

Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A.

Sociedade Aberta

Rua Castilho, nº 50 – 1250-071 Lisboa

Registada na Conservatória do
Registo Comercial de Lisboa Sob nº 30.365
Pessoa Colectiva nº 500.136.971
Capital Social: 12.500.000 Euros



RELATÓRIO

E

CONTAS

2002

IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.

Senhores Accionistas,

Nos termos legais e estatutários, vimos submeter à apreciação de V.Exas. o Relatório e as Contas do Exercício de 2002.

1. Após alienação à Parpública da posição de 49% do capital social das Sociedades Gestora do Autódromo Fernanda Pires da Silva e Imobiliária do Autódromo Fernanda Pires da Silva, pelo valor de 17.457.926 € - posições essas detidas através da Autodril SGPS, controlada em mais de 99% do capital social pela nossa Sociedade – procedeu-se à liquidação da totalidade das responsabilidades da nossa sociedade perante a Caixa Geral de Depósitos. Para esse efeito, foi necessário recorrer a uma operação adicional de financiamento de 5.000.000 de euros que, somados ao produto da venda das acções supra mencionado, eliminou todo o nosso passivo com aquela Instituição.

Este último financiamento foi por sua vez liquidado, mediante a alienação por 8.730.000 euros de cinco andares do prédio da Rua Castilho, número 50, que permitiram, para além da liquidação do referido empréstimo de 5.000.000 de euros, a liquidação de outras responsabilidades perante o Banco Espírito Santo e o pagamento de dívidas fiscais, ao abrigo do Decreto-Lei 248 A. Com relação às verbas liquidadas ao Estado, encontram-se as mesmas abrangidas no processo de reconhecimento de crédito fiscal que, em Maio de 2001, intentámos contra o Estado.

No âmbito desse processo, foi emitida garantia bancária a favor da Segurança Social, caucionando débitos com aquela Instituição, também abrangidos na acção de reconhecimento supra mencionada.

2. Conforme referenciado no Relatório referente ao primeiro semestre de 2002, foi a nossa Sociedade obrigada a lançar uma OPA sobre 100% do Capital Social da Interhotel, Sociedade Internacional de Hotéis, S.A., por força da aquisição, por uma nossa participada, de acções daquela empresa à Parpública, como forma de ressarcimento de créditos detidos sobre o Estado e referentes à ocupação de terrenos situados na área confinante com a parte desportiva do Autódromo, por parte da Sociedade Imobiliária do Autódromo Fernanda Pires da Silva, onde o Estado ficou a deter 100% do capital. Esses terrenos eram de propriedade da Autodril, Sociedade Imobiliária, S.A. e a sua aquisição, preço e prazo de pagamento, estavam previstos no Acordo de Fecho do Acordo Global, celebrado com o Estado em 8 de Fevereiro de 2000.

Assim, a aquisição de 432.642 acções da Interhotel, representativas de 28,84% do capital social da Empresa, nada mais foi do que a maneira única de sermos ressarcidos pelas dívidas não liquidadas pelo Estado. Na sequência dessa compra, determinou a Comissão de Mercado de Valores Mobiliários, após longo processo de esclarecimento acerca da obrigatoriedade de lançamento de uma OPA, o seu lançamento sobre 100% do capital social da Interhotel, sendo o valor unitário atribuído de um euro por cada acção estabelecido através de Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, indigitada pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, por solicitação da CMVM.

A OPA teve lugar entre 10 e 25 de Setembro de 2002 tendo, após a sua conclusão, sido imputados à nossa empresa direitos de voto sobre aquela sociedade, correspondentes a 20,17%, que somados aos já imputáveis anteriormente, perfazem um total de 83,96% dos direitos de voto.

Posteriormente e em execução de deliberações, quer da nossa Assembleia Geral, quer da Assembleia Geral da Interhotel e da Autodril SGPS, foi avaliado o crédito detido pela Autodril, SGPS, S.A. sobre a Interhotel e resultante da execução do Acordo Global celebrado com o Estado, tendo sido o mesmo no valor de 16.978.285,38 euros, convertido em capital social da empresa, após aprovação unânime dessa operação, pela sua Assembleia Geral.

Com esta operação a nossa sociedade passou a deter, directa e indirectamente do capital social da Interhotel 94,63%.

Com a venda de diversos imóveis de nossa propriedade, situados na Madeira, no valor de 1.573.967,59 €, procedemos à liquidação, não só do custo da aquisição de acções da Interhotel incorrido por força da supra mencionada OPA, como também a diminuição de outras operações bancárias perante o Banco Espírito Santo.

3. Procedeu-se também à celebração de contratos-promessa de compra e venda de lotes do terreno sitos no aldeamento Solférias, a fim de diminuir responsabilidades perante o BCP e BCPI e ainda permitiram obras de recuperação da Estalagem da Cegonha, bem como iniciar as fundações do edifício de ampliação da referida Estalagem.
4. Em consequência das operações referidas nos pontos 1, 2 e 3, prosseguimos a política, sufragada em Assembleia Geral, de diminuição das responsabilidades bancárias da vossa Sociedade, bem como reforçamos substancialmente o nosso património, através do controle absoluto do capital de Interhotel.

É nossa intenção prosseguir a política de alienação de activos menos estratégicos, de modo a reforçarmos os capitais próprios da Empresa e concentrarmos a nossa actividade, quer na operação do sector hoteleiro, quer no desenvolvimento de projectos imobiliários em terrenos detidos por empresas por nós participadas, com possibilidade de maior rentabilidade a médio-longo prazo.

5. No sector das operações hoteleiras onde actuamos, quer directamente no Hotel Atlantis Sintra Estoril e no Aparthotel Solférias, quer através de contrato de cessão de exploração no Hotel Atlantis Vilamoura, teve um comportamento no exercício fortemente afectado pela conjuntura económica e política internacional, que se reflecte, drasticamente nesse sector da economia. Assim, após o primeiro semestre onde se assistiu a uma **diminuição da facturação, face aos orçamentos** previsionais, verificou-se uma nítida recuperação até ao mês de Outubro, tendo novamente sofrido, nos últimos dois meses do ano, um acentuado declínio, face às ameaças de conflitos bélicos internacionais.

Prosseguimos na política de obras, visando a permanente melhoria da qualidade das nossas instalações e serviços. A política comercial do grupo manteve-se, com uma ainda maior actividade de promoção no mercado espanhol, através um extenso programa de visitas a operadores e agências. Além das visitas às feiras internacionais de turismo (WTM em Londres, ITB em Berlim, entre outras), estivemos presentes com um stand na BTL na FIL de Lisboa, e com uma mesa no stand de Portugal na FITUR em Madrid. Iniciou-se também uma estratégia de introdução de novos produtos no segmento de eventos, entre os quais se destaca a realização de festas de casamento. No campo das vendas na Internet, conseguimos atingir 3% do total da facturação do grupo.

Para melhor adaptar a nossa estrutura a estas alterações, foi reorganizado o Departamento Comercial do grupo.

6. PERSPECTIVAS FUTURAS

A política que temos vindo a seguir de desinvestimento como forma de diminuição do passivo, corresponde integralmente à praticada por todos os sectores da economia, na presente conjuntura mundial.

IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.

Acreditamos que os próximos anos devem ter como prioridade a consolidação patrimonial, através da diminuição do passivo e a aposta incisiva no desenvolvimento das nossas operações hoteleiras bem como, através de parcerias, o desenvolvimento de projectos turísticos de grande dimensão, em áreas propriedade das nossas participadas Autodril, Sociedade Imobiliária e Comportur, Companhia Portuguesa de Urbanização e Turismo, S.A.

A todos os colaboradores e accionistas, os nossos agradecimentos.

