

2012

# RELATÓRIO E CONTAS CONSOLIDADO

## *Imobiliária Construtora Grão Pará, SA*

- Relatório do Conselho de Administração
- Declaração dos responsáveis sobre conformidade da informação financeira apresentada – Conselho de Administração
- Balanço
- Demonstração dos Resultados por Naturezas
- Demonstração das Alterações no Capital Próprio
- Demonstração dos Fluxos de Caixa
- Anexo às Demonstrações Financeiras
- Parecer do Conselho Fiscal
- Declaração dos responsáveis sobre conformidade da informação financeira apresentada – Conselho Fiscal
- Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria
- Lista dos titulares de participações qualificadas/Anexo (Artigos 447º e 448º do CSC)
- Relatório sobre o Governo da Sociedade

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

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

Nos termos e para os efeitos do disposto no art.º 508-A do Código das Sociedades Comerciais vem o Conselho de Administração submeter à vossa apreciação o Relatório de Gestão e as Contas Consolidadas do exercício e demais documentos de prestação de contas respeitantes ao exercício de 2012.

### EVOLUÇÃO DAS ACTIVIDADES DAS EMPRESAS DO GRUPO

A implementação das medidas acordadas em 2011 entre o Estado Português e a Comissão Europeia/Banco Central Europeu/Fundo Monetário Internacional, implicaram um agravamento muito significativo do IVA e do IRS, este incidindo quer sobre os agentes activos, quer sobre os reformados. O equilíbrio das contas externas do País em 2012, foi conseguido muito à custa da radical diminuição de importações – por falta de poder aquisitivo da população ou por contenção de despesas de quem tenha meios e receio quanto ao futuro – e aumento das exportações ainda que com progressiva diminuição destas últimas na parte final de 2012.

O sector da Construção Civil e das Obras Públicas sofreu uma retracção sem paralelo nas últimas décadas, com um reflexo em todos os sectores envolvidos nesta actividade, desde as cimenteiras às siderurgias e todos os tipos de actividades conexas. O desemprego atingiu números históricos, o mesmo ocorrendo com a dívida pública. A diminuição do déficite não pode ser considerada virtuosa, já que os factores subjacentes ao mesmo, ou seja o enorme peso do Estado na economia continuaram intactos. Para que a sustentabilidade das Finanças Públicas seja permanente, torna-se necessária uma reforma radical do papel do Estado na economia e ainda a existência de meios que permitam a actividade normal do tecido empresarial.

A compressão do consumo, por via fiscal, sem o correspondente reequacionamento do papel do Estado, implicará, necessariamente, um processo de espiral recessiva que se auto-alimenta pelas forças conjugadas de menor disponibilidade de recursos na mão dos cidadãos e o agravamento dos custos dos bens e serviços adquiridos. A expectativa de que essa terapêutica, por si só, garanta a retoma da economia, tem vindo a ser desmentida, pelo aumento brutal do índice de desemprego, do aumento da dívida pública e do custo proibitivo do dinheiro para o sector empresarial. A pactada reforma do Estado, prevista desde 2011, não deu passos significativos e será ilusório pensar que o País conseguirá servir a dívida pública apenas com o aumento das exportações, sem que haja uma compressão brutal dos custos fixos do Estado. O adiar de obras públicas obrigou as empresas construtoras nacionais a voltarem-se para o exterior. Basta ver os Relatórios das mais relevantes, dentre elas, para se verificar que entre 70 a 80% das actividades das mesmas se faz fora do País, criando emprego lá fora, à custa do desemprego interno. O mesmo se diga da construção civil, um dos mais ponderáveis factores no aumento do desemprego nacional, afectando todas as indústrias dela dependentes: cimenteiras, siderurgia e outros.

O excesso de oferta de imóveis edificados, comprime os seus preços de alienação abaixo do custo das novas construções, paralisando o sistema até que se escoem as centenas de milhares de fogos excedentários.

Foi a constatação de toda essa situação que nos fez levar a negociações que conduziram à venda de um valiosíssimo activo, a Autodril, Sociedade Imobiliária, empresa detida a 100% pela Sociedade Autodril, SGPS, onde somos detentores de 99,71 % do capital social.

Após negociações que obrigaram a uma avaliação pelo Banco credor dos terrenos de propriedade da referida Autoril, SI, foi ainda superiormente determinado que mais duas entidades independentes, acreditadas junto à CMVM, procedessem a uma avaliação adicional dos mesmos terrenos. Embora tais avaliações tenham tido um valor superior ao efectuado pelo Banco, foi com base nesse valor menor que efectuámos a venda de 100% do capital da Autodril, SI a um fundo de investimento. Desse modo, liquidou-se a totalidade das responsabilidades perante o maior banco credor, o Banco Espírito Santo, de todas as empresas do Grupo. Foi ainda encerrado o Hotel Atlantis Sintra Estoril, que já fora alienado em 2008, mas cuja operação mantínhamos, e indemnizados todos os trabalhadores, cujo reconhecimento pela situação de

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

desemprego que lhes causámos queremos realçar. É que, quando, em 2000, entregámos ao Estado a componente desportiva do Autódromo Fernanda Pires da Silva, foi com o objectivo de liquidar todas as responsabilidades contraídas pelo Estado durante a intervenção estatal entre 1975 e 1978. O Estado, ao aceitar em pagamento o referido Autódromo, fê-lo, conforme consta da decisão do Conselho de Ministros de então, para recuperar as provas de fórmula 1 que se haviam efectuado naquele recinto, durante 13 anos, quando o Autódromo era 100% de nossa propriedade.

O Estado investiu mais de 30.000.000 de euros e nunca mais a Fórmula 1 voltou a Portugal. Nos 13 anos em que foi proprietário daquele recinto, foi perdendo sucessivamente todas as provas internacionais nele realizadas, culminando em 2012 com a cessação do Campeonato Mundial de Motos. Recorde-se que o Hotel Atlantis Sintra Estoril foi concebido para ter como clientela, essencialmente, os utentes do Autódromo, quer durante as corridas, quer durante os treinos. Enquanto houve Fórmula 1 em Portugal, devido às excepcionais condições climáticas do nosso País, havia cerca de 200 dias de ocupação das pistas do Autódromo, quer para treinos de Fórmula 1 quer para lançamentos de marcas de automóveis, atraídas para um Autódromo onde se realizava aquele evento.

Com a situação de praticamente encerramento da componente desportiva do Autódromo, o Hotel Atlantis Sintra Estoril tornou-se praticamente inviável. Por essa razão procedemos ao seu encerramento, como acima mencionado.

A alienação do capital social da Autodril, Sociedade Imobiliária fez-se ainda pela impossibilidade, que consideramos inarredável, de obter meios de financiamento para levar avante os projectos previstos para os terrenos de propriedade daquela empresa.

Em mais de meio século de actividade, passámos uma intervenção estatal, julgada ilícita por sentença do Supremo Tribunal Administrativo, o que não evitou que tivéssemos de pagar a totalidade do passivo contraído pelo Estado durante os catastróficos anos da sua intervenção entre 1975 e 1978. Assistimos à destruição da Primeira Cidade Turística portuguesa que, entre 1967 e 1974 edificámos na Madeira, nos terrenos da Matur e da Interhotel, por força da ampliação do Aeroporto de Santa Catarina, com a destruição de cerca de 4500 camas. Recorde-se que, aquando do início do investimento, na década de 60 e antes da sua edificação, garantira-nos o Estado Português que o Aeroporto de Santa Catarina nunca seria aumentado, por haver um aeroporto internacional a sete minutos de voo, em Porto Santo.

Finalmente, fomos obrigados a assinar um Acordo com o Estado, em 2000, para liquidar as dívidas da sua ruínosa gestão entre 1975 e 1978. Assistimos à destruição sistemática de obras de dimensão nacional feitas em mais de 80% com capitais próprios.

Aguardamos ainda que seja constituída a Servidão Aeronáutica incidente sobre os terrenos de propriedade da nossa associada Matur, cuja obrigatoriedade decorre da imperativa aplicação do anexo 14 da ICAO, ao abrigo do Tratado de Chicago.

Para cumprimento dessa obrigação legal, intentámos em 2005 uma acção contra a ANAM e o Governo Regional da Madeira que, decorridos oito anos continua sem sequer obter um despacho saneador.

### PERSPECTIVAS FUTURAS

Conforme referenciado no Relatório do Exercício transacto, vimo-nos forçados, mais uma vez, a alienar património muito valioso, como forma de saneamento de passivo e, face à impossibilidade que o sector empresarial privado hoje tem de obter fundos para exercer a sua normal actividade, reduzimos os nossos custos fixos a uma expressão simbólica e temos património cujo desenvolvimento permitiria relançar a nossa empresa com solidez. No entanto, encontramos-nos, mais uma vez, dependentes da evolução da economia nacional, esta última totalmente subordinada aos desenvolvimentos das economias dos nossos principais parceiros, de que avultam os membros da zona euro.

Não temos dívidas ao fisco, à Segurança Social, nem a funcionários e eliminámos a quase totalidade do nosso passivo bancário, sendo que o único existente, da Matur, já deveria ter sido liquidado contra pagamento dos terrenos da Servidão Aeronáutica, ainda não constituída.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

Aguardamos ainda a confirmação da sentença favorável que obtivemos na Acção de Enriquecimento sem Causa do Estado, na operação de liquidação das responsabilidades com o Acordo Global celebrado com o Estado no ano de 2000.

Por força da diferença entre o pleiteado na primeira acção intentada contra o Estado e a supra referida, houve que fazer uma correcção de 7.164.443 euros, correspondente aos valores por nós requeridos no processo, que teve ganho de causa em 1ª Instância.

É vital a retoma de actividade económica nacional, sob pena de ser nossa intenção devolver aos Senhores Accionistas a decisão acerca do futuro do nosso Grupo Empresarial.

Lisboa, 23 de Abril de 2013

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

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### **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 2012, 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  
(Presidente do Conselho de Administração)

Pedro Caetano de Moura Pinheiro  
(Administrador)

Orlando Morazzo  
(Administrador)

# IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

## GRUPO GRÃO-PARÁ

Balanco Consolidado em 31 de Dezembro de 2012 e 2011

(Valores expressos em euros)

	Notas	31-12-2012	31-12-2011
<b>Activo</b>			
<b>Não Corrente</b>			
Inventários	11	9.658.547	51.543.504
Activos fixos tangíveis	8	10.388.575	11.296.994
Propriedades de investimento	9	1.624.732	1.624.732
Investimentos financeiros	10	360.387	360.387
Outras dívidas de terceiros	12	19.511.922	22.621.125
<b>Total dos activos não correntes</b>		<b>41.544.163</b>	<b>87.446.742</b>
<b>Corrente</b>			
Inventários	11	10.452	13.467
Contas a receber de clientes	12	106.872	209.408
Outras dívidas de terceiros	12	671.742	619.388
Outros activos correntes	13	6.078	514.221
Caixa e equivalentes	14	295.367	164.921
<b>Total dos activos correntes</b>		<b>1.090.510</b>	<b>1.521.405</b>
<b>Total do Activo</b>		<b>42.634.673</b>	<b>88.968.146</b>
<b>Capital próprio e passivo</b>			
Capital	15	12.500.000	12.500.000
Acções Próprias	15	-3.367.236	-3.367.236
Prémios de Emissão de Acções	15	4.888.219	4.888.219
Diferenças de consolidação	15	-14.548.008	-14.545.492
Excedentes de Reavaliação	15		4.526.387
Reservas	15	7.399.752	7.399.752
Resultados transitados	15	15.897.477	16.152.053
Resultado líquido do exercício		-3.353.664	-4.784.730
<b>Total do capital próprio</b>		<b>19.416.541</b>	<b>22.768.954</b>
<b>Interesses minoritários</b>		<b>2.303.584</b>	<b>3.049.221</b>
Empréstimos bancários	16		30.948.805
Outros credores não correntes			
Impostos diferidos passivos	17	2.707.527	2.707.527
<b>Total dos passivos não correntes</b>		<b>2.707.527</b>	<b>33.656.332</b>
Empréstimos bancários	16	10.418.270	22.481.903
Fornecedores		390.790	180.783
Outras dívidas a terceiros	18	7.253.707	6.685.905
Provisões	19	144.254	144.254
Outros passivos correntes			795
<b>Total dos passivos correntes</b>		<b>18.207.021</b>	<b>29.493.639</b>
<b>Total da passivo, interesses minoritários e capital próprio</b>		<b>42.634.673</b>	<b>88.968.146</b>

Lisboa, 23 de Abril de 2013

O Técnico Oficial de Contas  
Sandra Andrade - N.º 33.321

A Administração

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

# IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

## GRUPO GRÃO-PARÁ

Demonstração Consolidada dos Resultados por Naturezas a 31 de Dezembro de 2012 e 2011

(Valores expressos em euros)

	Notas	31-12-2012	31-12-2011
<b>Proveitos Operacionais</b>			
Vendas e Prestação de Serviços	20	1.666.978	1.851.871
Outros Rendimentos Operacionais	21	8.089.636	1.335.871
Variação da Produção	11	-371.175	
<b>Total dos Proveitos Operacionais</b>		<b>9.385.439</b>	<b>3.187.743</b>
<b>Custos Operacionais</b>			
Mercadorias e Matérias Consumidas	11	405.766	289.961
Fornecimentos e Serviços Externos	22	1.728.254	2.042.474
Gastos com o Pessoal	23	2.176.304	2.521.392
Amortizações	24	64.546	129.042
Imparidades	12	7.447	10.384
Outros Gastos Operacionais	25	7.328.285	1.111.395
<b>Total dos Custos Operacionais</b>		<b>11.710.601</b>	<b>6.104.649</b>
<b>Resultado Operacional</b>		<b>-2.325.162</b>	<b>-2.916.907</b>
<b>Resultados Financeiros</b>	26	<b>-1.745.589</b>	<b>-2.297.999</b>
<b>Perdas relativas a Empresas Associadas</b>			
<b>Lucros antes de Impostos</b>			
<b>Imposto sobre o rendimento</b>	27	<b>29.084</b>	<b>32.494</b>
<b>Resultado depois de Imposto</b>		<b>-4.099.835</b>	<b>-5.247.400</b>
<b>Interesses Minoritários</b>	28	<b>-746.171</b>	<b>-462.670</b>
<b>Resultado Consolidado do exercício</b>		<b>-3.353.664</b>	<b>-4.784.730</b>

Lisboa, 23 Abril de 2013

O Técnico Oficial de Contas  
Sandra Andrade - N.º 33.321

A Administração  
Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro  
Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro  
Sr. Orlando Morazzo

# IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

## GRUPO GRÃO-PARÁ

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES DOS CAPITAIS PRÓPRIOS CONSOLIDADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS A 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

(Valores expressos em euros)

	Capital	Acções Próprias	Prémio de Emis. de Acções	Diferenças de Consolidação	Excedentes Reavaliação	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Transitados	Resultado Líquido do Ex.	Total
<b>Movimentos do exercício de 2011</b>										
Saldo em 1 de Janeiro de 2011	12.500.000	-3.367.236	4.888.219	-14.765.508	4.526.387	3.857.697	3.542.055	21.310.078	-4.937.412	27.554.281
Aplicação do Resultado de 2010								-4.937.412	4.937.412	0
Resultado Líquido									-4.784.730	-4.784.730
Outros				220.016				-220.613		-597
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2011</b>	<b>12.500.000,00</b>	<b>-3.367.236,09</b>	<b>4.888.219,39</b>	<b>-14.545.491,99</b>	<b>4.526.387,06</b>	<b>3.857.697,00</b>	<b>3.542.055,00</b>	<b>16.152.052,81</b>	<b>-4.784.730,10</b>	<b>22.768.954,08</b>
<b>Movimentos do exercício de 2012</b>										
Saldo em 1 de Janeiro de 2012	12.500.000	-3.367.236	4.888.219	-14.545.492	4.526.387	3.857.697	3.542.055	16.152.053	-4.784.730	22.768.954
Aplicação do Resultado de 2011								-4.784.730	4.784.730	0
Resultado Líquido									-3.353.664	-3.353.664
Outros				-2.516	-4.526.387			4.530.155		1.252
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2012</b>	<b>12.500.000,00</b>	<b>-3.367.236,09</b>	<b>4.888.219,39</b>	<b>-14.548.007,64</b>	<b>0,36</b>	<b>3.857.697,00</b>	<b>3.542.055,00</b>	<b>15.897.477,37</b>	<b>-3.353.664,31</b>	<b>19.416.541,08</b>

Lisboa, 23 de Abril de 2013

O Técnico Oficial de Contas  
Sandra Andrade - N.º 33.321

A Administração

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

# IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

## GRUPO GRÃO-PARÁ

### DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 (Valores expressos em Euros)

	31-12-2012	31-12-2011
<b>Actividades Operacionais:</b>		
Recebimentos de clientes	1.185.709	1.756.408
Pagamentos a fornecedores	-460.093	-700.099
Pagamentos ao pessoal	-543.766	-639.197
Disponibilidades geradas (aplicadas nas) pelas operações	181.851	417.112
Imposto sobre o rendimento pago	-2.130	
Recebimentos de empréstimos concedidos		
Pagamentos de empréstimos obtidos		
Outros recebimentos/pagamentos relativos à act. Operacional	-3.273.236	-2.641.311
<b>Fluxos de caixa resultantes das actividades operacionais</b>	<b>-3.093.516</b>	<b>-2.224.199</b>
<b>Actividades de investimento:</b>		
Pagamentos respeitantes a:		
Investimentos financeiros		
Imobilizações corpóreas		
Recebimentos respeitantes a:		
Imobilizações corpóreas		
Investimentos financeiros	44.651.429	
<b>Fluxos de caixa resultantes das actividades de investimento</b>	<b>44.651.429</b>	<b>0</b>
<b>Actividades de financiamento:</b>		
Recebimentos relativos a empréstimos obtidos	4.520.000	6.058.360
Reembolso de empréstimos	-43.939.584	-2.440.002
Pagamentos relativos a contractos de locação financeira	-69.760	-79.774
Pagamento de juros e custos similares	-1.938.083	-1.352.622
<b>Fluxos de caixa resultantes das actividades de financiamento</b>	<b>-41.427.427</b>	<b>2.185.962</b>
Variação líquida de caixa e seus equivalentes	130.486	-38.237
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	164.921	203.158
Efeitos das diferenças de cambio		
<b>Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício</b>	<b>295.407</b>	<b>164.921</b>

Lisboa, 23 de Abril de 2013

**O Técnico Oficial de Contas**  
Sandra Andrade - Nº 33.321

**A Administração**  
Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro  
Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro  
Sr. Orlando Morazzo

# IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

## Anexo às Demonstrações Financeiras Consolidadas

Exercício findo em 31 de Dezembro de 2012

(montantes expressos em Euros)

### 1. NOTA INTRODUTÓRIA

O **Grupo Grão-Pará** é constituído pela Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A. e empresas associadas, com diversas áreas de actividade, das quais se destacam a do turismo e a imobiliária.

A actividade da Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A. é fortemente interdependente com a das suas principais associadas, estando 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 é muito reduzida detendo no seu património diversas fracções em Lisboa do Centro Comercial Espaço Chiado, um terreno em Vila do Bispo e na Madeira terrenos e alguns empreendimentos turísticos para venda.

O **Grupo Grão-Pará** possui gabinetes técnicos de Arquitectura e Engenharia que vêm desenvolvendo projectos imobiliários para a sua actividade, nomeadamente:

- No Algarve, na zona da Praia do Carvoeiro, em continuação do seu Empreendimento, projectos para 30 Lotes de habitação e turismo e em Alfandega 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 (Óscar 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;
- Diversos projectos habitacionais já aprovados para os terrenos circundantes do Autódromo;

A Imobiliária Construtora Grão Pará está cotada na Euronext Lisboa (anterior Bolsa de Valores de Lisboa e Porto) desde 1972.

A moeda funcional de apresentação das demonstrações financeiras é o Euro.

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 23 de Abril de 2013.

De acordo com a legislação comercial em vigor, as contas emitidas são sujeitas a aprovação em Assembleia Geral.

O Conselho de Administração entende que estas demonstrações financeiras reflectem de forma verdadeira e apropriada as operações da Sociedade bem como a sua posição e desempenho financeiro e os fluxos de caixa.

# IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

## 2. POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS MAIS SIGNIFICATIVAS

As políticas contabilísticas mais significativas utilizadas na preparação das demonstrações financeiras consolidadas encontram-se descritas abaixo:

### 2.1 Bases de apresentação

As demonstrações financeiras consolidadas da Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A. foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos livros e registos contabilísticos das empresas incluídas na consolidação, organizados e elaborados segundo as disposições do novo normativo contabilístico vigente em Portugal (Sistema de Normalização Contabilística (SNC)), ajustados para dar cumprimento às Normas Internacionais de Relato Financeiro.

A Imobiliária Construtora Grão-Pará adoptou os IFRS na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas pela primeira vez no exercício de 2005, pelo que nos termos do disposto no IFRS 1 – Primeira Adopção das Normas Internacionais de Relato Financeiro, se considera que a transição dos princípios contabilísticos portugueses para o normativo internacional se reporta a 1 de Janeiro de 2004.

As demonstrações financeiras consolidadas em 31 de Dezembro de 2004, apresentadas para efeitos comparativos, foram igualmente preparadas de acordo com aqueles princípios, considerando adicionalmente as disposições do IFRS 1 na determinação dos ajustamentos efectuados à data de 1 de Janeiro de 2004 (data de transição).

Neste exercício as demonstrações financeiras consolidadas da Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A. foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro adoptadas pela União Europeia, (IAS/IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e com as interpretações do International Reporting Interpretation Committee (IFRIC) e pela anterior Standing Interpretation Committee (SIC), pelo que as políticas contabilísticas e os critérios de mensuração adoptados a 31 de Dezembro de 2011 são comparáveis com os utilizados na preparação das demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010.

A aplicação das normas de consolidação foi suficiente para que as demonstrações financeiras consolidadas apresentem uma imagem verdadeira e apropriada da situação financeira e dos resultados do conjunto das empresas incluídas na consolidação.

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas segundo o princípio do custo histórico, com excepção dos activos incluídos nas rubricas Terrenos e Edifícios e Outras Construções e ainda títulos e outras aplicações financeiras que se encontram reavaliados de forma a reflectir o seu justo valor.

A preparação das demonstrações financeiras em conformidade com o normativo contabilístico internacional requer o uso de estimativas e pressupostos definidos pela Administração que afectam as quantias reportadas de activos e passivos, assim como as quantias reportadas de proveitos e custos durante o período de relato. Apesar destas estimativas serem baseadas no melhor conhecimento da Gestão em relação aos eventos e acções correntes, os resultados actuais podem, em última instância, diferir destas estimativas. No entanto, é convicção do Conselho de Administração que as estimativas e pressupostos adoptados não incorporam riscos significativos que possam originar, durante o próximo exercício, ajustamentos materiais no valor contabilístico dos activos e passivos.

