

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

Sociedade Aberta

Rua Misericórdia, 12 a 20, Piso 3, Esc. 7 – 1200-273 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**

**2005**

## **RELATÓRIO DE GESTÃO DA IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.**

Nos termos legais e estatutários, vimos submeter a V.Exas. o Relatório de Gestão, as Contas do exercício e demais documentos de prestação de contas respeitantes ao exercício de 2005.

### **ACTIVIDADE CORRENTE DA EMPRESA**

No exercício de 2005, a economia nacional continuou a sofrer um afastamento no seu comportamento face aos nossos parceiros europeus. Múltiplas razões fundamentam essa preocupante tendência, nomeadamente o demasiado peso do custo do Estado no PIB nacional. As prementes necessidades do reequilíbrio orçamental têm forçado os sucessivos governos a um agravamento da carga fiscal, com reflexos negativos, face à concorrência dos nossos principais parceiros.

A estabilidade governativa saída das eleições legislativas de 2005 e a assunção, pelo Governo, da necessidade de medidas profundas, no que respeita à contenção do déficit público, implicará, necessariamente, alguns anos de sacrifício para todos os agentes económicos. É inevitável estancar o aumento da dívida pública, para adequá-la aos níveis exigidos pelo PEC, bem como conseguir reduzir o déficit público para a percentagem de 3% também acordada.

Impõe-se, contudo, reconhecer que sem uma profunda liberalização das restritivas normas que regem as relações laborais, será muito difícil não só incentivar novos investimentos, como também evitar a deslocalização empresarial para terceiros países, onde a mesma é mais incentivadora da actividade económica privada. E isso nada tem a ver com baixos salários, mas sim com a possibilidade de manter o volume da mão de obra adequado à efectiva capacidade empresarial.

### **ACTIVIDADE HOTELEIRA**

Conforme referenciado no Relatório do Primeiro Semestre de 2005, o Hotel Atlantis Sintra Estoril teve uma diminuição de cerca de 30% da sua facturação, face ao exercício transacto por, nesse ano ter ocorrido o Euro 2004 que teve efeitos altamente positivos para a hotelaria da Região da grande Lisboa, tendo diminuido de 2.214.443 Euros para 1.693.710 Euros.

No Algarve, o Aparthotel Solférias teve um ligeiro aumento de cerca de 1%, face ao exercício anterior, insuficiente para cobrir os aumentos de custos entretanto verificados.

Já no corrente exercício de 2006, à altura da elaboração do presente Relatório encontra-se praticamente 100% concluída a ampliação da Estalagem da Cegonha, de nossa propriedade, situada em Vilamoura, aumentando para 31 quartos a capacidade daquela Unidade.

## **SITUAÇÃO ECONÓMICO FINANCEIRA**

Prosseguiu a política sufragada em sucessivas Assembleias Gerais, desde o ano de 2000, de alienação dos activos menos rentáveis da empresa, tendo sido alienadas as últimas fracções do edifício Sede na Rua Castilho, 50, ao Funger.

Assim, procedeu-se, já no corrente exercício, à alteração da Sede Social da vossa Empresa, para o Edifício Espaço Chiado, para instalações de propriedade do nosso Grupo Empresarial, cuja aquisição se processou desde o ano de 2000.

Esse Edifício, cuja recuperação foi por nós efectuada no início da década de 90, permitiu o regresso da Sede da Empresa à tradicional zona do Chiado, onde, durante muitos anos, a Grão-Pará tivera a sua Sede, na Rua Victor Cordon.

Simultaneamente, continuou a racionalização dos serviços administrativos, aproveitando a passagem à reforma de funcionários que legalmente tinham atingido a respectiva idade passando a beneficiar desse estatuto.

Simultaneamente, concentraram-se os funcionários da Sede na Autodril SGPS Empresa onde detemos 99% do Capital, Sociedade vocacionada para gerir as participações do nosso Grupo, tendo sido indemnizados os mesmos pelos anos de serviço, não só na Grão-Pará, como em outras empresas do Grupo.

Finalmente, concentrou-se numa única empresa a gestão da tesouraria da Grão-Pará e demais empresas do Grupo, permitindo maior racionalidade da Gestão financeira.

Conforme relevado no Relatório referente ao Primeiro Semestre de 2005, procedeu-se a uma operação de alienação do Edifício onde se encontra o Hotel Atlantis Sintra Estoril e, simultaneamente, celebrou-se um contrato de locação financeira imobiliária por um período de 20 anos.

A exemplo do que fora efectuado em 2004, com o BES, foi celebrado um contrato de consolidação do passivo com o Millennium BCP, a 10 anos.

Os resultados líquidos do exercício foram negativamente afectados pela variação em cerca 1.700.000 Euros, face à evolução negativa do Euro face ao Dólar, moeda em que se encontra titulado parte do passivo da Empresa. O remanescente dos resultados negativos devem-se aos custos de realocação dos funcionários da empresa acima referidos e ainda a diminuição das receitas hoteleiras do Hotel Atlantis Sintra Estoril, pelas razões atrás explicitadas e, finalmente, por ter o exercício de 2004 sido favoravelmente influenciado pela alienação de posições accionárias.

Deste modo, o capital próprio da empresa situou-se em 23.561.303 Euros.

Apresentamos a seguir os indicadores mais relevantes verificados nos exercícios de 2003 a 2005.

INDICADORES E RÁCIOS	EXERCÍCIOS			Euros
	2005	2004	2003	
Capital Próprio	23,561,303	29,875,515	29,197,192	
Resultados Líquidos	-6,314,221	678,333	1,920,839	
Valor Anual Facturação	2,423,277	3,385,742	8,066,312	
Crescimento de Vendas	-28,43 %	-58.03%	72.39%	
Cash-Flow	-5,104,810	-666,958	530,716	
VAB	1,871,288	7,144,977	8,508,622	
Endividamento Bancário	38,835,314	38,585,529	36,776,980	
Restante Endividamento	18,276,424	13,797,859	18,458,248	
Solvabilidade	1.60	1.67	1.60	
Liquidez Geral	0.79	0.77	0.63	
Autonomia Financeira	29.21%	36.32%	34.58%	

## **PERSPECTIVAS FUTURAS**

Na acção para reconhecimento do Crédito Fiscal, intentada contra o Estado em 2001, foi reconhecido pelo Tribunal Central Administrativo a existência de um Crédito da Grão-Pará e demais empresas do Grupo, face às dívidas liquidadas ao Estado.