Propomos que os resultados negativos, no valor de € 1.240.425,71, sejam transferidos para a conta de Resultados Transitados.

Lisboa, 12 de Fevereiro de 2003

A Administração

Sr^a Fernanda Pires da Silva
Dr. Abel Pinheiro
Dr. Pedro Pinheiro
Dr^a Alexandra Patel
Sr. Orlando Morazzo

Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A.

Indicação do número de valores mobiliários emitidos pela sociedade com as quais esteja em relação de domínio ou de grupo detidos por titulares dos órgãos sociais, e todas as aquisições, onerações ou transmissões reportado a 31 de Dezembro de 2002;

- D. Fernanda Pires da Silva, detém 671.582 acções, não tendo ocorrido qualquer movimento.

- Dr. Abel Pinheiro, detém directamente 34.288 acções, tendo adquirido no exercício, 2.046 acções. Indirectamente como representante da Soc. Santa Filomena – S.G.P.S., Lda, detém 249.373 acções e ainda como representante da Soc. KB BUSINESS CORP. detém 224.000 acções, não tendo ocorrido qualquer movimento.

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:

	Nº Acções	% Capital	% de Votos
- D. Fernanda Pires da Silva	671.582	26,86	31,00
- Dr. Abel Pinheiro (Santa Filomena e KB Business)	507.661	20,31	23,43
- Autodril – S.G.P.S., S.A.	250.180	10	0
- Matur – Soc. Emp. Turísticos da Madeira, S.A.	83.234	3,33	0
- EDEC – Edificações Económicas, S.A.	150.924	6,04	6,97
- Herdeiros doSr. João Paulo Teotónio Pereira	54.159	2,17	2,50
- Banco Espirito Santo	190.000	7,6	8,77
- BANIF	115.000	4,6	5,31
- Medes Holding LLC	69.222	2,77	3,20

(Montantes expressos em Euros)

Exercício 2001

Dra. Alexandra Patel
Sr. Orlando Morazzo

IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.

Demonstração dos Resultados dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2002 e de 2001

(Montantes expressos em Euros)

Código Contas POC	Custos e Perdas	Exercícios findos em:		Código Contas POC	Proveitos e Ganhos	Exercícios findos em:	
		31-12-2002	31-12-2001			31-12-2002	31-12-2001
61	Custos mercad. vend. e mat. consumidas			71	Vendas:		
	Mercadorias	121.157	939.536		Mercadorias	1.698.672	2.486.630
	Matérias	349.241	356.542		Produtos	0	42.398
62	Fornecimentos e serviços externos	1.365.219	1.500.329	72	Prestação de serviços	2.980.486	3.272.918
	Custos com o pessoal:				Variação da produção	210.546	15.028
641+644	Remunerações	1.745.737	1.700.223	75	Trabalhos para a própria empresa	0	0
	Encargos sociais:			73	Proveitos suplementares	889.466	671.507
643+644	Pensões	68.649	0	74	Subsídios à exploração	0	0
645/8	Outros	674.125	477.011	76	Outros proveitos operacionais	0	671.507
66	Amortiz. imobiliz. corpóreo e incorpóreo	1.321.746	646.644		(B)	5.779.170	6.488.481
67	Provisões	127.978	370.978	782	Ganhos em emp. do grupo e associadas		
63	Impostos	204.373	194.314	784	Rendimentos de participações de capital		
65	Outros custos operacionais	125.686	241.533	781+783	Rend. de tit. negoc. e out. aplic. financeiras		
	(A)	6.103.910	6.427.109		Relativos a empresas do grupo		
682	Perdas em empresas do grupo e associadas	0	0		Outros		
683+684	Amortizações e provis. de aplic. e inv. financ.	0	0	781+785/8	Outros juros e proveitos similares		
681+685/8	Juros e custos similares:				Relativos a empresas interligadas	923.976	2.051.026
	Relativos a empresas do grupo	0	0		Outros	3.279.270	284
	Outros	3.866.499	7.845.970		(D)	9.982.416	8.539.790
	(C)	9.970.409	14.273.079	79	Proveitos e ganhos extraordinários	1.815.180	441.525
69	Custos e perdas extraordinárias	2.998.252	152.628				
	(E)	12.968.661	14.425.707				
86	Imposto s/ o rendimento do exercício	69.361	124.298				
	(G)	13.038.022	14.550.005				
88	Resultado líquido do exercício	-1.240.426	-5.568.690				
		11.797.596	8.981.315		(F)	11.797.596	8.981.315
Resumo:							
	Resultados Operacionais: (B)-(A)	-324.741	61.371				
	Resultados Financeiros: (D-B)-(C-A)	336.747	-5.794.661				
	Resultados Correntes: (D)-(C)	12.007	-5.733.289				
	Resultados Antes de Impostos: (F)-(E)	-1.171.065	-5.444.391				
	Resultado Líquido do Exercício: (F)-(G)	-1.240.426	-5.568.690				

Lisboa, 12 de Fevereiro de 2003

O Técnico Oficial de Contas Nº 33.321

Sandra Vieira

A Administração

Sra. D. Fernanda Pires da Silva

Dr. Abel Pinheiro

Dr. Pedro Pinheiro

Dra. Alexandra Patel

Sr. Orlando Morazzo

Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A.

ANEXO AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2002

(Montantes expressos em Euros)

0. Nota introdutória

A **Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A.** é uma sociedade anónima constituída por escritura pública de 23 de Novembro de 1960. O seu Capital actual é de 12.500.000 Euros, representado por 2.500.000 acções de valor nominal de 5 Euros cada.

O seu objecto social, tal como definido nos estatutos, é a construção em geral, quer pública, quer particular, a compra de prédios para revenda e ainda qualquer outra actividade que lhe convenha e que a assembleia geral delibere.

A actividade da Empresa é fortemente interdependente com a das suas principais associadas, está centrada nos ramos imobiliário, de construção e de gestão e exploração de unidades hoteleiras, compreendendo no Estoril a exploração do Hotel Atlantis Sintra Estoril, em Lisboa na Rua Castilho o Drugstore Grão-Pará com Centro de Conferências e estacionamento público e no Algarve a exploração do Aparthotel Solférias com o restaurante-esplanada “Boteco” na praia do Paraíso e o desenvolvimento da Estalagem da Cegonha com centro hípico anexo.

A actividade das restantes associadas compreende ainda a exploração no Algarve do Hotel Atlantis Vilamoura e do Aparthotel Alagoas, em Lisboa o Centro Comercial Espaço Chiado e na Madeira empreendimentos turísticos para venda.

A Imobiliária Construtora Grão-Pará possui gabinetes técnicos de Arquitectura e Engenharia que vêm desenvolvendo projectos imobiliários para a sua actividade bem como para actividade de algumas associadas, nomeadamente:

- No Algarve, na zona da Praia do Carvoeiro, em continuação do seu Empreendimento, projectos para 30 Lotes de habitação e turismo e em Alfandanga a apresentação de projecto para um complexo habitacional turístico ocupando 10 hectares;
- A criação de um Complexo em condomínio para a entrada da Vila de Lagoa, com aproveitamento de parte da remodelação do Complexo Alagoas (em estudo);
- O Complexo da Cegonha, para o qual está aprovado um projecto para a construção de 51 apartamentos. O Clube hípico da Cegonha que tem em estudo uma parceria para a recuperação das pistas e “relais” hípico, para filiar às cadeias internacionais do ramo;
- O projecto de arquitectura da Comportur, para uma cidade Turística na região de Sagres, da autoria de um dos maiores Arquitectos do mundo (Oscar Niemeyer), para o qual se prevê a associação a parceiros nacionais e estrangeiros, alguns dos quais já accionistas da empresa;
- Em Estremoz, onde a Empresa vai apresentar um plano de um complexo habitacional com parte turística de grande interesse para aquela importante cidade;
- Na Madeira (Matur) a remodelação de um projecto para um centro comercial que dê apoio às zonas das cidades de Machico, Santa Cruz e aeroporto e ainda vários Projectos a implantar no complexo que aguardam despacho da Câmara Municipal de Machico;
- Diversos projectos habitacionais nos terrenos circundantes do Autódromo;
- No Brasil onde a Empresa está a desenvolver dois grandes projectos, um na praia adjacente a Porto Seguro e outro em Itacaré, ambos em fase preliminar, envolvendo o novo “MasterPlan” para aprovação junto da Secretaria Estadual do Turismo da Baía.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Oficial de Contabilidade. As notas cuja numeração se encontra ausente deste anexo não são aplicáveis à Empresa ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das Demonstrações Financeiras anexas.