### 2.2 Bases de consolidação

#### 2.2.1 Datas de referência

As demonstrações financeiras consolidadas incluem, com referência a 31 de Dezembro de 2011, os activos, os passivos, os resultados e os fluxos de caixa das empresas do Grupo, as quais são apresentadas na Nota 5.

#### 2.2.2 Participações financeiras em empresas do grupo e associadas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as contas da Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A. e das filiais em que participa, directa e indirectamente, no respectivo capital social de modo maioritário e exercendo o controlo da sua gestão,

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

as quais foram englobadas pelo método de consolidação integral, com excepção das que têm um valor patrimonial reduzido, ou que se encontram desactivadas, as quais são apresentadas na Nota 6.

As participações financeiras em empresas nas quais o Grupo detenha directa ou indirectamente, mais de 50% dos direitos de voto em Assembleia Geral de Accionistas ou detenha o poder de controlar as suas políticas financeiras e operacionais (definição de controlo utilizada pelo Grupo) foram incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas pelo método de consolidação integral. O capital próprio e o resultado líquido destas empresas, correspondente à participação de terceiros nas mesmas são apresentados no balanço consolidado e na demonstração de resultados consolidada, respectivamente, na rubrica 'Interesses minoritários'. As subsidiárias são consolidadas a partir da data em que o controlo é transferido para o Grupo, sendo excluídas da consolidação a partir da data em que o controlo termina.

As transacções intra-grupo e os saldos e ganhos não realizados em transacções entre empresas do grupo são eliminados. As perdas não realizadas são também eliminadas, a não ser que a transacção forneça evidência de imparidade do activo transferido. Quando considerado necessário, as políticas contabilísticas das filiais são alteradas para garantir a consistência com as políticas adoptadas pelo Grupo.

### 2.2.3 Saldos e transacções entre empresas do grupo

Os saldos e as transacções, entre empresas do Grupo e entre estas e a empresa-mãe são anulados na consolidação.

### 2.2.4 Diferenças de consolidação

As diferenças, tanto positivas como negativas, entre o valor contabilístico dos investimentos financeiros e o valor atribuível aos activos líquidos adquiridos, são relevadas na rubrica "Diferenças de consolidação" no Capital próprio. As variações ocorridas na situação líquida das participadas são relevadas nas diversas rubricas do Capital próprio. O valor correspondente à participação de terceiros é apresentado no balanço consolidado na rubrica de "Interesses minoritários".

### 2.2.5 Consistência com o Exercício Anterior

Os métodos e procedimentos de consolidação foram aplicados de forma consistente relativamente ao exercício de 2010.

## 2.4 Transacções em moeda diferente do euro

As transacções em moeda diferente do euro são convertidas para euros à taxa de câmbio em vigor à data da transacção.

À data do balanço, os activos e passivos monetários expressos em moeda diferente do euro são convertidos à taxa de câmbio em vigor a essa data e as diferenças de câmbio resultantes dessa conversão são reconhecidos como resultados do exercício.

## 2.5 Activos fixos tangíveis

### 2.5.1 Mensuração

As Imobilizações corpóreas adquiridas até 31 de Dezembro de 2003 encontram-se registadas ao custo de aquisição ou custo de aquisição reavaliado com base em índices de preços nos termos da legislação em vigor, deduzidas das correspondentes depreciações acumuladas.

A partir dessa data as Imobilizações Corpóreas, com excepção dos terrenos e edifícios, encontram-se registadas ao custo de aquisição ou de produção, deduzidos de depreciações acumuladas e de eventuais perdas de imparidade acumuladas. Considera-se como custo de aquisição o preço de compra adicionado das despesas imputáveis à compra.

Os custos subsequentes que aumentem a vida útil dos activos são incluídos no valor contabilístico do bem ou reconhecidos como um activo separadamente, apenas quando seja provável que existam benefícios económicos futuros associados ao bem e quando o custo puder ser fiavelmente mensurado. Todas as outras despesas de manutenção, conservação e reparação são registadas na demonstração dos resultados durante o período financeiro em que são incorridas.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

Decorrente da excepção prevista na IFRS 1, as reavaliações efectuadas antes da data de transição foram mantidas, designando-se esse valor como custo considerado para efeitos de IFRS.

Os aumentos ao valor contabilístico dos terrenos e edifícios em resultado de reavaliações são creditados em activos fixos tangíveis. As reduções que possam ser compensadas por anteriores reavaliações do mesmo activo são movimentadas contra a respectiva reserva de reavaliação, as restantes reduções são reconhecidas na demonstração dos resultados.

Os Terrenos e Edifícios encontram-se registados ao justo valor, apurado com base em avaliações efectuadas por peritos independentes, numa óptica de melhor uso. O justo valor dos terrenos que se encontram adjacentes ao Autódromo do Estoril, foi considerado pela entidade que procedeu à avaliação dos mesmos, foi apurado no pressuposto de que existem projectos aprovados para aqueles terrenos, encontrando-se contudo os mesmos ainda dependentes de licenças a conceder por entidades externas.

As Imobilizações em Curso são registadas ao custo de aquisição, deduzido de eventuais perdas de imparidade acumuladas, e começam a ser depreciadas a partir do momento em que os activos subjacentes estejam concluídos ou disponíveis para utilização.

### 2.5.2 Contratos de locação financeira

Os bens cuja utilização decorre de contratos de locação financeira relativamente aos quais o Grupo assume substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes á posse do activo locado são classificados como activos fixos tangíveis.

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 acima, são registados como custos na Demonstração dos resultados do exercício a que respeitam.

Os contratos de locação financeira são registados na data do seu início como activo e passivo pelo menor do justo valor do bem locado ou do valor actual das rendas de locação vincendas.

Os activos adquiridos em locação financeira são amortizados de acordo com a política estabelecida pelo Grupo para os activos fixos tangíveis.

As rendas são constituídas pelo encargo financeiro e pela amortização financeira do capital. Os encargos são imputados aos respectivos períodos durante o prazo de locação a fim de produzirem uma taxa de juro periódica constante sobre a dívida remanescente.

### 2.5.3 Amortizações

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 máximas previstas no Decreto Regulamentar 2/90, com excepção dos valores relativos ao Hotel Atlantis Sintra Estoril e os da Interhotel – Sociedade Internacional de Hotéis, S.A., para os quais se utilizaram as taxas mínimas previstas no citado Decreto Regulamentar.

Os terrenos não são depreciados. As depreciações dos demais activos fixos tangíveis são calculadas, após o momento em que o bem se encontra em condições de ser utilizado, de acordo com o método da linha recta, em conformidade com o período de vida útil estimado para cada grupo de bens, com se segue:

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

	Anos
Edifícios	20 Anos
Equipamento Básico	3-16 Anos
Equipamento Transporte	4-6 Anos
Equipamento Administrativo	3-16 Anos
Outras Imobilizações Corpóreas	3-16 Anos

### 2.6 Imparidade dos Activos

Os activos que não têm uma vida útil definida não são sujeitos a amortizações e depreciações, sendo sujeitos anualmente a testes de imparidade.

À data de cada relato, e sempre que seja identificado um evento ou alteração nas circunstâncias que indiquem que o montante pelo qual o activo se encontra registado possa não ser recuperável, é efectuada uma avaliação de imparidade dos activos fixos tangíveis.

Sempre que o montante pelo qual o activo se encontra registado é superior à sua quantia recuperável, é reconhecida uma perda por imparidade, registada na demonstração dos resultados na rubrica “Imparidade de activos depreciáveis / amortizáveis (perdas / reversões)” ou na rubrica “Imparidade de activos não depreciáveis/amortizáveis (perdas / reversões)”.

A quantia recuperável é a mais alta entre o preço de venda líquido e o valor de uso. O preço de venda líquido é o montante que se obteria com a alienação do activo, numa transacção entre entidades independentes e conhecedoras, deduzido dos custos directamente atribuíveis à alienação. O valor de uso é o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados que são esperados que surjam do uso continuado do activo e da sua alienação no final da sua vida útil. A quantia recuperável é estimada para cada activo, individualmente ou, no caso de não ser possível, para a unidade geradora de fluxos de caixa à qual o activo pertence.

A reversão de perdas por imparidade reconhecidas em exercícios anteriores é registada quando se conclui que as perdas por imparidade reconhecidas anteriormente já não existem ou diminuíram. A reversão das perdas por imparidade é reconhecida na demonstração dos resultados na rubrica supra referida. A reversão da perda por imparidade é efectuada até ao limite da quantia que estaria reconhecida (líquida de amortização ou depreciação) caso a perda por imparidade não se tivesse registado em exercícios anteriores.

Os activos sujeitos a amortização e depreciação são revistos anualmente para determinar se houve imparidade, quando eventos ou circunstâncias indicam que o seu valor registado pode não ser recuperável. Sempre que o montante pelo qual um activo se encontra registado é superior à sua quantia recuperável, é reconhecida uma perda de imparidade, registada na demonstração de resultados.

### 2.7 Outros Investimentos Financeiros

A rubrica de outros investimentos financeiros é composta por títulos e outras aplicações financeiras e encontram-se valorizados ao custo de aquisição.

As eventuais mais-valias e menos-valias efectivas que resultem da venda dos referidos títulos são reconhecidas como resultados do exercício em que ocorrem.

As participações financeiras que tenham experimentado reduções permanentes de valor de realização, encontram-se provisionadas.

Os Investimentos Financeiros em imóveis encontram-se registados ao justo valor, apurado com base em avaliações efectuadas por peritos independentes, numa óptica de melhor uso.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### 2.8 Impostos sobre o rendimento

O Imposto sobre o rendimento do exercício foi determinado com base nos Resultados Líquidos das empresas incluídas na consolidação, ajustados de acordo com a legislação fiscal, e considerando a tributação diferida.

Tal como estabelecido na IAS 12 – “Imposto sobre o Rendimento”, são reconhecidos activos por impostos diferidos apenas quando exista razoável segurança de que estes poderão vir a ser utilizados na redução do resultado tributável futuro, ou quando existam impostos diferidos passivos cuja reversão seja expectável no mesmo período em que os impostos diferidos activos sejam revertidos. No final de cada exercício é efectuada uma revisão desses impostos diferidos, sendo os mesmos reduzidos sempre que deixe de ser provável a sua utilização futura. (Ver Nota 17)

Os impostos diferidos são calculados com base no método da responsabilidade de balanço e reflectem as diferenças temporárias entre o montante dos activos e passivos para efeitos de reporte contabilístico e os seus respectivos montantes para efeitos de tributação.

Os impostos diferidos são calculados à taxa que se espera que vigore no período em que se prevê que o activo ou o passivo seja realizado.

### 2.9 Inventários

As Mercadorias e as Matérias-primas, subsidiárias e de consumo relativas às unidades hoteleiras estão valorizadas ao custo de aquisição, o qual é inferior ao respectivo valor de mercado, utilizando-se o custo médio como método de custeio.

Os Produtos acabados e intermédios e os Produtos e trabalhos em curso da empresa mãe 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, deduzido dos ajustamentos.

Para os Produtos acabados da G.P.A., S.A., constituídos por fracções destinadas a venda, foi adoptado o valor realizável líquido, por se considerar inferior ao respectivo valor de custo.

### 2.10 Classificação de balanço

Os activos realizáveis e os passivos exigíveis a menos de um ano da data do balanço, ou que são expectáveis que se realizem no decurso normal das operações, ou ainda que são detidos com a intenção de transacção, são classificados, respectivamente, no activo e no passivo como correntes. Todos os restantes activos e passivos são considerados como não correntes.

### 2.11 Cientes e Outras Contas a Receber

As contas a receber Clientes e outros devedores são reconhecidos inicialmente pelo seu valor nominal e são apresentados deduzidos de eventuais perdas por imparidade. A perda por imparidade destes activos é registada quando existe evidência objectiva de que não se irão cobrar todos os montantes devidos, de acordo com os termos originalmente estabelecidos para liquidação das dívidas de terceiros. O montante da perda corresponde à diferença entre a quantia registada e o valor estimado de recuperação. O valor da perda é reconhecido na demonstração dos resultados do período.

### 2.11 Outros Activos e Passivos Correntes

Nestas rubricas são registados os acréscimos de custos, custos diferidos, acréscimos de proveitos e proveitos diferidos para que os custos e proveitos sejam contabilizados no período a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### 2.12 Caixa e equivalentes de caixa

Esta rubrica inclui, para além dos valores em caixa, os depósitos à ordem bancários e outros investimentos de curto prazo com mercado activo. Os descobertos bancários estão incluídos na rubrica de Empréstimos e Descobertos Bancários no passivo.

### 2.13 Capital Social

As acções ordinárias são classificadas no capital próprio.

Os custos directamente atribuíveis à emissão de novas acções ou opções são apresentados como uma dedução, líquida de impostos, ao valor recebido resultante desta emissão. Os custos directamente imputáveis à emissão de novas acções ou opções, para a aquisição de um negócio, são incluídos no custo de aquisição como parte do valor da compra.

Quando a empresa ou as suas filiais adquirem acções próprias da empresa mãe, o montante pago é deduzido ao total dos capitais próprios atribuíveis aos accionistas, e apresentado como acções próprias, até à data em que estas são canceladas, reemitidas ou vendidas. Quando tais acções são subsequentemente vendidas ou reemitidas, o montante recebido é novamente incluído nos capitais próprios atribuíveis aos accionistas.

### 2.14 Empréstimos e Descobertos Bancários

Os empréstimos obtidos são inicialmente reconhecidos ao justo valor, líquido de custos de transacção incorridos. Os empréstimos são subsequentemente apresentados ao custo amortizado; qualquer diferença entre os recebimentos (líquidos de custos de transacção) e o valor a pagar são reconhecidos na demonstração dos resultados ao longo do período do empréstimo, utilizando o método da taxa efectiva.

Os empréstimos obtidos são classificados no passivo corrente, excepto se o Grupo possuir um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, doze meses após a data do balanço, sendo neste caso classificado no passivo não corrente.

Os custos com juros relativos a empréstimos obtidos são registados na rubrica de custo líquido de financiamento na demonstração de resultados.

### 2.15 Fornecedores e Outras Contas a Pagar

As contas a pagar a fornecedores e outros credores são registadas pelo seu valor nominal, na medida em que se tratam de valores a pagar de curto prazo.

### 2.16 Provisões, activos e passivos contingentes

São constituídas provisões sempre que o Grupo reconhece a existência de uma obrigação presente (legal ou implícita) fruto de um evento passado e sempre que seja provável que uma diminuição, estimada com fiabilidade, de recursos incorporando benefícios económicos será necessária para liquidar a obrigação.

Estas provisões são revistas à data de balanço e ajustadas para reflectir a melhor estimativa corrente.

Na possibilidade de uma das condições anteriores não ser cumprida, mas mantendo-se a possibilidade de afectar os exercícios futuros, a Empresa não reconhece um passivo contingente mas promove a sua divulgação.

Quando se verificam activos contingentes resultantes de eventos passados, mas cuja ocorrência depende de eventos futuros incertos, estes não são registados. À semelhança dos passivos, também os activos contingentes são divulgados.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### 2.17 Especialização de Exercícios

Os custos e proveitos são registados de acordo com o princípio da especialização de exercícios, segundo o qual às transacções são contabilisticamente reconhecidas quando são geradas, independentemente do momento em que são recebidas ou pagas.

### 2.18 Rédito e Especialização de Exercícios

O rédito é registado na demonstração de resultados e compreende os montantes facturados na venda de produtos e na prestação de serviços, líquidos do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) e descontos, depois de eliminar as transacções intra-grupo.

Os proveitos decorrentes das vendas são reconhecidos na Demonstração de Resultados quando os riscos e vantagens inerentes à posse dos activos vendidos são transferidos para o comprador. Os proveitos associados com a prestação de serviços são reconhecidos na Demonstração dos Resultados em função do grau de execução do serviço.

Os custos financeiros líquidos representam essencialmente juros de empréstimos obtidos, juros de aplicações financeiras e ganhos e perdas cambiais.

Os juros e proveitos financeiros são reconhecidos de acordo com o princípio da especialização dos exercícios e de acordo com a taxa de juro efectiva aplicável.

Os custos e proveitos são contabilizados no período a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento. Os custos e proveitos cujo valor real não seja conhecido são estimados.

Os custos financeiros líquidos são reconhecidos em resultados numa base de acréscimo durante o período a que dizem respeito.

Os custos e os proveitos imputáveis ao período corrente e cujas despesas e receitas apenas ocorrerão em períodos futuros, bem como as despesas e as receitas que já ocorreram, mas que respeitam a períodos futuros e que serão imputadas aos resultados de cada um desses períodos, pelo valor que lhes corresponde, são registados nas rubricas de 'Outros Activos Correntes' e 'Outros Passivos Correntes'.

## 3. GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO

As actividades do Grupo estão expostas a uma variedade de factores de risco financeiro: risco de crédito, risco de liquidez e risco cambial e da taxa de juro.

### 3.1 Risco de crédito

O Grupo não tem concentração significativa de risco de crédito uma vez que as suas vendas, sendo relacionadas com prestações de serviços em hotéis, são na sua quase totalidade efectuadas a pronto pagamento. Para as vendas a crédito existem políticas que asseguram que as mesmas são efectuadas a clientes com adequado historial de crédito.

### 3.2 Risco de liquidez

O Grupo assegura a manutenção das disponibilidades necessárias através da utilização de linhas de crédito negociadas com alguns Bancos.

A gestão do risco de liquidez implica a manutenção de saldos financeiros suficientes, facilidade na obtenção de fundos através de linhas de crédito adequadas. Relacionada com a dinâmica dos negócios subjacentes, a tesouraria procura manter a flexibilidade da dívida flutuante, mantendo as linhas de crédito disponíveis.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### 3.3 Risco da taxa de juro

O risco de taxa de juro do Grupo resulta de empréstimos a curto e longo prazo. Os empréstimos de taxa variável expõem o Grupo ao risco de fluxo de caixa relativo à taxa de juro. A Administração não considera economicamente necessária a implementação de uma política de gestão de risco de taxa de juro, não tendo por isso recorrido a instrumentos de cobertura da taxa de juro.

### 3.4 Risco cambial

O risco cambial tem origem no empréstimo junto do BES no valor de 17.862.362 USD, entretanto liquidado no decorrer do exercício de 2012

## 4. ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS

A preparação das demonstrações financeiras em conformidade com o normativo contabilístico internacional requer o uso de estimativas e pressupostos definidos pela Administração que afectam as quantias reportadas de activos e passivos, assim como as quantias reportadas de proveitos e custos durante o período de relato.

O Conselho de Administração baseou-se no melhor conhecimento e experiência de eventos passados e/ou correntes e em pressupostos relativos a eventos futuros para determinar as estimativas contabilísticas mais relevantes.

## 5. EMPRESAS INCLUÍDAS NA CONSOLIDAÇÃO

As empresas incluídas na consolidação, suas sedes e proporção do capital detido em 31 de Dezembro de 2012 e 31 de Dezembro de 2011, são as seguintes:

Firma	Percentagem de Capital detido		Condições de inclusão
	2012	2011	
Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A. Rua Misericórdia, 12 a 20, Piso 5 Sala 19 – 1200-273 Lisboa	Empresa Mãe		
<b>Directamente</b>			
Autodril – Soc. Gestora de Participações Sociais, S.A. Rua Misericórdia, 12 a 20, Piso 5 Sala 19 – 1200-273 Lisboa	99,71%	99,71%	a)
Somotel – Soc. Portuguesa de Motéis, S.A. Rua Misericórdia, 12 a 20, Piso 5 Sala 19 – 1200-273 Lisboa	25,03%	25,03%	a)
Comportur – Comp. Port. De Urbanização e Turismo, S.A. Rua Misericórdia, 12 a 20, Piso 5 Sala 19 – 1200-273 Lisboa	51,60%	51,60%	a)
Indumármore – Indústria de Mármore, Lda Rua Misericórdia, 12 a 20, Piso 5 Sala 19 – 1200-273 Lisboa	90%	90%	a)
<b>Indirectamente</b>			
Autodril – Soc. Gestora de Participações Sociais, S.A.			
Grão-Pará Agroman – Sociedade Imobiliária, S.A. Rua Misericórdia, 12 a 20, Piso 5 Sala 19 – 1200-273 Lisboa	100%	100%	a)
Interhotel – Soc. Internacional de Hotéis, S.A. Rua Misericórdia, 12 a 20, Piso 5 Sala 19 – 1200-273 Lisboa	96,29%	96,29%	a)
Autodril – Sociedade Imobiliária, S.A. Rua Misericórdia, 12 a 20, Piso 5 Sala 19 – 1200-273 Lisboa		100%	a)

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

Comportur–Comp. Port. De Urbanização e Turismo, S.A. Rua Misericórdia,12 a 20, Piso 5 Sala 19 – 1200-273 Lisboa	24,92%	24,92%	a)
Matur – Soc. De Empreendimentos Turísticos da Madeira, S.A. Rua Misericórdia,12 a 20, Piso 5 Sala 19 – 1200-273 Lisboa	38,78%	38,77%	a)
Interhotel – Soc. Internacional de Hotéis, S.A.			
Matur – Soc. Emp. Turísticos da Madeira, S.A. Rua Misericórdia,12 a 20, Piso 5 Sala 19 – 1200-273 Lisboa	2,74%	2,74%	a)

a) As empresas consolidadas encontram-se nas condições previstas nas alíneas a) e b) do n.º 1, art. 6º do Decreto-Lei 158/2009, de 13 de Julho.

### 6. EMPRESAS NÃO INCLUÍDAS NA CONSOLIDAÇÃO

As empresas não incluídas na consolidação, suas sedes e proporção do capital detido em 31 de Dezembro de 2012 e 31 de Dezembro de 2011, são as seguintes:

Firma	Percentagem de Capital detido		Condições de inclusão
	2012	2011	
Turidecor – Soc. De Decorações Turísticas e Hoteleiras, Lda. Rua Castilho, 50 – 1250-071 Lisboa	30%	30%	a)
Compete –Comp. Promotora de Empreend.Turísticos, S.A. Rua Castilho, 50 – 1250-071 Lisboa	89%	89%	b)
Orplano – Org. e Planeamento Técnicos de Construção, S.A. Rua Castilho, 50 – 1250-071 Lisboa	34%	34%	c)

a) Turidecor – Sociedade de Decorações Turísticas e Hoteleiras, Lda. Capital Social: 9.975,95 Euros. Esta empresa está sem actividade há vários anos, pelo que se enquadra nas condições previstas no nº 1, artigo 8º do Decreto-Lei 158/2009, de 13 de Julho.

b) Compete – Companhia Promotora de Empreendimentos Turísticos, S.A. Capital Social: 9.975,95 Euros. Esta empresa está sem actividade há vários anos, pelo que se enquadra nas condições previstas no nº 1, artigo 8º do Decreto-Lei 158/2009, de 13 de Julho.

c) Orplano – Organização e Planeamento Técnicos de Construção, S.A. Capital Social: 2.493,98 Euros. Esta empresa está sem actividade há vários anos, pelo que se enquadra nas condições previstas no nº 1, artigo 8º do Decreto-Lei 158/2009, de 13 de Julho.