Contudo, aquele Tribunal atribuiu-lhe o carácter meramente cível desse crédito e não, conforme entendimento de Ilustres Jurisconsultos, de um crédito Fiscal.

Desse Acordão, foi dado público conhecimento em 28 de Novembro de 2005 e houve recurso para o Tribunal Constitucional, encontrando-se o mesmo pendente de decisão definitiva à altura da elaboração do presente Relatório.

A decisão que vier a ser proferida por aquele Tribunal, implicará ainda a possibilidade, ao abrigo de legislação recente, do reconhecimento dos nossos direitos, já não necessariamente como um crédito fiscal mas como um enriquecimento sem causa por parte do Estado, resultante da diferença entre os bens que avaliou e o saldo a nosso favor resultante da diferença entre as dívidas liquidadas e a avaliação efectuada pelo Estado.

No que diz respeito aos direitos construtivos detidos pela nossa participada Autodril, SI, expressamente reconhecidos no âmbito do Acordo Global, prossegue a acção judicial para que os mesmos nos sejam integralmente assegurados.

Agradecemos a colaboração prestada por todos os nossos accionistas e colaboradores durante o ano de 2005.

Propomos que os resultados negativos do exercício, no valor de 6.314.221,31 Euros sejam transferidos para a rubrica Resultados Transitados.

Lisboa, 2 de Maio de 2006

A Administração

Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro  
Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro

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

**Indicação do número de valores mobiliários emitidos pela sociedade com as quais esteja em relação de domínio ou de grupo detidos por titulares dos órgãos sociais, e todas as aquisições, onerações ou transmissões reportado a 31 de Dezembro de 2005;**

- D. Fernanda Pires da Silva, detém 671.582 acções, não tendo ocorrido qualquer movimento.
- Dr. Abel Pinheiro, detém directamente 34.288 acções. Indirectamente como representante da Soc. Santa Filomena – S.G.P.S., Ldª, detém 249.373 acções e ainda como representante da Soc. KB BUSINESS CORP. detém 224.000 acções, não tendo ocorrido qualquer movimento.
- Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro, detém directamente 30.450 acções. Indirectamente como representante da sociedade EDINGER HOLDINGS LLC 88.634 acções, tendo adquirido no exercício 12.334 acções.

**Lista dos titulares de participações sociais qualificadas, com indicação do número de acções detidas e percentagem de direitos de voto correspondentes, calculada nos termos do artigo 20º do Cód. VM, reportado a 31 de Dezembro de 2005:**

	<b>Nº Acções</b>	<b>% Capital</b>	<b>% de Votos</b>
- D. Fernanda Pires da Silva	671.582	26,86	33,98
- Dr. Abel Pinheiro (Santa Filomena e KB Business)	507.661	20,31	25,69
- Dr. Pedro Pinheiro (Edinger Holdings LLC)	119.084	4,76	6,03
- Autodril – S.G.P.S., S.A.	440.180	17,61	0
- Matur – Soc. Emp. Turísticos da Madeira, S.A.	83.234	3,33	0
- EDEC – Edificações Económicas, S.A.	150.924	6,04	7,64
- Herdeiros do Sr. João Paulo Teotónio Pereira	54.159	2,17	2,74
- Medes Holding LLC	205.289	8,21	10,39

**IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.**

Balanços dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2005 e de 2004

(Montantes expressos em Euros)

Código Contas POC	Descrição	Exercício 2005		Exercício 2004		Código Contas POC	Descrição	Exercício 2005	Exercício 2004
		Activo Bruto	Amort. e Ajustamentos	Activo Líquido					
<b>ACTIVO</b>									
	<b>IMOBILIZADO</b>					51	Capital	12.500.000	12.500.000
	<b>Imobilizações incorpóreas</b>					52	Ações (Quotas) Proprias	-1.976	-1.976
431	Despesas de instalação			0		54	Premios de Emissão de Ações (quotas)	4.888.219	4.888.219
432	Despesas de invest. e desenvolvimento			0			Reservas de Reavaliação	32.365.044	38.616.103
433	Propried. Industrial e outros direitos	3.542	3.542	0	0	571	Reservas:		
		3.542	3.542	0	0	574/9	Reservas legais	479.122	445.205
						59	Outras reservas	3.315.596	3.315.596
						88	Resultados transitados	-23.670.480	-30.565.955
							Resultado líquido do exercício	-6.314.221	678.333
							<b>Total do capital próprio</b>	<b>23.561.303</b>	<b>29.875.525</b>
<b>Imobilizações corpóreas</b>									
421	Terrenos e recursos naturais			0					
422	Edifícios e outras construções	33.840.328	6.032.033	27.808.294	33.792.537				
423	Equipamento básico	3.773.050	2.994.642	778.408	929.650				
424	Equipamento de transporte	346.443	303.227	43.216	92.965				
425	Ferramentas e utensílios	45.236	43.294	1.941	2.166				
426	Equipamento administrativo	1.073.826	1.011.785	62.042	81.488				
429	Outras imobilizações corpóreas	203.356	196.988	6.367	7.974	29	<b>PASSIVO</b>		
441	Imobilizações em curso	820.132		820.132	486.858	293/298	PROVISÕES		
		40.102.371	10.581.970	29.520.401	35.393.638		Outras provisões	0	0
								0	0
<b>Investimentos financeiros</b>									
4111	Partes capital em empresas grupo	9.035.459		9.035.459	9.035.059		DÍVIDAS A TERCEIROS - M/L PRAZO		
415	Titulos e Outras Aplicações	7.670	0	7.670	7.670	221	Fornecedores c/c	31.913	31.913
		9.043.129	0	9.043.129	9.042.729	231	Dividas a instituições de crédito	37.048.238	35.358.714
						26	Outros credores	3.819.086	5.509.696
								40.899.237	40.900.323
<b>CIRCULANTE</b>									
<b>Existências</b>									
36	Materias-primas, Sub e de Cons.	10.000		10.000	8.910		DÍVIDAS A TERCEIROS - CURTO PRAZO		
35	Produtos e trabalhos em Curso	7.900.813	678.926	7.221.887	7.225.262		Dividas a instituições de crédito	1.787.076	3.226.815
33	Produtos Acabados e intermédios	90.859		90.859	90.858		Fornecedores c/c	221.873	165.689
32	Mercadorias	1.049.653		1.049.653	1.050.673	231	Outros credores	0	0
		9.051.325	678.926	8.372.399	8.375.702	222	Fornecedores títulos a pagar	25.261	25.261
						219	Outros accionistas (sócios)	7.422	18.393
						2611	Adiantamentos de clientes	5.454.905	35.327
						24	Fornecedores de Imobilizado, c/c	5.014.259	4.935.646
							Estado e outros entes públicos	189.369	94.539
							Outros credores	12.700.164	8.501.671
<b>Dívidas terceiros - M/L prazo</b>									
211	Clientes c/c	19.244.655		19.244.655	18.052.868	251/5	Dívidas a instituições de crédito		
26	Outros devedores	11.359.747		11.359.747	10.078.636	219	Fornecedores títulos a pagar	1.787.076	3.226.815
		30.604.401		30.604.401	28.131.504	222	Outros accionistas (sócios)	221.873	165.689
						219	Adiantamentos de clientes	0	0
						2611	Fornecedores de Imobilizado, c/c	25.261	25.261
						24	Estado e outros entes públicos	7.422	18.393
							Outros credores	5.454.905	35.327
								5.014.259	4.935.646
								189.369	94.539
<b>Dívidas terceiros - curto prazo</b>									
211	Clientes c/c	125.232		125.232	187.078	26	Dívidas a instituições de crédito		
218	Clientes de cobrança duvidosa	434.460	434.460	0	0		Fornecedores c/c	12.700.164	8.501.671
229	Adiantamentos a fornecedores	5.380		5.380	380		Outros accionistas (sócios)	3.509.863	2.978.088
24	Estado e outros entes públicos	52.943		52.943	21.584		Adiantamentos de clientes	2.474	3.305
26	Outros devedores	3.183.585	270.058	2.913.527	895.422	273	Fornecedores de Imobilizado, c/c	3.512.337	2.981.394
		3.801.598	704.518	3.097.080	1.104.465	274	Estado e outros entes públicos	57.111.738	52.383.388
							Outros credores		
<b>Depósitos bancários/caixa</b>									
12+13+14	Depósitos bancários	4.143	0	4.143	171.170		<b>Total do passivo</b>		
11	Caixa	5.569	0	5.569	8.649				
		9.711		9.711	179.819				
<b>Acréscimos e diferimentos</b>									
271	Acréscimos de proveitos	0		0	864				
272	Custos diferidos	25.920		25.920	30.191				
		25.920		25.920	31.055				
	<b>Total do Activo</b>	<b>92.641.998</b>	<b>11.968.956</b>	<b>80.673.041</b>	<b>82.258.912</b>		<b>Total do Capital Próprio e Passivo</b>		

