

Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A.

Sociedade Aberta

Rua Misericórdia, 12 a 20, Piso 5, Esc. 19 – 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

2009

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 2009.

SITUAÇÃO ACTUAL E PERSPECTIVAS FUTURAS

No ano de 2009 agravou-se a situação da economia nacional, como reflexo da crise global. A taxa de desemprego, o deficit público e o aumento da dívida pública e privada atingiram patamares dramáticos.

O resultado das eleições legislativas de Setembro de 2009 gerou um governo minoritário dependente de acordos parlamentares casuísticos para fazer face a uma crise sem precedentes.

A implementação das medidas impostas pelo Pacto de Estabilidade e Crescimento exige um consenso de vontades que não pode ficar refém de oportunismos de conveniência política imediata dos diversos grupos com sede na Assembleia da República.

A solidez do sistema financeiro nacional deveu-se, em grande parte ao não comprometimento das nossas Instituições de Crédito em operações especulativas, como as que afectaram a banca internacional. Em contrapartida, o volume de crédito concedido ao sector imobiliário permitiu, aliado à baixa histórica do indexante euribor, uma menor taxa de incumprimento nos créditos concedidos, mormente na habitação a longo prazo. No entanto a desejada e previsível recuperação da Zona Euro irá necessariamente reconduzir a taxa de juro do indexante a valores bem superiores aos actualmente em vigor, com reflexos imprevisíveis perante centenas de milhares de mutuários que verão repostas as prestações mensais da sua dívida a valores equivalentes aos anteriores à actual crise.

Considerando o volumoso individamento das instituições de crédito, face ao estrangeiro e a fragilidade do Estado perante a renovação externa da sua dívida, é expectável um sensível agravamento das taxas de incumprimento dos mutuários dos créditos à habitação, em consequência de repasse para os bancos privados do aumento do custo do serviço da dívida pública.

Não fora estarmos integrados na Zona Euro, a situação da economia nacional seria muito pior. No entanto, a retoma da economia nos países chave da Zona Euro (Alemanha e França) terá repercussões na Sociedade Portuguesa dificilmente quantificáveis, pelas razões acima expostas.

Prosseguindo a política referida no nosso relatório do ano transacto, continuamos a cumprir as directrizes sufragadas pelos accionistas aquando da aprovação das contas do exercício de 2000 de centrar a nossa actividade no núcleo histórico do que é hoje a nossa empresa. Concentrar o nosso esforço na manutenção de patrimónios de potencial significativo de retorno, alienando activos, mesmo de significativo valor patrimonial, mas de rentabilidade a curto e médio prazo menos significativa. Assim, no exercício de 2009, procedemos à alienação do Complexo da Estalagem da Cegonha, em Vilamoura, tendo permitido a sua venda continuar as actividades da empresa, no estrito cumprimento das suas obrigações perante funcionários, fornecedores, banca, fisco e segurança social.

Na data da elaboração do presente relatório, não deve a vossa Sociedade qualquer verba com vencimento até Março de 2010 a qualquer das pessoas ou instituições atrás mencionadas.

O facto mais relevante do exercício foi a Sentença judicial de 2 de Novembro de 2009, do Tribunal Administrativo do Circulo de Lisboa, que reconheceu a integralidade dos Direitos Construtivos que a Autodril Sociedade Imobiliária – 100% detida pela nossa Sociedade através da Autodril, Sociedade Gestora de Participações Sociais, SA - detém nos 25 hectares de terrenos de sua propriedade, circundantes ao Autódromo Fernanda Pires da Silva. Embora pendente de recurso para o Tribunal Central Administrativo, por parte do Estado, da Parpública e da Sociedade Circuito do Estoril, SA, o Tribunal veio, em termos taxativos, reconhecer os nossos direitos perante uma aprovação que data de 1992.

Não acreditamos que haja muitos países no mundo, em que empresários tenham tido a possibilidade de lutarem, durante 17 anos, contra um conjunto de interesses pretensamente públicos, mas que mais não fizeram do que adiar a necessária viabilidade do Autódromo Fernanda Pires da Silva, o qual, desde a sua inauguração em 1972 fora sempre projectado como um complexo turístico-desportivo. De facto, os mais recentes Autódromos do mundo (Dubai e Xangai) vieram repetir o modelo que já na década de 70 do século passado a vossa Sociedade tinha programado para a viabilidade do Autódromo.

ACTIVIDADE HOTELEIRA E SITUAÇÃO ECONOMICO-FINANCEIRA

O Hotel Atlantis Sintra Estoril teve uma receita de 978.855 euros, face a 1.614.742 euros no ano transacto. Tal facto deve-se ao encerramento daquela Unidade entre os meses de Novembro de 2008 e Março de 2009, para permitir a construção da nova auto-estrada, situada em frente daquele Hotel. Vimos expropriada uma zona relevante do nosso estacionamento, por força daquelas obras mas, ao contrário do previsto nas negociações com a entidade expropriante, as obras apenas acabaram em Setembro de 2009. Tal acréscimo de prazo previsto, representou uma perda de receitas de cerca de 600.000 euros, decorrentes da impossibilidade de acesso condigno dos clientes ao hotel. De tal perda, conforme já referido no Relatório Semestral de 2009, iremos platear o respectivo ressarcimento.