### 7. ALTERAÇÕES OCORRIDAS NO PERÍMETRO DE CONSOLIDAÇÃO

Na sequência da assinatura do contrato de compra e venda de acções representativas de 100% do capital social da Autodril SI, SA outorgado entre a Autodril SGPS, SA e o Fundo de Gestão do Património Imobiliário – FUNGEPI BES, a Autodril SI, SA saiu do perímetro de consolidação do Grupo Grão Pará.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### 8. ACTIVOS FIXOS TANGÍVEIS

#### 8.1 Movimentos ocorridos nas rubricas dos activos fixos tangíveis, amortizações acumuladas e perdas por imparidade

2012

	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Equipam. básico	Equipam. de transporte	Equipam. administ.	Outros activos fixos tangíveis	Total
<b>Activos</b>							
Saldo inicial	9.985.934	3.588.897	3.635.476	339.286	3.121.957	598.702	21.270.252
Aquisições			5.145			1.088	6.233
Alienações a)		(2.287.153)		(14.486)			(2.301.639)
Transferências e abates							-
Outras variações							-
Saldo final	9.985.934	1.301.744	3.640.621	324.801	3.121.957	599.790	18.974.846
<b>Amortizações acumuladas e perdas por imparidade</b>							
Saldo inicial		2.401.230	3.582.899	339.286	3.111.500	538.343	9.973.259
Amortizações do exercício		40.795	23.406		285	362	64.849
Perdas por imparidade do exercício							-
Reversões de perdas por imparidade							-
Alienações a)		(1.437.350)		(14.486)			(1.451.835)
Transferências e abates							-
Outras variações							-
Saldo final	-	1.004.675	3.606.305	324.801	3.111.785	538.706	8.586.272
<b>Activos líquidos</b>	9.985.934	297.068	34.315	(0)	10.172	61.085	10.388.575

2011

	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Equipam. básico	Equipam. de transporte	Equipam. administ.	Outros activos fixos tangíveis	Total
<b>Activos</b>							
Saldo inicial	9.985.934	3.592.469	3.626.238	426.440	3.120.397	598.702	21.350.181
Aquisições			9.237		1.560		10.797
Alienações		(3.572)		(87.153)			(90.726)
Transferências e abates							-
Outras variações							-
Saldo final	9.985.934	3.588.897	3.635.476	339.286,17	3.121.957	598.702	21.270.252
<b>Amortizações acumuladas e perdas por imparidade</b>							
Saldo inicial		2.302.913	3.577.599	426.440	3.109.321	517.327	9.933.600
Amortizações do exercício		100.434	26.430	-	2.178		129.042
Perdas por imparidade do exercício							-
Reversões de perdas por imparidade							-
Alienações		(2.116)		(87.154)			(89.270)
Transferências e abates			(113)				(113)
Outras variações			(21.016)			21.016	-
Saldo final	-	2.401.230	3.582.899	339.286	3.111.500	538.343	9.973.259
<b>Activos líquidos</b>	9.985.934	1.187.667	52.576	(0)	10.458	60.359	11.296.994

a) Alienação do lote 49 sitio no Carvoeiro propriedade da Empresa-mãe e 11 fracções do Centro Comercial sito na Madeira propriedade da Matur, SA ao Fundo de Gestão de Património Imobiliário – Fungepi BES

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### 8.2 Reavaliações de activos fixos tangíveis

O Grupo regista os terrenos e edifícios, afectos a actividade operacional, ao valor de mercado apurado por entidades especialistas e independentes.

O detalhe global dos custos históricos de aquisição de Activos fixos tangíveis e correspondente reavaliação, em 31 de Dezembro de 2012, líquidos de Amortizações acumuladas, é o seguinte:

	Custo Histórico (a)	Reavaliações (a)(b)(c)	Valores Contabilísticos Reavaliados (a)
Activos fixos tangíveis			
Terrenos e recursos naturias	64.312	9.921.622	9.985.934
Edifícios e outras construções	99.363	197.706	297.068
Equipamento básico	34.315		34.315
Equipamento administrativo	10.172		10.172
Outros activos fixos tangíveis	61.085		61.085
	<u>269.247</u>	<u>10.119.328</u>	<u>10.388.575</u>

(a) Líquidos de amortizações

(b) Englobam as sucessivas reavaliações

(c) Inclui o efeito das reavaliações extraordinárias.

As reavaliações evidenciadas dizem respeito a terrenos e edifícios detidos pela Matur, SA e foram reavaliados com base nos seguintes diplomas legais:

Decreto-Lei nº 430/78	de 27 de Dezembro
Decreto-Lei nº 219/82	de 02 de Junho
Decreto-Lei nº 399-G/84	de 28 de Dezembro
Decreto-Lei nº 118-B/86	de 27 de Maio
Decreto-Lei nº 111/88	de 02 de Abril
Decreto-Lei nº 49/91	de 25 de Janeiro
Decreto-Lei nº 264/92	de 24 de Novembro
Decreto-Lei nº 31/98	de 02 de Fevereiro

e numa reavaliação livre, datada de 29 de Março de 2001, efectuada pela Avaltaxo - Sociedade Geral de Avaliações, Lda que utilizou o Método de Comparação e o Método Dinâmico de Discounted Cash Flow.

## 9. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

### 9.1 Movimento ocorrido na rubrica de Propriedades de investimento

	<i>Propriedades de Investimento</i>
Saldo em 31 de Dezembro de 2011	<u>1.624.732</u>
Aquisições	
Reavaliações	
Alienações	
Saldo em 31 de Dezembro de 2012	<u>1.624.732</u>

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### 9.2 Activos em Locação Financeira

O Grupo, mais concretamente a associada Comportur, SA, detém diversas fracções do Edifício Espaço Chiado, no montante de 1.624.732 Euros, adquiridas sob o regime de locação financeira. No final do contrato, o Grupo poderá exercer a opção de compra desse activo a um preço inferior ao valor de mercado.

### 9.3 Reavaliações

As Propriedades de investimento detidas no Grupo, referem-se a fracções do edificio Espaço Chiado que estão registadas ao valor de mercado, apurado por entidades especialistas e independentes.

A ultima avaliação efectuada por perito independente data de 2010 tendo sido utilizado o Método de Mercado, Método da Rendabilidade e o Método do Custo de Construção.

O detalhe global dos custos históricos de aquisição das Propriedades de investimento e correspondente reavaliação, em 31 de Dezembro de 2012, líquidos de Amortizações acumuladas, é o seguinte:

<i>Fracções</i>	<i>Valor de aquisição</i>	<i>Justo valor</i>	<i>Valor de Reavaliação</i>
Fracção "Q" Estacionamento nº16	19.912	36.000	16.088
Fracção "R" Estacionamento nº17	19.912	30.000	10.088
Fracção "IX" Loja nº39	125.045	51.700	-73.345
Fracção "LH" Escritorio nº8	190.579	267.000	76.421
Fracção "LV" Escritorio nº19	153.812	215.900	62.088
Fracção "AQ" Arrecadação nº 5	7.965	10.000	2.035
Fracção "LI" Escritorio nº9	186.175	257.800	71.625
Fracção "LC" Cine-Teatro	275.498	375.000	99.502
Fracção "JU" Loja 63	103.703	51.700	-52.003
Fracção "IO" Café Concerto	267.940	350.900	82.960
Saldo em 31 de Dezembro de 2012	1.350.539	1.646.000	295.461

## 10. INVESTIMENTOS FINANCEIROS

Em 31 de Dezembro de 2012 e em 31 de Dezembro de 2011 a rubrica "Investimentos financeiros" apresenta a seguinte composição:

	2012	2011
Não correntes:		
Partes de capital em empresas associadas	37.506	37.506
Títulos e outras aplicações financeiras	5.806	5.806
Adiantamento por conta de investimentos financeiros	317.074	317.074
	360.387	360.387
Correntes:		
	-	-
	360.387	360.387

# IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

## 11. INVENTÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2012 e em 31 de Dezembro de 2011, os inventários do grupo eram detalhados conforme se segue:

	2012			2011		
	Quantia bruta	Perdas por imparidade	Quantia líquida	Quantia bruta	Perdas por imparidade	Quantia líquida
<b>Não Corrente:</b>						
Mercadorias	4.148.488		4.148.488	45.658.439		45.658.439
Matérias-Primas, subsidiárias e de consumo	2.016	2.016	-	2.016		2.016
Produtos acabados e intermédios	1.232.599	494.019	738.579	1.234.323	492.203	742.119
Produtos e trabalhos em curso	5.450.405	678.926	4.771.479	5.819.856	678.926	5.140.930
	<b>10.833.508</b>	<b>1.174.962</b>	<b>9.658.547</b>	<b>52.714.633</b>	<b>1.171.129</b>	<b>51.543.504</b>
<b>Corrente:</b>						
Mercadorias	4.639		4.639	5.597		5.597
Matérias-Primas, subsidiárias e de consumo	5.813		5.813	7.869		7.869
	<b>10.452</b>		<b>10.452</b>	<b>13.467</b>		<b>13.467</b>

A rubrica de Mercadorias inclui diversos terrenos, situados na Madeira e no Algarve. Inclui também as mercadorias existentes nas duas unidades hoteleiras exploradas pelo Grupo.

A rubrica de Produtos acabados e intermédios inclui diversos imóveis, situados no Centro Comercial e Cultural Espaço Chiado em Lisboa, valorizados ao valor realizável.

A rubrica de Produtos e trabalhos em curso Inclui diversos projectos desenvolvidos pela Imobiliária Construtora Grão-Pará, nomeadamente:

- Os projectos para os terrenos circundantes do Autódromo, no montante de cerca de 3.738.000 euros (pertencentes à Autodril- Sociedade Imobiliária, S.A.), para permitir a viabilidade do próprio autódromo, dada a complementaridade do mesmo com a ocupação das pistas naquele recinto desportivo. Apesar da alienação da participada Autodril SI, a empresa mantém a expectativa que os actuais proprietários dos terrenos circundantes ao Autódromo FPS irão desenvolver o projecto existente e que já viu ser reconhecido o seu carácter estruturante quer pela Câmara Municipal de Cascais, quer pelo Governo.
- Os projectos na Madeira, após a conversão de terrenos turísticos em imobiliários, em virtude da ampliação do Aeroporto de Santa Catarina, no montante de cerca de 753.000 euros  
Os terrenos de propriedade da Matur, continuam a aguardar que o Governo Regional cumpra um Decreto, por si próprio emitido, de Agosto de 2001, que determinava a constituição de uma servidão aeronáutica que abrange, nos termos do anexo 14 da ICAO, os terrenos propriedade da associada Matur.  
Desde de Agosto de 2004 que o Governo Regional se encontra em mora face a uma obrigação legal assumida.  
A acção intentada pela Matur, para fazer cumprir uma determinação legal continua, ao fim de 4 anos, sem qualquer evolução.
- Em idêntica situação se encontra o projecto da Comportur, situado em Pena Furada, da autoria de Óscar Niemeyer. Não houve qualquer alteração quanto à possibilidade de associação com grupos internacionais, face ao agravamento da crise internacional, nomeadamente no sector imobiliário.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas e variação dos inventários de produção reconhecido nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e em 31 de Dezembro de 2011, é detalhado conforme se segue:

### CUSTO MERCADORIAS VENDIDAS

	2012			
	Mercadorias	MP, subsid.		Total
		consumo	Outros	
Saldo inicial	45.662.679	10.914		45.673.593
Compras	27.568	178.562		206.130
Regularizações (a)	(41.306.730)	(8.287)		(41.315.017)
Saldo final	4.153.128	5.813		4.158.940
Custo das merc. vendidas e das mat. consumidas	230.390	175.377	-	405.766

	2011			
	Mercadorias	MP, subsid.		Total
		consumo	Outros	
Saldo inicial	45.662.679	10.914		45.673.593
Compras	40.944	253.540		294.484
Regularizações	(1.604)	(2.918)		(4.522)
Saldo final	45.662.679	10.914		45.673.593
Custo das merc. vendidas e das mat. consumidas	39.340	250.622	-	289.962

### VARIAÇÃO PRODUÇÃO

	2012				
	Produtos acabados		Produtos		Total
	Subprodutos	trab. curso	Outros		
Saldo inicial	1.234.323		5.819.856		7.054.178
Regularizações	-		-		-
Saldo final	1.232.599		5.450.405		6.683.004
Variação dos inventários da produção	(1.724)	-	(369.450)	-	(371.175)

	2011				
	Produtos acabados		Produtos		Total
	Subprodutos	trab. curso	Outros		
Saldo inicial	1.234.323		5.819.856		7.054.178
Regularizações	-		-		-
Saldo final	1.234.323		5.819.856		7.054.178
Variação dos inventários da produção	0	-	0	-	0

### Perdas por imparidade

Perdas por imparidade acumuladas de inventários nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e em 31 de Dezembro de 2011, é detalhado conforme se segue:

	2012				
	Saldo inicial	Aumentos	Reversões	Utilizações	Saldo final
Mercadorias					-
Matérias-Primas, subsidiárias e de consumo		2.016			2.016
Produtos acabados e intermédios	492.203	1.816			494.019
Subprodutos, desperdícios, resíduos e refugos					-
Produtos e trabalhos em curso	678.926				678.926
	1.171.129	3.832	-	-	1.174.962

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

	2011				Saldo final
	Saldo inicial	Aumentos	Reversões	Utilizações	
Mercadorias					-
Matérias-Primas, subsidiárias e de consumo					-
Produtos acabados e intermédios	492.203				492.203
Subprodutos, desperdícios, resíduos e refugos					-
Produtos e trabalhos em curso	678.926				678.926
	<u>1.171.129</u>	-	-	-	<u>1.171.129</u>

As perdas por imparidade acumuladas de inventários ascendiam a 1.174.961Euros e referem-se à desvalorização de algumas fracções detidas pela GPA, SA no edifício Espaço Chiado e aos gastos com projectos de construção de um Hospital em Ponta Delgada e aos gastos incorridos com obras no Edifício Espaço Chiado, que não serão recuperáveis.

### 12. CLIENTES E OUTRAS DÍVIDAS DE TERCEIROS

Em 31 de Dezembro de 2012 e em 31 de Dezembro de 2011 as contas a receber da Empresa apresentavam a seguinte composição:

	2012			2011		
	Quantia bruta	Imparidade acumulada	Quantia escriturada líquida	Quantia bruta	Imparidade acumulada	Quantia escriturada líquida
<b>Não Correntes:</b>						
Outras contas a receber						
Outras partes relacionadas	9.723.957		9.723.957	5.668.716		5.668.716
Outros devedores ( Acção c/ Estado)	9.787.965		9.787.965	16.952.409		16.952.409
	<u>19.511.922</u>		<u>19.511.922</u>	<u>22.621.125</u>		<u>22.621.125</u>
<b>Correntes:</b>						
Clientes	<u>1.274.734</u>	<u>1.167.862</u>	<u>106.872</u>	<u>1.373.656</u>	<u>1.164.248</u>	<u>209.408</u>
Outras contas a receber						
Adiantamentos a fornecedores	60.226		60.226			
Estado e outros entes públicos	207.668		207.668	201.289		201.289
Accionistas/Sócios	108.855	37.407	71.448	108.855	37.407	71.448
Outros devedores diversos	923.074	590.674	332.400	937.324	590.674	346.650
	<u>1.239.597</u>	<u>628.080</u>	<u>671.742</u>	<u>1.247.468</u>	<u>628.080</u>	<u>619.388</u>
Estado e outros entes públicos						
IVA			<u>207.668</u>			<u>201.289</u>
			<u>207.668</u>			<u>201.289</u>

O valor registado na rubrica de Outros devedores Não Correntes refere-se à acção intentada contra o Estado Português por parte da associada Interhotel, SA , na qual a Empresa pede a

Condenação do Estado Português no i) pagamento, a titulo de modificação do contrato por alteração das circunstancias ou, caso assim não se entenda, a titulo de aplicação dos princípios e regras jurídicos supra invocados que reclamam a reposição do equilíbrio económico-financeiro do Acordo Global ou ainda, caso assim não se entenda, a titulo de responsabilidade civil por incumprimento contratual, quantia a determinar, com base em juízos de equidade, que tenha por base de calculo € 4.068.905,70, actualizada com base na aplicação do índice de preços do consumidor apurado anualmente pelo Instituto Nacional de Estatística, a calcular desde 1 de Janeiro de 1999 ate integral e efectivo cumprimento por parte do Estado; ii) pagamento, a titulo de compensação pela indisponibilidade do bem ou bens que deveriam ter sido entregues na sequencia da alteração do contrato, da reposição do seu equilíbrio económico e financeiro ou da declaração da prescrição dessas quantias e da assunção das devidas consequências, a quantia correspondente a juros calculados sobre a quantia que vier a ser apurada na sequencia do pedido formulado em i), calculados de acordo com as taxas legais aplicáveis, contados desde 1 de Janeiro de 1999, ou desde a data em que se vier a apurar que se verificou o incumprimento dos deveres em causa, ate a presente data; iii) pagamento dos juros sobre a quantia que se vier a apurar na sequencia dos pedidos supra formulados em i) e em ii), ate integral e efectivo cumprimento por parte do Estado.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

Em Dezembro de 2011 foi proferida sentença, nos termos da qual foi condenado o Estado Português ao pagamento de € 2.034.452,85.

Durante o exercício de 2012 foi interposto recurso jurisdicional pelas Autoras e pelo Ministério Público, tendo sido posteriormente feitas as alegações.

A evolução das perdas por imparidade acumuladas de clientes e outras contas a receber nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e em 31 de Dezembro de 2011 é detalhado conforme se segue:

	2012				Saldo final
	Saldo inicial	Aumentos	Reversões	Utilizações	
Cientes:					-
Clientes de cobrança duvidosa	1.164.247	3.615			1.167.862
Outras contas a receber:					-
Accionistas/Sócios	37.407				37.407
Outros devedores diversos	590.689				590.689
	<u>1.792.343</u>	<u>3.615</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.795.957</u>

	2011				Saldo final
	Saldo inicial	Aumentos	Reversões	Utilizações	
Cientes:					-
Clientes de cobrança duvidosa	1.153.863	10.384			1.164.247
Outras contas a receber:					-
Accionistas/Sócios	37.407				37.407
Outros devedores diversos	590.689				590.689
	<u>1.781.958</u>	<u>10.384</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.792.343</u>

### 13. OUTROS ACTIVOS CORRENTES

Em 31 de Dezembro de 2012 e em 31 de Dezembro de 2011 as rubricas do activo corrente “Outros activos correntes” reflectem sobretudo a especialização de contas no exercício e apresentavam a seguinte composição:

	2012	2011
Conservação e reparação		527
Rendas e alugures		507.452
Seguros	6.078	6.143
Limpeza, higiene e conforto		99
	<u>6.078</u>	<u>514.221</u>

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### 14 .FLUXOS DE CAIXA

A caixa e seus equivalentes inclui numerário e depósitos bancários imediatamente mobilizáveis, líquidos de descobertos bancários e de outros financiamentos de curto prazo equivalentes, e detalha-se como segue:

	2012	2011
Numerário	5.622	4.432
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	289.744	60.489
Depósitos bancários a prazo	-	100.000
	<u>295.367</u>	<u>164.921</u>
Linhas de crédito de curto prazo	200.000	5.829.891
Descobertos bancários		690.000
	<u>495.367</u>	<u>6.684.812</u>

### 15. INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO

Os movimentos ocorridos nas rubricas de Capitais Próprios foram os seguintes:

	Capital	Acções Próprias	Prémio de Em. de Acções	Diferenças de Consolidação	Excedentes Reavaliação	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Transitados	Resultado Líquido do Ex.	Total
Movimentos do exercício de 2012										
Saldo em 1 de Janeiro de 2012	12.500.000	-3.367.236	4.888.219	-14.545.492	4.526.387	3.857.697	3.542.055	16.152.053	-4.784.730	22.768.954
Aplicação do Resultado de 2011								-4.784.730	4.784.730	0
Resultado Líquido									-3.353.664	-3.353.664
Outros				-2.516	-4.526.387			4.530.155		1.252
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2012</b>	<u>12.500.000</u>	<u>-3.367.236</u>	<u>4.888.219</u>	<u>-14.548.008</u>	<u>0</u>	<u>3.857.697</u>	<u>3.542.055</u>	<u>15.897.477</u>	<u>-3.353.664</u>	<u>19.416.541</u>

Em 31 de Dezembro de 2012 e 31 de Dezembro de 2011, o capital da empresa, totalmente subscrito e realizado, era representado por 2.500.000 acções de valor nominal de 5 Euros cada, sendo detido como segue:

	2012			2011		
	Nº acções	%	Valor	Nº acções	%	Valor
D.Fernanda Pires da Silva	674.112	26,96%	3.370.560	674.112	26,96%	3.370.560
Dr. Abel Pinheiro	453.044	18,12%	2.265.220	383.972	15,36%	1.919.860
Santa Filomena - SGPS, Lda	249.373	9,97%	1.246.865	249.373	9,97%	1.246.865
KB Business Corp,	99.000	3,96%	495.000	99.000	3,96%	495.000
Dr. Pedro Pinheiro	2.513	0,10%	12.565	2.010	0,08%	10.050
Autodril - SGPS, SA	440.180	17,61%	2.200.900	440.180	17,61%	2.200.900
Matur - Soc. Emp. Turisticos da Madeira, SA	83.234	3,33%	416.170	83.234	3,33%	416.170
EDEC - Edificações Económicas, SA	150.924	6,04%	754.620	150.924	6,04%	754.620
Herdeiros do Sr. João Paulo Teotónio Pereira	54.159	2,17%	270.795	54.159	2,17%	270.795
Invesmon Limited - Liability Company	219.229	8,77%	1.096.145	219.229	8,77%	1.096.145
Outros	74026	2,96%	370.130	143.601	5,74%	718.005
Próprias	206	0,01%	1.030	206	0,01%	1.030
	<u>2.500.000</u>	<u>100%</u>	<u>12.500.000</u>	<u>2.500.000</u>	<u>100%</u>	<u>12.500.000</u>

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### 16. EMPRÉSTIMOS BANCÁRIOS

Os financiamentos obtidos em 31 de Dezembro de 2012 e 31 de Dezembro de 2011 são detalhados conforme se segue:

	Entidade financiadora	31-12-2012		31-12-2011		Tipo de amortização
		Montante utilizado		Montante utilizado		
		Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente	
<b>Empréstimos bancários:</b>						
<b>Imobiliária Construtora Grão-Pará</b>						
Financiamento Externo	B.E.S.			2.415.885	11.389.171	
Empréstimo nº 0770000787	B.E.S.			2.826.495	13.210.026	
Empréstimo nº 0770044139	B.E.S.			1.400.000		
Empréstimo nº 0770045835	B.E.S.			300.000		
Empréstimo nº 0770047479	B.E.S.			2.989.891		
Empréstimo nº 0770048001	B.E.S.			450.000		
Operação de desconto nº 110139.0	B.E.S.	200.000				60 Dias
Empréstimo nº 234206889	B.C.P.	242.313		134.250	223.750	Mensal
<b>Autodril - Sociedade Imobiliária</b>						
Empréstimo nº 0770000617	B.E.S.			1.299.424	6.125.858	
Descoberto nº 67142722	B.E.S.			690.000		
<b>Matur-Soc. Emp. Turísticos da Madeira</b>						
Empréstimo nº 0396.000395.882	C.G.D.	9.975.958		9.975.958		Vencido
		<u>10.418.270</u>	-	<u>22.481.903</u>	<u>30.948.805</u>	

Os empréstimos estão indexados à taxa Euribor, nos prazos de 60 dias, 3 meses e 6 meses e 12 meses, vencem juros a taxas normais de mercado para operações similares.