Lisboa, 2 de Maio de 2006

O Técnico Oficial de Contas Nº 33.321

Sandra Vieira

**A Administração**

Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro  
Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro

**IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.**

**Demonstração dos Resultados dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2005 e de 2004**

(Montantes expressos em Euros)

Código Contas POC	Custos e Perdas	Exercícios findos em:		Código Contas POC	Proveitos e Ganhos	Exercícios findos em:	
		31-12-2005	31-12-2004			31-12-2005	31-12-2004
61	Custos mercad. vend. e mat. consumidas			71	Vendas:		
	Mercadorias	53.866	59.336		Mercadorias	0	0
	Matérias	278.187	332.053	288.783	Produtos	0	425.440
62	Fornecimentos e serviços externos	1.150.887		348.119	Prestação de serviços	2.423.277	2.423.277
	Custos com o pessoal:			1.302.353	Variação da produção	2.960.301	3.385.741
641+644	Remunerações	1.634.969		1.716.929	75 Trabalhos para a própria empresa	117	15.384
	Encargos sociais:				73 Proveitos suplementares	289.002	24.399
643+644	Pensões	75.476		72.074	74 Subsídios à exploração	0	265.804
645/8	Outros	834.829	2.545.274	510.834	76 Outros proveitos operacionais	0	0
662+663	Amortiz. imobiliz. corpóreo e incorpóreo	1.170.931		1.270.979	77 Reversão de amort. e ajustamentos	289.002	265.804
666+667	Ajustamentos	38.480		74.312	(B)	2.712.396	3.691.328
67	Provisões		1.209.411		782 Ganhos em emp. do grupo e associadas		
63	Impostos	616.130		283.173	784 Rendimentos de participações de capital		
65	Outros custos operacionais	27.749	643.878	169.472	781+783 Rend. de tít. negoc. e out. aplic. financeiras		
	(A)				Relativos a empresas do grupo		
682	Perdas em empresas do grupo e associadas	0		5.748.244	Outros		
683+684	Amortizações e Ajust. de aplic. e inv. financ.	0			781+785/8 Outros juros e proveitos similares		
681+685/8	Juros e custos similares:				Relativos a empresas interligadas	1.191.786	1.037.911
	Relativos a empresas do grupo	0			Outros	64	1.092.073
	Outros	4.438.752	4.438.752	2.879.781	(D)	3.904.246	2.129.984
	(C)		10.320.256			129.639	5.821.313
69	Custos e perdas extraordinárias		35.778		79 Proveitos e ganhos extraordinários		3.473.780
	(E)		10.356.034				
86	Imposto s/ o rendimento do exercício		-7.928				
	(G)		10.348.106				
88	Resultado líquido do exercício		-6.314.221				
			4.033.885		(F)	4.033.885	9.295.093

**Resumo:**

Resultados Operacionais: (B)-(A)	-3.169.108	-2.056.916
Resultados Financeiros: (D-B)-(C-A)	-3.246.902	-749.796
Resultados Correntes: (D)-(C)	-6.416.010	-2.806.712
Resultados Antes de Impostos: (F)-(E)	-6.322.149	620.068
Resultado Líquido do Exercício: (F)-(G)	-6.314.221	678.333

