

2022

# RELATÓRIO E CONTAS CONSOLIDADO

## *Imobiliária Construtora Grão Pará, SA*

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

Sociedade Aberta  
Rua Misericórdia, 12 a 20, Piso 5, Esc. 19 – 1200-273 Lisboa

**Capital Social: 12.500.000 Euros**

Registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa  
Pessoa Colectiva nº 500.136.971

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

Senhores Accionistas,

Nos termos legais e estatutários, vimos submeter a V. Exas. o Relatório de Gestão, as contas do exercício e demais documentos de prestação de contas consolidadas da Imobiliária Construtora Grão Pará, SA respeitantes ao exercício de 2022.

### Situação actual e perspectivas futuras

Mais uma vez reproduzimos o que reportámos no relatório de gestão e contas de 2021, devidamente actualizado:

1) Após termos obtido em 2017 um Acórdão unânime do Tribunal Central Administrativo Sul (TCAS), confirmatório da sentença proferida em 2011 pelo Tribunal Administrativo de 1ª instância, na acção que intentámos contra o Estado, verificando-se a dupla conforme que é a regra para os litígios judiciais, o Estado utilizou um recurso excepcional para contrariar as duas sentenças, recorrendo para o Supremo Tribunal Administrativo (S.T.A.). O S.T.A. recebeu o recurso do Estado que decidiu pela inutilidade superveniente da lide num único ponto: a constituição da servidão aeronáutica (com 10 anos de atraso) mantendo a validade do restante peticionado, de que tivemos ganho de causa nas duas instancias e determinou a baixa do processo ao Tribunal Central Administrativo Sul para apreciação dos restantes pedidos formulados na petição inicial. Em Novembro de 2019 foi por nós arguida a nulidade do acórdão do S.T.A. Já no decorrer do ano de 2020 o S.T.A. indeferiu a nossa reclamação. Em Fevereiro de 2020 foi interposto recurso dessa decisão para o Tribunal Constitucional. Em 21 de maio de 2020, o Tribunal Constitucional, em sede de apreciação preliminar, decidiu não admitir o recurso. Em 12 de junho de 2020, foi apresentada reclamação da decisão de não admissão do recurso. Em 21 de Julho de 2020, o Tribunal Constitucional indeferiu a reclamação apresentada. O processo baixou ao TCAS em 4 de Janeiro de 2021, não tendo tido qualquer evolução nos últimos dois anos.

É de fato espantoso, que decorridos 16 anos e após duas sentenças unanimemente favoráveis à nossa sociedade, ainda estejamos pendentes de recursos meramente protelatórios por parte do Estado.

2) Na acção intentada em 2006 contra a Anam e o Governo Regional da Madeira para ser constituída a servidão aeronáutica abrangendo os terrenos de propriedade da Matur, foi a mesma apenas em 2014 efectivada. Em 2018 o Tribunal reconheceu a inutilidade superveniente da lide quanto a esse pedido, mas determinou que prosseguisse a acção quanto aos danos emergentes e lucros cessantes pelos 10 anos que medeiam entre a data limite de 2004 e a constituição da servidão em 2014.

Nessa acção pretende-se também, como corolário do cumprimento do anexo 14 da ICAO, que seja a Matur expropriada da totalidade dos 17 hectares de sua propriedade, por não ser neles possível edificar o projecto que desde 2001 está submetido à Câmara de Machico.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

3) Na acção intentada pela C.G.D. contra a Matur e a Grão Pará o tribunal mandou proceder à avaliação dos terrenos objecto da hipoteca através de uma técnica por si indicada. Essa avaliação veio a ter lugar apenas em Janeiro de 2020, tendo apenas sido avaliados mais alguns dos 39 imóveis dados em garantia.

Por outro lado o Tribunal reconheceu que essa avaliação será passível de oposição, quer do exequente (C.G.D.) quer da Matur e da Grão Pará como executadas.

Este processo e o anteriormente referenciado no número 2 encontram-se interligados: Nós pretendemos ser indemnizados pela mora na constituição da servidão aeronáutica e pela necessária expropriação de toda a área da Matur, afectada pela mesma e a C.G.D. , pretende ser ressarcida do saldo remanescente do empréstimo existente. Recorde-se, que esse saldo resulta do que sobrou do crédito pré-existente e que foi liquidado em 2002 - em dinheiro (2/3) da dívida anterior, devendo o remanescente ser liquidado como corolário da servidão aeronáutica (que deveria ter ocorrido - por força da lei em 2004 - e só veio a ocorrer em 2014).