Acresce que durante o encerramento do hotel liquidamos na integra os salários dos trabalhadores e respectivos encargos perante a Segurança Social e o Fisco, para além de realizarmos obras de fundo, visando o melhoramento do imóvel.

No entanto, como também já referimos no Relatório de 2008, o Hotel Atlantis Sintra Estoril foi projectado e construído como uma das componentes básicas do Complexo Turístico Desportivo do Autódromo Fernanda Pires da Silva, tendo tido, até 1996, último ano em que se realizaram provas de Fórmula 1 em Portugal, avultadas receitas oriundas da ocupação das pistas pelas equipas daquela modalidade, sobretudo na época baixa. Quando o Estado, no âmbito do Acordo Global celebrado com o nosso Grupo, em 1997, recebeu a componente desportiva do Autódromo, para liquidar passivos contraídos pelo mesmo Estado, aquando da intervenção na Empresa, entre 1975 e 1978, fê-lo no pressuposto, publicamente declarado e publicado em Diário da República, de que a dação em pagamento efectuada por nós, permitiria a continuação das provas de Fórmula 1 em Portugal e, para tanto, despendeu de 27.000.000 de euros em obras no Autódromo e a Fórmula 1 nunca mais voltou a Portugal, afectando desde então, de maneira avassaladora, as receitas daquela unidade hoteleira.

O Aparthotel Solférias teve uma receita de 497.949 euros, versus 688.356 euros, afectado, como todas as unidade hoteleiras nacionais, pela crise internacional.

Os resultados negativos do exercício foram significativamente afectados por força das rendas pagas no âmbito do contrato de alienação com cláusula de recompra do Hotel Atlantis Sintra Estoril, no valor de 1.093.750 euros, bem como pelas razões atrás expostas na diminuição global das receitas hoteleiras face ao exercício transacto de

2.600.000, para 1.500.000 euros, bem ainda como com os custos do serviço da dívida consolidada com o Banco Espírito Santo, por contrato celebrado em 2004.

No exercício de 2010, face à exigência legislativa que determina que o nosso balanço deva reflectir a equivalência patrimonial das empresas por nós detidas, deveremos ter um acréscimo no valor de activos na ordem dos 30.000.000 euros, o que se reflectirá muito positivamente nos capitais próprios da vossa Sociedade.

PERSPECTIVAS FUTURAS

Prosseguiremos a política traçada desde 2000, visando reduzir custos fixos e concentrar a actividade da Sociedade nos projectos em áreas que permitam, a baixo custo de manutenção, gerar um alto valor acrescentado para os accionistas da Sociedade.

INDICADORES E RÁCIOS	Euros		
	EXERCÍCIOS		
	2009	2008	2007
Capital Próprio	6.882.998	12.328.019	17 727 448
Resultados Líquidos	-5.248.949	-5.399.428	-2 063 269
Valor Anual Facturação	1.515.369	2.623.821	3 529 522
Crescimento de Vendas	-42,25%	-25,66%	47,50%
Cash-Flow	-4.932.345	-4.761.698	-1 304 379
VAB	-990.527	-609.227	3 170 822
Endividamento Bancário	29.432.038	30.125.064	29 700 286
Restante Endividamento	7.932.106	7.971.268	16 773 146
Solvabilidade	1,23	1,41	1,42
Liquidez Geral	0,87	0,87	0,67
Autonomia Financeira	15,56%	24,45%	27,61%

Propomos que os resultados negativos do exercício, no valor de 5.248.949,18 Euros sejam transferidos para a Rubrica Resultados Transitados.

Lisboa, 8 de Abril de 2010
A Administração
Dr. Abel de Moura Pinheiro
Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro

**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 2009, 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.

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 2009;

- D. Fernanda Pires da Silva, detém 674.112 acções, não tendo ocorrido qualquer movimento.

- Dr. Abel Pinheiro, detém directamente 383.972 acções. Indirectamente como representante da Soc. Santa Filomena – S.G.P.S., Lda, detém 249.373 acções e ainda como representante da Soc. KB BUSINESS CORP. detém 99.000 acções, tendo adquirido no 2º semestre 349.684 acções.

- Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro, detém directamente 2010 acções. Tendo no 2º semestre adquirido 2.182 acções e alienado 203.955 acções e ainda as 88.634 acções que detinha indirectamente como representante da sociedade EDINGER HOLDINGS LLC.

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 2009:

	Nº Acções	% Capital	% de Votos
- D. Fernanda Pires da Silva	674.112	26,96	34,11*
- Dr. Abel Pinheiro (Santa Filomena, KB Business, D. Fernanda Pires da Silva e EDEC)	732.345	29,29	78,80*
- Dr. Pedro Pinheiro (Edinger Holdings LLC)	2.010	0,08	0,10
- 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 e da EDEC 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.

Imobiliária Construtora Grão-Pará, SA

Divulgação de transacções de acções por Administradores da Sociedade
no 2º semestre de 2009

Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro

Tipo de Transacção	Local	Quantidade de Acções	Preço Unitário	Data Transacção
Compra/OPA	Bolsa	57.095	3,65 €	04-08-2009
Compra	Operação fora de Bolsa	78.955	3,65 €	30-11-2009
Compra	Operação fora de Bolsa	125.000	3,65 €	02-12-2009
Compra	Operação fora de Bolsa	88.634	3,65 €	02-12-2009

O número de acções detidas directamente por Dr. Abel Pinheiro após estas transacções é de 383.972 acções.

Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro Directamente

Tipo de Transacção	Local	Quantidade de Acções	Preço Unitário	Data Transacção
Compra	Bolsa	176	3,65 €	01-09-2009
Compra	Bolsa	116	3,65 €	07-09-2009
Compra	Bolsa	36	3,65 €	23-09-2009
Compra	Bolsa	464	3,65 €	24-09-2009
Compra	Bolsa	500	3,35 €	13-10-2009
Compra	Bolsa	252	3,65 €	14-10-2009
Compra	Bolsa	16	3,65 €	23-10-2009
Compra	Bolsa	5	3,65 €	26-10-2009
Compra	Bolsa	84	3,65 €	27-10-2009
Compra	Bolsa	33	3,65 €	28-10-2009
Compra	Bolsa	19	3,65 €	29-10-2009
Compra	Bolsa	25	3,65 €	30-10-2009
Compra	Bolsa	350	3,65 €	13-11-2009
Compra	Bolsa	98	3,65 €	16-11-2009
Venda	Operação fora de Bolsa	78.955	3,65 €	30-11-2009
Venda	Operação fora de Bolsa	125.000	3,65 €	02-12-2009
Compra	Bolsa	8	3,65 €	28-12-2009

Indirectamente como representante da Sociedade Edinger Holding LLC

Tipo de Transacção	Local	Quantidade de Acções	Preço Unitário	Data Transacção
Venda	Operação fora de Bolsa	88.634	3,65 €	02-12-2009

O número de acções detidas directamente por Dr. Pedro Pinheiro após estas transacções é de 2.010 acções.

IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.

Balanços dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2009 e de 2008

(Montantes expressos em Euros)

Código Contas POC	Descrição	Exercício 2009		Exercício 2008		Código Contas POC	Descrição	Exercício 2009		Exercício 2008	
		Activo Bruto	Amort. e Ajustamentos	Activo Líquido							
ACTIVO						CAPITAL PRÓPRIO					
	IMOBILIZADO					51	Capital	12.500.000		12.500.000	
	Imobilizações incorpóreas					52	Acções (Quotas) Proprias	-1.976		-1.976	
431	Despesas de instalação			0		54	Premios de Emissão de Acções (quotas)	4.888.219		4.888.219	
432	Despesas de invest. e desenvolvimento			0			Reservas de Reavaliação	6.482.977		13.959.641	
433	Propried. Industrial e outros direitos	0	0	0			Reservas:				
		0	0	0	0	571	Reservas legais	479.122		479.122	
	Imobilizações corpóreas					574/9	Outras reservas	3.315.596		3.315.596	
421	Terrenos e recursos naturais			0		59	Resultados transitados	-15.531.991		-17.413.155	
422	Edifícios e outras construções	6.794.867	3.332.656	3.462.211	9.787.399	88	Resultado líquido do exercício	-5.248.949		-5.399.428	
423	Equipamento básico	1.876.343	1.738.598	137.745	156.211		Total do capital próprio	6.882.998		12.328.019	
424	Equipamento de transporte	176.724	173.592	3.132	10.404						
425		45.317	44.426	891	1.249						
426	Equipamento administrativo	1.101.153	1.100.847	306	8.996						
429	Outras imobilizações corpóreas	199.024	199.024	0	0	29	PASSIVO				
441	Imobilizações em curso	43.180		43.180	88.184	293/298	PROVISÕES				
		10.236.607	6.589.142	3.647.465	10.052.443		Outras provisões	0		0	
								0		0	
	Investimentos financeiros										
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	
		9.043.129	0	9.043.129	9.043.129	231	Dividas a instituições de crédito	24.600.675		29.120.336	
	CIRCULANTE					26	Outros credores	6.022.556		5.372.599	
	Existências							30.623.230		34.492.935	
36	Materis-primas, Sub e de Cons.	7.777		7.777	6.800						
35	Produtos e trabalhos em Curso	5.819.856	678.926	5.140.930	5.707.689		DÍVIDAS A TERCEIROS - CURTO PRAZO				
33	Produtos Acabados e intermédios	67.704		67.704	90.135						
32	Mercadorias	312.569		312.569	369.962	231	Dividas a instituições de crédito	4.831.363		1.004.728	
		6.207.905	678.926	5.528.979	6.174.586	221	Fornecedores c/c	428.281		114.807	
	Dívidas terceiros - M/L prazo					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	21.613.388		21.613.388	20.929.617	219	Adiantamentos de clientes	11.846		4.706	
		21.613.388		21.613.388	20.929.617	2611	Fornecedores de Imobilizado, c/c	0		0	
	Dívidas terceiros - curto prazo					24	Estado e outros entes públicos	82.900		134.992	
211	Clientes c/c	156.557		156.557	93.561	26	Outros credores	77.235		79.154	
218	Clientes de cobrança duvidosa	452.628	452.628	0	0			5.456.885		1.363.647	
229	Adiantamentos a fornecedores	0		0	5.000						
24	Estado e outros entes públicos	57.152		57.152	129.855	273	Acréscimos de custos	632.809		888.916	
26	Outros devedores	4.055.887	290.060	3.765.827	3.883.897	274	Proveitos diferidos	796		872.143	
		4.722.223	742.688	3.979.536	4.112.313	276	Impostos diferidos passivos	650.422		478.690	
								1.284.028		2.239.749	
	Depósitos bancários/caixa						Total do passivo	37.364.144		38.096.331	
12+13+14	Depósitos bancários	419.664	0	419.664	98.350						
11	Caixa	4.502	0	4.502	4.604						
		424.165		424.165	102.953						
	Acréscimos e diferimentos										
271	Acréscimos de proveitos	1.785		1.785	0						
272	Custos diferidos	8.695		8.695	9.310						
		10.480		10.480	9.310						
	Total do Activo	52.257.897	8.010.756	44.247.142	50.424.351		Total do Capital Próprio e Passivo	44.247.142		50.424.351	

