292,16	139.920,14
Custos de Distribuição	7.537,35	44.717,68
Custos Administrativos	1.690.298,02	1.434.465,52
Outros custos e perdas operacionais	851.496,99	1.391.133,71
<b>Resultados Operacionais</b>	<b>(1.959.190,60)</b>	<b>(1.336.455,61)</b>
Custo líquido de financiamento	2.345.853,90	2.277.792,81
Ganhos (perdas) em filiais e associadas		
Ganhos (perdas) em outros investimentos		
Resultados não usuais ou não frequentes	(1.048.790,36)	1.524.545,17
<b>Resultados Correntes</b>	<b>(5.353.834,86)</b>	<b>(2.089.703,25)</b>
Imposto s/ Resultados correntes	17.108,61	(38.021,70)
Resultados Correntes após impostos	(5.370.943,47)	(2.051.681,55)
<b>Resultados Extraordinários</b>	<b>(28.484,76)</b>	<b>(11.587,58)</b>
Imposto s/ Resultados Extraordinários		
<b>Resultados Líquidos</b>	<b>(5.399.428,23)</b>	<b>(2.063.269,13)</b>
<b>Resultado por Acção</b>	<b>(2,73)</b>	<b>(1,04)</b>

Lisboa, 17 de Abril de 2009

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 2008**

(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;
- 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, 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.

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 dividas 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 18.085.641,91), foram convertidos à data de balanço à taxa de Divisa USD: 1 = 1,4124Euros.

#### 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 2008, o Imposto Diferido Activo foi revertido na sua totalidade e o Imposto Diferido Passivo foi revertido em aproximadamente 10.100.000 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 2008.

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

O número médio de empregados da Empresa é de 125.

**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**

Rubricas	Saldo Inicial	Aumentos	Transf. Abates	Saldo Final
<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	30.084.852,26	1.046.058,53	a)16.412.036,55	14.718.874,24
Equipamento básico	3.811.557,39	12.175,91	a)1.957.395,94	1.866.337,36
Equipamento de transporte	208.803,65	1.385,64	10.811,44	199.377,85
Ferramentas e utensílios	45.235,56	81,82		45.317,38
Equipamento administrativo	1.092.358,25	8.324,76		1.100.683,01
Outras imob. Corpóreas	203.355,80		a)4.332,19	199.023,61
Imobilizações em curso	1.076.463,42	94.882,42	1.083.161,37	88.184,47
	<b>36.522.626,33</b>	<b>1.162.909,08</b>	<b>19.467.737,49</b>	<b>18.217.797,92</b>
<b>Investimentos Financeiros</b>				
Partes cap. Empresas/grupo	9.035.458,84			9.035.458,84
Títulos e out. Aplic. Financ.	7.669,90			7.669,90
	<b>9.043.128,74</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.043.128,74</b>

**Amortizações e Ajustamentos**

Rubricas	Saldo Inicial	Reforço	Anulação Reversão	Saldo Final
<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	6.825.841,81	568.455,11	a)2.462.821,59	4.931.475,33
Equipamento básico	3.236.136,77	28.409,16	a)1.554.419,35	1.710.126,58
Equipamento de transporte	186.989,06	12.796,24	10.811,44	188.973,86
Ferramentas e utensílios	43.761,70	306,50		44.068,20
Equipamento administrativo	1.079.763,02	11.924,01		1.091.687,03
Outras imob. Corpóreas	199.873,10	1.422,93	a) 2.272,42	199.023,61
	<b>11.572.365,46</b>	<b>623.313,95</b>	<b>4.030.324,80</b>	<b>8.165.354,61</b>

a) Venda H.A.S.E. em Agosto com opção de recompra em 34 meses. De salientar que a empresa continua com a posse do estabelecimento hoteleiro, pelo que mantém a sua exploração.

**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 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 nº 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 2008, 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	3.163.957,91	6.623.441,00	9.787.398,91
- Equipamento básico	156.210,78		156.210,78
- Equipamento de transporte	10.403,99		10.403,99
- Ferramentas e utensílios	1.249,18		1.219,18
- Equip. administrativo	8.995,98		8.995,98
- Outras imob. Corpóreas			
	<b>3.340.817,84</b>	<b>6.623.441,00</b>	<b>9.964.258,84</b>

(a) Líquidos de amortizações.