Lisboa, 2 de Maio de 2006

**O Técnico Oficial de Contas Nº 33.321**  
Sandra Vieira

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

**IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.**

**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR FUNÇÕES**  
Valores expressos em Euros      **EXERCÍCIOS**

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Vendas e prestações de serviços	2.423.276,93	3.385.741,71
Custos de vendas e das prest. Serviços	1.887.131,08	1.962.812,13
<b>Resultados Brutos</b>	<b>536.145,85</b>	<b>1.422.929,58</b>
Outros proveitos e ganhos operacionais	289.119,06	305.587,53
Custos de Distribuição	96.576,60	66.764,75
Custos Administrativos	1.858.080,00	1.776.145,38
Outros custos e perdas operacionais	2.047.368,18	1.942.521,44
<b>Resultados Operacionais</b>	<b>(3.176.759,87)</b>	<b>(2.056.914,46)</b>
Custo liquido de financiamento	1.549.726,00	1.841.654,58
Ganhos (perdas) em filiais e associadas		
Ganhos (perdas) em outros investimentos		
Resultados não usuais ou não frequentes	(1.594.746,60)	3.812.189,52
<b>Resultados Correntes</b>	<b>(6.321.232,47)</b>	<b>(86.379,52)</b>
Imposto s/ Resultados correntes	(7.927,77)	(58.264,13)
Resultados Correntes apóis impostos	(6.313.304,70)	(28.115,39)
<b>Resultados Extraordinários</b>	<b>(916,61)</b>	<b>706.448,03</b>
Imposto s/ Resultados Extraordinários		
<b>Resultados Líquidos</b>	<b>(6.314.221,31)</b>	<b>678.332,64</b>
<b>Resultado por Acção</b>	<b>(3,19)</b>	<b>0,29</b>

Lisboa, 2 de Maio de 2006

O Técnico Oficial de Contas  
Nº 33.321  
Sandra Vieira

A Administração  
Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro  
Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro

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

## **ANEXO AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005**

(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 comprehende 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;
- O Complexo da Cegonha, para o qual está aprovado um projecto para a construção de 51 apartamentos, os quais se encontram em fase de construção. O Clube hípico da Cegonha que tem em estudo uma parceria para a recuperação das pistas e “relais” hípico, para filiar às cadeias internacionais do ramo;
- O projecto de arquitectura da Comportur, para uma cidade Turística na região de Sagres, da autoria de um dos maiores Arquitectos do mundo (Oscar Niemeyer), para o qual se prevê a associação a parceiros nacionais e estrangeiros, alguns dos quais já accionistas da empresa;
- Em Estremoz, onde a Empresa vai apresentar um plano de um complexo habitacional com parte turística de grande interesse para aquela importante cidade;
- Na Madeira (Matur) a remodelação de um projecto para um centro comercial que dê apoio ás zonas das cidades de Machico, Santa Cruz e aeroporto e ainda vários Projectos a implantar no complexo, que aguardam despacho da Câmara Municipal de Machico;
- Diversos projectos habitacionais já aprovados para os terrenos circundantes do Autódromo, para os quais faltam as licenças;
- No Brasil onde a Empresa está a desenvolver alguns projectos, que serão para avançar com parcerias locais.

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

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

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

## **2. Comparabilidade com o exercício anterior**

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

As quantias relativas ao exercício de 2004 (comparativo) incluídas nas presentes Demonstrações Financeiras, estão apresentadas em conformidade com o modelo resultante das alterações introduzidas ao POC pelo Decreto-Lei nº 35/2005, de 17 de Fevereiro.

## **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 = 1,2093 Euros.

#### **6. Imposto sobre o rendimento**

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

À data de 31 de Dezembro de 2005 estes montantes já foram revertidos em aproximadamente 5.700.000 Euros (I. Diferido Activo) e 5.200.000 Euros (I. Diferido Passivo).

Os Impostos Diferidos contabilizados no exercício no montante de 25.218 Euros referem-se à reversão do imposto diferido passivo relativo à amortização correspondente à reavaliação do Aparthotel Solférias efectuada em 2002.

No exercício não ocorreram outras situações relevantes que determinassem o reconhecimento de novos impostos diferidos.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correcção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (dez anos para a Segurança Social até 2000, e cinco anos a partir de 2001), excepto quando tenham havido prejuízos fiscais ou estejam em curso inspecções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são prolongados ou suspensos. Deste modo, as declarações fiscais dos últimos quatro exercícios, poderão ainda vir a ser sujeitas a revisão, embora se considere que eventuais correcções resultantes de revisões fiscais àquelas declarações de impostos não poderão ter efeito significativo nas Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2005.

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

O número médio de empregados da Empresa é de 134.

**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 ajustamentos**

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

<b>Activo Bruto</b>	<b>Rubricas</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Transf. Abates</b>	<b>Saldo Final</b>
<b>Imobilizações Incorpóreas</b>					
Propr. Ind. Outros direitos		3.542,46			3.542,46
		<b>3.542,46</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.542,46</b>
<b>Imobilizações Corpóreas</b>					
Edifícios e out. Construções b)	40.524.919,38	3.215,59	a)-6.687.807,16	33.840.327,81	
Equipamento básico	3.750.178,20	22.871,91			3.773.050,11
Equipamento de transporte	397.961,43	13.100,00	-64.618,59	346.442,81	
Ferramentas e utensílios	45.235,56				45.235,56
Equipamento administrativo	1.059.284,90	14.541,42			1.073.826,32
Outras imob. Corpóreas	203.355,80				203.355,80
Imobilizações em curso	486.858,46	333.273,89			820.132,35
	<b>46.467.793,73</b>	<b>387.002,81</b>	<b>-6.752.425,75</b>	<b>40.102.370,79</b>	
<b>Investimentos Financeiros</b>					
Partes cap. Empresas/grupo	9.035.058,85	400,00			9.035.458,85
Títulos e out. Aplic. Financ.	7.669,89				7.669,89
	<b>9.042.728,74</b>	<b>400,00</b>		<b>0</b>	<b>9.043.128,74</b>
<b>Amortizações e Ajustamentos</b>					
<b>Rubricas</b>		<b>Saldo Inicial</b>	<b>Reforço</b>	<b>Anulação Reversão</b>	<b>Saldo Final</b>
<b>Imobilizações Incorpóreas</b>					
Propr. Ind. Outros direitos		3.542,46	0	0	3.542,46
		<b>3.542,46</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.542,46</b>
<b>Imobilizações Corpóreas</b>					
Edifícios e out. Construções b)	6.732.382,53	916.845,22	a)-1.617.194,30	6.032.033,45	
Equipamento básico	2.820.528,16	174.114,01			2.994.642,17
Equipamento de transporte	304.996,51	44.152,87	-45.922,50	303.226,88	
Ferramentas e utensílios	43.069,65	224,68			43.294,33
Equipamento administrativo	977.797,27	33.987,38			1.011.784,65
Outras imob. Corpóreas	195.381,72	1.606,64			196.988,36
	<b>11.074.155,84</b>	<b>1.170.930,80</b>	<b>-1.663.116,80</b>	<b>10.581.969,84</b>	

- a) Vendas do Auditório, Loja 9, 11, 12, 13 e dos andares 7º e 8º do Edifício da Rua Castilho ao Fungere, bem como as vagas na garagens que pertencem as fracções.
- b) Esta rubrica inclui o H.A.Sintra Estoril cujo o valor liquido é de cerca de 14.000.000 Euros. Em Agosto de 2005 foi efectuada uma venda deste edifício ao Besleasing Factoring, SA pelo

montante de 5.000.000 Euros, seguida de uma locação financeira pela mesma entidade. O montante a pagar foi registado numa conta de “Outros Credores”.