1. Derrogações de disposições do P.O.C.

Nas demonstrações financeiras não foi aplicado o método da equivalência patrimonial previsto pela Directriz Contabilística n.º 9/92 aos investimentos financeiros relativos a partes de capital em filiais, que estão relevados pelo método do custo, uma vez que a Empresa apresenta contas consolidadas.

2. Comparabilidade com o exercício anterior

No presente exercício foram reconhecidos contabilisticamente pela primeira vez Impostos Diferidos Passivos pelo que os saldos não são directamente comparáveis com os do exercício anterior.

De acordo com as disposições transitórias da Directriz Contabilística número 28 – “Impostos sobre o rendimento”, a empresa optou por não reconhecer contabilisticamente, neste exercício, os activos e passivos por impostos diferidos, relativos a exercícios anteriores à entrada em vigor da referida Directriz.

3. Bases contabilísticas e critérios valorimétricos utilizados

As Demonstrações Financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações da Empresa, a partir dos seus livros e registos contabilísticos, mantidos de acordo com os princípios de contabilidade geralmente aceites em Portugal.

Os principais critérios valorimétricos utilizados na preparação das Demonstrações Financeiras foram os seguintes:

i) Imobilizações incorpóreas

As Imobilizações incorpóreas, que compreendem essencialmente despesas de instalação, encontram-se registadas ao custo, sendo amortizadas pelo método das quotas constantes durante um período de três anos.

ii) Imobilizações corpóreas

As Imobilizações corpóreas encontram-se registadas ao custo de aquisição, reavaliado de acordo com as disposições legais, referidas na nota 12.

No exercício de 2001 procedeu-se à reavaliação extraordinária, efectuada por uma empresa externa, do Edifício da sede, do Hotel Atlantis Sintra Estoril e da Estalagem da Cegonha. Neste exercício procedeu-se à reavaliação extraordinária que foi efectuada pela mesma empresa que reavaliou o Aparthotel Solférias. A reavaliação destes activos no montante de 26.077.132,89 Euros(2001) e de 2.449.321,40 Euros(neste exercício), respectivamente, veio permitir conferir a estas rubricas das Demonstrações Financeiras, a realidade patrimonial da empresa.

As amortizações são calculadas, segundo o método das quotas constantes aplicando-se as taxas da Portaria 737/81, no que diz respeito aos bens já existentes em 31 de Dezembro de 1988. Para os bens adquiridos após aquela data aplicam-se as taxas previstas no Decreto Regulamentar 2/90, com excepção dos valores relativos ao Hotel Atlantis Sintra Estoril, para os quais se utilizaram as taxas mínimas previstas no citado Decreto Regulamentar.

iii) Investimentos financeiros

Os Investimentos financeiros relativos a partes de capital em empresas do Grupo e empresas associadas, estão valorizados ao custo de aquisição, tendo sido as participações na AUTODRIL, S.G.P.S, S.A. e COMPORTUR – Companhia Portuguesa de Urbanização e

Turismo, S.A. ajustadas em 1987, na sequência de aumentos de capital realizados por incorporação de reservas (Nota 13).

iv) Existências

As Mercadorias e as Matérias-primas, subsidiárias e de consumo estão valorizadas ao custo de aquisição, o qual é inferior ao respectivo valor de mercado.

Os Produtos acabados e intermédios e os Produtos e trabalhos em curso estão valorizados ao custo de aquisição ou, no caso de projectos, pelos custos directos incorridos pelo Departamento técnico e/ou estimativas de honorários, apuradas em 1995 e 1996, pela aplicação de tabelas de trabalhos de arquitectura e engenharia a cada uma das fases em que esses projectos se encontravam.

v) Dívidas de e a terceiros

As operações em moeda estrangeira são registadas ao câmbio da data considerada para a operação. À data de Balanço, as dívidas de ou a terceiros resultantes dessas operações, em relação às quais não exista fixação ou garantia de câmbio, são actualizadas com base no câmbio dessa data. As respectivas diferenças de câmbio são reconhecidas como resultados do exercício.

vi) Locação financeira

Os activos imobilizados adquiridos mediante contratos de locação financeira bem como as correspondentes responsabilidades são contabilizados pelo método financeiro. De acordo com este método o custo do activo é registado no imobilizado corpóreo, a correspondente responsabilidade é registada no passivo e os juros incluídos no valor das rendas e a amortização do activo, calculada conforme descrito na alínea ii) acima, são registados como custos na demonstração dos resultados do exercício a que respeitam.

vii) Especialização de exercícios

A Empresa regista os seus custos e proveitos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, segundo o qual estas transacções são contabilisticamente reconhecidas quando são geradas, independentemente do momento em que são recebidas ou pagas. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e os correspondentes proveitos e custos são registados nas rubricas de Acréscimos e Diferimentos.

4. Cotações utilizadas para conversão em moeda portuguesa

Os saldos de dívidas a terceiros expressos em dólares americanos (empréstimo bancário ao BES no valor USD 18.308.921,44), foram convertidos à data de balanço à taxa de Divisa USD: 1 = 1,044 Euros.

6. Imposto sobre o rendimento

As situações anteriores à data da entrada em vigor da Directriz Contabilística número 28 – “ Impostos sobre o rendimento” resultam num imposto diferido passivo de aproximadamente 11.000.000 Euros, decorrentes, de reavaliações económicas e fiscais dos seus activos imobilizados, e num imposto diferido activo de aproximadamente 8.500.000 Euros decorrentes de prejuízos fiscais ainda não utilizados.

No exercício só foi apurado o Imposto Diferido Passivo referente à reavaliação do Aparthotel Solférias, cujo valor de 777.965,00 Euros já inclui o efeito da reversão do imposto diferido correspondente à amortização do exercício.

De acordo com a legislação, em vigor as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correcção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos. Deste modo, as declarações fiscais

dos últimos quatro exercícios, poderão ainda vir a ser sujeitas a revisão, embora se considere que eventuais correcções resultantes de revisões fiscais àquelas declarações de impostos não poderão Ter efeito significativo nas Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2002.

7. Número médio de pessoas ao serviço da Empresa

O número médio de empregados da Empresa é de 175.

8. Despesas de instalação e de Investigação e desenvolvimento

Os valores relevados na conta 433 – Propriedade Industrial e Outros Direitos correspondem a encargos com o registo de marcas.