#### Garantias reais

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

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, S.A., propriedade da Autodril – S.G.P.S., S.A. Capital em dívida á data – 242.313 Euros

##### **Matur – Sociedade de Empreendimentos Turísticos da Madeira, S.A.**

Hipoteca a favor da Caixa Geral de Depósitos

- Financiamento no valor de 9.975.957,94 Euros com garantia de diversos apartamentos, moradias e lote de terreno sito na Madeira.

#### Responsabilidades por garantias prestadas

À data de 31 de Dezembro de 2012, os compromissos financeiros das empresas do Grupo que não figuram no balanço referentes a garantias bancárias são como se segue:

	31-12-2012	31-12-2011
Administração fiscal	129.700	129.700
Fornecedores	16.789	65.985
Tribunais de trabalho	7.939	7.939
Outros	<u>84.300</u>	<u>84.798</u>
	<u>238.727</u>	<u>288.422</u>

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### 17. IMPOSTOS DIFERIDOS PASSIVOS

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e em 31 de Dezembro de 2011 o movimento ocorrido na rubrica "Impostos diferidos", foi o seguinte:

	2012			
	Saldo inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo final
Impostos de feridos passivos	2.707.527			2.707.527
	2.707.527	-	-	2.707.527

	2011			
	Saldo inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo final
Impostos de feridos passivos	2.707.527			2.707.527
	2.707.527	-	-	2.707.527

Os Impostos Diferidos Passivos respeitam à reavaliação de terrenos detidos pela Matur, SA e das fracções do edifício Espaço Chiado detidas pela Comportur, SA.

### 18. OUTRAS DÍVIDAS A TERCEIROS

Em 31 de Dezembro de 2012 e em 31 de Dezembro de 2011 as contas as outras dívidas a terceiros do Grupo apresentavam a seguinte composição:

	2012	2011
Outras contas a pagar		
Adiantamentos a clientes	8.789	18.547
Remunerações a pagar ao pessoal	109.509	51.744
Estado e outros entes publicos	763.739	493.691
Outros accionistas	31.346	31.346
Credores por acréscimo de gastos	5.684.761	5.386.679
Outros credores diversos	655.563	703.898
	<u>7.253.707</u>	<u>6.685.905</u>
Estado e outros entes publicos		
Imposto s/ rend. P.Colectivas - IRC	89.360	66.484
Imposto s/ rend. P.Singulares - IRS	65.025	167.444
Contribuições para a Seg. Social	609.353	259.763
	<u>763.739</u>	<u>427.207</u>

Todas as empresas do grupo não efectuaram o pagamento do PEC do exercício de 2012 no montante total de 10.704 Euros. Estão em mora responsabilidades perante a Segurança Social no montante de cerca de 650.000 Euros de todas as empresa do Grupo.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

Composição detalhada em 31 de Dezembro de 2012 e em 31 de Dezembro de 2011 da rubrica “Credores por acréscimo de Gastos”:

	2012	2011
Credores por acréscimo de gastos		
Remunerações a pagar	1.295.167	1.249.956
Rendas e alugures	279.832	
Outros serviços e fornecimentos	25.813	29.823
Juros de mora sobre imp. E S.Social	126.796	125.877
Juros de empréstimos bancários	3.957.153	3.981.023
	<u>5.684.761</u>	<u>5.386.679</u>

### 19. PROVISÕES

Em 31 de Dezembro de 2012 e em 31 de Dezembro de 2011 as rubricas de “Provisões” não tiveram qualquer movimento e apresentavam a seguinte composição:

	2012				Saldo final
	Saldo inicial	Aumentos	Reversões	Utilizações	
Provisões p/ outros riscos e encargos	133.629				133.629
Provisões p/ processos judiciais em curso	10.624				10.624
	<u>144.254</u>	-	-	-	<u>144.254</u>

	2011				Saldo final
	Saldo inicial	Aumentos	Reversões	Utilizações	
Provisões p/ outros riscos e encargos	133.629				133.629
Provisões p/ processos judiciais em curso	10.624				10.624
	<u>144.254</u>	-	-	-	<u>144.254</u>

### 20. VENDAS E PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS

As vendas e prestações de serviços reconhecidos pelo Grupo em 31 de Dezembro de 2012 e em 31 de Dezembro de 2011 é detalhado conforme se segue:

	2012	2011
Venda de bens	377.700	
Prestação de serviços		
Serviços de hotelaria	1.289.278	1.851.871
	<u>1.666.978</u>	<u>1.851.871</u>

Em 2012 o Grupo explorava o Hotel Atlantis Sintra Estoril, o Aparthotel Solférias e o Restaurante Boteco no Algarve.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### 21. OUTROS RENDIMENTOS OPERACIONAIS

A decomposição da rubrica de “Outros Rendimentos Operacionais” nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e em 31 de Dezembro de 2011 é conforme se segue:

	2012	2011
Rendimentos suplementares:		
Outros rendimentos suplementares	100.084	361.041
Ganhos em inventários		
Rendimentos e ganhos nos restantes activos financeiros	7.528.308	
Rendimentos e ganhos em investimentos não financeiros	301.929	33.527
Rendimentos e ganhos com correções relativos a exercícios anteriores	86.108	930.646
Outros	73.207	10.658
	<u>8.089.636</u>	<u>1.335.871</u>

A rubrica Rendimentos e ganhos nos restantes activos financeiros reflecte o ganho com a alienação da participação da Autodril – Sociedade Imobiliária, SA.

### 22. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A rubrica de “Fornecimentos e serviços externos” nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2011 e em 31 de Dezembro de 2012 é detalhada conforme se segue:

	2012	2011
Serviços especializados		
Trabalhos especializados	155.288	157.408
Publicidade e propaganda	6.193	11.990
Vigilância e segurança	1.994	1.564
Honorários	50.394	200.766
Comissões	30.667	50.612
Conservação e reparação	42.946	54.830
Materiais		
Ferramentas e utensílios de desgaste rápido	5.783	9.226
Livros e documentação técnica	185	395
Material de escritório	7.418	10.239
Artigos para oferta	110	27.519
Outros	2.474	4.557
Energia e fluidos		
Electricidade	110.185	118.090
Combustíveis	92.433	95.160
Água	20.524	20.280
Deslocações, estadas e transportes		
Deslocações e estadas	7.820	11.066
Transporte de pessoal	2.886	3.724
Outros	31	-
Serviços diversos		
Rendas e alugueres	964.744	980.260
Comunicação	30.495	33.977
Seguros	22.124	25.512
Contencioso e notariado	18.721	34.531
Despesas de representação	31.065	35.433
Limpeza, higiene e conforto	49.361	59.716
Outros	74.411	95.619
	<u>1.728.254</u>	<u>2.042.474</u>

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

O montante de 949.443 Euros registado na rubrica de rendas e alugueres refere-se às rendas devidas pela exploração das unidades hoteleiras do Hotel Atlantis Sintra Estoril e Aparthotel Solférias.

O montante de 49.163 Euros registado na rubrica serviços diversos “outros” refere-se às despesas de condomínio das fracções do C.C.Espaço Chiado.

### 23. GASTOS COM O PESSOAL

A rubrica de “Gastos com o pessoal” nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e em 31 de Dezembro de 2011 é detalhada conforme se segue:

	2012	2011
Remunerações dos órgãos sociais	565.034	705.682
Remunerações do pessoal	1.067.767	1.246.160
Benefícios pós-emprego		
Benefícios definidos	107.103	70.869
Indemnizações	50.346	60.460
Encargos sobre remunerações	326.250	379.628
Seguros de ac. trabalho e doenças prof.	14.139	13.499
Gastos de acção social	45.303	44.176
Outros	362	918
	<u>2.176.304</u>	<u>2.521.392</u>

O número médio de pessoas ao serviço é de 99 em 31 de Dezembro de 2012 e de 100 em 31 de Dezembro de 2011.

### 24. AMORTIZAÇÕES

A rubrica de “Amortizações” nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e em 31 de Dezembro de 2011 é detalhada conforme se segue:

	2012	2011
Activos fixos tangíveis		
Edifícios e outras construções	40.795	100.461
Equipamento básico	23.288	26.748
Equipamento administrativo	101	1.833
Outros activos tangíveis	362	
	<u>64.546</u>	<u>129.042</u>

### 25. OUTROS GASTOS OPERACIONAIS

A decomposição da rubrica de “Outros gastos operacionais” nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e em 31 de Dezembro de 2011 é conforme se segue:

	2012	2011
Impostos	69.803	83.652
Perdas em inventários	2.390	1.960
Outros	7.256.092	1.025.784
	<u>7.328.285</u>	<u>1.111.395</u>

Na rubrica de Outros inclui a verba de 7.164.443,59 Euros refere-te ao ajustamento efectuado pela a Interhotel, SA, na sequência da reavaliação da sua estimativa sobre o processo que intentou contra o Estado Português.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### 26. RESULTADOS FINANCEIROS

Os Resultados financeiros dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2011 e em 31 de Dezembro de 2010 são detalhados conforme se segue:

Gastos de financiamento	2012	2011
Juros suportados		
Financiamentos bancários	1.981.114	1.828.743
Outros financiamentos	1.981.114	1.828.743
Diferenças de câmbio desfavoráveis em financiamentos	-	437.026
Outros gastos de financiamento	23.843	33.094
	<u>2.004.957</u>	<u>2.298.863</u>
<b>Resultados financeiros</b>	<u>-1.745.589</u>	<u>-2.297.999</u>
	<u>259.368</u>	<u>864</u>

Rendimentos de juros	2012	2011
Juros obtidos		
Depósitos em instituições de crédito	689	864
Outros	689	864
Diferenças de câmbio favoráveis em financiamentos	258.678	
Outros rendimentos similares		
	<u>259.368</u>	<u>864</u>

O valor da diferença de câmbio resulta da actualização do empréstimo que a empresa mantinha com o banco Espírito Santo no valor de 17.862.362 USD que foi convertido à data de pagamento à taxa de Divisa USD:1 = 1,318608 Euros.

### 27. IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO

A Imobiliária Construtora Grão-Pará e as empresas do Grupo encontram-se sujeita a impostos sobre os lucros em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas – IRC à taxa normal de 25%, sendo a Derrama fixada a uma taxa máxima de 1,5% do lucro tributável, e a Derrama estadual de 3% sobre a parte do lucro tributável entre 1.500.000 Euros e 10.000.000 Euros e 5% sobre a parte do lucro tributável superior a 10.000.000 Euros.

Cada uma das empresas é tributada individualmente e contabiliza os impostos diferidos resultantes das diferenças temporárias entre as bases contabilísticas e fiscais dos seus activos e passivos.

Os montantes agregados de imposto são decompostos como se segue:

	31-12-2012	31-12-2011
Corrente	29.084	32.494
Diferido	<u>29.084</u>	<u>32.494</u>

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### 28. INTERESSES MINORITÁRIOS

Os Interesses minoritários dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e em 31 de Dezembro de 2011 são detalhados conforme se segue:

	% Interesses minoritários		Resultados Atribuídos	
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
Interhotel - Sociedade Internacional de Hotéis, SA	3,99%	3,99%	294.894	9.281
Matur - Soc. Empreendimentos Turísticos da Madeira, SA	58,70%	58,71%	379.186	398.043
Autodril - Soc. Gestora de Participações Sociais, SA	0,29%	0,29%	978	4.721
Comportur - Comp. Portuguesa de Urb. Turismo, SA	23,55%	23,55%	70.848	50.285
Indumármore - Industria de Marmores, Lda	10,00%	10,00%	265	341
			<u>746.171</u>	<u>462.670</u>

### 29. COMPROMISSOS DE CAPITAL

Não existem compromissos assumidos pelo grupo para aquisição de participações financeiras.

### 30. CONTIGÊNCIAS

À data de 31 de Dezembro encontravam-se em curso os seguintes processos judiciais, referentes a acções intentadas contra a Empresa-mãe, S.A.:

Direcção Geral de Turismo

Processo nº 153/2000 (CT-51)

- em 23 de Agosto de 2000 foi a Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A. notificada da falta de apresentação do certificado de conformidade das instalações do Hotel Apartamentos Solférias com as regras de segurança, emitido pelos Bombeiros;
- esta falta constitui contraordenação punível com a coima de Esc.: 100.000\$00 a Esc.: 1.000.000.000\$00, sendo ainda passível de sanção acessória de suspensão de funcionamento, por um período até dois anos;
- Em 14 de Setembro de 2000 veio a Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A. responder, requerendo o pagamento voluntário da coima pelo mínimo e defendendo-se, alegando que se encontrava, ainda, a levar a cabo os trabalhos mandados executar pela Inspeção Regional de Bombeiros do Algarve.

Aguarda decisão.

Direcção Geral de Turismo

Processo nº 276/2000)HT-HÁ-242)

- em 12 de Setembro de 2000 foi a Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A. notificada da falta de apresentação do certificado de conformidade das instalações da Estalagem da Cegonha com as regras de segurança, emitido pelos Bombeiros;
- esta falta constitui contraordenação punível com a coima de Esc.: 100.000\$00 a Esc.: 1.000.000.000\$00, sendo ainda passível de sanção acessória de suspensão de funcionamento, por um período até dois anos;
- foi requerido, em 27 de Outubro de 2000, o pagamento voluntário da coima pelo valor mínimo e informada a Direcção Geral do Turismo que a Estalagem se encontra encerrada.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

Aguarda decisão.

Direcção Geral de Turismo

Processo nº 203/2004 (HT-ET-242)

- a) em 5 de Março de 2004 foi a Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A. notificada da falta de apresentação do certificado de conformidade das instalações da Estalagem da Cegonha com as regras de segurança, emitido pelos Bombeiros;
- b) esta falta constitui contraordenação punível com a coima de € 498,80 a € 4.987,91, sendo ainda passível de sanção acessória de suspensão de funcionamento, por um período até dois anos;
- c) Em 26 de Março de 2004 foi apresentada defesa.

Aguarda decisão.

Inspeção Geral das Actividades Económicas

Processo nº 1923/04.3

- a) em 17 de Novembro de 2004 foi a Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A. notificada da falta de certificação do certificado de conformidade das regras de segurança, emitido pelo SNBPC, relativo ao Hotel Atlantis Sintra Estoril;
- b) esta falta constitui contraordenação punível com a coima de Euro: 500 a Euro: 5000, sendo ainda passível de sanção acessória de suspensão de funcionamento, por um período até dois anos;
- c) Em 27 de Dezembro de 2004 veio a Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A. apresentar a sua defesa;
- d) Em 28.02.2005, foram inquiridas as testemunhas apresentadas pela Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A.

Aguarda decisão.

À data de 31 de Dezembro encontravam-se em curso os seguintes processos judiciais, referentes a acções intentadas contra a Matur, S.A.:

Processo nº 632/98 que corre termos no Tribunal Cível da Comarca de Lisboa, intentado por Maria Emília Sampaio de Almada Lobo Guimarães, para pagamento do valor actualizado da fracção B-G, Flats 3, apartamento 36, 1º andar, Machico, no valor de 62.349,74 €, acrescido de juros de mora e custas no total de 80.349,74€. O processo encontra-se em fase de executiva, tendo já ocorrido a reclamação de créditos, o Tribunal determinou diligências para a venda de bens penhorados, que são a lavandaria e a rouparia dos Flats

Processo nº 100160-A/98, que corre termos pelo Tribunal do Trabalho do Funchal, acção executiva por custas instaurada pelo Ministério Público, no montante de 80.000,00€. Brevemente o processo ficará regularizado.

Processo nº 62/99 Tg., que corre termos pelo Tribunal do Trabalho do Funchal, instaurado pela Inspeção-Geral do Trabalho, para pagamento de créditos laborais, a liquidar em execução de sentença, e quantias devidas à Segurança Social, no montante de 14.329,99€. Comprovado o pagamento parcial de salários aos trabalhadores, os autos prosseguem pelo remanescente e pelas dívidas à Segurança Social. Aguarda-se despacho para extinção dos autos.

Processo nº 119/00, que corre termos no Tribunal do Trabalho do Funchal, acção intentada por Jordão Oliveira dos Santos e outros, por salários não pagos e rescisão do contrato, no valor de 106.563,08 €. A empresa foi condenada por Acórdão transitado em julgado.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

No âmbito dessa acção, os autores requereram uma providência cautelar de arresto relativamente a uma quantia que a Matur tinha depositada à sua ordem no Tribunal Judicial de Santa Cruz. A providência foi decretada mas, quando os autores requereram a sua conversão em penhora, o Tribunal de Santa Cruz informou que já tinha entregue essa quantia à Matur. A acção prossegue contra o Estado Português e contra a Matur, SA, através do Processo nº 227/05.9TBSCR, que corre termos no Tribunal Judicial de Santa Cruz, na qual os autores pedem a condenação do Estado Português e da Matur, SA, no pagamento de 109.394,36 €, a título de indemnização pelos prejuízos sofridos devido à entrega efectuada pelo Tribunal de Santa Cruz do valor que tinha sido arrestado. Aguarda marcação de julgamento.

Processo nº 566/03.0TBSCR, que corre termos no Tribunal Judicial de Santa Cruz, com o valor de 54.068,79€, intentado por Álvaro Gonçalves Barbosa e outros, por incumprimento de contrato promessa de compra e venda de um apartamento. Aguarda julgamento.

Processo nº 248/09.2TBSCR, em 6 de Fevereiro de 2009, a Caixa Geral de Depósitos, S.A. instaurou contra a Matur - Sociedade de Empreendimentos Turísticos da Madeira, S.A. e a Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A. uma acção executiva, na qual indicou como quantia exequenda o valor de € 17.858.437,68 - acrescido de juros de mora vincendos -. Como título executivo, a Exequente juntou um acordo de pagamento de dívida celebrado pela Exequente e Executadas em 7 de Junho de 2002, para concretização de um acordo anteriormente assinado pelas mesmas partes em 8 de Fevereiro de 2002. Aguarda marcação de julgamento.

A Interhotel, SA intentou uma acção contra o Estado Português pedido o pagamento a título de modificação de contracto por alteração de circunstâncias.

A empresa foi condenada no processo nº 35/00.

**Processo nº 35/00** que correu termos no Tribunal Judicial da Comarca de Santa Cruz, acção intentada por **Maria José Belo Alves**.

Por sentença de 04.09.07, foi a INTERHOTEL, S.A., foi condenada no pagamento de quantia a liquidar em execução de sentença, decorrente dos prejuízos sofridos pela Autora. Há condenação no pedido confirmada pelo Tribunal superior.

**Processo nº 35-A/2000:** A autora deduziu o incidente de liquidação, pelo valor de € 160.931,78, que foi contestado. Encontra-se designado o dia 28-05-2013 para realização de discussão e julgamento.

Em 23 de Agosto de 2000 foi a Interhotel, SA notificada da falta de apresentação do certificado de conformidade das instalações do Hotel Atlantis Vilamoura com as regras de segurança, emitidos pelos Bombeiros, esta falta constitui contraordenação punível com coima de € 498.80 a 4.987.978,97, sendo ainda passível de sanção acessória de suspensão de funcionamento, por um período até dois anos, dando origem ao proc. nº HT-HO-686/proc. conta-ordenação 167/200 do qual a empresa a 14 de Setembro de 2000 requereu o pagamento voluntário da coima pelo mínimo e defendendo-se, alegando que se encontrava, ainda, a levar a cabo os trabalhos mandados executar pela Inspeção Regional de Bombeiros do Algarve. Aguardam-se, agora, os termos ulteriores previstos na lei processual.

### 31. PARTES RELACIONADAS

#### Controlo do Grupo

Notas 5 e 6.

#### Transacções com Administradores

Não existem transacções.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### Remunerações dos Administradores e dos Revisores de Contas

	31-12-2012		31-12-2011	
	Conselho Administração	Revisor Oficial Contas	Conselho Administração	Revisor Oficial Contas
Imobiliária Construtora Grão-Pará,SA	126.000	16.250	161.000	16.750
Autodril - SGPS,SA	139.026	11.000	134.232	11.000
Interhotel, SA	106.652	2.500	106.652	2.500
Matur, SA	105.072	8.602	96.472	8.500
Somotel, SA		1.250		1.250
Comportur, SA	46.284	7.000	46.284	7.500
Grão-Pará Agroman, SA	42.000	3.500	42.000	4.000
Autodril - Soc. Imobiliária, SA			119.042	5.500
	<u>565.034</u>	<u>50.102</u>	<u>705.682</u>	<u>57.000</u>

### Remunerações do Conselho Fiscal

Nenhum dos membros do Conselho Fiscal da Sociedade auferiu qualquer remuneração.

### **32. EVENTOS SUBSEQUENTES À DATA DO BALANÇO**

Já em 2013, e no seguimento da alienação de 100% do capital social da Autodril SI,S.A., detida pela associada Autodril SGPS ocorrida em 31 de Dezembro de 2012, a empresa-mãe decidiu comunicar o encerramento do Hotel Atlantis Sintra Estoril que continuava a explorar apesar da sua alienação ocorrida em 2008.

O encerramento ocorreu em Janeiro de 2013, tendo sido celebrado um novo contrato de mutuo para fazer face os custos de encerramento e ao custo com as indemnizações aos trabalhadores que ascenderam a cerca de 400.000 Euros

Lisboa, 23 de Abril de 2013

O Técnico Oficial de Contas  
Sandra Andrade – N.º 33.321

O Conselho de Administração  
Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro  
Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro  
Sr. Orlando Morazzo

## RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

Exmos. Senhores Accionistas

Em cumprimento da lei e do mandato que nos foi confiado, apresentamos o relatório da nossa acção fiscalizadora e o nosso parecer sobre o relatório de gestão, demonstrações financeiras consolidadas e proposta de aplicação de resultados consolidados apresentados pelo Conselho de Administração da Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A., relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2012.

### RELATÓRIO

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

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

Tomámos conhecimento da Certificação Legal das Contas Consolidadas, emitida pelo Revisor Oficial de Contas, e a qual damos a nossa concordância.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### PARECER

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

- a) O relatório de gestão e as contas consolidadas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2012.
- b) A proposta de aplicação de resultados consolidados constante do relatório de gestão.