Lisboa, 8 de Abril de 2010

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 2009 e de 2008

(Montantes expressos em Euros)

Código Contas POC	Custos e Perdas	Exercícios findos em:		Código Contas POC	Proveitos e Ganhos	Exercícios findos em:	
		31-12-2009	31-12-2008			31-12-2009	31-12-2008
61	Custos mercad. vend. e mat. consumidas			71	Vendas:		
	Mercadorias	32.330	137.714		Mercadorias	0	241.213
	Matérias	176.757	250.355		Produtos	0	0
62	Fornecimentos e serviços externos	2.348.281	388.069	72	Prestação de serviços	1.515.369	2.382.608
	Custos com o pessoal:		1.690.207		Varição da produção	-589.191	-1.256.406
641+644	Remunerações	1.288.901	1.466.402	75	Trabalhos para a própria empresa	0	0
	Encargos sociais:			73	Proveitos suplementares	107.883	116.292
643+644	Pensões	3.369	17.792	74	Subsídios à exploração	0	0
645/8	Outros	376.650	367.924	76	Outros proveitos operacionais	0	0
662+663	Amortiz. imobiliz. corpóreo e incorpóreo	306.280	623.314	77	Reversão de amort. e ajustamentos	107.883	116.292
666+667	Ajustamentos	10.325	14.417		(B)	1.034.062	1.483.707
67	Provisões	316.605	637.731	782	Ganhos em emp. do grupo e associadas		
63	Impostos	74.387	118.731	784	Rendimentos de participações de capital		
65	Outros custos operacionais	8.283	12.449	781+783	Rend. de tít. negoc. e out. aplic. financeiras		
	(A)	4.625.563	4.699.304		Relativos a empresas do grupo		
682	Perdas em empresas do grupo e associadas	0	0		Outros		
683+684	Amortizações e Ajust. de aplic. e inv. financ.	0	0	781+785/8	Outros juros e proveitos similares		
681+685/8	Juros e custos similares:				Relativos a empresas interligadas	0	0
	Relativos a empresas do grupo	0	0		Outros	252.848	0
	Outros	1.852.880	2.833.096		(D)	1.286.909	1.483.707
	(C)	6.478.443	7.532.400	79	Proveitos e ganhos extraordinários	895.519	1.067.630
69	Custos e perdas extraordinárias	963.281	401.257				
	(E)	7.441.724	7.933.657				
86	Imposto s/ o rendimento do exercício	-10.347	17.109				
	(G)	7.431.378	7.950.766				
88	Resultado líquido do exercício	-5.248.949	-5.399.428				
		2.182.428	2.551.337		(F)	2.182.428	2.551.337
Resumo:							
	Resultados Operacionais: (B)-(A)	-3.591.501	-3.215.597				
	Resultados Financeiros: (D-B)-(C-A)	-1.600.033	-2.833.096				
	Resultados Correntes: (D)-(C)	-5.191.534	-6.048.693				
	Resultados Antes de Impostos: (F)-(E)	-5.259.296	-5.382.320				
	Resultado Líquido do Exercício: (F)-(G)	-5.248.949	-5.399.428				

Lisboa, 8 de Abril de 2010

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**

	2009	2008
Vendas e prestações de serviços	1.515.368,90	2.623.821,42
Custos de vendas e das prest. Serviços	1.720.028,78	2.149.971,82
Resultados Brutos	(204.659,88)	473.849,60
Outros proveitos e ganhos operacionais	107.883,35	116.292,16
Custos de Distribuição	14.668,33	7.537,35
Custos Administrativos	2.440.801,75	1.690.298,02
Outros custos e perdas operacionais	450.064,06	851.496,99
Resultados Operacionais	(3.002.310,67)	(1.959.190,60)
Custo liquido de financiamento	1.852.878,78	2.345.853,90
Ganhos (perdas) em filiais e associadas		
Ganhos (perdas) em outros investimentos		
Resultados não usuais ou não frequentes	(262.064,22)	(1.048.790,36)
Resultados Correntes	(5.117.253,67)	(5.353.834,86)
Imposto s/ Resultados correntes	(10.346,61)	17.108,61
Resultados Correntes após impostos	(5.106.907,06)	(5.370.943,47)
Resultados Extraordinários	(142.042,12)	(28.484,76)
Imposto s/ Resultados Extraordinários		
Resultados Líquidos	(5.248.949,18)	(5.399.428,23)
Resultado por Acção	(2,66)	(2,73)

Lisboa, 8 de Abril de 2010

O Técnico Oficial de Contas
Nº 33.321
Sandra VieiraA 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 2009

(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.

