

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



Informação Semestral 2003

Relatório de Gestão do 1º Semestre de 2003

Nos termos legais e estatutários, vimos apresentar a informação semestral respeitante ao 1º Semestre do ano 2003.

Actividade Hoteleira

Continuámos a ressentir-nos da crise económica nacional e internacional, com reflexos na ocupação das unidades, com maior impacto no mercado interno.

No Hotel Atlantis Sintra Estoril, o mercado espanhol compensou a diminuição da procura de outros mercados, estando a facturação dessa unidade, à altura da elaboração do presente relatório, 5% acima da referente ao período homólogo do exercício transacto. Nesse hotel prosseguiu-se com a troca dos aparelhos de ar-condicionado dos quartos, estando concluída 60% da mesma. A retoma de actividades no Autódromo Fernanda Pires da Silva irá certamente ter reflexos positivos na operação do hotel, de modo a reconduzi-lo aos resultados alcançados até ao exercício de 1996, data em que aquele recinto desportivo encerrou para obras.

No Hotel Apartamento Solférias, até ao momento da elaboração deste relatório, a operação sofreu uma diminuição de 15% em relação ao período homólogo de 2002. Na previsão da referida diminuição de facturação que veio a ocorrer procedemos à racionalização dos custos fixos da empresa, nomeadamente reduzindo a contratação de mão-de-obra sazonal. No plano de investimentos, deu-se atendimento às exigências dos operadores turísticos sobre questões de segurança, investindo-se na escada de emergência norte, nas protecções de todas as varandas, e na instalação de portas automáticas no elevador. O atendimento destas exigências vai permitir a manutenção futura dos actuais contratos com operadores, e a contratação com novos operadores.

Na Estalagem da Cegonha, prosseguiram as obras interiores de recuperação e beneficiação das infraestruturas de restauração, mediante a criação de uma nova cozinha e WCs sociais e de serviço, para criação de novas condições de exploração das salas de banquetes, com uma capacidade total de 400 pessoas. Foram ainda iniciadas as obras de ampliação da Estalagem, visando dotá-la de mais 24 quartos, em terrenos de nossa propriedade situados em frente aos edifícios da Estalagem. Está planeada a reabertura da Estalagem no 2º semestre deste ano.

Relatório de Gestão do 1º Semestre de 2003

Situação Económico-Financeira

Prosseguimos a política de diminuição das nossas responsabilidades bancárias, mediante a alienação de activos imobiliários considerados de menor relevância para a nossa actividade essencial. Assim, procedeu-se à celebração de contratos de compra e venda de lotes de terreno e de uma casa no Solférias, que serviram para diminuir responsabilidades perante o grupo BCP. No decurso do 2º semestre iremos continuar esta política visando sempre a diminuição de responsabilidades.

Lisboa, 9 de Setembro de 2003

Dr. Abel Pinheiro

Dr. Pedro Pinheiro

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 30 de Junho de 2003;

- D. Fernanda Pires da Silva, detém 671.582 acções, não tendo ocorrido qualquer movimento.
- Dr. Abel Pinheiro, detém directamente 34.288 acções. Indirectamente como representante da Soc. Santa Filomena – S.G.P.S., Ld^a, 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, reportado a 30 de Junho de 2003:

	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 do Sr. João Paulo Teotónio Pereira	54.159	2,17	2,50
- Banco Espírito Santo	190.000	7,6	8,77
- BANIF (a)	115.000	4,6	5,31
- Medes Holding LLC	74.812	2,99	3,45

(a) A 8 de Julho o BANIF vende a sua participação a NewCapital, Sociedade de Capital de Risco, S.A..

IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.