Lisboa, 29 de Abril de 2013

### O CONSELHO FISCAL

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

Dr. Joaquim Eduardo Pinto Ribeiro

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

Dra. Sandra Gomes Rato

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

Dra. Maria Felisbela de Sousa Noronha

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### **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:

- c) 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 2012, 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;
- d) 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)

# IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

## Certificação Legal e Relatório de Auditoria das Contas Consolidadas

### *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 consolidadas anexas da **Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A.**, as quais compreendem o Balanço consolidado em 31 de dezembro de 2012 (que evidencia um total de 42.634.673 Euros e um total de capital próprio de 19.416.541 Euros, incluindo um resultado líquido negativo de 3.353.664 Euros), a Demonstração consolidada dos resultados por naturezas, a Demonstração consolidada das alterações no capital próprio, a Demonstração consolidada de fluxos de caixa do exercício findo naquela data e o correspondente Anexo.

### **Responsabilidades**

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração: (i) a preparação do Relatório de gestão e de demonstrações financeiras consolidadas que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do conjunto das empresas incluídas na consolidação, o resultado consolidado das suas operações, as alterações no capital próprio consolidado e os fluxos de caixa consolidados; (ii) a informação financeira histórica, que seja preparada de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia e que seja completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários; (iii) a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados; (iv) a manutenção de sistemas de controlo interno apropriados; e (v) a divulgação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a atividade do conjunto das empresas incluídas na consolidação, a sua 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, atual, clara, objetiva 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 efetuado de acordo com as Normas Técnicas e as Diretrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

consolidadas estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu: i) a verificação de as demonstrações financeiras das empresas incluídas na consolidação terem sido apropriadamente examinadas e, para os casos significativos em que o não tenham sido, a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações nelas constantes e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação; ii) a verificação das operações de consolidação; iii) a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adotadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias; iv) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; v) a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e (vi) a apreciação se a informação financeira consolidada é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita.

5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de gestão com os restantes documentos de prestação de contas, bem com as verificações previstas nos números 4 e 5 do artigo 451.º do Código das Sociedades Comerciais.

6. Entendemos que o exame efetuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

### Opinião

7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras consolidadas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira consolidada da **Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A.** em 31 de dezembro de 2012, o resultado consolidado das suas operações, as alterações no capital próprio consolidado e os fluxos de caixa consolidados no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia e a informação nelas constante é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita.

### Relato sobre outros requisitos legais

8. É também nossa opinião que a informação constante do Relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras consolidadas do exercício e o Relatório do governo da sociedade inclui os elementos exigíveis nos termos do artigo 245.º-A do Código dos Valores Mobiliários.

### Ênfases

9. Sem afectar a opinião expressa no parágrafo 7 acima, chamamos a atenção para as seguintes situações:

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

9.1 Embora as demonstrações financeiras estejam preparadas de acordo com os requisitos do referencial de relato financeiro aplicável, entendemos que a terminologia usada, a divulgação ou apresentação não respeitam totalmente aquele normativo.

9.2 Conforme divulgações nas notas 10 e 25 do Anexo às demonstrações financeiras consolidadas, quanto à ação intentada contra o Estado Português por ter considerado dívidas fiscais prescritas no Acordo de Fecho (2000) do Acordo Global (1997), no decurso de 2012 foi interposto recurso jurisdicional e feitas alegações relativamente a sentença favorável de 2.034.452 Euros. Tendo sido recorrida, também, pelo Ministério Público, aguarda-se desfecho definitivo da ação. A associada Interhotel – Sociedade Internacional de Hotéis, S.A. procedeu à consequente alteração na estimativa contabilística reconhecida no ativo desde 2001, em cerca de 7.164.000 Euros, com a qual concordamos. A Administração considera que a quantia em balanço, no montante aproximado de 9.800.000 Euros, corresponde à melhor estimativa do valor total a apurar pedido na referida ação, com referência à data do relato financeiro.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

9.3 As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade, embora no contexto de acontecimentos ou condições a que se associam incertezas, que são divulgadas no Relatório de gestão e no Anexo, quanto à sustentabilidade da atividade hoteleira remanescente, à concretização da alienação de património numa situação de desvalorização e a processos judiciais em curso. Salientam-se as circunstâncias relativas a imóveis sítos no Concelho de Vila do Bispo e na Madeira, bem como à dívida de 24.510.000 Euros reclamada pela CGD face à quantia assentada de cerca de 14.000.000 Euros. Em ativo não corrente constam saldos a receber de outras partes relacionadas, no montante de 11.500.000 Euros, e inventários que consistem em encargos com loteamentos, estudos e projetos de arquitetura divulgados na nota 10 daquele Anexo, no montante de 5.000.000 Euros, essencialmente relativos aos terrenos circundantes do Autódromo Fernanda Pires da Silva propriedade de participada Autodril – Sociedade Imobiliária, S.A., alienada em 2012, cuja realização depende do desenvolvimento de projetos imobiliários ou da venda de ativos.

Lisboa, 2 de maio de 2013

**AUREN Auditores & Associados, SROC, S.A.**

(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 8158)

Representada por:

Regina Melo e Maia e Sá

(R.O.C. nº 1035)

# IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

## Grupo Grão-Pará

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 2012;

### Dr. Abel Pinheiro, directamente;

- Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A.	453.044	Acções
- Interhotel – Soc. Internacional de Hotéis, S.A.	24	“
- Matur – Soc. Empreend. Turísticos da Madeira, S.A.	1.002	“
- Somotel - Soc. Portuguesa de Motéis, S.A.	20	“
- Comportur – Comp. Urb. Turismo, S.A.	161	“

### Indirectamente através da Soc. Santa Filomena, SGPS;

- Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A.	249.373	Acções
- Interhotel – Soc. Internacional de Hotéis, S.A.	12.917	“
- Matur – Soc. Empreend. Turísticos da Madeira, S.A.	4.796	“
- Somotel - Soc. Portuguesa de Motéis, S.A.	1.610	“
- Comportur – Comp. Urb. Turismo, S.A.	2.594	“

### Indirectamente através da Soc.KB BUSINESS CORP.;

- Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A.	99.000	Acções
---	--------	--------

### Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro, directamente;

- Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A.	2.513	Acções
---	-------	--------

### Sr. Orlando Morazzo não detém 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, reportada a 31 de Dezembro de 2012:

	Nº Acções	% Capital	% de Votos
- D. Fernanda Pires da Silva	674.112	26,96	34,11*
- Dr. Abel Pinheiro (Santa Filomena e KB Business)	801.417	32,06	82,30*
- Dr. Pedro Pinheiro	2.513	0,10	0,13
- 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 doSr. 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

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ

### RELATÓRIO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE

#### EXERCÍCIO 2012

O presente Relatório foi elaborado nos termos do Regulamento da CMVM n.º 01/2010 e das Recomendações da CMVM de Janeiro de 2010.

Este documento faz parte integrante do Relatório de Gestão relativo ao exercício social de 01 de Janeiro a 31 de Dezembro de 2012.

#### **CAPÍTULO 0: Declaração de Cumprimento**

A Imobiliária Construtora Grão-Pará, SA (de ora em diante designada, abreviadamente, por “Sociedade”) é uma sociedade com acções admitidas à negociação em mercado regulamentado, sendo-lhe aplicáveis as Recomendações constantes do “Código de Governo das Sociedades da CMVM de 2010”, encontrando-se este documento disponível para consulta no sítio da CMVM na Internet em [www.cvm.pt](http://www.cvm.pt).

A Grão-Pará, SA (de ora em diante designada, abreviadamente, por “Sociedade”) identifica no quadro abaixo, numa base de comply or explain, as recomendações da CMVM adoptadas e não adoptadas em sede de governo societário.

Em razão da apresentação do referido quadro, a Sociedade considera estar isenta de proceder à avaliação global do grau de adopção das recomendações.

#### **DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO**

#### **I. ASSEMBLEIA GERAL**

#### **I.1. MESA DA ASSEMBLEIA GERAL**

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

<b>I.1.1. O presidente da mesa da assembleia-geral deve dispor de recursos humanos e logísticos de apoio que sejam adequados às suas necessidades, considerada a situação económica da sociedade</b>	Sim	<b>I.1</b>	
<b>I.1.2. A remuneração do presidente da mesa da assembleia-geral deve ser divulgada no relatório anual sobre o Governo da Sociedade</b>	Sim	<b>I.3</b>	O exercício do cargo não é remunerado.

### I.2. PARTICIPAÇÃO NA ASSEMBLEIA

<b>I.2.1. A antecedência imposta para a recepção, pela mesa, das declarações de depósito ou bloqueio das acções para a participação em assembleia geral não deve ser superior a cinco dias úteis.</b>	N/A	<b>I.4</b>	Não aplicável, dado que, com a entrada em vigor do D.L. n.º 49/2010, de 19 de Maio e a alteração dos Estatutos da Sociedade aprovada na Assembleia-geral de 31 de Maio de 2011, o regime passou a ser o do art. 23º-C do Código dos Valores Mobiliários (na redacção que lhe foi dada por este diploma).
<b>I.2.2. Em caso de suspensão da reunião da assembleia geral, a sociedade não deve obrigar ao bloqueio durante todo o período que medeia até que a sessão seja retomada, devendo bastar-se com a antecedência exigida na primeira sessão</b>	N/A	<b>I.5</b>	Não aplicável, dado que, com a entrada em vigor do D.L. n.º 49/2010, de 19 de Maio e a alteração dos Estatutos da Sociedade aprovada na Assembleia-geral de 31 de Maio de 2011, o regime passou a ser o do art. 23º-C do Código dos Valores Mobiliários (na redacção que lhe foi dada por este diploma).

### I.3. VOTO E EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO

<b>I.3.1. As sociedades não devem prever qualquer</b>	Sim	<b>I.9</b>	Os estatutos da Sociedade prevêem
---	-----	------------	-----------------------------------

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

restrição estatutária ao voto por correspondência e, quando adoptado e admissível, ao voto por correspondência electrónico		<b>1.12</b>	o direito de voto por correspondência mas não já o exercício direito de voto por via electrónica
<b>1.3.2. O prazo estatutário de antecedência para a recepção da declaração de voto emitida por correspondência não deve ser superior a três dias úteis</b>	Sim	<b>1.9</b>	
<b>1.3.3. As sociedades devem assegurar a proporcionalidade entre os direitos de voto e a participação accionista, preferencialmente através de previsão estatutária que faça corresponder um voto a cada acção. Não cumprem a proporcionalidade as sociedades que, designadamente: i) tenham acções que não confirmam o direito de voto; ii) estabeleçam que não sejam contados direitos de voto acima de certo número, quando emitidos por um só accionista ou por accionistas com ele relacionados</b>	Sim	<b>1.6</b>	Nos termos do art. 20º, n.º 2 dos Estatutos, a cada 100 acções corresponde 1 voto. A presente recomendação considera-se cumprida, uma vez que, não prevendo os Estatutos a existência de votos acima de determinado limite e não existindo categorias de acções sem voto, fica assegurada a proporcionalidade entre o direito de voto e o investimento.

### I.4. QUÓRUM DELIBERATIVO

<b>1.4.1. As sociedades não devem fixar um quórum deliberativo superior ao previsto por lei</b>	Não	<b>1.8</b>	Os Estatutos da Sociedade observam, regra geral, as maiorias previstas na lei em sede de quórum e aprovação de deliberações. Contudo, caso esteja em causa a alteração dos Estatutos ou a dissolução da Sociedade, os Estatutos impõem a representação de, pelo menos, 1/3 do capital social, devendo a deliberação ser aprovada por accionistas que representem, no mínimo, 75% do capital social subscrito pelos accionistas presentes. A imposição de quórum e maioria qualificada, reside na
---	-----	------------	--

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

			necessidade óbvia de se garantir a representatividade dos accionistas.
--	--	--	--

### I.5. ACTAS E INFORMAÇÃO SOBRE DELIBERAÇÕES ADOPTADAS

<p><b>I.5. Extractos de acta das reuniões da assembleia geral, ou documentos de conteúdo equivalente, devem ser disponibilizados aos accionistas no sítio da Internet da sociedade, o prazo de cinco dias após a realização da assembleia geral, ainda que não constituam informação privilegiada. A informação divulgada deve abranger as deliberações tomadas, o capital representado e os resultados das votações. Estas informações devem ser conservadas no sítio na Internet da sociedade durante pelo menos três anos</b></p>	Sim	<p><b>I.13</b></p> <p><b>I.14</b></p>	<p>A Sociedade disponibiliza, no seu sítio da internet, e no prazo de cinco dias após a realização das assembleias gerais, os extractos das actas, abrangendo as deliberações tomadas, o capital representado e o resultado das votações.</p> <p>Tais informações são conservadas no sítio da Sociedade na internet durante 3 anos.</p>
--	-----	---------------------------------------	---

### I.6. MEDIDAS RELATIVAS AO CONTROLO DAS SOCIEDADES

<p><b>I.6.1. As medidas que sejam adoptadas com vista a impedir o êxito de ofertas públicas de aquisição devem respeitar os interesses da sociedade e dos seus accionistas.</b></p> <p><b>Os estatutos das sociedades que, respeitando esse princípio, prevejam a limitação do número de votos que podem ser detidos ou exercidos por um único accionista, de forma individual ou em concertação com outros accionistas, devem prever igualmente que, pelo menos de cinco em cinco anos, será sujeita a deliberação pela assembleia geral a alteração ou a manutenção dessa disposição estatutária – sem requisitos de quórum agravado relativamente ao legal – e que, nessa deliberação, se contam todos os votos emitidos sem que aquela limitação funcione.</b></p>	Sim	<p><b>I.7</b></p> <p><b>I.19</b></p>	<p>Não foram adoptadas quaisquer medidas com a finalidade de impedir o êxito de OPA's.</p> <p>Por outro lado, os estatutos da Sociedade não prevêem limitação quanto aos direitos de voto.</p>
<p><b>I.6.2. Não devem ser adoptadas medidas</b></p>	Sim	<p><b>I.20</b></p>	

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

defensivas que tenham por efeito provocar automaticamente uma erosão grave no património da sociedade em caso de transição de controlo ou de mudança da composição do órgão de administração, prejudicando dessa forma a livre transmissibilidade das acções e a livre apreciação pelos accionistas do desempenho dos titulares do órgão de administração.			
--	--	--	--

### II. ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E FISCALIZAÇÃO

#### II.1. TEMAS GERAIS

##### II.1.1. ESTRUTURA E COMPETÊNCIA

II.1.1.1. O órgão de administração deve avaliar no seu relatório anual sobre o Governo da Sociedade o modelo adoptado, identificando eventuais constrangimentos ao seu funcionamento e propondo medidas de actuação que, no seu juízo, sejam idóneas para os superar.	Sím	II.3	O adopta, do ponto de vista da sua organização interna, o modelo de governação composto por conselho de administração, conselho fiscal e revisor oficial de contas. É entendimento da Sociedade que o modelo escolhido é o que mais se adequa às características da mesma, não se tendo verificado até à data constrangimentos ao seu funcionamento.
II.1.1.2. As sociedades devem criar sistemas internos de controlo e gestão de riscos, em salvaguarda do seu valor e em benefício da transparência do seu governo societário, que permitam identificar e gerir o risco. Esses sistemas devem integrar, pelo menos, as seguintes componentes: i) fixação dos objectivos estratégicos da sociedade em matéria da assunção de riscos; ii)	Não	II.5	A Sociedade não criou um sistema interno formal de controlo e gestão de riscos, pois considera revelar-se o mesmo desnecessário, considerando a sua reduzida dimensão, o diminuto quadro de pessoal de que dispõe e a necessidade de contenção de custos. Contudo, existe na Sociedade a

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

<p><b>identificação dos principais riscos ligados à concreta actividade exercida e dos eventos susceptíveis de originar riscos: iii) análise e mensuração do impacto e da probabilidade de ocorrência de cada um dos riscos potenciais; iv) gestão do risco com vista ao alinhamento dos riscos efectivamente incorridos com a opção estratégica da sociedade quanto à assunção de riscos; v) mecanismos de controlo da execução das medidas de gestão de risco adoptadas e da sua eficácia; vi) adopção de mecanismos internos de informação e comunicação sobre as diversas componentes do sistema e de alertas de risco; vii) avaliação periódica do sistema implementado e adopção das modificações que se mostrem necessárias.</b></p>			<p>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, em como minimizar as situações de risco entretanto detectadas. A prática de mais de 50 anos de actividade vem demonstrar que estes mecanismos de controlo e gestão de risco têm sido eficientes e garantes dos objectivos visados.</p> <p>Não obstante, a CMVM entende que a presente recomendação não foi adoptada pela Sociedade.</p>
<p><b>II.1.1.3. O órgão de administração deve assegurar a criação e funcionamento dos sistemas de controlo interno e de gestão de riscos, cabendo ao órgão de fiscalização a responsabilidade pela avaliação do funcionamento destes sistemas e propor o respectivo ajustamento às necessidades da sociedade</b></p>	<p>Não</p>	<p><b>II.6</b></p>	<p>A sociedade não dispõe de sistemas de controlo interno e de gestão de riscos nos termos preconizados pela CMVM.</p>
<p><b>II.1.1.4. As sociedades devem, no relatório anual sobre o Governo da Sociedade: i) identificar os</b></p>	<p>Não</p>	<p><b>II.9</b></p>	<p>Apesar da explicação da Sociedade, a CMVM entende que esta</p>

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

<p><b>principais riscos económicos, financeiros e jurídicos a que a sociedade se expõe no exercício da actividade; ii) descrever a actuação e eficácia do sistema de gestão de riscos.</b></p>			<p>recomendação não pode ser considerada como adoptado, designadamente quanto à actuação e eficácia do sistema de gestão de riscos.</p>
<p><b>II.1.1.5. Os órgãos de administração e fiscalização devem ter regulamentos de funcionamento os quais devem ser divulgados no sítio na Internet da sociedade.</b></p>	<p>Não</p>	<p><b>II.7</b></p>	<p>A Sociedade não adoptou regulamentos internos relativos ao funcionamento dos seus órgãos sociais. Contudo, nos termos dos 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 ou (ii) ter sido reeleito por mais de dois mandatos, de forma contínua ou intercalada.</p>

### II.1.2. INCOMPATIBILIDADES E INDEPENDÊNCIA

<p><b>II.1.2.1. O conselho de administração deve incluir um número de membros não executivos que garanta efectiva capacidade de supervisão, fiscalização e avaliação da actividade dos membros executivos.</b></p>	<p>Sim</p>	<p><b>II.14</b></p>	<p>Dos três administradores, um não é executivo.</p>
<p><b>II.1.2.2. De entre os administradores não executivos deve contar-se um número adequado de administradores independentes, tendo em</b></p>	<p>Não</p>	<p><b>II.15</b></p>	<p>Atenta a sua reduzida dimensão bem como a sua história, a sociedade não tem administradores não executivos</p>

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

<p>conta a dimensão da sociedade e a sua estrutura accionistas, que não pode em caso algum ser inferior a um quarto do número total de administradores.</p>			<p>independentes.</p> <p>Efetivamente, existe a prática no seio interno da sociedade de apenas assumirem o cargo de administradores antigos colaboradores. De notar que a nomeação dos administradores é objeto de deliberação dos acionistas.</p> <p>A sociedade dispõe de só administrador não executivo, que não pode ser considerado independente.</p>
<p><b>II.1.2.3. A avaliação da independência dos seus membros não executivos feita pelo órgão de administração deve ter em conta as regras legais e regulamentares em vigor sobre os requisitos de independência e o regime de incompatibilidades aplicáveis aos membros dos outros órgãos sociais, assegurando a coerência sistemática e temporal na aplicação dos critérios de independência a toda a sociedade. Não deve ser considerado independente administrador que, noutro órgão social, não pudesse assumir essa qualidade por força das normas aplicáveis.</b></p>	<p>Não</p>		<p>O único administrador executivo não pode ser considerado independente. No entender da Sociedade, tal reconhecimento traduz a convicção desta quanto à adopção e verificação dos pressupostos previstos na Lei aquando da avaliação da independência dos membros não executivos.</p>

### II.1.3. ELEGIBILIDADE E NOMEAÇÃO

<p><b>II.1.3.1. Consoante o modelo aplicável, o presidente do conselho fiscal, da comissão de auditoria ou da comissão para as matérias financeiras deve ser independente e possuir as competências adequadas ao exercício das respectivas funções.</b></p>	<p>Sim</p>	<p>II.21</p>	
---	------------	--------------	--

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

<p><b>II.1.3.2. O processo de selecção de candidatos a administradores não executivos deve ser concebido de forma a impedir a interferência dos administradores executivos.</b></p>	Não	<b>II.16</b>	<p>Devido à sua dimensão, a sociedade não dispõe de regras concretas destinadas à selecção de candidatos a administradores não executivos. De salientar que os administradores não executivos são igualmente eleitos em assembleia-geral.</p>
---	-----	--------------	---

### II.1.4. POLÍTICA DE COMUNICAÇÃO DE IRREGULARIDADES

<p><b>II.1.4.1. A sociedade deve adoptar uma política de comunicação de irregularidades alegadamente ocorridas no seu seio, com os seguintes elementos:</b></p> <p>i) indicação dos meios através dos quais as comunicações de práticas irregulares podem ser feitas internamente, incluindo as pessoas com legitimidade para receber comunicações; ii) indicação do tratamento a ser dado às comunicações, incluindo tratamento confidencial, caso assim seja pretendido pelo declarante.</p>	Não	<b>II.35</b>	<p>A Sociedade não dispõe de uma política formal de comunicação de irregularidades, devido à sua reduzida dimensão bem como do seu quadro de pessoal diminuto. É entendimento da Sociedade que as regras constantes do Código das Sociedades Comerciais, Código dos Valores Mobiliários e seus Estatutos contêm regras suficientes para o seu caso concreto.</p>
<p><b>II.1.4.2. As linhas gerais desta política devem ser divulgadas no relatório sobre o Governo da Sociedade.</b></p>	N/A		<p>Ver resposta ao ponto anterior.</p>

### II.1.5. REMUNERAÇÃO

<p><b>II.1.5.1. A remuneração dos membros do órgão de administração deve ser estruturada de forma a permitir o alinhamento dos interesses daqueles com os interesses de longo prazo da sociedade, basear-se em avaliação de desempenho e desincentivar a assunção excessiva de riscos. Para</b></p>	Não	<b>II.30</b> <b>II.32</b>	<p>A remuneração dos administradores executivos não integra qualquer componente variável em função do seu desempenho. A determinação do valor fixo da remuneração tem tido por base a avaliação das</p>
---	-----	------------------------------	---