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

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

Activo Bruto

Rubricas	Saldo Inicial	Aumentos	Transf. Abates	Saldo Final
Imobilizações Incorpóreas				
Despesas Inv. Desenvolv.	115.146,00	-	-115.146,00	-
Propr. Ind. Outros direitos	3.542,46	-	-	3.542,46
	118.688,46	0	-115.146,00	3.542,46
Imobilizações Corpóreas				
Edifícios e out. Construções	51.999.219,01	b) 2.583.548,46	a)-10.993.250,05	43.589.517,42
Equipamento básico	3.633.489,01	14.635,60	-	3.648.124,61
Equipamento de transporte	357.670,78	61.942,25	-38.308,62	381.304,41
Ferramentas e utensílios	45.235,56	-	-	45.235,56
Equipamento administrativo	1.036.906,34	10.346,14	-	1.047.252,48
Outras imob. Corpóreas	203.187,74	-	-	203.187,74
Imobilizações em curso	32.228,68	12.610,99	-	44.839,67
	57.307.937,12	2.683.083,44	-11.031.558,67	48.959.461,89
Investimentos Financeiros				
Partes cap. Empresas/grupo	14.854.782,09	d)307.485,61	c)-1.745.762,72	13.416.504,98
Títulos e out. Aplic. Financ.	7.669,89	-	-	7.669,89
	14.862.451,98	307.485,61	-1.745.762,72	13.424.174,87

a) Valor liquido relativo à transferência da rubrica de Existências de algumas lojas do Edifício da Rua Castilho no montante de 398.211,16 Euros e à venda de algumas fracções do Edifício da Rua Castilho ao Fungere no montante de 11.391.461,21 Euros.(Nota 46)

b) Inclui o valor de 2.449.321,40 Euros relativo à reavaliação económica do Aparthotel Solférias, efectuada com base na avaliação realizada pela empresa CB Richard Ellis.

c) Venda da totalidade da participação na Grão-Pará Agroman (G.P.A.) à Autodril – S.G.P.S., S.A.(Nota 46).

d) Inclui a aquisição de 302.490 acções da Interhotel, S.A., no âmbito da OPA realizada em Setembro de 2002 sobre 100% do capital social desta empresa ao valor nominal de 1 Euro.

Amortizações

Rubricas	Saldo Inicial	Aumentos	Transf. Abates	Saldo Final
Imobilizações Incorpóreas				
Despesas inv. Desenvolv	115.146,00	-	-115.146,00	-
Propr. Ind. Outros direitos	3.542,46	-	-	3.542,46
	118.688,46	0	-115.146,00	3.542,46
Imobilizações Corpóreas				
Edifícios e out. Construções	6.555.718,16	1.045.186,25	a)-2.344.701,11	5.256.203,30
Equipamento básico	2.320.004,31	163.755,81	-	2.483.760,12
Equipamento de transporte	294.913,23	42.507,14	-38.308,62	299.111,75
Ferramentas e utensílios	42.117,11	376,56	-	42.493,67
Equipamento administrativo	838.979,20	67.605,67	-	906.584,87
Outras imob. Corpóreas	188.812,51	2.314,44	-	191.126,95
	10.240.544,52	1.321.745,87	-2.383.009,73	9.179.280,66

a) Valor correspondente às amortizações das fracções do Edifício da Rua Castilho que foram vendidas.

12. Diplomas legais em que se baseou a reavaliação de Imobilizações corpóreas

Os diplomas legais que serviram de base às reavaliações de Imobilizações corpóreas:

Decreto-Lei n.º 430/78, de 27 de Dezembro;
Decreto-Lei n.º 219/82, de 2 de Junho;
Decreto-Lei n.º 399-G/84, de 28 de Dezembro;
Decreto-Lei n.º 118-B/86, de 27 de Maio;
Decreto-Lei n.º 111/88 de 2 de Abril;
Decreto-Lei n.º 49/91, de 25 de Janeiro;
Decreto-Lei n.º 264/92, de 24 de Novembro;
Decreto-Lei n.º 31/98, de 2 de Fevereiro;

13. Discriminativo das reavaliações

O detalhe dos custos históricos de aquisição de Imobilizações corpóreas e corresponde reavaliação, em 31 de Dezembro de 2002, líquidos de amortizações acumuladas, é o seguinte:

Rubricas	Custos Históricos (a)	Reavaliações (a)(b)(c)	Valores Contabilísticos Reavaliados (a)
Imobilizações Corpóreas			
- Edifícios. e out. Construções	6.202.118,55	32.131.195,57	38.333.314,12
- Equipamento básico	1.003.523,13	160.841,36	1.164.364,49
- Equipamento de transporte	82.192,66	-	82.192,66
- Ferramentas e utensílios	2.741,89	-	2.741,89
- Equip. administrativo	140.667,22	-	140.667,22
- Outras imob. Corpóreas	12.060,79	-	12.060,79
	7.443.304,24	32.292.036,93	39.735.341,17

(a) Líquidos de amortizações.

(b) Englobam as sucessivas reavaliações.

(c) Inclui o efeito das reavaliações extraordinárias descritas na nota anterior efectuadas ao edifício da Rua Castilho, ao Hotel Atlantis Sintra Estoril, á Estalagem da Cegonha e ao Aparthotel Solférias.

As participações na AUTODRIL, S.G.P.S, S.A. e COMPORTUR – Companhia Portuguesa de Urbanização e Turismo, S.A. cujo valor de balanço é 8.089.292,30 Euros e 850.312,71 Euros, respectivamente, foram corrigidas em 1987, nos montantes de 3.944.768,11 Euros e 734.210,55

Euros, respectivamente, por força de aumentos de capital realizados nessas empresas e por incorporação de reservas .

14. Afectação por actividade das imobilizações corpóreas e em curso

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

Actividade hoteleira:

Imobilizações corpóreas	28.487.041,53
Imobilizações em curso	<u>44.839,67</u>
	28.531.881,20

Actividade de construção civil e outras:

Imobilizações corpóreas	11.248.299,64
-------------------------	---------------

15. Bens utilizados em regime de locação financeira

Os bens utilizados em regime de locação financeira e respectivo valor contabilístico são os seguintes:

Bens	Ano	Taxa	Valor de Contrato	Amortizações Acumuladas	Valor Líquido
Central telefónica	1994	10%	83.076,04	74.768,43	8.307,60
Material de Health Center	1996	6,25%	17.789,63	7.782,96	10.006,67
Ar Condicionado	1997	6,25%	34.555,72	12.958,40	21.597,33
Equipamento informático	1999	25%	65.205,36	65.205,36	-
Equipamento informático	2000	25%	15.891,95	11.918,96	3.972,99
Viatura	2000	25%	35.171,65	26.378,73	8.792,91
Viatura	2002	25%	37.687,17	9.421,79	28.265,38
Total					80.942,88

16. Relação das Empresas do Grupo e Associadas

Com referência a 31 de Dezembro de 2002, a Empresa detinha as seguintes participações em empresas filiais e associadas:

Firma/ Sede Social	Frac. Cap. Detido	Valor Contab. Da Part.	Capital Próprio	Result. Exercício
Indumármore – Ind. De Mármore, Lda.. Lisboa	90%	13.467,54	818.581,33	-30.487,15
Autodril – S.G.P.S., S.A.. Lisboa	99,71%	8.089.292,31	15.067.906,29	7.730.250,53
Interhotel – Soc. Intern. de Hotéis, S.A.. Lisboa	15,14%	2.860.259,80	17.074.723,96	-2.315.619,92
Matur– Soc. Emp. Turísticos Madeira, S.A.. Lisboa	31,09%	1.521.621,33	5.290.889,03	-567.539,39
Somotel – Soc. Portuguesa de Motéis, S.A.. Lisboa	24,61%	68.831,94	-7.416.449,05	-815.983,76
Comportur –Comp. Port. Urb. Turismo, S.A.. Lisboa	51,6%	850.312,71	3.410.261,42	-43.365,27

Compete–Comp. Turísticos, S.A.. Lisboa	Prom.	Emp.	89%	8.878,60	(1)	(1)
Orplano – Org. Plan. Técnicos Const., Lda.. Lisboa			34%	847,96	(1)	(1)
Turidecor – Soc. Dec. Tur. Hoteleiras, Lda.. Lisboa			30%	2.992,79	(1)	(1)

(1) Sem actividade há vários anos

19. Indicação global, por categorias de bens, das diferenças materialmente relevantes entre os custos de elementos do activo circulante.