Balanços dos exercícios findos em 30 de Junho de 2003 e de 2002

(Montantes expressos em Euros)

Código Contas POC	Descrição	Exercício 2003		Exercício 2002		Código Contas POC	Descrição	Exercício 2003	Exercício 2002
		Activo Bruto	Amort. e Provisões	Activo Líquido					
ACTIVO									
	IMOBILIZADO					51	Capital	12.500.000	12.500.000
	Imobilizações incorpóreas					52	Acções (Quotas) Proprias	-1.976	-1.976
431	Despesas de instalação			0		54	Premios de Emissão de Acções (quotas)	4.888.219	4.888.219
432	Despesas de invest. e desenvolvimento			0			Reservas de Reavaliação	39.428.024	48.911.585
433	Propried. Industrial e outros direitos	3.542	3.542	0	0		Reservas:		
		3.542	3.542	0	0	571	Reservas legais	349.163	349.163
	Imobilizações corpóreas					574/9	Outras reservas	3.315.596	3.315.596
421	Terrenos e recursos naturais			0		59	Resultados transitados	-32.504.119	-39.969.290
422	Edifícios e outras construções	42.719.941	5.765.321	36.954.620	47.796.684	88	Resultado líquido do exercício	-473.878	-2.707.608
423	Equipamento básico	3.648.125	2.565.638	1.082.487	1.238.006		Total do capital próprio	27.501.030	27.285.690
424	Equipamento de transporte	419.019	320.365	98.653	78.912				
425	Ferramentas e utensílios	45.236	42.682	2.554	2.870				
426	Equipamento administrativo	1.047.252	940.388	106.864	160.648				
429	Outras imobilizações corpóreas	203.356	192.284	11.072	11.943	29	PASSIVO		
441	Imobilizações em curso	70.441		70.441	42.638	293/298	PROVISÕES PARA RISCOS E ENCARGOS	0	0
		48.153.368	9.826.678	38.326.690	49.331.700		Provisões para riscos e encargos	0	0
	Investimentos financeiros								
4111	Partes capital em empresas grupo	13.418.610		13.418.610	14.855.462				
415	Titulos e Outras Aplicações	7.670	0	7.670	7.670		DÍVIDAS A TERCEIROS - M/L PRAZO		
		13.426.280	0	13.426.280	14.863.132	221	Fornecedores c/c	86.338	86.338
	CIRCULANTE					26	Outros credores	10.606.563	17.427.196
	Existências							10.692.901	17.513.534
36	Materis-primas, Sub e de Cons.	13.009		13.009	12.262				
35	Produtos e trabalhos em Curso	8.374.255	580.528	7.793.727	7.650.088		DÍVIDAS A TERCEIROS - CURTO PRAZO		
33	Produtos Acabados e intermédios	91.462		91.462	143.586				
32	Mercadorias	1.887.691		1.887.691	1.567.703	231	Dividas a instituições de crédito	40.891.143	45.431.927
		10.366.417	580.528	9.785.889	9.373.639	221	Fornecedores c/c	172.518	226.514
	Dívidas terceiros - M/L prazo					222	Fornecedores títulos a pagar	1.257	8.732
211	Clientes c/c	16.421.103		16.421.103	14.988.090	251/5	Outros accionistas (sócios)	25.261	25.261
26	Outros devedores	6.385.860		6.385.860	5.793.291	219	Adiantamentos de clientes	61.991	4.833
		22.806.963		22.806.963	20.781.381	2611	Fornecedores de Imobilizado, c/c	40.048	23.221
	Dívidas terceiros - curto prazo					24	Estado e outros entes públicos	3.686.910	3.315.168
211	Clientes c/c	257.515		257.515	333.264	26	Outros credores	249.824	138.793
218	Clientes de cobrança duvidosa	426.410	425.726	684				45.128.953	49.174.449
229	Adiantamentos a fornecedores	2.915		2.915	870				
24	Estado e outros entes públicos	11.985		11.985	36.700				
26	Outros devedores	975.384	210.419	764.966	247.205	273	Acréscimos de custos	2.381.075	1.064.614
		1.674.209	636.144	1.038.065	618.038	274	Proveitos diferidos	2.133	2.133
	Depósitos bancários/caixa							2.383.208	1.066.747
12+13+14	Depósitos bancários	310.543	0	310.543	51.790		Total do passivo	58.205.061	67.754.729
11	Caixa	10.356	0	10.356	14.668				
		320.899		320.899	66.458				
	Acréscimos e diferimentos								
271	Acréscimos de proveitos	0		0	0				
272	Custos diferidos	1.306		1.306	6.072				
		1.306		1.306	6.072				
	Total do Activo	96.752.984	11.046.893	85.706.091	95.040.419		Total do Capital Próprio e Passivo	85.706.091	95.040.419

Lisboa, 10 de Setembro de 2003

O Técnico Oficial de Contas N° 33.321

Sandra Vieira

A Administração

Dr. Abel Pinheiro
Dr. Pedro Pinheiro
Sr. Orlando Morazzo

IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.