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

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

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

## 13. Discriminativo das reavaliações

O detalhe dos custos históricos de aquisição de Imobilizações corpóreas e correspondente reavaliação, em 31 de Dezembro de 2005, líquidos de amortizações acumuladas, é o seguinte:

Rubricas	Custos Históricos (a)	Reavaliações (a)(b)(c)	Valores Contabilísticos Reavalidados (a)
<b>Imobilizações Corpóreas</b>			
- Edifícios. e out. Construções	5.066.357,93	22.741.936,43	27.808.294,36
- Equipamento básico	671.180,37	107.227,57	778.407,94
- Equipamento de transporte	43.215,96		43.215,96
- Ferramentas e utensílios	1.941,23		1.941,23
- Equip. administrativo	62.041,67		62.041,67
- Outras imob. Corpóreas	6.367,44		6.367,44
	<b>5.851.104,60</b>	<b>22.849.164,00</b>	<b>28.700.268,60</b>

- (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:

<b><u>Actividade hoteleira:</u></b>	
Imobilizações corpóreas	25.659.238,35
Imobilizações em curso	<u>820.132,35</u>
	26.479.370,70
<b><u>Actividade de construção civil e outras:</u></b>	
Imobilizações corpóreas	3.041.030,25

## 15. Bens utilizados em regime de locação financeira

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

Bens	Ano	Taxa	Valor de Contrato	Amortizações Acumuladas	Valor Líquido
Material de Health Center	1996	6,25%	17.789,63	11.118,52	6.671,11
Ar Condicionado	1997	6,25%	34.555,72	19.437,59	15.118,13
Viatura	2002	25%	37.687,17	37.687,17	-
Viatura	2003	25%	35.714,29	26.785,72	8.928,57
Viatura	2004	25%	29.092,26	14.546,23	14.546,23
<b>Total</b>					<b>45.264,04</b>

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

Com referência a 31 de Dezembro de 2005 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 Mármores, Lda.. Lisboa	90%	13.467,54	16.926,22	-8.595,41
Autodril – S.G.P.S., S.A.. Lisboa	99,71%	8.089.292,31	3.534.735,40	-3.124.569,68
Somotel – Soc. Portuguesa de Motéis, S.A.. Lisboa (2)	25,03%	69.666,94	-9.964.491,89	-794.294,19
Comportur –Comp. Port. Urb. Turismo, S.A.. Lisboa	51,6%	850.312,71	3.268.599,65	-66.264,19
Compete–Comp. Prom. Emp. Turísticos, S.A.. Lisboa	89%	8.878,60	(1)	(1)
Orplano – Org. Plan. Técnicos Const., Lda.. Lisboa	34%	847,96	(1)	(1)
Turidecor – Soc. Dec. Tur. Hoteleiras, Lda.. Lisboa	30%	2.992,79	(1)	(1)

(1) Sem actividade há vários anos

(2) Esta empresa encontra-se em situação contemplada no Art. 35º do C.S.C..

#### 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.

#### 21. Movimentos ocorridos nas rubricas do activo circulante

Os ajustamentos acumulados a 31 de Dezembro de 2005 e o seu movimento durante o exercício, são os seguintes:

Rubricas	Saldo Inicial	Reforço	Reversão	Saldo Final
<b>Dividas de terceiros</b>				
Ajustamentos cobranças duvidosas:				
Dividas de Clientes	433.763,11	696,72		434.459,83
Out. dívidas de Terceiros	235.765,63	34.292,25		270.057,88
	<b>669.528,74</b>	<b>34.988,97</b>		<b>704.517,71</b>
<b>Existências</b>				
Ajustam. p/depreciação existências:				
Prod. Trabalhos em curso	<b>675.434,85</b>	<b>3.491,33</b>		<b>678.926,18</b>

### **23. Dívidas de cobrança duvidosa**

São as seguintes as dívidas de cobrança duvidosa :

Valores afectos a Clientes (Clientes de cobrança duvidosa):	434.459,83
Valores afectos a Outros devedores:	270.057,88

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

#### **Passivas**

Acordos mútuos de cessação de contrato de trabalho (em prestações)	146.478,54
--	------------

### **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	3.740.470,25 (1)
Contribuição Autárquica	691.045,83 (1)
Imposto Municipal sobre Imóveis	186.750,54
I.R.S.	25.149,30
I.R.C.	342.853,19
Taxa Municipal de Esgotos	4.000,55
P.E.C. (Pagamento Especial por Conta)	<u>133.003,50</u> (2)
<b>Total</b>	<b>5.123.273,16</b>

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

(2) Valor não contabilizado.

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 até Setembro de 2002, que assegurará o pagamento das mesmas no caso da situação contributiva não ter sido regularizada até 60 dias após a trânsito em julgado do processo.

No exercício de 2003 a empresa negociou com a Segurança social a constituição de uma garantia real que cobrisse as responsabilidades, a partir de Setembro de 2002, da Imobiliária Construtora Grão-Pará e das restantes empresas signatárias do Acordo Global ( Interhotel, S.A., Matur, S.A. e Autodril – S.G.P.S.,S.A.)

Apesar da Segurança Social ter mandado proceder à avaliação de terrenos que iriam garantir as responsabilidades vencidas e vincendas até ao valor Crédito Fiscal (16.952.409 Euros), a execução contratual da garantia oferecida não foi realizada, uma vez que não houve aceitação da mesma por parte daquela entidade pública.

No exercício de 2004, a acção judicial para reconhecimento do Crédito Fiscal teve uma decisão desfavorável em Primeira Instância, sem sequer haver julgamento. Desta decisão foi interposto recurso, determinando que se realize julgamento em Primeira Instância.

Em 2005 o Tribunal Central Administrativo reconheceu a existência de um crédito, tendo-lhe contudo atribuído um carácter cível e não de um Crédito Fiscal.

A empresa recorreu para o Tribunal Constitucional, encontrando-se o mesmo pendente de decisão.