(b) Englobam as sucessivas reavaliações.

(c) Inclui o efeito das reavaliações extraordinárias efectuadas 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. Afectação por actividade das imobilizações corpóreas e em curso**

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

**Actividade hoteleira:**

Imobilizações corpóreas	9.941.595,64
Imobilizações em curso	<u>88.184,47</u>
	10.029.780,11

**Actividade de construção civil e outras:**

Imobilizações corpóreas	22.663,20
-------------------------	-----------

**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	14.454,07	3.335,56
<b>Total</b>					<b>3.335,56</b>

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

Com referência a 31 de Dezembro de 2008 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	9.887,15	-3.007,35
Autodril – S.G.P.S., S.A.. Lisboa	99,71%	8.089.292,31	11.272.512,57	-1.655.239,58
Somotel – Soc. Portuguesa de Motéis, S.A.. Lisboa (2)	25,03%	69.666,94	-7.854.342,95	-6.128,84
Comportur –Comp. Port. Urb. Turismo, S.A.. Lisboa	51,6%	850.312,71	2.820.259,65	-222.238,60
Compete–Comp. Prom. Emp. Turísticos, S.A.. Lisboa	89%	8.878,60	(1)	(1)
Orplano – Org. Plan. Técnicos Const., Lda.. Lisboa	34%	847,96	(1)	(1)
Turidecor – Soc. Dec. Tur. Hoteleiras, Lda.. Lisboa	30%	2.992,79	(1)	(1)

(1) Sem actividade há vários anos

(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 3.700.000 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 2008 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	442.301,61	7.147,50		449.450,11
Out. dívidas de Terceiros	275.643,05	7.269,43		282.912,48
	<b>717.945,66</b>	<b>14.416,93</b>	<b>0</b>	<b>732.362,59</b>
<b>Existências</b>				
Ajustam. p/depreciação existências:				
Prod. Trabalhos em curso	<b>678.926,18</b>	<b>0</b>	<b>0</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):	449.450,11
Valores afectos a Outros devedores:	282.912,48

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

Acordos mútuos de cessação de contrato de trabalho (em prestações) 9.897,02 Euros

**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.. Capital em divida USD 18.085.641,91 no montante de 12.804.900,81 Euros;
- Financiamento de 16.440.305,81 Euros com garantia de terrenos propriedade da Autodril - Sociedade Imobiliária, S.A. e da Estalagem da Cegonha. Capital em divida á data – 16.238.413,30

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 divida á data – 581.750,00 Euros.

**32. Responsabilidades por garantias prestadas**

Os Bancos prestaram a pedido da Empresa garantias a várias entidades no valor de 199.829,67 Euros, sendo:

N.º Garantia	Valor	A favor de
<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

339 090	6.638,00	EDP – Serviço Universal, S.A.
339 091	13.368,00	EDP – Serviço Universal, S.A.
<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;

Rubricas	Saldo Inicial	Aumento	Diminuições	Saldo Final
Ao abrigo de Decretos-Lei	918.953,27		582.210,02	336.743,25
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		13.311.600,23	9.721.884,42
	<b>27.853.451,58</b>	<b>0</b>	<b>13.893.810,25</b>	<b>13.959.641,33</b>

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

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

Rubricas	Saldo Inicial	Aumento	Reduções	Saldo Final
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		13.893.810,25	13.959.641,33
Reservas				
Reservas Legais	479.121,72			479.121,72
Reservas Livres	3.315.596,05			3.315.596,05
Resultados transitados	-29.243.695,74	-2.063.269,13	-13.893.810,25	-17.413.154,62
	<b>19.790.716,72</b>	<b>-2.063.269,13</b>	<b>0</b>	<b>17.727.447,59</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:

Movimentos	Mercadorias	Matérias Primas, Subsid. E de Consumo
Existências iniciais	466.309,50	9.810,46
Compras	47.543,98	264.523,38
Regularização de existências	-6.177,44	-17.178,72
Existências finais	369.961,97	6.800,03
Custos no exercício	<b>137.714,07</b>	<b>250.355,09</b>

**42. Demonstração da Variação da produção**

O valor apurado da variação da produção, com referência a 31 de Dezembro de 2008, demonstra-se da seguinte forma:

<b>Movimentos</b>	<b>Produtos Acabados E intermédios</b>	<b>Produtos e Trabalhos em curso</b>
Existências finais	90.135,20	6.386.614,72
Regularização de existências		
Existências iniciais	90.135,20	7.643.021,02
Aumento / Redução	<b>0</b>	<b>a)-1.256.406,30</b>

a) Valor correspondente a anulação de 1.289.071 Euros referente a obras de ampliação e manutenção do Aparthotel Alagoas, efectuadas em 1990, e que nunca foram debitadas à associada Somotel, SA, e ao incremento de 32.665 Euros referente a custos com projecto e licenciamento na Estalagem D. Dinis em Estremoz.