As rubricas de capital circulante relevadas em Balanço incluem existências valorizadas de acordo com o critério valorimétrico do custo de aquisição, cujas diferenças para os respectivos preços de mercado são materialmente relevantes, nomeadamente nos terrenos do Cais do Ginjal, de Estremoz, de Alfandanga e da Apelação.

23. Dívidas de cobrança duvidosa

São as seguintes as dívidas de cobrança duvidosa :

Valores afectos a Clientes (Clientes de cobrança duvidosa):	425.725,61
Valores afectos a Outros devedores:	210.418,50

28. Dívidas ao Estado e outros entes públicos em mora

As dívidas ao Estado e outros entes públicos em mora são:

Contribuições para a Segurança Social	2.476.446,19 (1)
Contribuição Autárquica	594.686,74 (1)
I.R.C.	<u>186.731,94</u>
Total	3.257.864,87

(1) Existem processos em curso que se encontram a ser liquidados em prestações.

No exercício foram efectuados pagamentos de dividas em atraso de I.R.C., I.R.S. e Contribuição Autárquica no montante de cerca de 457.600 Euros, ao abrigo do Decreto-Lei nº 248/A-2002, pelo que os respectivos juros foram perdoados e consequentemente regularizados na contabilidade.

As dividas que se mantêm em mora, estão incluídas nos valores a compensar com o montante do crédito reclamado na acção judicial que conjuntamente com algumas associadas intentamos contra o Estado em 2001.

Na sequência desta acção a Segurança Social aceitou ainda uma garantia bancária, em Dezembro de 2002, caucionando as dividas existentes a seu favor, que assegurará o pagamento das mesmas no caso da situação contributiva não ter sido regularizada até 60 dias após a transito em julgado do processo.

30. Dívidas a terceiros cobertas por garantias reais

Hipotecas a favor do Banco Espirito Santo:

- Financiamento no valor de USD 18.308.921,44 com garantia de diversos imóveis sítos na Madeira propriedade da Empresa e da Matur, S.A. no montante de 17.537.281,07 Euros;
- Financiamento de 21.776.618,04 Euros com garantia de terrenos propriedade da Autodril - Sociedade Imobiliária, S.A..

Hipoteca a favor do Banco BCPA:

- Financiamento no valor de 2.712.019,85 Euros com garantia de imóveis sítos em Vilamoura.

Hipoteca a favor do Banco Comercial Português:

- Financiamento no valor de 954.135,14 Euros com garantia de 239.799 acções da Imobiliária Construtora Grão-Pará, propriedade da Autodril –Sociedade Gestora de Participações Sociais.

32. Responsabilidades por garantias prestadas

Os Bancos prestaram a pedido da Empresa garantias a várias entidades no valor de 2.719.015,02 Euros, sendo:

N.º Garantia	Valor	A favor de
B.E.S.		
179 618	20.466,32	Tribunal de trabalho de Lisboa
183 337	13.360,38	Tribunal Municipal de Lisboa
190 344	14.963,94	Tribunal Municipal de Lisboa
195 295	15.375,58	Instituto Emprego Formação Profissional
215 244	5.525,50	Tribunal Tributário 1ª Estância
236 807	18.443,60	Tribunal Municipal de Lisboa
237 585	9.750,95	Repartição Finanças de Loures
262 414	27.767,28	Tribunal Tributário 1ª Estância
267 524	7.938,81	Tribunal de Trabalho
268 093	36.282,67	Repartição Finanças 2º Bairro
271 257	15.304,13	Repartição Finanças Lagoa
277 943	269.814,95	Repartição Finanças Lagoa
279 443	6.715,44	Repartição Finanças 2º Bairro
281 472	39.915,19	Repartição Finanças 2º Bairro
283 224	40.545,43	Tribunal Tributário 1ª Estância
291 053	59.798,82	Direcção Geral Turismo
296 066	32.919,25	Fidex – Comp. Seguros Gerais, Lda.
297 627	2.072.143,37	Int. Gestão Financeira S. Social
B.B.V.A.		
674	11.484,61	Câmara Municipal de Lisboa
B.T.A.		
122105	498,80	Câmara Municipal de Loures

34. Desdobramento da conta de provisões acumuladas

As provisões acumuladas a 31 de Dezembro de 2002 e o seu movimento durante o exercício, são os seguintes:

Rubricas	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
Provisões cobranças duvidosas:				
Dividas de Clientes	375.301,60	50.424,01	-	425.725,61
Out. dívidas de Terceiros	196.056,16	14.362,34	-	210.418,50
	571.357,76	64.786,35	0	636.144,11
Provisões p/depreciação existências:				
Prod. Trabalhos em curso	485.740,80	63.191,32	0	548.932,12

36. Categorias de acções

Não há categorias diferenciadas nas acções da Empresa e o seu valor nominal é de 5 Euros. As acções são quase na sua totalidade ao portador.

39. Variações das reservas de reavaliação

As variações ocorridas no exercício de 2002 foram os seguintes:

Rubricas	Saldo Inicial		Movimento	Saldo Final
Reservas de Reavaliação:				
Ao abrigo de Diplomas Legais	14.649.159,12	a)	-6.740.920,31	7.908.238,81
Por Impostos diferidos			-777.965,00	-777.965,00
Outras				
De Inv. Financeiros	4.678.978,66		-	4.678.978,66
De Existências	1.056.993,41		-	1.056.993,41
De Imob. Corpóreo	26.077.132,89	b)	484.645,21	26.561.778,10
	46.462.264,08		-7.034.240,10	39.428.023,98

a) Valor transferido para Resultados Transitados relativo às reavaliações efectuadas ao abrigo de diplomas legais das fracções vendidas do Edifício da Rua Castilho.

b) Inclui o montante de 2.449.321,40 Euros relativo à reavaliação do Edifício do Aparthotel Solférias e à transferência para Resultados Transitados da verba de 1.964.676,19 Euros correspondente ao valor da avaliação económica das fracções vendidas do Edifício da Rua Castilho.

40. Movimentos ocorridos nas rubricas de Capitais próprios

Os movimentos ocorridos nas rubricas de Capitais próprios durante o exercício de 2002 foram os seguintes:

Rubricas	Saldo Inicial		Aumento	Reduções	Saldo Final
Capital	12.500.000,00		-	-	12.500.000,00
Acções próprias					
Valor nominal	-1.027,53		-	-	-1.027,53
Prémios e descontos	-948,75		-	-	-948,75
Prestações suplementares					
Prémios de emis. Acções	4.888.219,39		-	-	4.888.219,39
Reservas de Reavaliação	46.462.264,08	a)	2.449.321,40	b) 9.483.561,50	39.428.023,98
Reservas					
Reservas Legais	349.163,16		-	-	349.163,16
Reservas Livres	3.315.596,05		-	-	3.315.596,05
Resultados transitados	-34.400.599,96		-5.568.689,59	-8.705.596,50	-31.263.693,05
	33.112.666,44		-3.119.368,19	777.965,00	29.215.333,25

a) Valor correspondente a reavaliação do Edifício do Aparthotel Solférias com base em avaliação efectuada pela empresa CB Richard Ellis.

b) Valor correspondente à transferência para Resultados Transitados das reavaliações correspondentes as fracções vendidas do Edifício da Rua Castilho do valor de 8.705.596,50 Euros (6.740.920,31 Euros de reavaliações legais e 1.964.676,19 Euros de reavaliações económicas) e à contabilização dos Impostos diferidos passivos do exercício no valor de 777.965,00 Euros, correspondente à reavaliação económica referida na aliena a).