Demonstração dos Resultados dos exercícios findos em 30 de Junho de 2003 e de 2002

(Montantes expressos em Euros)

Código Contas POC	Custos e Perdas	Exercícios findos em:		Código Contas POC	Proveitos e Ganhos	Exercícios findos em:	
		30-06-2003	30-06-2002			30-06-2003	30-06-2002
61	Custos mercad. vend. e mat. consumidas			71	Vendas:		
	Mercadorias	89.210	28.700		Mercadorias	555.121	0
	Matérias	<u>140.281</u>	<u>159.057</u>		Produtos	328.124	0
62	Fornecimentos e serviços externos	529.335	187.757	72	Prestação de serviços	<u>982.213</u>	1.243.315
	Custos com o pessoal:		617.232		Variação da produção	-9.083	10.839
641+644	Remunerações	696.650	742.879	75	Trabalhos para a própria empresa	0	0
	Encargos sociais:			73	Proveitos suplementares	242.545	484.664
643+644	Pensões	32.288	35.723	74	Subsídios à exploração	0	0
645/8	Outros	<u>205.758</u>	<u>251.238</u>	76	Outros proveitos operacionais	<u>242.545</u>	<u>484.664</u>
66	Amortiz. imobiliz. corpóreo e incorpóreo	660.873	666.551		(B)		
67	Provisões	<u>31.596</u>	<u>31.596</u>	782	Ganhos em emp. do grupo e associadas		
63	Impostos	156.262	96.967	784	Rendimentos de participações de capital		
65	Outros custos operacionais	<u>51.922</u>	<u>70.181</u>	781+783	Rend. de tít. negoc. e out. aplic. financeiras		
	(A)	208.184	167.148		Relativos a empresas do grupo		
		2.594.175	2.700.122		Outros		
682	Perdas em empresas do grupo e associadas	0	0	781+785/8	Outros		
683+684	Amortizações e provis. de aplic. e inv. financ.	0	0		Outros juros e proveitos similares		
681+685/8	Juros e custos similares:				Relativos a empresas interligadas		
	Relativos a empresas do grupo	0	0		Outros		
	Outros	<u>1.522.251</u>	<u>1.845.462</u>	79	(D)		
	(C)	1.522.251	1.845.462		Proveitos e ganhos extraordinários		
69	Custos e perdas extraordinárias						
	(E)	563.164	2.632.061				
86	Imposto s/ o rendimento do exercício	4.679.591	7.177.645				
	(G)	<u>14.028</u>	<u>0</u>				
88	Resultado líquido do exercício	4.693.619	7.177.645				
		<u>-473.878</u>	<u>-2.707.608</u>				
		<u>4.219.741</u>	<u>4.470.037</u>				
				(F)			
						<u>4.219.741</u>	<u>4.470.037</u>

Resumo:

Resultados Operacionais: (B)-(A)	-495.254	-961.304
Resultados Financeiros: (D-B)-(C-A)	594.162	848.116
Resultados Correntes: (D)-(C)	98.908	-113.188
Resultados Antes de Impostos: (F)-(E)	-459.850	-2.707.608
Resultado Líquido do Exercício: (F)-(G)	-473.878	-2.707.608

Lisboa, 10 de Setembro de 2003

O Técnico Oficial de Contas Nº 33.321
Sandra Vieira

A Administração
Dr. Abel Pinheiro
Dr. Pedro Pinheiro
Sr. Orlando Morazzo

Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A.

ANEXO AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 30 DE JUNHO DE 2003

(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 elevados pelo método do custo, uma vez que a Empresa apresenta contas consolidadas.

2. Comparabilidade com o exercício anterior

No primeiro semestre não ocorreram mudanças de políticas e/ou critérios contabilísticos, pelo que os saldos são comparáveis em todos os aspectos significativos com os valores do exercício anterior.