Desde 2011, em todos os relatórios de gestão, temos reiterado: “da resolução dessas acções depende a viabilidade das nossas empresas”.

Decorreram 23 anos da ampliação do aeroporto do Funchal e mais de 16 anos da propositura da acção contra a Anam e o Governo Regional e 14 anos da acção da C.G.D. contra a Matur e subsidiariamente, como garante, contra a Grão Pará.

Parece-nos tempo excessivo para ser feita justiça.

Já no decorrer do presente exercício ocorreu o falecimento do nosso Administrador Senhor Orlando Morazzo, a 13 de Abril. Foi de uma dedicação inextinguível durante os 45 anos de trabalho conjunto.

Lisboa, 26 de Abril de 2023

A Administração

Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro  
Sra. Maria José Roupiço Barros

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### **Declaração Emitida nos termos e para os efeitos da alínea c) do nº1 do artigo 245º do Código dos Valores Mobiliários**

Nos termos e para os efeitos do disposto na alínea c) do nº1 do artigo 245º do Código dos Valores Mobiliários, os membros do Conselho de Administração da Imobiliária Construtora Grão-Pará, SA, cuja identificação e funções se indicam infra, declaram que, tanto quanto é do seu conhecimento:

- a) O relatório de gestão, as contas anuais, a certificação legalde contas e demais documentos de prestação de contas, exigidos por Lei ou regulamento, todos relativos ao exercício findo a 31 de Dezembro de 2022, foram elaborados em conformidade com as normas contabilísticas aplicáveis, dando uma imagem verdadeira e apropriada do activo e do passivo, da situação financeira e dos resultados da Sociedade e das sociedades incluídas no perímetro da consolidação;
- b) O relatório de gestão expõe fielmente a evolução dos negócios, do desempenho e da posição da Sociedade e das sociedades incluídas no perímetro da consolidação e, quando aplicável, contém uma descrição dos principais riscos e incertezas com que se defrontam.

Abel Saturnino da Silva de Moura Pinheiro  
(Presidente do Conselho de Administração)

Maria José da Conceição Roupiço Fernandes Barros  
(Administradora)

# IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

## GRUPO GRÃO-PARÁ

Balanço Consolidado em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em euros)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
<b>Activo</b>			
<b>Não Corrente</b>			
Inventários	11	5 655 344,76	5 655 344,76
Activos fixos tangíveis	8	10 108 561,28	10 139 376,54
Propriedades de investimento	9	79 143,15	79 143,15
Investimentos financeiros	10	324 743,75	324 743,75
Outras dívidas de terceiros	12	21 461 723,01	21 435 288,84
<b>Total dos activos não correntes</b>		<b>37 629 515,95</b>	<b>37 633 897,04</b>
<b>Corrente</b>			
Contas a receber de clientes	12	0,00	0,00
Outras dívidas de terceiros	12	219 005,28	208 650,56
Caixa e equivalentes	13	2 036,47	1 885,70
<b>Total dos activos correntes</b>		<b>221 041,75</b>	<b>210 537,26</b>
<b>Total do Activo</b>		<b>37 850 557,70</b>	<b>37 844 433,30</b>
<b>Capital próprio e passivo</b>			
Capital	14	12 500 000,00	12 500 000,00
Acções Próprias	14	-3 367 236,09	-3 367 236,09
Prémios de Emissão de Acções	14	4 888 219,39	4 888 219,39
Diferenças de consolidação	14	-14 564 226,48	-14 562 677,60
Reservas	14	7 430 594,45	7 397 618,69
Resultados transitados	14	4 572 470,60	6 913 787,01
Resultado liquido do exercício		-325 103,11	-2 333 282,85
<b>Total do capital próprio</b>		<b>11 134 718,76</b>	<b>11 436 428,55</b>
<b>Interesses minoritários</b>	27	<b>560 964,15</b>	<b>805 060,31</b>
Empréstimos bancários	15		
Impostos diferidos passivos	16	2 139 496,76	2 139 496,76
<b>Total dos passivos não correntes</b>		<b>2 139 496,76</b>	<b>2 139 496,76</b>
Empréstimos bancários	15	11 326 043,55	11 326 318,73
Fornecedores		342 416,52	353 985,13
Outras dívidas a terceiros	17	12 213 288,80	11 649 514,66
Provisões	18	133 629,16	133 629,16
Outros passivos correntes			
<b>Total dos passivos correntes</b>		<b>24 015 378,03</b>	<b>23 463 447,68</b>
<b>Total da passivo, interesses minoritários e capital próprio</b>		<b>37 850 557,70</b>	<b>37 844 433,30</b>