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 Alfandanga a apresentação de projecto para um complexo habitacional turístico ocupando 10 hectares;
- 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;

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 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 2002 procedeu-se à reavaliação extraordinária, efectuada por uma empresa externa, 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.

ii) 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 39).

iii) 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 mesmas foram executadas.

iv) 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 em dividas de cobrança duvidosa foram efectuados de acordo com os critérios fiscais.

vi) Locação financeira

Os activos immobilizados 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 immobilizado 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.

viii) Impostos diferidos

Os impostos diferidos referem-se às diferenças temporárias entre os montantes dos activos e passivos para efeitos de reporte contabilístico e os respectivos montantes para efeitos de tributação.

Os activos e passivos por impostos diferidos são calculados e periodicamente avaliados utilizando as taxas de tributação que se espera estarem em vigor à data da reversão das diferenças temporárias.

Os activos por impostos diferidos são registados unicamente quando existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para os utilizar. Na data de cada Balanço é efectuada uma reapreciação das diferenças temporárias subjacentes aos activos por impostos diferidos no sentido dos reconhecer ou ajustar em função da expectativa actual da sua recuperação futura.

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 17.862.362,38), foram convertidos à data de balanço à taxa de Divisa USD: 1 = 1,4406 Euros.

6. Imposto sobre o rendimento

A empresa encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Colectivas – IRC à taxa nominal de 25% do remanescente de 12.500 Euros que são tributados a taxa de 12,5%, incrementado pela derrama até ao limite máximo de 1,5% sobre o lucro tributável sujeito e não isento de IRC.

Nos termos do Artº 88 do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Colectivas – IRC a empresa encontra-se sujeita a tributação autónoma sobre um conjunto de encargos às taxas previstas no artigo mencionado.

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 2009.

Nos termos da legislação em vigor os prejuízos fiscais são reportáveis durante um período de 6 anos após a sua ocorrência e susceptíveis de dedução a lucros fiscais durante esse período.

Em 31 de Dezembro de 2009, os prejuízos fiscais reportáveis, segundo as declarações entregues e outras informações, ascendiam 3.586.092,52 Euros, os quais podem vir a ser sujeitos a correcções por parte das autoridades fiscais e expiram como se segue:

2011	1.205.712,48
2012	1.219.166,17
2013	1.161.213,87

Impostos Diferidos

As situações anteriores à data da entrada em vigor da Directriz Contabilística número 28 – “Impostos sobre o rendimento” resultavam 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 2009, estes montantes já estavam totalmente revertidos com excepção do montante de 196.072 Euros relativo à reavaliação do Aparthotel Solférias, o qual foi registado neste exercício.

Por uma questão de prudência não foram contabilizados, no exercício, activos por impostos diferidos dado que os mesmos resultam de prejuízos fiscais e, i) actualmente não é expectável que existam lucros tributáveis disponíveis no futuro que possibilitem a sua recuperação; ii) a reversão dos impostos diferidos passivos registados não se prevê ocorrer no mesmo período fiscal.

Movimentos dos Impostos Diferidos

	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Reavaliações de Activos	478.690,00	196.072,28	24.340,00	650.422,28

7. Número médio de pessoas ao serviço da Empresa

O número médio de empregados da Empresa é de 106.

10. Movimentos ocorridos nas rubricas do activo imobilizado e respectivas amortizações e ajustamentos

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

Activo Bruto	Saldo Inicial	Aumentos	Transf. Abates	Saldo Final
Rubricas				
Imobilizações Corpóreas				
Edifícios e out. Construções	14.718.874,24	5.198,66	a) -7.929.206,38	6.794.866,52
Equipamento básico	1.866.337,36	10.005,31		1.876.342,67
Equipamento de transporte	199.377,85	3.000,00	-25.654,02	176.723,83
Ferramentas e utensílios	45.317,38			45.317,38
Equipamento administrativo	1.100.683,01	470,00		1.101.153,01
Outras imob. Corpóreas	199.023,61			199.023,61
Imobilizações em curso	88.184,47	31.308,14	-76.313,00	43.179,61
	18.217.797,92	49.982,11	-8.031.173,40	10.236.606,63
Investimentos Financeiros				
Partes cap. Empresas/grupo	9.035.458,84			9.035.458,84
Títulos e out. Aplic. Financ.	7.669,90			7.669,90
	9.043.128,74	0	0	9.043.128,74

Amortizações e Ajustamentos

Rubricas	Saldo Inicial	Reforço	Anulação Reversão	Saldo Final
Imobilizações Corpóreas				
Edifícios e out. Construções	4.931.475,33	258.018,86	a) 1.856.838,33	3.332.655,86
Equipamento básico	1.710.126,58	28.470,97		1.738.597,55
Equipamento de transporte	188.973,86	10.272,05	25.654,02	173.591,89
Ferramentas e utensílios	44.068,20	358,01		44.426,21
Equipamento administrativo	1.091.687,03	9.159,74		1.100.846,77
Outras imob. Corpóreas	199.023,61			199.023,61
	8.165.354,61	306.279,63	1.882.492,35	6.589.141,89

a) Venda da Estalagem da Cegonha.