3. Bases contabilísticas e critérios valorimétricos utilizados

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

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

i) Imobilizações incorpóreas

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

ii) Imobilizações corpóreas

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

No exercício de 2001 procedeu-se à reavaliação extraordinária, efectuada por uma empresa externa, do Edifício da sede, do Hotel Atlantis Sintra Estoril e da Estalagem da Cegonha. Em 2002 procedeu-se à reavaliação extraordinária, pela mesma empresa, do Aparthotel Solférias. A reavaliação destes activos no montante de 26.077.132,89 Euros(2001) e de 2.449.321,40 Euros(2002), 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 = 1,142 Euros.

6. Imposto sobre o rendimento

Os Impostos Diferidos do semestre referem-se apenas à reversão do imposto diferido relativo à amortização do exercício correspondente à reavaliação do Aparthotel Solférias efectuada em 2002.

Não ocorreram outras situações relevantes que determinassem o reconhecimento de impostos diferidos.

De acordo com a legislação, em vigor as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correcção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos. 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 30 de Junho de 2003.

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 primeiro semestre 2003 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					
Propr. Ind. Outros direitos		3.542,46			3.542,46
		3.542,46			3.542,46
Imobilizações Corpóreas					
Edifícios e out. Construções		43.589.517,42	28.773,91 a)	-898.350,42	42.719.940,91
Equipamento básico		3.648.124,61			3.648.124,61
Equipamento de transporte		381.304,41	37.714,29		419.018,70
Ferramentas e utensílios		45.235,56			45.235,56
Equipamento administrativo		1.047.252,09			1.047.252,09
Outras imob. Corpóreas		203.187,74	168,06		203.355,80
Imobilizações em curso		44.839,67	25.601,07		70.440,74
		48.959.461,50	92.257,33	-898.350,42	48.153.368,41
Investimentos Financeiros					
Partes cap. Empresas/grupo		13.416.504,98	2.105,00		13.418.609,98
Títulos e out. Aplic. Financ.		7.669,89			7.669,89
		13.424.174,87	2.105,00		13.426.279,87

a) Valor relativo à venda do Restaurante Cajú .

Amortizações	Rubricas	Saldo Inicial	Aumentos	Transf. Abates	Saldo Final
Imobilizações Incorpóreas					
Propr. Ind. Outros direitos		3.542,46			3.542,46
		3.542,46			3.542,46
Imobilizações Corpóreas					
Edifícios e out. Construções		5.256.203,30	522.593,13	a) -13.475,26	5.765.321,17
Equipamento básico		2.483.760,12	81.877,91		2.565.638,03
Equipamento de transporte		299.111,75	21.253,57		320.365,32
Ferramentas e utensílios		42.493,67	188,28		42.681,95
Equipamento administrativo		906.584,87	33.802,84		940.387,71
Outras imob. Corpóreas		191.126,95	1.157,22		192.284,17
		9.179.280,66	660.872,95	-13.475,26	9.826.678,35

a) Valor correspondente às amortizações do Restaurante Cajú que foi vendido.

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 30 de Junho de 2003, 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	4.823.424,17	32.131.195,57	36.954.619,74
- Equipamento básico	921.645,22	160.841,36	1.082.486,58
- Equipamento de transporte	98.653,38	-	98.653,38
- Ferramentas e utensílios	2.553,61	-	2.553,61
- Equip. administrativo	106.864,38	-	106.864,38
- Outras imob. Corpóreas	11.071,63	-	11.071,63
	5.964.212,39	32.292.036,93	38.256.249,32

(a) Líquidos de amortizações.
 (b) Englobam as sucessivas reavaliações.
 (c) Inclui o efeito das reavaliações extraordinárias 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:

<u>Actividade hoteleira:</u>	
Imobilizações corpóreas	27.154.346,12
Imobilizações em curso	<u>70.440,74</u>
	27.224.786,86

<u>Actividade de construção civil e outras:</u>	
Imobilizações corpóreas	11.101.903,20