### **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 15.140.098 Euros;
- Financiamento de 21.908.140,00 Euros com garantia de terrenos propriedade da Autodril - Sociedade Imobiliária, S.A., do Aparthotel Alagoas propriedade da Somotel, S.A. e da Estalagem da Cegonha.
- Financiamento de 440.000,00 Euros com garantia de livrança com aval.

Hipoteca a favor do Banco BCPInvestimento:

- Financiamento no valor de 2.712.019,85 Euros com garantia de imóveis sitos em Vilamoura. Capital em dívida á data – 458.119,73 Euros.

Hipoteca a favor do Banco Comercial Português:

- Financiamento no valor de 895.000 Euros com garantia de 239.799 acções da Imobiliária Construtora Grão-Pará, propriedade da Autodril –Sociedade Gestora de Participações Sociais. Acordo de pagamento um 20 prestações semestrais com início em Novembro. Capital em dívida á data – 850.250 Euros.

### **32. Responsabilidades por garantias prestadas**

Os Bancos prestaram a pedido da Empresa garantias a várias entidades no valor de 2.571.602,60 Euros, sendo:

<b>N.º Garantia</b>	<b>Valor</b>	<b>A favor de</b>
<b>B.E.S.</b>		
179 618	20.466,32	Tribunal de trabalho de Lisboa
195 295	15.375,58	Instituto Emprego Formação Profissional
267 524	7.938,81	Tribunal de Trabalho
277 943	269.814,95	Repartição Finanças Lagoa
283 224	40.545,43	Tribunal Tributário 1ª Estância
291 053	59.798,82	Direcção Geral Turismo
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	9.396,98	D.G.Impostos – Ser. Finanças de Lagoa
309 525	28.847,73	Câmara Municipal de Lisboa
321 504	16.494,74	Câmara Municipal de Lisboa
<b>B.B.V.A.</b>		
674	11.484,61	Câmara Municipal de Lisboa
<b>B.T.A.</b>		
122105	498,80	Câmara Municipal de Loures

### **36. Categorias de acções**

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

### 39. Movimentos ocorridos na rubrica de Reversas de Reavaliação

Variações ocorridas nas rubricas de Reservas de Reavaliação, foram:

Rubricas	Saldo Inicial	Aumento	Diminuições	Saldo Final
Ao abrigo de Decretos-Lei	7.908.238,81		5.062.657,15	2.845.581,66
De Impostos Diferidos	-777.965,00			-777.965,00
Reservas Livres				
De Inv. Financeiros	4.678.978,66			4.678.978,66
De Imob. Corpóreas	25.749.856,73		1.188.401,63	24.561.455,10
De Existências	1.056.993,41			1.056.993,41
	<b>38.616.102,61</b>	<b>0</b>	<b>6.251.058,78</b>	<b>32.365.043,83</b>

O movimento ocorrido no exercício refere-se à transferência para Resultados Transitados do valor das reservas relativas ao 4º andar do Edifício da Rua Castilho (vendido no exercício transato à Fungere ), do Auditório, Lojas 9, 11, 12 e 13 e 7º e 8º andar do mesmo edifício (vendidos neste exercício).

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

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

Rubricas	Saldo Inicial	Aumento	Reduções	Saldo Final
Capital	12.500.000,00			12.500.000,00
Acções próprias				
Valor nominal	-1.030,00			-1.030,00
Prémios e descontos	-946,28			-946,28
Prémios de emis. Acções	4.888.219,39			4.888.219,39
Reservas de Reavaliação	38.616.102,61		6.251.058,78	32.365.043,83
Reservas				
Reservas Legais	445.205,09	33.916,63		479.121,72
Reservas Livres	3.315.596,05			3.315.596,05
Resultados transitados	-30.565.954,99		-6.895.474,79	-23.670.480,20
	<b>29.197.181,87</b>	<b>33.916,63</b>	<b>-644.416,01</b>	<b>29.875.524,51</b>

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

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

Movimentos	Mercadorias	Matérias Primas, Subsid. E de Consumo
Existências iniciais	1.050.672,53	8.909,58
Compras	53.705,29	279.865,88
Regularização de existências	-858,92	-588,97
Existências finais	1.049.652,82	9.999,94
Custos no exercício	<b>53.866,08</b>	<b>278.186,55</b>

### 42. Demonstração da Variação da produção

O valor apurado da variação da produção, com referência a 31 de Dezembro de 2005, demonstra-se da seguinte forma:

Movimentos	Produtos Acabados E intermédios	Produtos e Trabalhos em curso
Existências finais	90.858,82	7.900.813,30
Regularização de existências	-	-
Existências iniciais	90.858,82	7.900.696,37
Aumento / Redução	-	<b>116,93</b>

### 43. Remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais

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

Conselho de Administração	225.500,00
Conselho Fiscal/ Fiscal Único	21.250,00

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

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

Descrição	Mercado Interno	Mercado Externo	Total
Prestação de serviços:			
Actividade hoteleira	2.246.378,24	100.159,53	2.346.537,77
Outras actividades	76.739,18		76.739,18
<b>Total</b>	<b>2.323.117,42</b>	<b>100.159,53</b>	<b>2.423.276,95</b>

### 45. Demonstração dos Resultados financeiros

Os resultados financeiros têm a seguinte composição:

	Exercícios	
	31-12-2005	31-12-2004
Custos e perdas		
Juros suportados	2.578.001,58	2.384.628,65
Diferenças de câmbio desfavoráveis	a) 1.689.523,98	636,53
Outros custos e perdas financeiros	171.226,61	494.515,69
<b>Resultados Financeiros</b>	<b>-3.246.902,03</b>	<b>-749.797,02</b>
	1.191.850,14	2.129.983,85

	Exercícios	
	31-12-2005	31-12-2004
Proveitos e ganhos		
Juros obtidos	b) 1.191.786,45	1.038.034,88
Diferenças de câmbio favoráveis	,91	1.091.948,54
Descontos pronto pagamento obtidos	62,71	
Outros prov. e ganhos financeiros	,07	0,42
	1.191.850,14	2.129.983,85

- a) Valor da diferença de câmbio resultante da actualização do empréstimo que a empresa mantém com o Banco Espírito Santo no valor de USD 18.308.921,44.
- b) Valor referente ao débito de juros às empresas do Grupo Interhotel, S.A. e Somotel, S.A. sobre os saldos relativos a transacções comerciais em mora.