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

<p>esse efeito, as remunerações devem ser estruturadas, nomeadamente, da seguinte forma:</p> <p>(i) A remuneração dos administradores que exerçam funções executivas deve integrar uma componente variável cuja determinação dependa de uma avaliação de desempenho, realizada pelos órgãos competentes da sociedade, de acordo com os critérios mensuráveis pré-determinados, que considere o real crescimento da empresa e a riqueza efectivamente criada para os accionistas, a sua sustentabilidade a longo prazo e os riscos assumidos, bem como o cumprimento das regras aplicáveis à actividade da empresa.</p> <p>(ii) A componente variável da remuneração deve ser globalmente razoável em relação à componente fixa da remuneração, e devem ser fixados limites máximos para todas as componentes.</p> <p>(iii) Uma parte significativa da remuneração variável deve ser diferida por um período não inferior a três anos, e o seu pagamento deve ficar dependente da continuação do desempenho positivo da sociedade ao longo desse período.</p> <p>(iv) Os membros do órgão de administração não devem celebrar contratos, quer com a sociedade, quer com terceiros, que tenham por efeito mitigar o risco inerente à variabilidade da remuneração que lhes for fixada pela sociedade.</p> <p>(v) Até ao termo do seu mandato, devem os administradores executivos manter as acções da sociedade a que tenham acedido por força de esquemas de remuneração variável, até ao limite de duas vezes o valor da</p>			<p>funções desempenhadas por cada um dos membros do órgão de administração, situação que explica o diferencial remuneratório entre os seus membros. Na apreciação das funções desempenhadas tem-se vindo a considerar a sua extensão mas também o nível de responsabilidade associado ao seu exercício. A opção pelo critério da atribuição de remuneração fixa, sistematicamente sufragada pelos Accionistas, deriva do facto de a Sociedade entender que o exercício do cargo de administrador deverá ser assegurado com absoluta entrega, não devendo estar associado a qualquer prémio. De outro modo, é obrigação de todo e qualquer administrador exercer o cargo para o qual foi nomeado com elevada competência e dedicação, pelo que não poderá estar dependente da atribuição de qualquer vantagem económica acrescida.</p> <p>Contudo, a Sociedade não implementou qualquer mecanismo de alinhamento dos interesses dos membros dos órgãos de administração com os interesses de longo prazo da Sociedade.</p>
--	--	--	---

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

<p>remuneração total anual, com excepção daquelas que necessitem ser alienadas com vista ao pagamento de impostos resultantes do benefício dessas mesmas acções.</p> <p>(vi) Quando a remuneração variável compreender a atribuição de opções, o início do período de exercício deve ser diferido por um prazo não inferior a três anos.</p> <p>(vii) Devem ser estabelecidos os instrumentos jurídicos adequados para que a compensação estabelecida para qualquer forma de destituição sem justa causa de administrador não seja paga se a destituição ou cessação por acordo é devida a desadequado desempenho do administrador.</p> <p>(viii) A remuneração dos membros não executivos do órgão de administração não deverá incluir nenhuma componente cujo valor dependa do desempenho ou do valor da sociedade.</p>			
---	--	--	--

<p><b>II.1.5.2.</b> A declaração sobre política de remunerações dos órgãos de administração e fiscalização a que se refere o artigo 2º da Lei nº 28/2009, de 19 de Junho, deve, além do conteúdo ali referido, conter suficiente informação: i) sobre quais os grupos de sociedades cuja política e práticas remuneratórias foram tomadas como elemento comparativo para a fixação da remuneração; (ii) sobre os pagamentos relativos à destituição ou cessação por acordo de funções de administradores.</p>	Não	<b>II.30</b>	<p>A política de remunerações da sociedade não foi ponderada, tendo em consideração grupos de sociedades cuja política e práticas remuneratórias pudessem ter sido tomadas como elemento comparativo para a fixação da remuneração.</p>
<p><b>II.1.5.3.</b> A declaração sobre a política de remunerações a que se refere o artigo 2º da Lei nº 28/2009 deve abranger igualmente as remunerações dos dirigentes na acepção do nº 3</p>	N/A	<b>II.29</b>	<p>A Sociedade não dispõe de dirigentes na acepção da referida Lei, atenta a sua reduzida dimensão.</p>

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

do artigo 248º-B do Código dos Valores Mobiliários e cuja remuneração contenha uma componente variável importante. A declaração deve ser detalhada e a política apresentada deve ter em conta, nomeadamente, o desempenho de longo prazo da sociedade, o cumprimento das normas aplicáveis à actividade da empresa e a contenção na tomada de riscos.			
<b>II.1.5.4. Deve ser submetida à assembleia-geral a proposta relativa à aprovação de planos de atribuição de acções, e/ou de opções de aquisição e acções ou com base nas variações de preço das acções, a membros dos órgãos de administração, fiscalização e demais dirigentes, na acepção do nº 3 do artigo 248º-B do Código dos Valores Mobiliários. A proposta deve conter todos os elementos necessários para uma avaliação correcta do plano. A proposta deve ser acompanhada do regulamento do plano ou, caso o mesmo ainda não tenha sido elaborado, das condições a que o mesmo deverá obedecer. Da mesma forma devem ser aprovadas em assembleia geral as principais características do sistema de benefícios de reforma estabelecidos a favor dos membros dos órgãos de administração, fiscalização e demais dirigentes, na acepção do nº 3 do artigo 248º-B do Código dos Valores Mobiliários.</b>	N/A	<b>III10</b>	Não foram aprovados quaisquer planos de atribuição de acções ou de opções de aquisição de acções.
<b>II.1.5.5. Pelo menos um representante da comissão de remunerações deve estar presente nas assembleias gerais de accionistas.</b>	N/A	<b>II.15</b>	A sociedade não tem no seu seio interno comissão de remunerações.
<b>II.1.5.6 Deve ser divulgado, no relatório anual sobre o Governo da Sociedade, o montante da remuneração recebida, de forma agregada e individual, em outras empresas do grupo e os direitos de pensão adquiridos no exercício em causa.</b>	Sim	<b>II.31</b> <b>II.33</b> <b>III17</b>	Não aplicável com a entrada em vigor do Regulamento da CMVM n.º 1/2010, o regime passou a ser o do artigo 3º, alínea c) e d).  A ex-administradora Senhora D.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

		Fernanda Pires da Silva auferiu uma pensão vitalícia desde Maio de 2011.
--	--	--

### II.2. CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

<b>II.2.1. Dentro dos limites estabelecidos por lei para cada estrutura de administração e fiscalização, e salvo por força da reduzida dimensão da sociedade, o conselho de administração deve delegar a administração quotidiana da sociedade, devendo as competências delegadas ser identificadas no relatório anual sobre o Governo da Sociedade.</b>	N/A	<b>II.10</b>	A Sociedade não segue esta recomendação, apenas devido à sua reduzida dimensão, pelo que a mesma se deverá considerar como não aplicável.
<b>II.2.2. O conselho de administração deve assegurar que a sociedade actua de forma consentânea com os seus objectivos, não devendo delegar a sua competência, designadamente, no que respeita a:</b> i) definir a estratégia e as políticas gerais da sociedade; ii) definir a estrutura empresarial do grupo; iii) decisões que devam ser consideradas estratégicas devido ao seu montante, risco ou às suas características especiais.	Sim	<b>II.10</b>	O conselho de administração assegura que a sociedade actua de forma consentânea com os seus objectivos, porquanto não delegou o exercício de qualquer das suas competências. Nos termos do disposto no Artigo Décimo dos Estatutos, o conselho de administração dispõe dos mais amplos poderes de gestão dos assuntos sociais nos termos do artigo 406º do CSC.
<b>II.2.3. Caso o presidente do Conselho de Administração exerça funções executivas, o Conselho de Administração deve encontrar mecanismos eficientes de coordenação dos trabalhos dos membros não executivos, que designadamente assegurem que estes possam decidir de forma independente e informada, e deve proceder-se à devida explicitação desses mecanismos aos accionistas no âmbito do relatório</b>	Sim	<b>II.8</b>	

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

sobre o Governo da Sociedade.			
<b>II.2.4. O relatório anual de gestão deve incluir uma descrição sobre a actividade desenvolvida pelos administradores não executivos referindo, nomeadamente, eventuais constrangimentos deparados.</b>	Não	<b>II.17</b>	
<b>II.2.5. A sociedade deve explicitar a sua política de rotação dos pelouros no Conselho de Administração, designadamente do responsável pelo pelouro financeiro, e informar sobre ela no relatório anual sobre o Governo da Sociedade.</b>	Não	<b>II.3</b> <b>II.11</b>	<p>A sociedade não tem definida uma política quanto à rotação de pelouros dos membros do conselho de administração, designadamente quanto ao responsável pelo pelouro financeiro.</p> <p>A sociedade entende que o estabelecimento de uma política de rotação de pelouros não é adequada aos seus interesses, porquanto os pelouros são sempre atribuídos no início de cada mandato tendo em conta a capacidade e a experiência profissional de cada administrador.</p>

### II.3. ADMINISTRADOR DELEGADO, COMISSÃO EXECUTIVA E CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO EXECUTIVO

<b>II.3.1. Os administradores que exerçam funções executivas, quando solicitados por outros membros dos órgãos sociais, devem prestar, em tempo útil e de forma adequada ao pedido, as informações por aqueles requeridas.</b>	Sim		As informações requeridas por membros de outros órgãos sociais são respondidas em tempo útil e de forma adequada.
<b>II.3.2. O presidente da comissão executiva deve remeter, respectivamente, ao presidente do conselho de administração e, conforme aplicável, ao presidente do conselho fiscal ou da comissão de auditoria, as convocatórias e as actas das respectivas reuniões.</b>	N/A		A Sociedade não tem comissão executiva.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

<p><b>II.3.3. O presidente do conselho de administração executivo deve remeter ao presidente do conselho geral e de supervisão e ao presidente da comissão para as matérias financeiras, as convocatórias e as actas das respectivas reuniões.</b></p>	<p>N/A</p>		<p>Atento o modelo de governo societário adoptado.</p>
--	------------	--	--

### II.4. CONSELHO GERAL E DE SUPERVISÃO, COMISSÃO PARA AS MATÉRIAS FINANCEIRAS, COMISSÃO DE AUDITORIA E CONSELHO FISCAL

<p><b>II.4.1. O Conselho Geral de Supervisão, além do exercício das competências de fiscalização que lhe estão cometidas, deve desempenhar um papel de aconselhamento, acompanhamento e avaliação contínua da gestão da sociedade por parte do conselho de administração executivo. Entre as matérias sobre as quais o conselho geral e de supervisão deve pronunciar-se incluem-se: i) a definição da estratégia e das políticas gerais da sociedade; ii) a estrutura empresarial do grupo; e iii) decisões que devam ser consideradas estratégicas devido ao seu montante, risco ou às suas características especiais.</b></p>	<p>N/A</p>		<p>Devido ao modelo de governo societário adoptado.</p>
<p><b>II.4.2. Os relatórios anuais sobre a actividade desenvolvida pelo conselho geral e de supervisão, a comissão para as matérias financeiras, a comissão de auditoria e o conselho fiscal devem ser objecto de divulgação no sítio da Internet da sociedade, em conjunto com os documentos de prestação de contas.</b></p>	<p>Sim</p>	<p>II.4</p>	
<p><b>II.4.3. Os relatórios anuais sobre a actividade desenvolvida pelo conselho geral e de supervisão, a comissão para as matérias financeiras, a comissão de auditoria e o conselho fiscal devem incluir a descrição sobre a actividade de fiscalização desenvolvida referindo, nomeadamente, eventuais constrangimentos</b></p>	<p>Sim</p>	<p>III.15</p>	

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

deparados.			
II.4.4. O conselho geral e de supervisão, a comissão de auditoria e o conselho fiscal, consoante o modelo aplicável, devem representar a sociedade, para todos os efeitos, junto do auditor externo, competindo-lhe, designadamente, propor o prestador destes serviços, a respectiva remuneração, zelar para que sejam asseguradas, dentro da empresa, as condições adequadas à prestação dos serviços, bem assim como ser o interlocutor da empresa e o primeiro destinatário dos respectivos relatórios.	Sim		O Conselho Fiscal representa a sociedade perante o auditor externo. O relatório preparado pela sociedade revisora oficial de contas é remetido ao Conselho Fiscal para análise. O Conselho Fiscal tem poderes para destituir a sociedade revisora oficial de contas bem como para propor o prestador de tais serviços.
II.4.5. O conselho geral de supervisão, a comissão de auditoria e o conselho fiscal, consoante o modelo aplicável, devem anualmente avaliar o auditor externo e propor à assembleia geral a sua destituição sempre que se verifique justa causa para o efeito.	Sim	II.24	O Conselho Fiscal avalia anualmente o auditor externo.  Nos termos do disposto no artigo 16º, n.º 1 dos Estatutos, o auditor externo é eleito pela Assembleia-geral sob proposta do Conselho Fiscal, pelo que este órgão poderá igualmente propor a sua destituição.
II.4.6. Os serviços de auditoria interna e os que velem pelo cumprimento das normas aplicadas à sociedade (serviços de <i>compliance</i> ) devem reportar funcionalmente à Comissão de Auditoria, ao Conselho Geral e de Supervisão ou, no caso das sociedades que adoptem o modelo latino, a um administrador independente ou ao Conselho Fiscal, independentemente da relação hierárquica que esses serviços mantenham com a administração executiva da sociedade.	N/A		A Sociedade não dispõe de serviços de auditoria interna formais.

### II.5. COMISSÕES ESPECIALIZADAS

II.5.1. Salvo por força da reduzida dimensão da	N/A		Atenta a reduzida dimensão da
---	-----	--	-------------------------------

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

<p>sociedade, o conselho da administração e o conselho geral e de supervisão, consoante o modelo adoptado, devem criar as comissões que se mostrem necessárias para: i) assegurar uma competente e independente avaliação do desempenho dos administradores executivos e para a avaliação do seu próprio desempenho global, bem assim como das diversas comissões existentes; ii) reflectir sobre o sistema de governo adoptado, verificar a sua eficácia e propor aos órgãos competentes as medidas a executar tendo em vista a sua melhoria; iii) identificar atempadamente potenciais candidatos com o elevado perfil necessário ao desempenho de funções de administrador.</p>			<p>Sociedade.</p>
<p>II.5.2. Os membros da comissão de remunerações ou equivalente devem ser independentes relativamente aos membros do órgão de administração e incluir pelo menos um membro com conhecimentos e experiência em matérias de política de remuneração.</p>	N/A		
<p>II.5.3. Não deve ser contratada para apoiar a Comissão de Remunerações no desempenho das suas funções qualquer pessoa singular ou colectiva que preste ou tenha prestado, nos últimos três anos, serviços a qualquer estrutura na dependência do Conselho de Administração, ao próprio Conselho de Administração da sociedade ou que tenha relação actual com consultora da empresa. Esta recomendação é aplicável igualmente a qualquer pessoa singular ou colectiva que com aquelas se encontre relacionada por contrato de trabalho ou prestação de serviços.</p>	N/A	II.39	
<p>II.5.4. Todas as comissões devem elaborar actas das reuniões que realizem.</p>	N/A		

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### III. INFORMAÇÃO E AUDITORIA

#### III.1. DEVERES GERAIS DE INFORMAÇÃO

<b>III.1.1. As sociedades devem assegurar a existência de um permanente contacto com o mercado, respeitando o princípio de igualdade dos accionistas e prevenindo as assimetrias no acesso à informação por parte dos investidores. Para tal deve a sociedade manter um gabinete de apoio ao investidor.</b>	Sim	<b>III.16</b>	
<b>III.1.2. A seguinte informação disponível no sítio da Internet da sociedade deve ser divulgada em inglês:</b> <b>a) A firma, a qualidade de sociedade aberta, a sede e os demais elementos mencionados no artigo 171º do Código das Sociedades Comerciais;</b> <b>b) Estatutos;</b> <b>c) Identidade dos titulares dos órgãos sociais e do representante para as relações com o mercado;</b> <b>d) Gabinete de Apoio ao Investidor, respectivas funções e meios de acesso;</b> <b>e) Documentos de prestação de contas;</b> <b>f) Calendário semestral de eventos societários;</b> <b>g) Propostas apresentadas para discussão e votação em assembleia geral;</b> <b>h) Convocatórias para a realização de assembleia geral.</b>	Não		A Sociedade presta no seu sítio na internet todas as informações.  A Sociedade não divulga tal informação em inglês, porquanto não tem conhecimento da existência de accionistas estrangeiros.
<b>III.1.3. As sociedades devem promover a rotação do auditor ao fim de dois ou três mandatos, conforme sejam respectivamente de quatro ou</b>	Sim	<b>III.18</b>	A Sociedade não implementou qualquer política de rotação do auditor externo.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

<p>três anos. A sua manutenção além deste período deverá ser fundamentada num parecer específico do órgão de fiscalização que pondere expressamente as condições de independência do auditor e as vantagens e os custos da sua substituição.</p>		<p>A manutenção do auditor está fundamentada num parecer do Conselho Fiscal que ponderou as condições de independência do auditor e as vantagens e os custos da sua substituição.</p>
<p><b>III.1.4. O auditor externo deve, no âmbito das suas competências, verificar a aplicação das políticas e sistema de remunerações, a eficácia e o funcionamento dos mecanismos de controlo interno e reportar quaisquer deficiências ao órgão de fiscalização da sociedade.</b></p>	<p>Sim</p>	<p>O auditor externo da sociedade, emite, numa base anual, o denominado “Relatório de Conclusões e Recomendações de Auditoria” (Relatório”) no qual são elencados todos os controlos efetuados e explicitadas eventuais deficiências detetadas, seguido da apresentação de recomendações de atuação se necessário. O relatório do exercício de 2012 bem como os dos exercícios anteriores não contêm referência expressa à aplicação das políticas e sistemas de remuneração, em virtude (i) de os membros do Conselho de Administração não auferirem remuneração variável e (ii) não terem sido detetadas desconformidades entre as remunerações mensais fixas atribuídas com o teor das deliberações tomadas na sede em causa.</p> <p>O relatório em causa é dirigido ao Conselho de Administração, sendo cópia do mesmo entregue ao Conselho Fiscal.</p> <p>De notar que, embora a feitura do</p>

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

			referido relatório não seja já obrigatória, o auditor externo tem procedido sempre à sua preparação e envio ao conselho de administração da sociedade.
<b>III.1.5. A sociedade não deve contratar ao auditor externo, nem a quaisquer das entidades que com eles se encontrem em relação de participação ou que integrem a mesma rede, serviços diversos dos serviços de auditoria. Havendo razões para a contratação de tais serviços – que devem ser aprovados pelo órgão de fiscalização e explicitadas no seu relatório anual sobre o Governo da Sociedade – eles não devem assumir um relevo superior a 30% do valor total dos serviços prestados à sociedade.</b>	Sim	<b>III.17</b>	A Sociedade não contratou ao auditor externo, nem a quaisquer das entidades que com eles se encontrem em relação de participação ou que integrem a mesma rede, serviços diversos dos serviços de auditoria.

### IV. CONFLITOS DE INTERESSES

#### IV.1. RELAÇÕES COM ACCIONISTAS

<b>IV.1.1. Os negócios da sociedade com accionistas titulares de participação qualificada, ou com entidades que com eles estejam em qualquer relação, nos termos do artigo 20º do Código dos Valores Mobiliários, devem ser realizados em condições normais de mercado</b>	N/A	<b>III.12</b>	Durante o exercício de 2012 não foram celebrados quaisquer negócios entre a sociedade e accionistas titulares de participação qualificada ou com entidades que com eles estejam em qualquer relação nos termos do artigo 20º do Cód. MVM.
--	-----	---------------	---

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

<b>IV.1.2. Os negócios de relevância significativa com accionistas titulares de participação qualificada, ou com entidades que com eles estejam em qualquer relação, nos termos do artigo 20º do Código dos Valores Mobiliários, devem ser submetidos a parecer prévio do órgão de fiscalização. Este órgão deve estabelecer os procedimentos e critérios necessários para a definição do nível relevante de significância destes negócios e os demais termos da sua intervenção.</b>	Não	<b>III.13</b>	A Sociedade não dispõe de uma política concreta, no sentido de prever os procedimentos e critérios aplicáveis à intervenção do órgão de fiscalização para efeitos da avaliação prévia dos negócios a realizar entre a sociedade e titulares de participação qualificada ou entidades que com eles estejam em qualquer relação, nos termos do artigo 20.º do Cód. MVM.
---	-----	---------------	---

### 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 (com mandato iniciado em 2008);
- b) Vice-Presidente: Dr. Virgílio Duque Vieira (com mandato iniciado em 2008); e
- c) Secretária: Dr.ª Ana Potes (com mandato iniciado em 2011).

A mesa da Assembleia-geral dispõe dos recursos humanos e logísticos para o exercício da sua actividade, sendo coadjuvada por 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 2011 – 2013 por deliberação tomada pelos accionistas em 31.05.2011.

#### I.3. Indicação da remuneração do presidente da mesa da assembleia geral

O presidente a mesa da Assembleia-geral não auferirá qualquer remuneração pelo exercício do cargo.

#### I.4. Indicação da antecedência exigida para o bloqueio das acções para a participação na assembleia geral

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

Não aplicável, dado que, com a entrada em vigor do D.L. n.º 49/2010, de 19 de Maio, e a alteração dos Estatutos da Sociedade aprovada na Assembleia-geral de 31 de Maio de 2011, o regime passou a ser o do art. 23º-C do Código dos Valores Mobiliários (na redacção que lhe foi dada por este diploma).

Nos termos do disposto no artigo 17º, n.º 2 dos Estatutos, tem direito a participar, discutir e votar em Assembleia-geral o accionista com direito a voto que, na data de registo, correspondente às 0 horas (GMT) do quinto dia de negociação anterior ao da realização da Assembleia (a “Data de Registo”), for titular de acções que lhe confirmam, segundo a lei e os estatutos, pelo menos um voto e que cumpra as formalidades legais aplicáveis, nos termos descritos na correspondente convocatória. Tal direito não é prejudicado pela transmissão das acções depois da Data de Registo, nem depende do seu bloqueio entre aquela data e a data da Assembleia-geral.

### **I.5. Indicação das regras aplicáveis ao bloqueio das acções em caso de suspensão da reunião da assembleia geral**

Não aplicável, dado que, com a entrada em vigor do D.L. n.º 49/2010, de 19 de Maio e a alteração dos Estatutos da Sociedade aprovada na Assembleia-geral de 31 de Maio de 2011, o regime passou a ser o do art. 23º-C do Código dos Valores Mobiliários (na redacção que lhe foi dada por este diploma).

Nos termos do disposto no artigo 17º, n.º 2 dos Estatutos, tem direito a participar, discutir e votar em Assembleia-geral o accionista com direito a voto que, na data de registo, correspondente às 0 horas (GMT) do quinto dia de negociação anterior ao da realização da Assembleia (a “Data de Registo”), for titular de acções que lhe confirmam, segundo a lei e os estatutos, pelo menos um voto e que cumpra as formalidades legais aplicáveis, nos termos descritos na correspondente convocatória. Tal direito não é prejudicado pela transmissão das acções depois da Data de Registo, nem depende do seu bloqueio entre aquela data e a **data** da Assembleia-geral.