41. Demonstração do custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas

A demonstração do apuramento do custo de mercadorias vendidas e das matérias consumidas é a seguinte:

Movimentos	Mercadorias	Matérias Primas, Subsidiárias e de Consumo
Existências iniciais	657.152,46	8.782,90
Compras	1.426.388,23	352.781,19
Regularização de existências	-14.170,79	-61,06
Existências finais	1.948.212,86	12.261,59
Custos no exercício	121.157,04	349.241,44

O valor de compras corresponde, quase na sua totalidade, à aquisição de imóveis à empresa do Grupo Matur, S.A., no valor de 907.534, 52 Euros.

42. Demonstração da Variação da produção

O valor apurado da variação da produção, com referência a 31 de Dezembro de 2002, demonstra-se da seguinte forma:

Movimentos	Produtos Acabados e intermédios	Produtos e Trabalhos em curso
Existências finais	107.667,76	8.367.131,52
Regularização de existências	-434.129,25	-
Existências iniciais	545.511,94	8.152.870,20
Aumento / Redução no semestre	-3.714,93	214.261,32

43. Remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais

As remunerações atribuídas ao conselho de Administração, Conselho Fiscal/Fiscal Único foram as seguintes:

Conselho de Administração	151.737,89
Conselho Fiscal/ Fiscal Único	14.000,00

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

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

Descrição	Mercado Interno	Mercado Externo	Total
Vendas:			
Actividade imobiliária	1.698.671,59	-	1.698.671,59
Prestação de serviços:			
Actividade hoteleira	2.284.831,09	138.445,99	2.423.277,08
Outras actividades	557.209,20		557.209,20
Total	4.540.711,88	138.445,99	4.679.157,87

45. Demonstração dos Resultados financeiros

Os resultados financeiros têm a seguinte composição:

Custos e perdas	Exercícios	
	31-12-2002	31-12-2001
Juros suportados	3.347.179,51	6.370.990,97
Diferenças de câmbio desfavoráveis	459,43	1.100.634,70
Outros custos e perdas financeiros	518.860,01	374.344,43
Resultados Financeiros	336.747,42	-5.794.660,52
	4.203.246,37	2.051.309,58

Proveitos e ganhos	Exercícios	
	31-12-2002	31-12-2001
Juros obtidos	a) 924.018,77	2.051.238,07
Diferenças de câmbio favoráveis	b) 3.279.216,12	63,27
Descontos pronto pagamento obtidos	11,48	0,20
Outros prov. e ganhos financeiros		8,04
	4.203.246,37	2.051.309,58

a) Inclui 923.976,00 Euros referente ao débito de juros às empresas do Grupo Interhotel, S.A. e Somotel, S.A. sobre os saldos relativos e transacções comerciais em mora.

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

46. Demonstração dos Resultados extraordinários

Os resultados extraordinários têm a seguinte composição:

Custos e perdas	Exercícios	
	31-12-2002	31-12-2001
Donativos	1.297,70	3.287,58
Perdas em existências	74,95	3.293,04
Perdas em imobilizado	a) 316.760,10	32.795,96
Multas e penalidades	220,39	55.058,89
Correcções relativas a exercícios anteriores	60.216,60	41.753,00
Outros custos e perdas extraordinários	b) 2.619.682,20	16.439,12
Resultados Extraordinários	-1.183.071,83	288.897,68
	1.815.180,11	441.525,27

Proveitos e ganhos	Exercícios	
	31-12-2002	31-12-2001
Ganhos em existências	6,45	523,82
Ganhos em imobilizado	c) 1.753.985,47	4.154,60
Benefícios e penalidades contratuais	7.604,55	399.038,32
Correcções relativas a exercícios anteriores	45.249,62	33.851,50
Outros proveitos e ganhos extraordinários	8.334,02	3.957,03
	1.815.180,11	441.525,27

a) Menos valia apurada na venda ao Fungere de algumas fracções da Edifício da Rua Castilho (Nota 10)

b) Inclui 2.618.982,00 Euros relativos à menos valia apurada na regularização da dívida com a Caixa Geral de Depósitos (Nota 50).

c) Inclui 1.747.237,00 Euros relativos à mais valia apurada na venda da participação da Grão-Pará Agroman (G.P.A) à Autodril – S.G.P.S.,S.A. (Nota 10).

47. Informações exigidas por diplomas legais

Lista dos accionistas que na data do encerramento do exercício social sejam titulares de pelo menos, um décimo, um terço ou metade do capital de acordo com o n.º 4 do art.º 448 do Decreto-Lei 262/86, de 2 de Setembro (Código das Sociedades):

Fernanda Pires da Silva	671.582 acções
Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro	34.288 “
Santa Filomena, S.G.P.S., Lda. (dominada por Dr. Abel Pinheiro)	249.373 “
KB BUNINESS (dominada por Dr. Abel Pinheiro)	224.000 “
Autodril, S.G.P.S., S.A.	250.180 “

Número de acções próprias da Sociedade por ela detidas no fim do exercício de acordo com alínea c) do n.º 2 do art.º 324.º do Código das Sociedades Comerciais:

- A empresa possui 206 acções próprias.

48. Projectos em curso

Os principais projectos imobiliários em que a Empresa trabalha actualmente são os diversos projectos para os terrenos circundantes do Autódromo, pertencentes à Autodril- Sociedade Imobiliária, S.A., o projecto em Pena Furada da Comportur, S.A. e ainda os projectos na Madeira, após a conversão de terrenos turísticos em imobiliários, em virtude da ampliação do Aeroporto de Santa Catarina.

49. Contingências

A Empresa é ré numa acção declarativa de condenação para indemnização por incumprimento de celebração de escritura pública de compra e venda de uma fracção no edifício da Rua Victor Cordon, que poderá ascender a 501.665,99 Euros.

50. Outras Informações

No decurso do 1º Semestre de 2002 a dívida que a Imobiliária Construtora Grão Pará mantinha com a Caixa geral de depósitos foi liquidada na sua totalidade, mediante acordo entre aquelas entidades, permitindo o distrato total do edifício do Grupo, na Rua Castilho, n.º 50 e ainda de diversos terrenos e edifícios sítos na Madeira. Na sequência deste acordo foi apurada uma menos valia de 2.618.982,41 Euros que foi registada na rubrica de custos e perdas extraordinárias (Nota 46).

A Empresa continua, no entanto, subsidiariamente responsável no empréstimo titulado pela Matur, S.A., junto da referida instituição bancária, no montante de 9.975.957,94 Euros que será pago num prazo de três anos.