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;

Foi efectuada avaliação extraordinária ao Hotel Apartamentos Solférias pela entidade Richard Ellis. As avaliações cumprem com as disposições do Decreto-Lei 294/95 de 17 de Novembro e do Regulamento da CMVM n.º 11/97, bem como a Norma Regulamentar 16/99-R do Instituto de Seguros de Portugal.

13. Discriminativo das reavaliações de Imobilizações Corpóreas

O detalhe dos custos históricos de aquisição de Imobilizações corpóreas e correspondente reavaliação, em 31 de Dezembro de 2009, líquidos de amortizações acumuladas, é o seguinte:

Rubricas	Custos Históricos (a)	Reavaliações (a)(b)(c)	Valores Contabilísticos Reavaliados (a)
Imobilizações Corpóreas			
- Edifícios. e out. Construções	1.007.790,25	2.454.420,41	3.462.210,66
- Equipamento básico	137.745,12		137.745,12
- Equipamento de transporte	3.131,94		3.131,94
- Ferramentas e utensílios	891,17		891,17
- Equip. administrativo	306,24		306,24
- Outras imob. Corpóreas			
	1.149.864,72	2.454.420,41	3.604.285,13

(a) Líquidos de amortizações.

(b) Englobam as sucessivas reavaliações.

(c) Inclui o efeito da reavaliação extraordinária efectuada Aparthotel Solférias.

14. Afecção por actividade das imobilizações corpóreas e em curso

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

Actividade hoteleira:

Imobilizações corpóreas	3.591.904,65
Imobilizações em curso	<u>43.179,61</u>
	3.635.084,26

Actividade de construção civil e outras:

Imobilizações corpóreas	12.380,48
-------------------------	-----------

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	15.565,92	2.223,71
Total					2.223,71

16. Relação das Empresas do Grupo e Associadas

Com referência a 31 de Dezembro de 2009 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	10.502,47	615,32
Autodril – S.G.P.S., S.A.. Lisboa	99,71%	8.089.292,31	10.694.953,60	-577.558,97
Somotel – Soc. Portuguesa de Motéis, S.A.. Lisboa (2)	25,03%	69.666,94	-7.806.963,15	47.379,80
Comportur –Comp. Port. Urb. Turismo, S.A.. Lisboa	51,6%	850.312,71	1.395.476,29	-174.193,14
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 2.366.000 Euros com o correspondente impacto nos Capitais Próprios.

Os saldos e as transacções efectuadas com empresas do Grupo a 31 de Dezembro de 2009

Saldos:

	Saldos Devedores	Saldos Credores
Indumarmore, Lda		6.139,32
Autodril-S.G.P.S, SA	6.034.202,38	
Interhotel – Soc. Internacional de Hotéis, SA	31.799,11	
Matur – Soc. Empreendimentos Turísticos Madeira, SA	434.091,60	
Somotel – Soc. Portuguesa de Motéis, SA	6.830.785,95	

Comportur – Comp. Port. Urbanização e Turismo, SA		5.973.493,38
G.P.A. – Soc. Imobiliária, SA	8.260.130,27	
Compete–Comp. Prom. Emp. Turísticos, S.A		5.042,81
Orplano – Org. Plan. Técnicos Const., Lda.		37.880,04
Turidecor – Soc. Dec. Tur. Hoteleiras, Lda	22.378,68	

Transacções:

	Fornecimentos e serviços externos	Proveitos Suplementares	Mercadorias
Interhotel – Soc. Internacional de Hotéis, SA	44.504,28	10.719,94	
Matur – Soc. Empreendimentos Turísticos Madeira, SA		10.719,94	
Autodril-S.G.P.S, SA		10.719,94	
Comportur – Comp. Port. Urbanização e Turismo, SA		10.719,94	
Somotel – Soc. Portuguesa de Motéis, SA	27.019,96		
G.P.A. – Soc. Imobiliária, SA		1.984,67	10.000,00

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 2009 e o seu movimento durante o ano, são os seguintes:

Rubricas	Saldo Inicial	Reforço	Reversão	Saldo Final
Dividas de terceiros				
Ajustamentos cobranças duvidosas:				
Dividas de Clientes	449.450,11	3.177,53		452.627,64
Out. dívidas de Terceiros	282.912,48	7.147,50		290.059,98
	732.362,59	10.325,03	0	742.687,62
Existências				
Ajustam. p/depreciação existências:				
Prod. Trabalhos em curso	678.926,18	0	0	678.926,18

23. Dívidas de cobrança duvidosa

São as seguintes as dívidas de cobrança duvidosa :

Valores afectos a Clientes (Clientes de cobrança duvidosa):	452.627,64
Valores afectos a Outros devedores:	290.059,98

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

Passivas

Acordos mútuos de cessação de contrato de trabalho (em prestações)	43.927,53 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 Espírito 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 dívida USD 17.862.362,38 no montante de 12.399.251,96 Euros;
- Financiamento de 16.440.305,81 Euros com garantia de terrenos propriedade da Autodril - Sociedade Imobiliária, S.A.. Capital em dívida á data – 16.036.520,79 Euros.