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

De acordo com o disposto no nº 2 do artigo 20º dos Estatutos, a cada cem acções corresponde um voto, prevendo-se que os accionistas detentores de um número inferior se possam agrupar de forma a completarem o número mínimo necessário para o exercício dos **seus direitos sociais**.

### **I.7. Indicação das regras estatutárias que prevejam a existência de acções que não confirmam o direito de voto ou que estabeleçam que não sejam contados direitos de voto acima de certo número, quando emitidos por um só accionista ou por accionistas com ele relacionados**

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

Não aplicável, dado que os Estatutos da Sociedade não prevêm qualquer das situações.

### **I.8. Existência de regras estatutárias sobre o exercício do direito ao voto, incluindo sobre quóruns constitutivos e deliberativos ou sistemas de destaque de direitos de conteúdo patrimonial**

A Assembleia-geral representa a universalidade dos sócios e é composta por todos os accionistas.

No que respeita à representação voluntária, os Estatutos dispõem que os accionistas com direito de voto poderão fazer-se representar por qualquer pessoa com capacidade jurídica plena. Como instrumento de representação basta carta, com a assinatura do acionista representado, da qual conste o nome e o domicílio do representante, a identificação da assembleia-geral e os assuntos para que o mandato é conferido. Sem prejuízo da unidade de voto consagrada no artigo 385º do Código das Sociedades Comerciais, qualquer acionista pode nomear diferentes representantes relativamente às acções que detiver em diferentes contas e valores mobiliários (art. 21º dos Estatutos).

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 dos Estatutos).

Conforme já mencionado, nos termos do disposto no nº 2 do art. 20º dos Estatutos, a cada cem acções corresponde 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.

Nos termos do art. 20º, n.º 1 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 impuserem maior percentagem.

De acordo como estabelecido no art. 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 social subscrito pelos accionistas presentes ou devidamente representados.

### **I.9. Existência de regras estatutárias sobre o exercício do direito de voto por correspondência**

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

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

Nos termos do art. 20º, n.º 3 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 da 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 de 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 de 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.10. Disponibilização de um modelo para o exercício do direito de voto por correspondência**

A Sociedade disponibiliza quer na Sociedade quer no seu sítio na Internet um modelo de voto por correspondência por ocasião da convocação das Assembleias-gerais.

### **I.11. Exigência de prazo que medeia entre a recepção da declaração de voto por correspondência e a data da realização da assembleia geral**

Tal como já referido, 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.12. Exercício do direito de voto por meios electrónicos**

Os Estatutos da Sociedade não prevêm o exercício do direito de voto por via electrónica.

### **I.13. Possibilidade de os accionistas acederem aos extractos das actas das reuniões das assembleias gerais no sítio da internet da sociedade, nos cinco dias úteis após a realização da assembleia geral**

No dia da Assembleia-geral é publicado no sítio da Sociedade e no sistema de difusão de informação da CMVM, um resumo das deliberações, sendo que, nos cinco dias seguintes, fica disponível também no sítio da Sociedade o extracto da respectiva acta.

### **I.14. Existência de um acervo histórico, no sítio internet da sociedade, com as deliberações tomadas nas reuniões das assembleias gerais da sociedade, o capital social representado e os resultados das votações, com referência aos três anos antecedentes**

A Sociedade dispõe de um acervo histórico, no seu sítio internet, com o resumo das deliberações tomadas nas reuniões das Assembleias-gerais, o capital social representado e os resultados das votações, com referência aos três anos antecedentes.

### **I.15. Indicação do(s) representante(s) da comissão de remunerações presentes nas Assembleias-gerais**

Não aplicável, por não existir comissão de remunerações.

### **I.16. Informação sobre a intervenção da assembleia-geral no que respeita à política de remuneração da sociedade e à avaliação do desempenho dos membros do órgão de administração e outros dirigentes**

De acordo com os Estatutos, a política de remuneração da Sociedade é apreciada 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 (art. 12º, n.º 1, 15º, n.º 6 e 16º, n.º 2 dos Estatutos).

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

Igualmente a avaliação do desempenho dos administradores é sujeita à apreciação dos accionistas numa base anual, porquanto um dos pontos da Ordem de Trabalhos da Assembleia-geral Anual consiste na “Apreciação Geral da Administração e Fiscalização da Sociedade”.

### **I.17. Informação sobre a intervenção da Assembleia-geral no que respeita à proposta relativa a planos de atribuições de acções, e/ou de opções de aquisição de acções, ou com base nas variações de preços das acções, a membros dos órgãos de administração, fiscalização e demais dirigentes na aceção do n.º 3 do art. 248º-B do Código dos Valores Mobiliários, bem como sobre os elementos dispensados à assembleia-geral com vista a uma avaliação correcta desses planos**

Não aplicável, uma vez que a Sociedade não aprovou quaisquer planos de atribuições de acções e/ou de opções de aquisição de acções.

### **I.18. Informação sobre a intervenção da assembleia-geral na aprovação das principais características dos sistemas de benefícios de reforma de que beneficiem os membros dos órgãos de administração, fiscalização e demais dirigentes, na aceção do n.º 3 do art. 248º-B do Código dos Valores Mobiliários**

Nos termos do n.º 2 do art. 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.

Tratando-se de uma norma estatutária, a consagração da atribuição do benefício em questão resultou da vontade dos accionistas.

Tal benefício não é extensível aos membros do órgão de fiscalização ou a quaisquer eventuais demais dirigentes.

### **I.19. Existência de norma estatutária que preveja o dever de sujeitar, pelo menos de cinco em cinco anos, a deliberação da assembleia-geral, a manutenção ou eliminação da norma estatutária que preveja a limitação do número de votos susceptíveis de detenção ou de exercício por um único accionista de forma individual ou em concertação com outros accionistas**

Não aplicável, pois os Estatutos não contêm quaisquer normas estatutárias que prevejam qualquer das situações.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### **I.20. 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.

### **I.21. 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**

Não existem 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.

### **I.22. Acordos entre a sociedade e os titulares do órgão de administração e dirigentes, na acepção do nº 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 de controlo da sociedade**

Não existe qualquer acordo entre a Sociedade e os titulares do órgão de administração e 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**

### **Secção I – Temas Gerais**

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

São órgãos da Sociedade:

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

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

A composição dos órgãos foi aprovada por deliberação da Assembleia-geral tomada em 31.05.2011.

À data de 31 de Dezembro de 2012, a composição dos órgãos sociais era 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> Ana Potes.
2. Conselho de Administração:
  - a) Presidente: Dr. Abel Saturnino da Silva de Moura Pinheiro;
  - b) Vogal: Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro; e
  - c) Vogal: Orlando Morazzo.
3. Conselho Fiscal:
  - a) Presidente: Dr. Joaquim Eduardo Pinto Ribeiro;
  - b) Vogal: Dra. Sandra Gomes dos Santos Rato;
  - c) Vogal: Senhora D. Maria Felisbela de Sousa Noronha; e
  - d) Suplente: Dr. Ramiro António Soares Rodrigues.
4. Revisor Oficial de Contas:
  - a) Efectivo: Auren Auditores & Associados, SROC, SA, representada pela Dra. Regina Paula Melo e Maia de Sá; e
  - b) Suplente: Dr. Victor Manuel Leitão Ladeiro.

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

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

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

### **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, em particular no que se refere à delegação da administração quotidiana da sociedade, ou à distribuição de pelouros entre os titulares dos órgãos de administração ou de fiscalização, e lista de matérias indelegáveis e das competências efectivamente delegadas**

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

É entendimento do Conselho de Administração que o modelo latino é o que mais se adequa às características da Sociedade, não se tendo verificado até esta data quaisquer constrangimentos ao seu funcionamento.

As funções desempenhadas pelos membros da administração da Sociedade subordinam-se à esfera de competências cometida pelos Estatutos e pela Lei ao Conselho de Administração.

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 406º do Código das Sociedades Comerciais (art. 10, n.º 1 dos Estatutos). Compete ainda a tal órgão (i) definir a estratégia e as políticas gerais da Sociedade, (ii) definir a estrutura empresarial do Grupo, (iii) tomar as decisões estratégicas e (iv) prestar todas as informações que sejam solicitadas pelos restantes órgãos sociais.

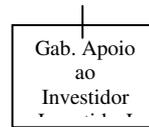
Por seu turno, a Assembleia-geral representa a totalidade dos accionistas, tendo como competências as definidas por Lei e pelos Estatutos, designadamente a aprovação das remunerações dos órgãos de administração e fiscalização da Sociedade.

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

Quanto à sua organização interna, a Sociedade estrutura-se nos termos do seguinte organograma:



## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ



Tendo 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 compõe o Conselho de Administração, o Dr. Abel Pinheiro gere os departamentos da “Tesouraria”, “Auditoria” e “Contabilidade”, sendo a gestão dos restantes departamentos assegurada pelo Dr. Pedro Pinheiro.

### **II.4. Referência ao facto de os relatórios anuais sobre a actividade desenvolvida pelo Conselho Geral e de Supervisão, a Comissão para as matérias financeiras, a Comissão de Auditoria e o Conselho Fiscal incluírem a descrição sobre a actividade de fiscalização desenvolvida referindo eventuais constrangimentos detectados, e serem objecto de divulgação no sítio da Internet da Sociedade, conjuntamente com os documentos de prestação de contas**

O relatório anual sobre a actividade do Conselho Fiscal contém a descrição sucinta da actividade de fiscalização desenvolvida, referindo eventuais constrangimentos detectados (se existentes).

Tal relatório é objecto de divulgação conjuntamente com os documentos de prestação de contas no sítio de internet da Sociedade.

### **II.5. Descrição dos sistemas de controlo interno e de gestão de risco implementados na Sociedade, designadamente, quanto ao processo de divulgação de informação financeira, ao modo de funcionamento deste sistema e à sua eficácia**

A Sociedade não criou um sistema interno formal de controlo e gestão de riscos, pois considera revelar-se o mesmo desnecessário, considerando a sua reduzida dimensão, o diminuto quadro de pessoal de que dispõe e a necessidade de contenção de custos.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

Contudo, 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 eventualmente detectadas.

No que respeita à divulgação da informação financeira, a Sociedade cumpre os requisitos impostos pela Lei, disponibilizando informação numa base anual, semestral e trimestral.

A referida informação financeira é divulgada no sistema de difusão de informação da CMVM bem como no sítio de internet da Sociedade.

### **II.6. Responsabilidade do órgão de administração e do órgão de fiscalização na criação e no funcionamento dos sistemas de controlo interno e de gestão de riscos da Sociedade, bem como na avaliação do seu funcionamento e ajustamento às necessidades da sociedade**

Não aplicável, uma vez que a sociedade não dispõe de sistemas de controlo interno e de gestão de riscos nos termos preconizados pelas Recomendações da CMVM.

### **II.7. 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 no art. 15º, n.º 3 dos Estatutos, o Conselho Fiscal deverá ser composto por uma maioria de membros independentes, considerando-se como tal o membro que não esteja associado a qualquer grupo de interesses específicos na Sociedade nem se encontre 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.

De acordo com o disposto no art. 23º, n.º 1 dos Estatutos, os membros da Assembleia-geral deverão ser independentes, no sentido de não poderem estar associados a qualquer grupo de interesses específicos na Sociedade nem se encontrarem em

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

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.

### Secção II – Conselho de Administração

#### **II.8. Caso o presidente do órgão de administração exerça funções executivas, indicação dos mecanismos de coordenação dos trabalhos dos membros não executivos que assegurem o carácter independente e informado das suas decisões**

Para efeitos de garantir a tomada de decisões informadas e independentes pelo membro não executivo, existe uma agenda prévia que contém os temas objecto da ordem de trabalhos das reuniões, sendo também disponibilizada toda a documentação de suporte. Deste modo, o membro não executivo tem a possibilidade de analisar previamente às reuniões os assuntos da ordem do dia e participar esclarecidamente na sua discussão.

#### **II.9. Identificação dos principais riscos económicos, financeiros e jurídicos a que a sociedade se expõe no exercício da actividade**

O objecto social da Sociedade, tal como definido nos estatutos, consiste na 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 Sociedade é fortemente interdependente com a das suas principais associadas, estando centrada nos ramos imobiliário, construção, 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, de Espaços Comerciais no Centro Comercial Espaço Chiado e, na Madeira e Algarve, alguns empreendimentos imobiliários para venda.

As actividades da sociedade estão expostas a uma variedade de factores de riscos económico e financeiro: risco de crédito, risco de liquidez e risco da taxa de juro.

Risco de crédito: A Sociedade não tem concentrações de risco de crédito significativas e as existentes encontram-se devidamente asseguradas e garantidas. Por outro lado, a Sociedade tem políticas que asseguram que as vendas e prestações de serviços são efectuadas para clientes com um adequado historial de crédito.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

Risco liquidez: A gestão do risco de liquidez implica a manutenção de saldos financeiros suficientes, facilidade na obtenção de fundos através de linhas de crédito adequadas. Relacionada com a dinâmica dos negócios subjacentes, a tesouraria tem procurado manter a flexibilidade da dívida flutuante. Não obstante, a Sociedade não está isenta das dificuldades de tesouraria decorrentes da forte recessão situação económica- financeira que se vive em Portugal.

Risco da taxa de juro: O risco de taxa de juro da Sociedade resulta de empréstimos a curto e longo prazo. Os empréstimos de taxa variável expõem o Grupo ao risco de fluxo de caixa relativo à taxa de juro. A administração não considera economicamente necessária a implementação de uma política de gestão de risco de taxa de juro.

O risco jurídico a que a Sociedade se encontra exposta, assenta no risco jurídico inerente às sociedades em geral, porquanto não se vislumbram riscos jurídicos inerentes ao tipo de actividades que a Sociedade vem exercendo.

### **II.10. Poderes do órgão de administração, nomeadamente no que respeita a deliberações de aumento de capital**

Ao Conselho de Administração são atribuídos os mais amplos poderes de gestão dos negócios sociais, competindo-lhe designadamente, representar a sociedade em juízo e fora dele, activa ou passivamente, e deliberar sobre quaisquer assuntos da sua administração, nos termos do artigo 406º do Código das Sociedades Comerciais (art. 10º, n.º 1 dos Estatutos).

O Conselho de Administração assegura directamente que a sociedade actua de forma consentânea com os seus objectivos, porquanto não delegou o exercício de qualquer das suas competências.

O Conselho de Administração da Sociedade não dispõe de qualquer poder em sede de aprovação de aumentos de capital.

Nos termos da lei, o Conselho de Administração apenas poderá propor à Assembleia-geral a realização de tais operações.

### **II.11. Informação sobre a política de rotação dos pelouros no Conselho de Administração, designadamente do responsável pelo pelouro financeiro, bem como sobre as regras aplicáveis à designação e à substituição dos membros do órgão de administração e de fiscalização**

A Sociedade não tem definida uma política quanto à rotação de pelouros dos membros do Conselho de Administração, designadamente quanto ao responsável pelo seu pelouro financeiro.

A Sociedade entende que o estabelecimento de uma política de rotação de pelouros não é adequada aos seus interesses, porquanto os pelouros são sempre atribuídos no início de cada mandato tendo em conta a capacidade e a experiência profissional de cada administrador.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

Relativamente à designação e substituição dos membros do órgão de administração e fiscalização aplica-se a lei geral.

De notar que, nos termos do disposto no art. 9º, n.º 4 dos Estatutos, caso um administrador falte, a mais de três reuniões, seguidas ou interpoladas, sem justificação aceitável, pode ser declarada a falta definitiva do administrador em causa, havendo lugar à sua substituição.

### **II.12. Número de reuniões dos órgãos de administração e fiscalização, bem como referência à realização das actas dessas reuniões**

Durante o exercício de 2012 o Conselho de Administração reuniu 3 (três) vezes, com vista a garantir o controlo efectivo da gestão da Sociedade.

Durante o exercício de 2012 o Conselho Fiscal reuniu 1 (uma) vez, com vista a garantir a fiscalização da gestão da Sociedade.

### **II.13. Indicação sobre o número de reuniões da Comissão Executiva ou do Conselho de Administração Executivo, bem como referência à realização de actas dessas reuniões e seu envio, acompanhadas das convocatórias, conforme aplicável, ao Presidente do Conselho de Administração, ao Presidente do Conselho Fiscal ou da Comissão de Auditoria, ao Presidente do Conselho Geral e de Supervisão e aos Presidentes da Comissão para as matérias financeiras**

Não aplicável, decorrente do modelo de governação adoptado pela Sociedade.

### **II.14. Distinção dos membros executivos dos não executivos e, de entre estes, discriminação dos membros que cumpriram, se lhes fossem aplicável as regras de incompatibilidade previstas no nº 1 do artigo 414º-A do Código das Sociedades Comerciais, com excepção da prevista na alínea b), e os critérios de independência previstos no nº 5 do artigo 414º, ambos do Código das Sociedades Comerciais**

Os membros do Conselho de Administração da Sociedade eram, à data de 31 de Dezembro de 2012, os seguintes:

- Presidente: Dr. Abel Saturnino da Silva de Moura Pinheiro (executivo);
- Vogal: Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro (executivo); e
- Vogal: Senhor Orlando Morazzo (não executivo).

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

Os membros do Conselho de Administração foram nomeados para o exercício do cargo para o triénio 2011-2013 em reunião da Assembleia-geral realizada em 31.05.2011.

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

### **II.15. Indicação das regras legais, regulamentares e outros critérios que tenham estado na base da avaliação da independência dos seus membros feita pelo órgão de administração**

Atenta a sua reduzida dimensão bem como a sua história, a sociedade não tem administradores não executivos independentes.

Efetivamente, existe a prática no seio interno da sociedade de apenas assumirem o cargo de administradores antigos colaboradores.

De notar que a nomeação dos administradores é objeto de deliberação dos acionistas, que tem em consideração a avaliação do seu grau de independência.

### **II.16. Indicação das regras do processo de selecção de candidatos a administradores não executivos e forma como asseguram a não interferência nesse processo dos administradores executivos**

Devido à sua dimensão, a Sociedade não dispõe de regras concretas destinadas à selecção de candidatos a administradores não executivos.

De salientar que os administradores não executivos são igualmente eleitos em Assembleia-geral.

### **II.17. Referência ao facto de o relatório anual de gestão da sociedade incluir uma descrição sobre a actividade desenvolvida pelos administradores não executivos e eventuais constrangimentos detectados**

O relatório anual de gestão da Sociedade não contém referência à actividade desenvolvida pelos administradores não executivos.

Não obstante, o único administrador não executivo da Sociedade, Senhor Orlando Morazzo, acompanha permanentemente a gestão da Sociedade, através da sua participação nas reuniões do Conselho de Administração e de conversações informais sobre os negócios e operações da Sociedade.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### II.18. 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 de mandato

O Dr. Abel Saturnino da Silva de Moura Pinheiro é licenciado em Direito e Filosofia, sendo administrador da Sociedade desde Março de 1968. É também administrador de outras sociedades que integram o Grupo Grão-Pará. É titular de 453.044 acções da sociedade.

O Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro é igualmente licenciado em Direito, sendo administrador da Sociedade desde 2002. É também administrador de outras sociedades que integram o Grupo Grão-Pará. É titular de 2.513 acções da Sociedade.

O Senhor Orlando Morazz tem o antigo 7º ano do liceu, é administrador da Sociedade desde 31.05.2011, para além de administrador da Matur há vários anos, empresa do Grupo Grão-Pará. Não é titular de acções da Sociedade.

Atento o exposto decorre que o Dr. Abel Saturnino da Silva de Moura Pinheiro e o Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro exercem o cargo de administradores há inúmeros anos, designadamente há bem mais de cinco anos, pelo que 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 compunham o seu Conselho de Administração à data de 31 de Dezembro de 2012 consta do quadro seguinte:

<b>Administradores</b>	<b>Participação Directa</b>	<b>Participação Indirecta</b>	<b>Total Acções</b>	<b>Capital Social (%)</b>
Dr. Abel Pinheiro	453.044	348.373 *	801,417	32,06
Dr. Pedro Pinheiro	2.513	N/A	2.513	0,10
Sr. Orlando Morazzo	0	0	0	0

\* Através da Santa Filomena, SGPS, Lda. (249.373 acções) e da KB Business Corp. (99.000 acções)

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### II.19. Funções que os membros do órgão de administração exercem em outras sociedades, discriminando-se as exercidas em outras sociedades do mesmo grupo

À data de 31 de Dezembro de 2012, os membros do Conselho de Administração da Sociedade exerciam cargos da mesma natureza nas seguintes sociedades:

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

- 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;
- 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.

b) Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro:

- 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;

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

- GRÃO-PARÁ AGROMAN, Sociedade Imobiliária, SA – Administrador;
- COMPORTUR- Companhia Portuguesa de Urbanizações e Turismo, SA – Administrador; e
- EDEC - Edificações Económicas, SA – Administrador.

c) Senhor Orlando Morazzo:

- MATUR- Sociedade de Empreendimentos Turísticos da Madeira, S.A.- Administrador.

### **Secção III – Conselho Geral e de Supervisão, Comissão para as Matérias Financeiras e Conselho Fiscal**

#### **II.21. Identificação dos membros do conselho fiscal, declarando-se que cumprem as regras de incompatibilidade previstas no nº 1 do artigo 414º-A e se cumprem os critérios de independência previsto no nº 5 do artigo 414º, ambos do Código das Sociedades Comerciais. Para o efeito, o conselho fiscal procede à respectiva auto-avaliação**

Nos termos do estabelecido no art. 15º, n.º 3 dos Estatutos, o Conselho Fiscal deverá ser composto por uma maioria de membros independentes, considerando-se como tal o membro que não esteja associado a qualquer grupo de interesses específicos na Sociedade nem se encontre 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.

Os membros do Conselho Fiscal cumprem as regras de incompatibilidade previstas no nº 1 do artigo 414º-A bem como os critérios de independência previstos no nº 5 do artigo 414º, ambos do Código das Sociedades Comerciais.

#### **II.22. Qualificações profissionais dos membros do conselho fiscal, 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 de mandato**

O Presidente do Conselho Fiscal – Senhor Dr. 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) até à presente data.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

A vogal a Senhora Dra. 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. É advogada desde 1996, qualidade que mantém até esta data.

A vogal Senhora D. Maria Felisbela de Sousa Noronha é técnica oficial de contas, encontrando-se inscrita junto da respectiva ordem profissional desde 1985, qualidade que mantém até esta data.

Nenhum dos membros do Conselho Fiscal detêm acções da Sociedade.

### **II.23. Funções que os membros do conselho fiscal exercem em outras sociedades, discriminando-se as exercidas em outras sociedades do mesmo grupo**

Os membros do Conselho Fiscal não exercem funções da mesma natureza em qualquer sociedade integrante do Grupo Grão-Pará bem como em quaisquer outras sociedades.