**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:

<b>Descrição</b>	<b>Mercado Interno</b>	<b>Mercado Externo</b>	<b>Total</b>
Prestação de serviços:			
Actividade hoteleira	2.249.291,26	133.317,16	2.382.608,42
Outras actividades	241.213,00		241.213,00
<b>Total</b>	<b>2.490.504,26</b>	<b>133.317,16</b>	<b>2.623.821,42</b>

**45. Demonstração dos Resultados financeiros**

Os resultados financeiros têm a seguinte composição:

	<b>Exercícios</b>	
	<b>31-12-2008</b>	<b>31-12-2007</b>
<b>Custos e perdas</b>		
Juros suportados	2.316.557,30	2.261.231,38
Diferenças de câmbio desfavoráveis	a) 488.076,20	90,73
Outros custos e perdas financeiros	28.462,20	21.921,68
<b>Resultados Financeiros</b>	<b>-2.833.075,70</b>	<b>-783.446,39</b>
	0	1.499.797,4

	<b>Exercícios</b>	
	<b>31-12-2008</b>	<b>31-12-2007</b>
<b>Proveitos e ganhos</b>		
Juros obtidos		
Diferenças de câmbio favoráveis		1.498.722,25
Descontos pronto pagamento obtidos		1.075,15
Reversões e outros prov. e ganhos financeiros		
	0	1.499.797,40

- a) Valor da diferença de câmbio resultante da actualização do empréstimo que a empresa mantém com o Banco Espírito Santo no valor de USD 18.085.641,91

#### 46. Demonstração dos Resultados extraordinários

Os resultados extraordinários têm a seguinte composição:

	Exercícios	
	31-12-2008	31-12-2007
<b>Custos e perdas</b>		
Donativos	15.000,00	
Perdas em existências	1.788,75	640,04
Perdas em imobilizado		480,00
Multas e penalidades	a) 350.472,97	6.575,41
Correcções relativas a exercícios anteriores	28.853,72	12.638,49
Outros custos e perdas extraordinários	5.141,77	6.265,74
<b>Resultados Extraordinários</b>	<b>666.372,98</b>	<b>14.247,90</b>
	1.067.630,19	40.847,58
<b>Proveitos e ganhos</b>		
Restituição de impostos	3.839,20	
Ganhos em existências	49,43	4,46
Ganhos em imobilizado	b) 592.862,17	32.890,89
Benefícios e penalidades contratuais		
Correcções relativas a exercícios anteriores	18.356,43	7.888,83
Outros proveitos e ganhos extraordinários	c) 452.522,96	63,40
	1.067.630,19	40.847,58

- a) Inclui a verba de 350.000 Euros relativa à conclusão de um processo no qual a sociedade foi condenada a pagar uma indemnização por incumprimento de um contrato de prestação de serviços;
- b) Mais-valia da venda do H.A.S.E.
- c) Inclui a verba de cerca de 447.000 Euros referente a indemnização atribuída pela Glex pelo encerramento temporário do H.A.S.E. devido a obras com execução de auto-estrada.

#### 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	199.531 “
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 foi absolvida no Tribunal de 1ª Instância.