Lisboa, 12 de Fevereiro de 2003

O Técnico Oficial de Contas
Nº 33.321 – Sandra Vieira

A Administração

Sra. D. Fernanda Pires da Silva
Dr. Abel Pinheiro
Dr. Pedro Pinheiro
Dra. Alexandra Patel
Sr. Orlando Morazzo

IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR FUNÇÕES
EXERCÍCIOS

Valores expressos em Euros

	2002	2001
Vendas e prestações de serviços	4.679.157,87	5.801.946,04
Custos de vendas e das prest. Serviços	1.981.149,63	2.619.742,10
Resultados Brutos	2.698.008,24	3.182.203,94
Outros proveitos e ganhos operacionais	1.100.011,89	686.590,96
Custos de Distribuição	96.535,12	89.758,22
Custos Administrativos	2.159.691,04	2.204.441,82
Outros custos e perdas operacionais	1.877.679,53	1.523.022,80
Resultados Operacionais	(335.885,56)	51.572,06
Custo liquido de financiamento	2.931.300,56	4.684.227,10
Ganhos (perdas) em filiais e associadas		
Ganhos (perdas) em outros investimentos		
Resultados não usuais ou não frequentes	2.101.758,52	(730.237,10)
Resultados Correntes	(1.165.427,60)	(5.362.892,14)
Imposto s/ Resultados correntes	69.360,57	124.298,18
Resultados Correntes após impostos	(1.234.788,17)	(5.487.190,32)
Resultados Extraordinários	(5.637,54)	(81.499,27)
Imposto s/ Resultados Extraordinários		
Resultados Liquidos	(1.240.425,71)	(5.568.689,59)
Resultado por Acção	(0,57)	(2,57)

Lisboa, 12 de Fevereiro de 2003

O Técnico Oficial de Contas
Nº 33.321
Sandra Vieira

A Administração
Sra. D. Fernanda Pires da Silva
Dr. Abel Pinheiro
Dr. Pedro Pinheiro
Dra. Alexandra Patel
Sr. Orlando Morazzo

IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

2002

Valores expressos em Euros

Actividades Operacionais:

Recebimentos de clientes	2.433.172,76	
Pagamentos a fornecedores	-1.134.417,20	
Pagamentos ao pessoal	-916.778,96	
Fluxo gerado pelas operações	<u>381.976,60</u>	
Pag/Rec. Do imposto sobre o Redimento	-399.040,02	
Outros Rec/Pag. relativos a actividade operacional	-2.246.946,62	
Fluxos gerados antes das rub. Extraordinárias	<u>-2.264.010,04</u>	
Recebimentos relacionados c/ rub. Extraordinárias	17.490,91	
Pagamentos relacionados c/ rub. Extraordinárias	-21.984,39	
Fluxos das actividades operacionais (1)		<u>-2.268.503,52</u>

Actividades de investimento:

Recebimentos provenientes de:		
Imobilizações corpóreas	<u>8.730.000,00</u>	8.730.000,00
Pagamentos respeitantes a:		
Investimentos financeiros	-304.703,30	
Imobilizações corpóreas	-1.307,24	-306.010,54
Fluxos das actividades de investimento (2)		<u>8.423.989,46</u>

Actividades de financiamento:

Recebimentos provenientes de:		
Empréstimos Obtidos	<u>250.000,00</u>	250.000,00
Pagamentos respeitantes a:		
Empréstimos obtidos	-7.000.000,00	
Juros e custos similares	-3.459.622,45	-10.459.622,45
Fluxos das de financiamento (3)		<u>-10.209.622,45</u>

Variação de caixa e seus equivalentes (4)=(1)+(2)+(3)	-4.054.136,51
Efeitos das diferenças de cambio	3.278.756,69
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo	-17.449.466,82
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo	-21.503.603,33

ANEXO A DEMOSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA 2002

2 - Discriminação dos componentes de caixa e seus equivalentes

	EXERCÍCIOS	
	2002	2001
Numerário	6.514,39	10.243,29
Depósitos Bancários Imediatamente Mobilizaveis	266.748,06	685.278,81
Equivalentes a Caixa	-21.776.865,78	-18.144.988,92
Caixa e seus equivalentes	-21.503.603,33	-17.449.466,82
Disponibilidades constantes do Balanço	273.262,45	695.522,10

Lisboa, 12 de Fevereiro de 2003

O Técnico Oficial de Contas

Nº 33.321

Sandra Vieira

A Administração
Sra. D. Fernanda Pires da Silva
Dr. Abel Pinheiro
Dr. Pedro Pinheiro
Dra. Alexandra Patel
Sr. Orlando Morazzo

Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria

Introdução

1. Nos termos da legislação aplicável, apresentamos a Certificação Legal das Contas e o Relatório de Auditoria sobre a informação financeira contida no Relatório de gestão e nas demonstrações financeiras anexas do exercício de 2002 da **Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2002, que evidencia um total de activo líquido de 87.364.124 Euros e um total de capital próprio de 27.974.908 Euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1.240.426 Euros, as Demonstrações dos resultados por naturezas e por funções e a Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data, e os correspondentes Anexos.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração: (i) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa; (ii) que a informação financeira histórica seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários; (iii) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; (iv) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a actividade da Empresa, 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, incluindo a verificação de que, para os aspectos materialmente relevantes, é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que este seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu: i) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e informações divulgadas nas demonstrações financeiras e a

avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação; ii) a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias; iii) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade das operações; iv) a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e (v) a verificação, para os aspectos materialmente relevantes, de que a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com os restantes documentos de prestação de contas.

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

Reservas

7. As demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima relevam os Investimentos financeiros em empresas filiais e associadas pelo método do custo, não reflectindo assim os efeitos no resultado do período e no capital próprio que resultariam da aplicação do método da equivalência patrimonial, conforme requerido pela Directriz contabilística nº 9. Embora na Nota 16 do Anexo ao balanço e à demonstração dos resultados seja apresentada informação financeira das empresas filiais e associadas, à data desta Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria, a Empresa não tinha ainda preparado e apresentado demonstrações financeiras consolidadas em 31 de Dezembro de 2002, pelo que não foi quantificado o efeito nas demonstrações financeiras anexas que resultaria caso tivesse sido utilizado o método da equivalência patrimonial para registar os investimentos financeiros em empresas filiais e associadas.

Opinião

8. Em nossa opinião, excepto quanto aos efeitos do assunto descrito no parágrafo 7 acima, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da **Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A.** em 31 de Dezembro de 2002, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites e a informação financeira nelas constante é, para os aspectos materialmente relevantes, completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Ênfases

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

- i) Conforme referido na Nota 28 do Anexo, à data de 31 de Dezembro de 2002, encontravam-se em mora responsabilidades perante a Administração fiscal e a Segurança Social, no montante de cerca de 3.257.865 Euros, encontrando-se provisionados os respectivos juros, no montante de cerca de 863.026 Euros. Estas dívidas estão incluídas nos valores que a Empresa pretende compensar com o montante do crédito fiscal reclamado na acção judicial que intentou contra o Estado em 2001, conjuntamente com as suas associadas, após o Acordo de Fecho do Acordo Global. Na sequência desta acção judicial, a Segurança Social aceitou uma garantia bancária, datada de Dezembro de 2002, caucionando as dívidas existentes a seu favor, que assegurará o pagamento das mesmas no caso da situação contributiva não ter sido regularizada até 60 dias após o trânsito em julgado do processo;
- ii) Subsistem em balanço valores de significativa antiguidade relativos a saldos devedores de empresas filiais de 18.066.590 Euros, bem como de existências de 5.231.490 Euros, sendo estes últimos relativos a encargos com loteamentos, estudos e projectos de arquitectura de empreendimentos imobiliários a desenvolver por algumas das suas filiais. A regularização destes saldos encontra-se dependente da concretização de algumas acções que se julga que venham a potenciar condições para gerar proveitos para o Grupo, nomeadamente a alienação de activos ou a sua afectação à concretização de novos empreendimentos, assim como a rentabilização das unidades hoteleiras em exploração;
- iii) A Empresa efectuou neste exercício a reavaliação económica do Aparthotel Solférias, com base em relatório de avaliação de peritos independentes credenciados de acordo com as normas da APAE (Associação Portuguesa de Avaliadores de Engenharia). Para além deste imóvel, e de outros que foram reavaliados no exercício anterior, que geraram reservas de reavaliação de cerca de 2.449.300 Euros e de 26.077.000 Euros, respectivamente, existem ainda outros bens registados no Activo da Empresa que poderão da mesma forma configurar reservas ocultas;
- iv) O resultado líquido do exercício está afectado por um montante de 2.618.982 Euros (Nota 50 do Anexo) correspondente a uma perda extraordinária apurada com a regularização da dívida à Caixa Geral de Depósitos, no âmbito do processo de eliminação de responsabilidades bancárias, conforme referido no Relatório de gestão. Por outro lado, também no decurso do exercício, a Empresa alienou à filial Autodril SGPS, S.A. as 700.000 acções constitutivas da totalidade do capital da Grão Pará Agroman (GPA), resultando uma mais valia registada em Proveitos extraordinários no montante de 1.747.237 Euros (Nota 46 do Anexo).