15. Bens utilizados em regime de locação financeira

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

Bens	Ano	Taxa	Valor de Contrato	Amortizações Acumuladas	Valor Líquido
Central telefónica	1994	10%	83.076,04	78.922,23	4.153,81
Material de Health Center	1996	6,25%	17.789,63	8.338,89	9.450,74
Ar Condicionado	1997	6,25%	34.555,72	14.038,26	20.517,46
Equipamento informático	2000	25%	15.891,95	13.905,46	1.986,49
Viatura	2000	25%	35.171,65	30.775,19	4.396,46
Viatura	2002	25%	37.687,17	14.132,69	23.554,48
Viatura	2003	25%	35.714,29	4.464,29	31.250,00
Total					95.309,43

16. Relação das Empresas do Grupo e Associadas

Com referência a 30 de Junho de 2003, 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
Indumámore – Ind. De Mármores, Lda.. Lisboa	90%	13.467,54	807.683,09	-10.898,24
Autodril – S.G.P.S., S.A.. Lisboa	99,71%	8.089.292,31	14.803.496,95	-264.409,34
Interhotel – Soc. Intern. de Hotéis, S.A.. Lisboa	15,14%	2.860.274,80	15.705.895,35	-1.368.828,61
Matur– Soc. Emp. Turísticos Madeira, S.A.. Lisboa	31,09%	1.523.436,33	4.859.544,22	-431.344,81
Somotel – Soc. Portuguesa de Motéis, S.A.. Lisboa	24,61%	69.106,94	-7.879.957,06	-463.508,01
Comportur –Comp. Port. Urb. Turismo, S.A.. Lisboa	51,6%	850.312,71	3.391.244,30	-19.017,12
Compete–Comp. Prom. Emp. Turísticos, S.A.. Lisboa	89%	8.878,60	(1)	(1)
Orplano – Org. Plan. Técnicos Const., Lda.. Lisboa	34%	847,96	(1)	(1)
Turidecor – Soc. Dec. Tur. Hoteleiras, Lda.. Lisboa	30%	2.992,79	(1)	(1)

(1) Sem actividade há vários anos

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	2.712.701,32 (1)
Contribuição Autárquica	650.334,59 (1)
I.R.S.	74.745,60 (2)

I.R.C.	<u>193.920,02</u>
Total	3.631.701,53

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

(2) Liquidado na totalidade a 29 de Agosto.

30. Dívidas a terceiros cobertas por garantias reais

Hipotecas a favor do Banco Espírito Santo:

- Financiamento no valor de USD 18.308.921,44 com garantia de diversos imóveis sitos na Madeira propriedade da Empresa e da Matur, S.A. no montante de 16.032.330,51 Euros;
- Financiamento de 22.702.249,35 Euros com garantia de terrenos propriedade da Autodril - Sociedade Imobiliária, S.A..

Hipoteca a favor do Banco BCPInvestimento:

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

Hipoteca a favor do Banco Comercial Português:

- Financiamento no valor de 954.135,14 Euros com garantia de 239.799 ações 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 2.596.135,11 Euros, sendo:

N.º Garantia	Valor	A favor de
B.E.S.		
179 618	20.466,32	Tribunal de trabalho 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
237 585	9.750,95	Repartição Finanças de Loures
267 524	7.938,81	Tribunal de Trabalho
277 943	269.814,95	Repartição Finanças Lagoa
279 443	6.715,44	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
302 433	9.400,48	D.G.Impostos – Ser. Finanças de Lagoa
302 434	9.395,98	D.G.Impostos – Ser. Finanças de Lagoa
302 435	9.396,88	D.G.Impostos – Ser. Finanças de Lagoa

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 30 de Junho de 2003 e o seu movimento durante o exercício, são os seguintes:

Rubricas	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
Provisões cobranças duvidosas:				
Dividas de Clientes	425.725,61			425.725,61
Out. dívidas de Terceiros	210.418,50			210.418,50
	636.144,11			636.144,11
Provisões p/depreciação existências:				
Prod. Trabalhos em curso	548.932,12	31.595,66		580.527,78

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.