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, 17 de Abril de 2009

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**

**2008**

Valores expressos em Euros

**2008**

**2007**

**Actividades Operacionais:**

Recebimentos de clientes	2.142.598,73		2.207.579,00	
Pagamentos a fornecedores	-865.686,48		-886.999,87	
Pagamentos ao pessoal	-732.295,21		-790.896,08	
Fluxo gerado pelas operações	<u>544.617,04</u>		<u>529.683,05</u>	
Pag/Rec. Do imposto sobre o Redimento	0,00		0,00	
Outros Rec/Pag. relativos a actividade operacional	1.624.853,83		1.496.131,87	
Fluxos gerados antes das rub. Extraordinárias	<u>2.169.470,87</u>		<u>2.025.814,92</u>	
Recebimentos relacionados c/ rub. Extraordinárias	0,00		0,00	
Pagamentos relacionados c/ rub. Extraordinárias	0,00		0,00	
Fluxos das actividades operacionais (1)		<u>2.169.470,87</u>		<u>2.025.814,92</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:				
Emprestimos Obtidos	1.000.000,00	1.000.000,00	0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:				
Emprestimos obtidos	-988.119,90		-133.738,18	
Juros e custos similares	-2.074.317,46	-3.062.437,36	-1.902.971,94	-2.036.710,12
Fluxos das de financiamento (3)		<u>-2.062.437,36</u>		<u>-2.036.710,12</u>
Varição de caixa e seus equivalentes (4)=(1)+(2)+(3)		107.033,51		-10.895,20
Efeitos das diferenças de cambio		-488.076,20		1.498.631,52
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo		-4.080,15		6.815,05
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo		102.953,36		-4.080,15

**ANEXO A DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA 2008**

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

	EXERCÍCIOS	
	2008	2007
Numerário	4.603,79	6.209,87
Depósitos Bancários Imediatamente Mobilizaveis	98.349,57	3.212,30
Equivalentes a Caixa	0,00	-13.502,32
Caixa e seus equivalentes	102.953,36	-4.080,15
Disponibilidades constantes do Balanço	102.953,36	9.422,17

Lisboa, 17 de Abril de 2009

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 2008 da **Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2008, que evidencia um total de 50.424.351 Euros e um total de capital próprio de 12.328.019 Euros, incluindo um resultado líquido negativo de 5.399.428 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 2008, 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 20.950.000 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) Conforme referido nas notas 42 e 46 do Anexo ao Balanço e à Demonstração dos resultados, o Resultado do exercício está influenciado negativamente, em cerca de 1.290.000 Euros, respeitantes à anulação do valor não debitado das obras de ampliação e manutenção do Aparthotel Alagoas, entretanto alienado, e positivamente, no montante de cerca de 1.040.000 Euros referentes à mais-valia obtida na venda do HASE (590.000 Euros) e à indemnização atribuída (450.000 Euros) pelo fecho temporário da referida unidade hoteleira.
- iii) 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 27.027.697 Euros.

Lisboa, 17 de Abril de 2009

### **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**

Senhores Accionistas,

Nos termos da lei e do mandato que nos conferiram, vimos submeter à vossa apreciação o relatório sobre a actividade fiscalizadora desenvolvida e dar o Parecer sobre o Relatório de Gestão e as Demonstrações Financeiras apresentadas pelo Conselho de Administração da **Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A.**, relativamente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2008.

Acompanhámos o desenvolvimento da actividade da Empresa, procedendo à verificação dos livros, registos contabilísticos e documentos de suporte, tendo sempre obtido da Administração, os esclarecimentos, as informações e os documentos solicitados.

Verificámos que as demonstrações financeiras de prestação de contas foram preparadas de acordo com as normas contabilísticas geralmente aceites e obedeceram aos preceitos legais, exprimindo dessa forma a correcta situação patrimonial da Empresa.

Analisámos também o relatório do Conselho de Administração, que relata os pontos mais significativos da actividade desenvolvida e as perspectivas futuras do negócio, conforme o disposto na lei.

Face ao exposto, damos o nosso parecer no sentido de que:

- 1º Sejam aprovados o relatório do Conselho de Administração e as contas referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2008
- 2º Seja aprovada a proposta do Conselho de Administração sobre a aplicação do Resultado líquido do exercício.

Lisboa, 17 de Abril de 2009

O CONSELHO FISCAL

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

Dr. Joaquim Eduardo Pinto Ribeiro

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

Dra. Sandra Gomes Rato

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

Dra. Maria Felisbela de Sousa Noronha

**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 Fiscal 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 e demais documentos de prestação de contas, exigidos por Lei ou regulamento, todos relativos ao exercício findo a 31 de Dezembro de 2008, 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.

Joaquim Eduardo Pinto Ribeiro  
(Presidente)

Sandra Gomes Rato  
(Vogal)

Maria Felisbela de Sousa Noronha  
(Vogal)