Lisboa, 26 de Fevereiro de 2003

Pereira Rosa, Victor Ladeiro, S.R.O.C.

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

Representada por:

Victor Manuel Leitão Ladeiro

(ROC nº 651)

Relatório e Parecer do Fiscal Único

Senhores Accionistas,

Nos termos da lei e do mandato que nos conferiram, vimos submeter à vossa apreciação o nosso Relatório sobre a actividade que desenvolvemos e dar o Parecer sobre a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2002 da **Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A.**, os quais são da responsabilidade do seu Conselho de Administração.

No desempenho das nossas funções, acompanhámos, com a periodicidade e a extensão que considerámos adequada, a actividade e os negócios da Empresa, a regularidade dos seus registos contabilísticos e o cumprimento do normativo legal e estatutário em vigor, tendo recebido do Conselho de Administração e dos diversos Serviços todas as informações e esclarecimentos solicitados.

No âmbito das nossas funções, examinámos o Balanço em 31 de Dezembro de 2002, as Demonstrações dos resultados por naturezas e por funções e a Demonstração dos Fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, e os correspondentes anexos, verificando a conformidade destes documentos com o Relatório de Gestão. O nosso exame foi efectuado de acordo com as disposições estatutárias e legais aplicáveis, sendo suportado, do ponto de vista técnico, pela Certificação Legal das Contas e pelo Relatório Anual de Fiscalização, emitido nos termos do art. 451º do Código das Sociedades Comerciais, os quais consideramos por reproduzidos neste documento.

Face ao exposto, somos de parecer que as Demonstrações Financeiras supra referidas e o Relatório de Gestão, bem como a proposta de aplicação de resultados nele expressa, estão de acordo com as disposições contabilísticas, legais e estatutárias aplicáveis, pelo que poderão ser aprovados em Assembleia Geral de Accionistas.

Desejamos ainda manifestar ao Conselho de Administração e aos serviços da Empresa o nosso apreço pela colaboração que nos prestaram.

Lisboa, 26 de Fevereiro de 2003

O Fiscal Único

Pereira Rosa, Victor Ladeiro, S.R.O.C.

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

Representada por:

Victor Manuel Leitão Ladeiro
(ROC nº 651)

Extracto da Acta n.º71
IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.

Aos quinze dias do mês de Abril de dois mil e três, pelas dezassete horas, reuniu na Rua Castilho, número cinquenta, quarto andar em Lisboa, a Assembleia Geral da Imobiliária Construtora Grão-Pará S.A., Sociedade Aberta, pessoa colectiva número 500 136 971, com o capital social de doze milhões quinhentos mil Euro, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número trinta mil trezentos sessenta e cinco.

Esta reunião, foi presidida pelo Presidente da Mesa da Assembleia Geral, Senhor Dr. Júlio Corrêa Mendes e secretariada pela Senhora D. Maria de Fátima Santos Pires e pelo Senhor Dr. Filipe Luis Cazaux Afonso.

Tomou a palavra o Senhor Presidente da Mesa, para anunciar que se encontravam presentes, ou devidamente representados, 10 Senhores Accionistas, detentores de 837.048 acções representando 38,6% do capital social votante da Empresa, a que correspondem 8.370 votos pelo que considerou a Assembleia validamente constituída e apta para discutir e deliberar acerca de todos os pontos da Ordem de Trabalhos.

Continuando no uso da palavra, o Senhor Presidente anunciou que as publicações legais para esta reunião foram atempadamente feitas e estão contidas no Jornal "Correio da Manhã" de 05 de Março de dois mil e três, no número cinquenta e nove à III série do Diário da República de 11 de Março de dois mil e três e ainda no Boletim da Bolsa de Valores de Lisboa de 25 de Fevereiro do corrente ano, pelo que foram observados os prazos legais.

Informou também que a rectificação das publicações legais para esta reunião, tinham sido efectuadas, devido a alterações impostas pela Imprensa Nacional Casa da Moeda. Assim, estas foram atempadamente feitas e estão contidas nos Jornais "Correio da Manhã" de 05 de Março de dois mil e três, no número sessenta e dois à III Série do Diário da República de 14 de Março de dois mil e três e no Boletim da Bolsa de Valores de 03 de Março último.

Acrescentou ainda, que a administração assegurara à Mesa que todos os documentos relativos aos pontos da Ordem de Trabalhos, tinham estado à disposição dos Senhores Accionistas nos prazos estipulados por Lei.

De seguida, a Secretária da Mesa, procedeu à leitura da Ordem de Trabalhos que é do seguinte teor:

- 1.º Apreciar e deliberar sobre o Relatório de Gestão e as Contas do exercício elaboradas em termos individuais relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2002;
- 2.º Apreciar e deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados relativa àquele exercício social;
- 3.º Proceder à apreciação geral da Administração e Fiscalização da sociedade;

Estando preenchidos todos os requisitos legais, o Senhor Presidente declarou a Assembleia instalada e apta para deliberar sobre todos os pontos da ordem de trabalhos.

De seguida, anunciou estarem abertos os trabalhos e colocou primeiro à discussão e de seguida à votação o ponto n.º1 da Ordem de Trabalhos.

Como mais ninguém desejasse usar da palavra sobre o ponto número um da Ordem de Trabalhos, o Senhor Presidente pô-lo à votação, tendo sido o mesmo aprovado por unanimidade.

De seguida, o Senhor Presidente da Mesa da Assembleia Geral, colocou à discussão o ponto número dois da Ordem de Trabalhos, cujo teor é o seguinte: "Apreciar e deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados relativa àquele Exercício Social".

Posto à discussão este ponto da Ordem de Trabalhos, o Senhor Presidente perguntou se algum Senhor Accionista desejava usar da palavra sobre o mesmo.

A Secretária da Mesa, D. Fátima Pires leu a proposta do Conselho de Administração, que é do seguinte teor: "Propomos que os resultados negativos, no valor de ? 1.240.425,71, sejam transferidos para a conta de Resultados Transitados".

Como mais ninguém desejasse usar da palavra sobre o ponto número dois da Ordem de Trabalhos, o Senhor Presidente pô-lo à votação, tendo sido o mesmo aprovado por unanimidade.

De seguida, o Senhor Presidente colocou à discussão o ponto número três da Ordem de Trabalhos, cujo teor é o seguinte: "Proceder à apreciação geral da Administração e Fiscalização da Sociedade".

Pediu a palavra o Senhor Accionista Dr. Jorge Brito Pereira para pedir que fosse dado um voto de louvor aos órgãos da Administração e Fiscalização da Sociedade, na pessoa de todos os seus membros. Como mais ninguém desejasse usar da palavra sobre o ponto número três da Ordem de Trabalhos, o Senhor Presidente pô-lo à votação juntamente com a sugestão feita pelo Senhor Dr. Jorge Brito Pereira, tendo sido o mesmo aprovado por unanimidade.

Esgotados os pontos da Ordem de Trabalhos, o Senhor Presidente da Mesa da Assembleia Geral, declarou encerrada a Assembleia dela se lavrando a presente acta que vai ser assinada pelos Membros da Mesa da Assembleia Geral.

Dr. Júlio Corrêa Mendes
Presidente da Mesa da Assembleia Geral