### **II.24. Referência ao facto de o conselho fiscal avaliar anualmente o auditor externo e à possibilidade de proposta à assembleia-geral de destituição do auditor com justa causa**

O Conselho Fiscal avalia a actuação do auditor externo da sociedade, visto que tem de analisar a informação provinda do mesmo para a produção do seu relatório anual.

Nos termos do disposto no artigo 16º, n.º 1 dos Estatutos, o auditor externo é eleito pela Assembleia-geral sob proposta do Conselho Fiscal, pelo que este órgão poderá igualmente propor a sua destituição.

### **II.25. Identificação dos membros do conselho geral e de supervisão e de outras comissões constituídas no seu seio para efeitos de avaliação de desempenho individual e global dos administradores executivos, reflexão sobre o sistema de governo adoptado pela sociedade e identificação de potenciais candidatos com perfil para o cargo de administrador**

Não aplicável.

### **II.26. Declaração de que os membros cumprem as regras de incompatibilidade previstas no nº 1 do artigo 414º-A, incluindo a alínea f), e o critério de independência previsto no nº 5 do artigo 414º, ambos do**

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

**Código das Sociedades Comerciais. Para o efeito, o conselho geral e de supervisão à respectiva auto-avaliação**

Não aplicável.

**II.27. Qualificações profissionais dos membros do conselho geral e de supervisão e de outras comissões constituídas no seu seio, 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 de mandato**

Não aplicável.

**II.28. Funções que os membros do conselho geral e de supervisão e de outras comissões constituídas no seu seio exercem em outras sociedades, discriminando-se as exercidas em outras sociedades do mesmo grupo**

Não aplicável.

**II.29. Descrição da política de remuneração, incluindo, designadamente, a dos dirigentes na acepção do nº 3 do art. 248º-B do Código dos Valores Mobiliários, e a de outros trabalhadores cuja actividade profissional possa ter um impacto relevante no perfil de risco da empresa e cuja remuneração contenha uma componente variável importante**

Não aplicável.

Atenta a reduzida dimensão da Sociedade e seu quadro de pessoal, não existem dirigentes na acepção do nº 3 do art. 248º-B do Código dos Valores Mobiliários bem como trabalhadores cuja actividade profissional possa ter impacto relevante no perfil de risco da empresa e cuja remuneração contenha uma componente variável importante.

### Secção IV – Remuneração

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### **II.30. Descrição da política de remunerações dos órgãos de administração e de fiscalização a que se refere ao artigo 2º da Lei nº 28/2009, de 19 de Junho**

Tal como já atrás mencionado, nos termos dos Estatutos, a remuneração administradores é apreciada e aprovada pela Assembleia-geral.

No que concerne à avaliação dos administradores, a mesma é também feita pelos accionistas no âmbito da Assembleia-geral anual.

Em Assembleia-geral de 31.05.2012, foi aprovada pelos accionistas a política de remuneração dos membros dos órgãos de administração e fiscalização do exercício de 2012.

Efectivamente, no âmbito da apreciação do ponto 4º da Ordem de Trabalhos da citada Assembleia-geral, foi aprovado relativamente ao (i) conselho de administração, manterem-se as remunerações vigentes no exercício de 2010, actualizadas anualmente pela percentagem que vier a verificar-se no salário mínimo nacional e (ii) revisor oficial de contas, atribuir-se-lhes a remuneração estabelecida nos termos legais previstos.

Tal política de remunerações foi objecto de proposta que se transcreve em seguida.

#### ***“PROPOSTA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO PARA O PONTO QUARTO DA ORDEM DE TRABALHOS DA ASSEMBLEIA GERAL DE 31 DE MAIO DE 2012***

*(Declaração sobre a Política de Remuneração dos Membros dos Respectivos Órgãos de Administração e de Fiscalização)*  
*O Conselho de Administração da Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A. propõe à Assembleia Geral que delibere aprovar, nos termos e para os efeitos do nº 1 do Artigo 2º da Lei nº 28/2009, de 19 de Junho, a presente Declaração sobre a Política de Remuneração dos membros dos respectivos órgãos de Administração e de Fiscalização, nos seguintes termos:*

#### ***A. Enquadramento Geral***

*Nos termos do Artigo 399º do Código das Sociedades Comerciais e artigo Décimo Segundo nº 1 dos Estatutos da Sociedade, é da competência da Assembleia-geral a fixação da remuneração dos administradores, tendo em conta (i) as funções por si desempenhadas bem como (ii) a situação económica da Sociedade.*

*Ora, é no contexto das supra citadas normas que o Conselho de Administração tem vindo a submeter à Assembleia-geral a apreciação da Política de Remuneração dos seus membros e do órgão de fiscalização da Sociedade.*

#### ***B. Política de Remuneração***

*Em termos de política de remunerações as propostas apresentadas, ao longo dos últimos anos – nomeadamente referentes aos exercícios dos mandatos de 2005-2007 e 2008-2010 – pelo Conselho de Administração, unanimemente aprovadas pelos Senhores Accionistas em Assembleia Geral, foram sempre no sentido das remunerações dos membros do Conselho de Administração serem estabelecidas apenas em termos de componente fixa.*

*Nesse sentido, em Assembleia Geral de 31 de Dezembro de 2011, foi aprovado:*

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

*“a) Conselho de Administração: propõe-se manter as remunerações vigentes no exercício de 2010, actualizadas anualmente pela percentagem que vier a verificar-se no salário mínimo nacional.*

*b) Revisor Oficial de Contas e Conselho Fiscal: ficam com a remuneração estabelecida nos termos legais previstos.”*

*Sendo que a proposta aprovada tem a sua base nos valores estabelecidos para o exercício de 2005/2007, deliberado na Assembleia Geral de 22 de Abril de 2005, na qual foi decidido:*

*Remunerações das verbas do Conselho de Administração:*

*Presidente do Conselho de Administração: valor mensal de € 7.500,00 (sete mil e quinhentos euros);*

*Vogal do Conselho de Administração: valor mensal de € 7.000,00 (sete mil euros);*

*Vogal do Conselho de Administração, sem pelouro: valor mensal de € 1.500,00 (mil e quinhentos euros).*

*Os valores propostos serão corrigidos anualmente com o índice que vier a ser aplicado oficialmente ao salário mínimo nacional.*

*A referida proposta foi aprovada por unanimidade dos sócios presentes.*

*Como oportunamente explicado em anos anteriores, a determinação do valor fixo da remuneração tem tido por base a avaliação das funções desempenhadas por cada um dos membros do órgão de administração, situação que explica o diferencial remuneratório entre os seus membros. Na apreciação das funções desempenhadas tem-se vindo a considerar a sua extensão mas também o nível de responsabilidade associado ao seu exercício.*

*A opção pelo critério da atribuição de remuneração fixa, sistematicamente sufragada pelos Senhores Accionistas, deriva do facto de a Sociedade entender que o exercício do cargo de administrador deverá ser assegurado com absoluta entrega, não devendo estar associado a qualquer prémio. De outro modo, é obrigação de todo e qualquer administrador exercer o cargo para o qual foi nomeado com elevada competência e dedicação, pelo que não poderá estar dependente da atribuição de qualquer vantagem económica acrescida.*

*Em acréscimo, e pela mesma razão, a Sociedade não adoptou quaisquer planos de atribuição de acções ou opções de aquisição de acções como forma de remunerar os membros do órgão de administração.*

*Naturalmente que a conjuntura económica dos últimos anos, absolutamente alheia ao desempenho dos membros do seu órgão de administração, também não contribuem para que se possa/deva equacionar a alteração da actual política de remuneração via a atribuição de prémios aos administradores.*

*Por fim, e no que respeita à Sociedade Revisora Oficial de Contas, a sua remuneração é igualmente estabelecida em termos fixos, conforme imposto pela Lei Societária e as Recomendações da CMVM.*

*Lisboa, 30 e Abril de 2012*

*O Conselho de Administração”*

De referir que, a política de remunerações da sociedade não foi ponderada, tendo em consideração grupos de sociedades cuja política e práticas remuneratórias pudessem ter sido tomadas como elemento comparativo para a fixação da remuneração.

De mencionar igualmente que, 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.

As funções exercidas pelo Conselho Fiscal são não remuneradas.

**II.31. Indicação do montante anual da remuneração auferida individualmente pelos membros dos órgãos de administração e fiscalização da sociedade, incluindo remuneração fixa e variável e, relativamente a esta, menção às diferentes componentes que lhe deram origem, parcela que se encontra diferida e parcela que já foi paga**

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

Não aplicável com a entrada em vigor do Regulamento da CMVM n.º 1/2010, o regime passou a ser o do artigo 3º c) e d).

Os membros do Conselho de Administração da Sociedade receberam, pelo exercício das referidas funções durante o exercício de 2012, o montante global de 161.000,00€.

Tais remunerações assumiram sempre natureza fixa, tendo ascendido, em termos individuais, aos montantes seguintes:

- Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro	105.000,00€
- Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro	21.000,00€
- Sr. Orlando Morazzo	0,00€

Foi igualmente pago aos administradores da Sociedade, por sociedades em relação de domínio ou de grupo, o montante de 341.330€, pelo exercício de cargos de administração.

O administrador da Sociedade Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro recebeu, pelo exercício do cargo de administrador na Grão-Pará Agroman (21.000€), Comportur (23.142€), Matur (27.524€), Interhotel (53.326€) e Autodril, SGPS (62.322€), o total de 187.314€.

O administrador da Sociedade Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro recebeu, pelo exercício do cargo de administrador na Comportur (23.142€), Matur (28.548€) e Interhotel (53.326,00€), o total de 105.016€.

O administrador da Sociedade Sr. Orlando Morazzo recebeu, pelo exercício do cargo de administrador na Matur, o total de 49.000€.

Os administradores da Sociedade não auferiram qualquer remuneração variável pelos exercício dos seus cargos.

### **II.32. Informação sobre o modo como a remuneração é estruturada de forma a permitir o alinhamento dos interesses dos membros do órgão de administração com os interesses de longo prazo da sociedade, bem como sobre o modo como é baseada na avaliação do desempenho e desincentiva a assunção excessiva de riscos**

Não se encontra implementado qualquer mecanismo de alinhamento dos interesses dos membros dos órgãos de administração com os interesses de longo prazo da Sociedade.

### **II.33. Relativamente à remuneração dos administradores executivos:**

A remuneração dos administradores executivos não integra qualquer componente variável.

O órgão da Sociedade competente para realizar a avaliação de desempenho dos administradores executivos é a Assembleia-geral.

A Sociedade não adoptou qualquer sistema de prémios anuais ou quaisquer outros benefícios não pecuniários.

Os montantes pagos por outras sociedades em relação de domínio ou de grupo decorreram do estritamente do facto dos administradores da Sociedade desempenharem cargos de administração em tais sociedades.

Nos termos do estabelecido no artigo 12º, n.º 2 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

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

por velhice ou invalidez, a cargo da sociedade, a qual corresponderá à maior remuneração percebida por um administrador efectivo.

Ao abrigo da referida norma estatutária, foi atribuído à Senhora D. Fernanda Pires da Silva uma pensão vitalícia no montante anual de 105.000€ (7.500,00 euros x 14 meses).

Assim, de Janeiro a Dezembro de 2012, foi pago à Senhora D. Fernanda Pires da Silva, a título de pensão, o montante de 105.000€.

### **II.34. Referência ao facto de a remuneração dos administradores não executivos do órgão de administração não integrar componentes variáveis**

Não aplicável, dado que o único administrador não executivo da Sociedade, Senhor Orlando Morazzo, não auferiu qualquer remuneração pelo exercício do referido cargo.

### **II.35. Informação sobre política de comunicação de irregularidades adoptada na sociedade (meios de comunicação, pessoas com legitimidade para receber as comunicações, tratamento a dar às mesmas e indicação das pessoas e órgãos com acesso à informação e respectiva intervenção no procedimento)**

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 do art. 10º dos Estatutos, é inteiramente vedado aos membros do órgão de administração (i) realizar por conta da Sociedade operações alheias ao seu fim e objecto, (ii) negociar por conta própria com a Sociedade directa ou indirectamente e (iii) exercer actividades concorrentes à da Sociedade.

Tendo em consideração o acima exposto, a Sociedade não procedeu a criação de códigos de conduta ou regulamentos internos a tal respeito.

## **Secção V – Comissões Especializadas**

### **II.36. Identificação dos membros das comissões constituídas para efeitos de avaliação de desempenho individual e global dos administradores executivos, reflexão sobre o sistema de governo adoptado pela sociedade e identificação de potenciais candidatos com perfil para o cargo de administrador**

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

Atenta a reduzida (i) dimensão da Sociedade e (ii) dispersão das suas acções em bolsa, não foram criadas no seio da Sociedade quaisquer comissões para efeitos de avaliação de desempenho individual e global dos administradores executivos, reflexão sobre o sistema de governo adoptado pela sociedade e identificação de potenciais candidatos com perfil para o cargo de administrador.

### **II.37. Número de reuniões das comissões constituídas com competência em matéria de administração e fiscalização durante o exercício em causa, bem como referência à realização das actas dessas reuniões**

Não aplicável.

### **II.38. Referência ao facto de um membro da comissão de remunerações possuir conhecimentos e experiência em matéria de política de remuneração**

Não aplicável.

### **II.39. Referência à independência das pessoas singulares ou colectivas contratadas para a comissão de remunerações por contrato de trabalho ou de prestação de serviços relativamente ao conselho de administração bem como, quando aplicável, ao facto de essas pessoas terem relação actual com consultora da empresa**

Não aplicável.

## **Capítulo III Informação e Auditoria**

### **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 doze milhões e quinhentos mil acções, ordinárias tituladas, do valor nominal de cinco euros cada uma.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

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

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

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

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

À data de 31.12.2012, as participações qualificadas no capital social da Sociedade eram as seguintes:

Accionistas	N.º Acções	% Capital	% Dtos Voto
Sra. D. Fernanda Pires da Silva	674.112	26,96	34,11
Dr. Abel Pinheiro	801.417	32,06	*82,30
Dr. Pedro Pinheiro	2.513	0,10	0,13
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 (João Paulo Teotónio Pereira)	54.159	2,17	2,74
INVESMON Ltd.	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 (674.112 acções) e da EDEC na Sociedade. O referido entendimento foi transmitido à Sociedade através de ofício sob referência 349/EMIT/DMEI/2008/22202, datado de 19.12.2003, tendo a Sociedade oportunamente manifestado a sua não concordância quanto a tal interpretação da CMVM.

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

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

Não existem na Sociedade accionistas titulares de quaisquer direitos especiais.

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

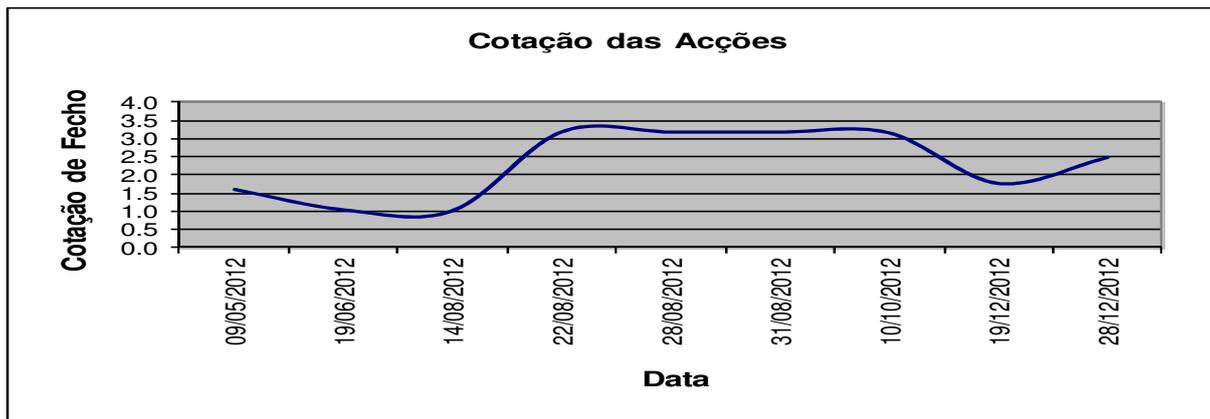
A imposição de tal maioria qualificada visa assegurar uma adequada representatividade dos accionistas.

### **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 aplicável, dado que a Sociedade não dispõe de 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, tendo em conta a emissão de acções, o anúncio de resultados e pagamentos de dividendos**

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ



Durante o exercício de 2012 foram transaccionadas em bolsa um total de 1.300 acções, tendo o valor de cotação de fecho (por acção) variado entre um máximo de 3,21€ e um mínimo de 1,04€.

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, 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 adoptada pela sociedade, identificando, designadamente, o valor do dividendo por acção distribuído nos três últimos exercícios**

A Sociedade não distribuiu relativamente ao exercício de 2012 quaisquer dividendos, devido à sua situação económica 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 2010 e 2011.

### **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, designadamente justificação para a adopção do plano, categoria e número de destinatários do plano, condições de atribuição, cláusulas de inalienabilidade de acções, critérios relativos ao preço das acções e o preço de exercício das opções, período durante o qual as opções pode ser exercidas, características das**

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

**acções a atribuir, existência de incentivos para a aquisição de acções e ou o exercício de opções e competência do órgão de administração para a execução e ou modificação do plano**

No exercício de 2012 bem como nos anteriores, a Sociedade não adoptou qualquer plano de atribuição de acções ou plano 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 e fiscalização ou sociedades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo, desde que sejam significativos em termos económicos para qualquer das partes envolvidas, excepto no que respeita aos negócios ou operações que, cumulativamente, sejam realizados em condições normais de mercado para operações similares e façam parte da actividade corrente da sociedade**

Não ocorreram em 2012 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 e relação de domínio ou de grupo.

**III.12. Descrição dos elementos fundamentais dos negócios e operações realizados entre a sociedade e titulares de participação qualificada ou entidades que com eles estejam em qualquer relação, nos termos do artigo 20º do Código dos Valores Mobiliários, fora das condições normais de mercado**

Não ocorreram em 2012 negócios ou operações entre a sociedade e titulares de participação qualificada ou entidades que com eles estejam em qualquer relação, nos termos do artigo 20º do Código dos Valores Mobiliários, fora das condições normais de mercado.

**III.13. Descrição dos procedimentos e critérios aplicáveis à intervenção do órgão de fiscalização para efeitos da avaliação prévia dos negócios a realizar entre a sociedade e titulares de participação qualificada ou entidades que com eles estejam em qualquer relação, nos termos do artigo 20º do Código dos Valores Mobiliários**

A Sociedade não dispõe de uma política concreta, no sentido de prever os procedimentos e critérios aplicáveis à intervenção do órgão de fiscalização para efeitos da avaliação prévia dos negócios a realizar entre a sociedade e titulares de participação qualificada ou entidades que com eles estejam em qualquer relação nos termos do artigo 20.º do Código dos Valores Mobiliários.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### **III.14. Descrição dos elementos estatísticos (número, valor médio e valor máximo) relativos aos negócios sujeitos à intervenção prévia do órgão de fiscalização**

Não aplicável.

### **III.15. Indicação da disponibilização, no sítio da Internet da sociedade, dos relatórios anuais sobre a actividade desenvolvida pelo conselho geral e de supervisão, pela comissão para as matérias financeiras, pela comissão de auditoria e pelo conselho fiscal, incluindo indicação de eventuais constrangimentos deparados, em conjunto com os documentos de prestação de contas**

O relatório anual sobre a actividade do Conselho Fiscal contém a descrição sucinta da actividade de fiscalização desenvolvida, referindo eventuais constrangimentos detectados (se existentes) e é objecto de divulgação conjuntamente com os documentos de prestação de contas no sítio da internet da Sociedade.

### **III.16. Referência à existência de um Gabinete de Apoio ao Investidor ou a outro serviço similar, com alusão a: a) funções do Gabinete; b) tipo de informação disponibilizada pelo Gabinete; c) vias de acesso ao Gabinete; iv) sítio da sociedade na Internet e (v) identificação do representante para as relações com o mercado**

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.

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.

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 nº 12 a 20, 3º Piso, Sala 7, 1200-273 Lisboa). A pessoa responsável por este gabinete é a Senhora D. Maria de Fátima Pires.

A Sociedade dispõe ainda de um sítio na Internet ([www.graoparaa.pt](http://www.graoparaa.pt)), onde disponibiliza informação ao mercado, designadamente: (i) estatutos, (ii) convocatórias de Assembleias Gerais, (iii) comunicados ao mercado e (iv) documentos de prestação de contas.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

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 nº 12 a 20, 3º Piso, Sala 7, 1200-273 Lisboa) ou mail ([adm.rcosta@graopara.pt](mailto:adm.rcosta@graopara.pt)).

**III.17. 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 outras pessoas colectivas em relação de domínio ou de grupo e, bem assim, discriminação da percentagem respeitante aos seguintes serviços: a) Serviço de revisão legal de contas; b) Outros serviços de garantia de fiabilidade; c) Serviços de consultoria fiscal; d) Outros serviços que não de revisão legal de contas.**

**(Se o auditor prestar algum dos serviços descritos nas alíneas c) e d), deve ser feita uma descrição dos meios de salvaguarda da independência do auditor)**

Em 2012 a remuneração fixa paga à sociedade revisora oficial de contas pelo exercício da função de revisão legal das contas da Sociedade, individual e consolidado, foi de 16.250€.

Em tal exercício social, a sociedade revisora oficial de contas realizou também o mesmo trabalho em outras sociedades integrantes do Grupo Grão-Pará, tais como a tendo auferido uma remuneração total de 25.250€, conforme se discrimina em seguida:

- . Autodril, SGPS: 11.000€;
- . Interhotel: 2.500€;
- . Somotel: 1.250€;
- . Comportur: 7.000€; e
- . Grão-Para Agroman: 3.500€.

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.

A sociedade revisora oficial de contas não auferiu qualquer remuneração variável, tendo a remuneração fixa sido aprovada em Assembleia-geral e determinada com base nas orientações e regras emanadas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

### III.18. Referência ao período de rotatividade do auditor externo

A eleição do auditor externo é realizada pela Assembleia-geral, no início de cada mandato, por um período de 3 (três) anos.

No triénio 2008-2010, o cargo em questão foi desempenhado pela empresa “Auren Auditores & Associados, SROC, SA”, representada pelo Dr. Victor Manuel Leitão Ladeiro, sociedade esta que se encontra registada junto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o número 123 e da CMVM sob o número 8158.

Para o triénio 2011-2013, foi novamente eleita novamente a mesma sociedade revisora oficial de contas, mas representada pela Dra. Regina Paula Melo e Maia de Sá.

A Sociedade não implementou qualquer política de rotação do auditor externo.

Porém, a manutenção do auditor está fundamentada num parecer do Conselho Fiscal que ponderou as condições de independência do auditor, as vantagens e os custos da sua substituição.

Lisboa, 29 de Abril de 2013