### 46. Demonstração dos Resultados extraordinários

Os resultados extraordinários têm a seguinte composição:

	Exercícios	
	31-12-2005	31-12-2004
Custos e perdas		
Donativos	11.485,00	5.939,90
Perdas em existências	807,74	96,12
Perdas em imobilizado		
Multas e penalidades	8.060,84	6.963,34
Correcções relativas a exercícios anteriores	15.197,83	33.597,90
Outros custos e perdas extraordinários	226,74	402,69
<b>Resultados Extraordinários</b>	<b>93.860,71</b>	<b>3.426.779,99</b>
	129.638,86	3.473.779,94

<b>Proveitos e ganhos</b>	<b>Exercícios</b>	
	<b>31-12-2005</b>	<b>31-12-2004</b>
Ganhos em existências	5,53	1,05
Ganhos em imobilizado	a) 102.762,14	2.724.795,30
Benefícios e penalidades contratuais		2.500,00
Correcções relativas a exercícios anteriores	26.798,88	35.879,85
Outros proveitos e ganhos extraordinários	81,31	710.603,74
	129.638,86	3.473.779,94

- a) Verba relativa à mais-valia apurada na venda do Auditório, Lojas 9, 11, 12, 13 e dos andares 7º e 8º do Edifício da Rua Castilho ao Fungere, bem como as vagas na garagem que pertencem às fracções.

#### **47. Informações exigidas por diplomas legais**

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

Fernanda Pires da Silva	671.582 acções
Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro	34.288 "
Santa Filomena, S.G.P.S., Lda. (dominada por Dr. Abel Pinheiro)	249.373 "
KB BUSINESS (dominada por Dr. Abel Pinheiro)	224.000 "
Autodril, S.G.P.S., S.A.	440.180 "

Número de acções próprias da Sociedade por ela detidas, de acordo com alínea c) do n.º 2 do art.º 324.º do Código das Sociedades Comerciais:

- A empresa possui 206 acções próprias.

#### **48. Projectos em curso**

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

#### **49. Contingências**

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

A Empresa é ainda ré numa acção declarativa com processo ordinário, relativa à responsabilidade civil contratual decorrente de um contrato de prestação de serviços, em que foi condenada ao pagamento de 221.530 Euros acrescidos de juros desde de Outubro de 1993. A Empresa apresentou como caução a hipoteca de uma fracção de um prédio pertencente a uma empresa do grupo (Cine Teatro da Grão-Pará Agroman, S.A.), para a qual foram pedidas duas avaliações independentes. Já em Fevereiro de 2006 a empresa foi notificada de que a caução oferecida era inidónea, tendo sido apresentado nova caução, que se encontra em análise.

No processo intentado por José Parente Seixas, a empresa foi condenada ao pagamento do valor de 81.130, 87 Euros acrescido de juros até ao integral e efectivo pagamento.

**50. Outras Informações**

A Empresa é subsidiariamente responsável no empréstimo titulado pela Matur, S.A., à Caixa Geral de Depósitos, no montante de 9.975.957,94 Euros a pagar até Fevereiro de 2005. Neste momento o Banco intentou uma acção para cobrar a dívida.

Lisboa, 2 de Maio de 2006

O Técnico Oficial de Contas  
Nº 33.321 – Sandra Vieira

A Administração  
Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro  
Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro

**IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A**

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA**

**2005**

Valores expressos em Euros

**2005**

**2004**

**Actividades Operacionais:**

Recebimentos de clientes	2.312.846,59	3.241.923,90
Pagamentos a fornecedores	-842.878,06	-1.046.924,41
Pagamentos ao pessoal	-851.748,30	-768.846,97
Fluxo gerado pelas operações	<u>618.220,23</u>	<u>1.426.152,52</u>
Pag/Rec. Do imposto sobre o Redimento	0,00	0,00
Outros Rec/Pag. relativos a actividade operacional	<u>1.215.675,58</u>	<u>-4.618.065,84</u>
Fluxos gerados antes das rub. Extraordinárias	<u>1.833.895,81</u>	<u>-3.191.913,32</u>
Recebimentos relacionados c/ rub. Extraordinárias	0,00	0,00
Pagamentos relacionados c/ rub. Extraordinárias	0,00	-57,54
Fluxos das actividades operacionais (1)	<u>1.833.895,81</u>	<u>-3.191.970,86</u>

**Actividades de investimento:**

Pagamentos respeitantes a:				
Investimentos financeiros	0,00	-271,00		
Imobilizações corpóreas	-991,70	-991,70	-5.612,89	-5.883,89
Fluxos das actividades de investimento (2)		<u>-991,70</u>		<u>-5.883,89</u>

**Actividades de financiamento:**

Recebimentos provenientes de:				
Emprestimos Obtidos	<u>3.395.000,00</u>	<u>3.395.000,00</u>	<u>23.705.908,03</u>	<u>23.705.908,03</u>
Pagamentos respeitantes a:				
Emprestimos obtidos	-2.259.634,70	0,00		
Juros e custos similares	<u>-1.893.648,47</u>	<u>-4.153.283,17</u>	<u>-1.925.792,04</u>	<u>-1.925.792,04</u>
Fluxos das de financiamento (3)		<u>-758.283,17</u>		<u>21.780.115,99</u>

Variação de caixa e seus equivalentes (4)=(1)+(2)+(3)	1.074.620,94	18.582.261,24
Efeitos das diferenças de cambio	-1.689.523,07	1.091.312,01
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo	-1.543.615,46	-20.125.876,70
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo	-468.994,52	-1.543.615,46

**ANEXO A DEMOSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA 2004**

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

	<b>EXERCÍCIOS</b>	
	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Numerário	5.568,69	8.649,19
Depósitos Bancários Imediatamente Mobilizaveis	4.142,78	171.170,13
Equivalentes a Caixa	-478.705,99	-1.723.434,78
Caixa e seus equivalentes	-468.994,52	-1.543.615,46
Disponibilidades constantes do Balanço	9.711,47	179.819,32

Lisboa, 2 de Maio de 2006

O Técnico Oficial de Contas

Nº 33.321

Sandra Vieira

A Administração

Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro

Dr. Pedro Caetano de Moura Pinheiro

## 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 2005 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 2005, 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.

Lisboa, 5 de Maio de 2006

**AUREN Auditores & Associados, SROC, S.A.**  
(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 8158)  
Representada por:

Victor Manuel Leitão Ladeiro  
(R.O.C. nº 651)

## Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria

### **Introdução**

1. Nos termos da legislação aplicável, apresentamos a Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria sobre a informação financeira contida no Relatório de gestão e nas demonstrações financeiras anexas do exercício findo em 2005 da **Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2005, que evidencia um total de 80.673.041 Euros e um total de capital próprio de 23.561.303 Euros, incluindo um resultado líquido negativo de 6.314.221 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 appropriada a posição financeira da Empresa, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa; (ii) a informação financeira histórica, que seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários; (iii) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados; (iv) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; (v) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou resultados.