Hipoteca a favor do Banco Comercial Português:

- Financiamento no valor de 895.000 Euros com garantia de 239.799 acções da Imobiliária Construtora Grão-Pará, propriedade da Autodril – Sociedade Gestora de Participações Sociais. Acordo de pagamento em 20 prestações semestrais com início em Novembro. Capital em dívida á data – 492.250,00 Euros.

32. Responsabilidades por garantias prestadas

Os Bancos prestaram a pedido da Empresa garantias a várias entidades no valor de 183.015,44 Euros, sendo:

N.º Garantia	Valor	A favor de
B.E.S.		
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	68.924,00	Direcção Geral Turismo
302 433	9.400,48	D.G.Impostos – Ser. Finanças de Lagoa
309 525	28.847,73	Câmara Municipal de Lisboa
B.B.V.A.		
674	11.484,61	Câmara Municipal de Lisboa
B.T.A.		
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 a)	336.743,25		336.743,25	
De Impostos Diferidos b)	-777.965,00	323.615,00	196.072,28	-650.422,28
Reservas Livres				
De Inv. Financeiros c)	4.678.978,66			4.678.978,66
De Imob. Corpóreas (Nota 13)	9.721.884,42		7.267.464,01	2.454.420,41
	13.959.641,33	323.615,00	7.800.279,54	6.482.976,79

- a) Relativos a bens totalmente amortizados pelo que este valor foi transferido para Resultados Transitados
- b) Imposto diferido relativo à reavaliação do Aparthotel Solférias

- c) 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 .

40. Movimentos ocorridos nas rubricas de Capitais próprios

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

Rubricas	Saldo			Saldo Final
	Inicial	Aumento	Reduções	
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	13.959.641,33		-7.476.664,54	6.482.976,79
Reservas				
Reservas Legais	479.121,72			479.121,72
Reservas Livres	3.315.596,05			3.315.596,05
Resultados transitados	-17.413.154,62	-5.399.428,23	7.280.592,26	-15.531.990,59
	17.727.447,59	-5.399.428,23	-196.072,28	12.131.947,08

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	369.961,97	6.800,03
Compras	44.463,08	177.988,50
Regularização de existências	-69.525,88	-254,28
Existências finais	312.568,89	7.777,05
Custos no exercício	32.330,28	176.757,20

42. Demonstração da Variação da produção

O valor apurado da variação da produção, com referência a 31 de Dezembro de 2009, demonstra-se da seguinte forma:

Movimentos	Produtos Acabados E intermédios	Produtos e Trabalhos em curso
Existências finais	67.703,55	5.819.855,71
Regularização de existências		
Existências iniciais	90.135,20	6.386.614,72
Aumento / Redução	-22.431,65	-566.759,01

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	222.500,00
Conselho Fiscal/Fiscal Único	17.500,00

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

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

Descrição	Mercado Interno	Mercado Externo	Total
Prestação de serviços:			
Actividade hoteleira	1.401.986,02	113.382,88	1.515.368,90
Outras actividades			
Total	1.401.986,02	113.382,88	1.515.368,90

45. Demonstração dos Resultados financeiros

Os resultados financeiros têm a seguinte composição:

	Exercícios	
	31-12-2009	31-12-2008
Custos e perdas		
Juros suportados	1.835.164,55	2.316.557,30
Diferenças de câmbio desfavoráveis	377,88	488.076,20
Outros custos e perdas financeiros	17.337,85	28.462,20
Resultados Financeiros	-1.600.032,54	-2.833.075,70
	252.847,74	0

	Exercícios	
	31-12-2008	31-12-2008
Proveitos e ganhos		
Juros obtidos		
Diferenças de câmbio favoráveis	a) 252.846,24	
Descontos pronto pagamento obtidos	1,50	
	252.847,74	0

- a) Valor da diferença de câmbio resultante da actualização do empréstimo que a empresa mantém com o Banco Espírito Santo no valor de USD 17.862.362,38.

46. Demonstração dos Resultados extraordinários

Os resultados extraordinários têm a seguinte composição:

	Exercícios	
	31-12-2009	31-12-2008
Custos e perdas		
Donativos	17.500,00	15.000,00
Perdas em existências	68.887,06	1.788,75
Perdas em imobilizado	a) 630.853,78	
Multas e penalidades	1.300,93	350.472,97
Correcções relativas a exercícios anteriores	74.676,12	28.853,72
Outros custos e perdas extraordinários	b) 170.063,19	5.141,77
Resultados Extraordinários	-67.761,92	666.372,98
	895.519,16	1.067.630,19

	Exercícios	
	31-12-2009	31-12-2008
Proveitos e ganhos		
Restituição de impostos		3.839,20
Ganhos em existências	24,01	49,43
Ganhos em imobilizado	2.457,00	592.862,17
Benefícios e penalidades contratuais	2.462,93	
Correcções relativas a exercícios anteriores	13.751,80	18.356,43
Outros proveitos e ganhos extraordinários	c) 876.823,42	452.522,96
	895.519,16	1.067.630,19

- a) Menos-valia da venda da Estalagem da Cegonha.
b) Inclui a verba de cerca de 169.450 Euros referente a regularização do IVA na sequência da transmissão da Estalagem da Cegonha previstas no artigo 24º do Código do IVA.