40. Movimentos ocorridos nas rubricas de Capitais próprios

Os movimentos ocorridos nas rubricas de Capitais próprios durante o primeiro semestre de 2003 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	39.428.023,98			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	-31.263.693,05	-.1240.425,71		-32.504.118,76
	29.215.333,25	-1.240.425,71		27.974.907,54

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	1.948.212,86	12.261,59
Compras	29.720,24	150.197,75
Regularização de existências	-1.031,65	-9.169,54
Existências finais	1.887.691,04	13.009,07
Custos no exercício	89.210,41	140.280,73

42. Demonstração da Variação da produção

O valor apurado da variação da produção, com referência a 30 de Junho de 2003, demonstra-se da seguinte forma:

Movimentos	Produtos Acabados e intermédios	Produtos e Trabalhos em curso
Existências finais	91.461,82	8.367.131,52
Regularização de existências	-	-
Existências iniciais	107.667,76	8.374.254,57
Aumento / Redução no semestre	-16.205,94	7.123,05

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	60.642,62
Conselho Fiscal/ Fiscal Único	7.000,00

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	883.245,18		883.245,18
Prestação de serviços:			
Actividade hoteleira	885.666,73	38.224,75	923.891,48
Outras actividades	58.321,61		58.321,61
Total	1.827.233,52	38.224,75	1.865.458,27

45. Demonstração dos Resultados financeiros

Os resultados financeiros têm a seguinte composição:

Custos e perdas	Exercícios	
	30-06-2003	30-06-2002
Juros suportados	1.280.063,00	1.605.626,80
Diferenças de câmbio desfavoráveis	492,08	153,64
Outros custos e perdas financeiros	241.696,14	239.681,91
Resultados Financeiros	594.162,07	848.115,98
	2.116.413,29	2.693.578,33

Proveitos e ganhos	Exercícios	
	30-06-2003	30-06-2002
Juros obtidos	a) 611.433,77	408.389,97
Diferenças de câmbio favoráveis	b) 1.504.950,56	2.285.176,88
Descontos pronto pagamento obtidos	20,73	11,48
Outros prov. e ganhos financeiros	8,23	-
	2.116.413,29	2.693.578,33

a) Valor 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, na sua quase 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	
		30-06-2003	30-06-2002
Donativos		525,00	637,70
Perdas em existências		6,42	53,48
Perdas em imobilizado	a) 460.897,05		
Multas e penalidades		53.309,54	219,62
Correcções relativas a exercícios anteriores		48.363,74	12.031,22
Outros custos e perdas extraordinários		62,72	2.619.119,09
Resultados Extraordinários		-558.757,28	-2.594.420,66
		4.407,19	37.640,45
Proveitos e ganhos		Exercícios	
		30-06-2003	30-06-2002
Ganhos em existências		5,40	3,62
Ganhos em imobilizado			3.281,80
Benefícios e penalidades contratuais			7.604,55
Correcções relativas a exercícios anteriores		4.336,51	22.360,45
Outros proveitos e ganhos extraordinários		65,28	4.390,03
		4.407,19	37.640,45

a) Menos valia apurada na venda do Restaurante Cajú. (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 semestre 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

A Empresa é subsidiariamente responsável no empréstimo titulado pela Matur, S.A., á Caixa Geral de Depósitos, no montante de 9.975.957,94 Euros que deverá ser pago até 2005.

Lisboa, 10 de Setembro de 2003

O Técnico Oficial de Contas
Nº 33.321 – Sandra Vieira

A Administração
Dr. Abel Pinheiro
Dr. Pedro Pinheiro
Sr. Orlando Morazzo

Relatório de Revisão Limitada Elaborado por Auditor Registado na CMVM sobre Informação Semestral

Introdução

1. Para os efeitos do artigo 246º do Código dos Valores Mobiliários, apresentamos o nosso Relatório de Revisão Limitada sobre a informação do período de seis meses findo em 30 de Junho de 2003, da **Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A.**, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço, que evidencia um total de 85.706.091 Euros e um total de capital próprio de 27.501.030 Euros, incluindo um resultado líquido negativo de 473.878 Euros, na Demonstração dos resultados do período findo naquela data e no correspondente Anexo.
2. As quantias das demonstrações financeiras, bem como as da informação financeira adicional, são as que constam dos registos contabilísticos que foram objecto do nosso trabalho.