3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

### **Âmbito**

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame inclui: (i) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação; (ii) a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias; (iii) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; (iv) a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e (v) a apreciação se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

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

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

### Opinião

7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da **Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A.** em 31 de Dezembro de 2005, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

### Ênfases

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

- i) Conforme referido na Nota 28 do Anexo, à data de 31 de Dezembro de 2005, encontravam-se em mora responsabilidades perante a Administração fiscal e a Segurança social, no montante de 5.123.270 Euros, estando provisionados os respectivos juros, no montante de cerca de 2.326.900 Euros. Estes valores estão incluídos na relação das dívidas ao fisco e à Segurança social 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. Em 2005 o Tribunal Central Administrativo reconheceu a existência deste crédito atribuindo-lhe um carácter cível e não de crédito fiscal, tendo a Empresa recorrido desta decisão para o Tribunal Constitucional, encontrando-se a esta data a aguardar decisão definitiva;
- ii) Subsistem em balanço saldos de significativa antiguidade relativos a dívidas de empresas filiais, no montante de cerca de 28.129.000 Euros, e a encargos com loteamentos, estudos e projectos de arquitectura, no montante de cerca de 5.100.000 Euros, cujas regularizações só deverão ocorrer quando se vier a concretizar algum dos projectos imobiliários que a Empresa e as suas filiais estão a procurar desenvolver;
- iii) As demonstrações financeiras mencionadas no parágrafo 1 acima, referem-se à actividade da Empresa a nível individual e não consolidada. Em separado foram preparadas demonstrações financeiras consolidadas, em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adoptadas na União Europeia, cujo montante do capital próprio ascende a 36.142.726 Euros.

Lisboa, 5 de Maio de 2006

**AUREN Auditores & Associados, SROC, S.A.**  
(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 8158)  
Representada por:

Victor Manuel Leitão Ladeiro  
(R.O.C. nº 651)

Extracto da Acta n.º77  
IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.

Aos trinta e um dias do mês de Maio de dois mil e seis, pelas 12.30 horas, com dilação de meia hora sobre a hora da convocatória, reuniu na sua Sede no Edifício Espaço Chiado, Rua da Misericórdia, 12 a 20, 3º andar, Escritório 7, em Lisboa a Assembleia Geral da Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A., Sociedade Aberta, pessoa colectiva número 500 136 971, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número 500 136 971, anteriormente número 30.365, com o capital social de Doze Milhões e quinhentos mil Euros.

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 Sr. Dr. Filipe Luis Cazaux Afonso.

O Senhor Presidente verificou a regularidade e tempestividade das publicações da convocatória da Assembleia Geral efectuadas no Jornal Correio da Manhã de 26 de Abril e 29 de Abril de 2006, no Boletim da Euronext nos dias 26 e 28 de Abril de 2006, no Portal do Ministério da Justiça de 27 de Abril e 2 de Maio de 2006. Foi igualmente feito o pedido de divulgação da Convocatória no sistema de Difusão de Informação da CMVM em 26 e 28 de Abril de 2006. Informou ainda que os documentos para esta Assembleia estiveram à disposição dos Senhores Accionistas para consulta na sede da Sociedade, bem como no site [www.graopara.pt](http://www.graopara.pt) nos quinze dias anteriores à data aprazada para esta reunião.

Verificou ainda a mesa estarem presentes, ou devidamente representados, nove senhores accionistas, detentores de 834.427 acções, representando 42,22% do capital social votante, a que correspondem 8.344 votos.

Encontrando-se deste modo preenchidos todos os requisitos legais e estatutários, declarou abertos os trabalhos da Assembleia e pediu à Secretaria da mesa que lesse os pontos da Ordem de Trabalhos, que é do seguinte teor:

1. 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 2005;
2. Apreciar e deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados relativa àquele exercício social;
3. Proceder à apreciação geral da Administração e Fiscalização da Sociedade.

Entrando no ponto 1 da Ordem de Trabalhos, o Senhor Presidente concedeu a palavra ao Sr. Dr. Abel Pinheiro para, em nome do Conselho de Administração, prestar os esclarecimentos aos Senhores Accionistas acerca do ponto 1 da Ordem de Trabalhos.

No uso da palavra, o Dr. Abel Pinheiro comunicou à Assembleia representar o Relatório de Gestão do Conselho de Administração a visão global das actividades da empresa no exercício, dando explicações detalhadas sobre a decomposição dos resultados negativos do mesmo.

Como mais ninguém desejasse fazer uso da palavra, o Senhor Presidente submeteu à votação o ponto 1 da Ordem de Trabalhos, que foi aprovado por unanimidade.

Passando ao ponto 2 da Ordem de Trabalhos, esclareceu o Senhor Presidente da Mesa tratar-se de mera exigência legal a sua votação em separado, já que a aprovação do ponto 1 cobre a matéria do ponto 2 da Ordem de Trabalhos.

Como nenhum accionista desejasse fazer uso da palavra, pôs à votação o segundo ponto da Ordem de Trabalhos que faz parte do Relatório de Gestão e que tem o seguinte teor: "Propomos que os resultados negativos do exercício, no valor de 6.314.221,31 Euros sejam transferidos para a rubrica Resultados Transitados."

Posto à votação, foi o mesmo aprovado por unanimidade.

Entrando no terceiro e último ponto da Ordem de Trabalhos, pediu a palavra o accionista Dr. Frederico Caetano de Moura Pinheiro, que propôs à Assembleia que procedesse a uma apreciação favorável da Administração e Fiscalização da Sociedade, na pessoa de todos os seus membros.

O Sr. Presidente indagou da Assembleia se pretendia votar em conjunto a apreciação da Administração e da Fiscalização e tendo obtido aprovação unânime de ser esse o modo de votação, submeteu a proposta do Senhor Accionista à votação, tendo sido unanimemente aprovada a apreciação favorável da Administração e Fiscalização da Sociedade, na pessoa de todos os seus membros.

Esgotados todos os pontos da Ordem de Trabalhos, o Senhor Presidente encerrou os trabalhos da Assembleia e procedeu à elaboração da presente acta que vai ser assinada pelos membros da respectiva mesa.

Dr. Júlio Corrêa Mendes  
Presidente da Mesa da Assembleia Geral