- c) Inclui a verba de cerca de 872.000 Euros referente a indemnização atribuída pela Glex pelo encerramento temporário do H.A.S.E. devido a obras com execução de auto-estrada.

47. Dívidas a Instituições de Crédito

Em 31 de Dezembro de 2009, o detalhe das dívidas a instituições de crédito era a seguinte:

	Curto prazo	Médio e longo prazo	Total
Empréstimos bancários:			
Empréstimos	4.827.347,95	24.600.674,80	29.428.022,75
Descobertos bancários	4.014,96		4.014,96
	4.831.362,91	24.600.674,80	29.432.037,71

A rubrica “Empréstimos” compreende empréstimos no Banco Espírito Santo e no Banco Comercial Português (Ver Nota 30).

Os empréstimos contraídos junto do BES são reembolsáveis da seguinte forma:

30/09/2010	2.679.354,36 USD e 2.422.710,15 Euros
30/09/2011	2.679.354,36 USD e 2.422.710,15 Euros
30/09/2012	3.125.913,42 USD e 2.826.495,17 Euros
30/09/2013	3.125.913,42 USD e 2.826.495,17 Euros
30/09/2014	3.125.913,42 USD e 2.826.495,17 Euros
30/09/2015	3.125.913,42 USD e 2.711.614,98 Euros;

E vencem juros a taxas normais de mercado.

O empréstimo contraído junto do BCP é reembolsável em prestações semestrais iguais de capital vencendo juros a taxa normal de mercado, vencendo a última prestação em Novembro de 2020.

48. 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	674.112 acções
Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro	383.972 “
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 “

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.

49. 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.

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. No exercício de 2009 a Caixa Geral de Depósitos instauram uma acção executiva para cobrança de dívida.

Lisboa, 8 de Abril de 2010

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

2009

Valores expressos em Euros

2009

2008

Actividades Operacionais:

Recebimentos de clientes	1.195.461,76		2.142.598,73	
Pagamentos a fornecedores	-851.539,38		-865.686,48	
Pagamentos ao pessoal	-648.595,89		-732.295,21	
Fluxo gerado pelas operações	<u>-304.673,51</u>		<u>544.617,04</u>	
Pag/Rec. Do imposto sobre o Redimento	0,00		0,00	
Outros Rec/Pag. relativos a actividade operacional	-2.315.734,99		1.624.853,83	
Fluxos gerados antes das rub. Extraordinárias	<u>-2.620.408,50</u>		<u>2.169.470,87</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>-2.620.408,50</u>		<u>2.169.470,87</u>

Actividades de investimento:

Recebimentos respeitantes a:				
Investimentos financeiros	0,00		0,00	
Imobilizações corpóreas	5.500.000,00	5.500.000,00	0,00	0,00
Fluxos das actividades de investimento (2)		<u>5.500.000,00</u>		<u>0,00</u>

Actividades de financiamento:

Recebimentos provenientes de:				
Empréstimos Obtidos	5.534.700,00	5.534.700,00	1.000.000,00	1.000.000,00
Pagamentos respeitantes a:				
Empréstimos obtidos	-5.978.895,12		-988.119,90	
Juros e custos similares	-2.118.199,31	-8.097.094,43	-2.074.317,46	-3.062.437,36
Fluxos das de financiamento (3)		<u>-2.562.394,43</u>		<u>-2.062.437,36</u>

Varição de caixa e seus equivalentes (4)=(1)+(2)+(3)		317.197,07		107.033,51
Efeitos das diferenças de cambio		252.469,86		-488.076,20
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo		102.953,36		-4.080,15
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo		420.150,43		102.953,36

ANEXO A DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA 2009

2 - Discriminação dos componentes de caixa e seus equivalentes

	EXERCÍCIOS	
	2009	2008
Numerário	4.501,55	4.603,79
Depósitos Bancários Imediatamente Mobilizaveis	419.663,84	98.349,57
Equivalentes a Caixa	0,00	0,00
Caixa e seus equivalentes	420.150,43	102.953,36
Disponibilidades constantes do Balanço	424.165,39	102.953,36

Lisboa, 8 de Abril de 2010

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 2009 da **Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2009, que evidencia um total de 44.247.142 Euros e um total de capital próprio de 6.882.998 Euros, incluindo um resultado líquido negativo de 5.248.949 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 2009, 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 21.613.500 Euros, e a encargos com loteamentos, estudos e projectos de arquitectura, no montante de cerca de 4.895.000 Euros, cuja regularização só deverá ocorrer quando se vierem a concretizar os correspondentes projectos imobiliários que a Empresa e as suas filiais estão a procurar desenvolver.
- ii) As demonstrações financeiras mencionadas no parágrafo 1 acima, referem-se à actividade da Empresa a nível individual e não consolidada. Em separado foram preparadas demonstrações financeiras consolidadas, em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro, tal como adoptadas na União Europeia, cujo montante do capital próprio ascende a 19.111.550 Euros.

Lisboa, 29 de Abril de 2010

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 2009.

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 2009
- 2º Seja aprovada a proposta do Conselho de Administração sobre a aplicação do Resultado líquido do exercício.

Lisboa, 29 de Abril de 2010

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 2009, 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)