Responsabilidades

3. É da responsabilidade do Conselho de Administração: (i) a informação financeira histórica, que seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários; (ii) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados; (iii) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; (iv) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou resultados.
4. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva, lícita e em conformidade com o exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso trabalho.

Âmbito

5. O trabalho a que procedemos teve como objectivo obter uma segurança moderada quanto a se a informação financeira acima referida está isenta de distorções materialmente relevantes. O nosso trabalho foi efectuado com base nas Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditória emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, planeado de acordo com aquele objectivo e consistiu, principalmente, em indagações e procedimentos

analíticos destinados a rever: (i) a fiabilidade das asserções constantes da informação financeira; (ii) a adequação das políticas contabilísticas adoptadas, tendo em conta as circunstâncias, e a consistência da sua aplicação; (iii) a aplicação, ou não, do princípio da continuidade; (iv) a apresentação da informação financeira; e (v) se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita; e em testes substantivos às transacções não usuais de grande significado.

6. O nosso trabalho abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com os restantes documentos anteriormente referidos.

7. Entendemos que o trabalho efectuado proporciona uma base aceitável para a emissão do presente relatório sobre a informação semestral.

Reservas

8. 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 de equivalência patrimonial, conforme requerido pela Directriz Contabilística nº 9. No entanto e em conformidade com os requisitos legais, a Empresa tem a obrigação de preparar informação financeira consolidada em referência àquela mesma data, pelo que se considerarmos o valor dos ajustamentos de consolidação referentes à eliminação das participações em partes de capital da Empresa mãe, o Capital próprio seria reduzido em cerca de 7.065.000 Euros, incluindo o Resultado líquido atribuível ao exercício.

Parecer

9. Com base no trabalho efectuado, o qual foi executado tendo em vista a obtenção de uma segurança moderada, excepto quanto ao efeito da situação descrita no parágrafo 8 acima, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que a informação financeira do semestre findo em 30 de Junho de 2003 não esteja isenta de distorções materialmente relevantes que afectem a sua conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que não seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Ênfases

10. Sem afectar o parecer expresso no parágrafo anterior, chamamos a atenção para as seguintes situações:

- i) Conforme referido na Nota 28 do Anexo, à data de 30 de Junho de 2003, encontravam-se em mora responsabilidades perante a Administração fiscal e a Segurança social, no montante de 3.631.700 Euros, estando provisionados os respectivos juros, no montante de cerca de 1.047.850 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 20.025.000 Euros, bem como de existências de 5.598.000 Euros, sendo estes últimos relativos a encargos com loteamentos, estudos e projectos de arquitectura de empreendimentos imobiliários a desenvolver por algumas das suas filiais. Relativamente aos saldos das filiais que se encontram em situação deficitária, a Empresa perspectiva regularizar os mesmos através da sua conversão em participações de capital. Quanto aos restantes saldos, está em vista a sua regularização com base em operações de alienação de alguns activos imobiliários considerados de menor relevância para a actividade essencial das empresas do grupo, estratégia esta concomitante com a política definida para a diminuição das responsabilidades bancárias.

Lisboa, 24 de Setembro 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,
(R.O.C. nº 651)

Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A.

Sociedade Aberta

Rua Castilho, nº 50 – 1250-071 Lisboa

Pessoa Colectiva nº 500.136.971

Registo Comercial de Lisboa Sob nº 30.365

Capital Social : 12.500.000 Euros

Informação complementar

Na sequência de pedido formulado pela C.M.V.M., apresenta-se informação complementar relativa à Reserva por desacordo reflectida no parágrafo 8 do Relatório de Revisão Limitada Elaborado por Auditor Registado na CMVM sobre Informação Semestral, em relação ao período findo em 30 de Junho de 2003, tendo em consideração o efeito resultante da aplicação da Directriz Contabilística nº 9 nas contas da empresa. Tais efeitos resultariam num decréscimo dos Investimentos Financeiros e Capitais Próprios no montante de € 7.0650.000, por influência do efeito negativo do resultado do 1º semestre de 2003 de € 2.265.000.

Administrador Responsável
Pelas relações com o Mercado
Dr. Abel Pinheiro