Lisboa, 26 de Abril de 2023

Contabilista Certificado  
Liliana Conceição N.º 5.747

Conselho de Administração  
Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro  
Sra. Maria José Roupiço Barros

# IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

## GRUPO GRÃO-PARÁ

Demonstração Consolidada dos Resultados por Naturezas a 31 de Dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em euros)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
<b>Proveitos Operacionais</b>			
Vendas e Prestação de Serviços	19		1 127 000,00
Outros Rendimentos Operacionais	20	12 365,93	6 826,80
Variação da Produção			
<b>Total dos Proveitos Operacionais</b>		<b>12 365,93</b>	<b>1 133 826,80</b>
<b>Custos Operacionais</b>			
Mercadorias e Matérias Consumidas	11		3 630 489,82
Fornecimentos e Serviços Externos	21	69 036,37	137 338,30
Gastos com o Pessoal			
Amortizações	22	30 815,26	30 815,26
Imparidades	14	7 404,10	20 544,39
Outros Gastos Operacionais	23	18 816,68	16 956,29
<b>Total dos Custos Operacionais</b>		<b>126 072,41</b>	<b>3 836 144,06</b>
<b>Resultado Operacional</b>		<b>-113 706,48</b>	<b>-2 702 317,26</b>
<b>Resultados Financeiros</b>	24	<b>-455 492,77</b>	<b>-527 614,79</b>
<b>Perdas relativas a Empresas Associadas</b>			
<b>Lucros antes de Impostos</b>			
<b>Imposto sobre o rendimento</b>	25	<b>0,00</b>	<b>23 393,30</b>
<b>Resultado depois de Imposto</b>		<b>-569 199,25</b>	<b>-3 253 325,35</b>
<b>Interesses Minoritários</b>	26	<b>-244 096,14</b>	<b>-920 042,50</b>
<b>Resultado Consolidado do exercício</b>		<b>-325 103,11</b>	<b>-2 333 282,85</b>

Lisboa, 26 de Abril de 2023

Contabilista Certificado  
Liliana Conceição N.º 5.747

Conselho de Administração  
Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro  
Sra. Maria José Roupiço Barros

# IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

## GRUPO GRÃO-PARÁ DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES DOS CAPITAIS PRÓPRIOS CONSOLIDADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS A 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (Valores expressos em euros)

	Capital	Acções Próprias	Prémio de Em. de Acções	Diferenças de Consolidação	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Transitados	Resultado Líquido do Ex.	Total
<b>Movimentos do exercício de 2021</b>									
Saldo em 1 de Janeiro de 2021	12 500 000,00	-3 367 236,09	4 888 219,39	-14 561 257,86	3 857 697,62	3 539 921,07	7 492 788,58	-580 982,24	13 769 150,47
Aplicação do Resultado de 2020							-580 982,24	580 982,24	0,00
Resultado Líquido								-2 333 282,85	-2 333 282,85
Outros				-1 419,74			1 980,67		560,93
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2021</b>	<b>12 500 000,00</b>	<b>-3 367 236,09</b>	<b>4 888 219,39</b>	<b>-14 562 677,60</b>	<b>3 857 697,62</b>	<b>3 539 921,07</b>	<b>6 913 787,01</b>	<b>-2 333 282,85</b>	<b>11 436 428,55</b>
<b>Movimentos do exercício de 2022</b>									
Saldo em 1 de Janeiro de 2022	12 500 000,00	-3 367 236,09	4 888 219,39	-14 562 677,60	3 857 697,62	3 539 921,07	6 913 787,01	-2 333 282,85	11 436 428,55
Aplicação do Resultado de 2020					32 975,76		-2 366 258,61	2 333 282,85	0,00
Resultado Líquido								-325 103,11	
Outros				-1 548,88			24 942,18		
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2022</b>	<b>12 500 000,00</b>	<b>-3 367 236,09</b>	<b>4 888 219,39</b>	<b>-14 564 226,48</b>	<b>3 890 673,38</b>	<b>3 539 921,07</b>	<b>4 572 470,60</b>	<b>-325 103,11</b>	<b>11 134 718,76</b>

Lisboa, 26 de Abril de 2023

Contabilista Certificado  
Liliana Conceição Nº 5.747

Conselho de Administração  
Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro  
Sra. Maria José Roupiço Barros

# IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

## GRUPO GRÃO-PARÁ

### DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 2021

(Valores expressos em Euros)

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Actividades Operacionais:</b>		
Recebimentos de clientes		
Pagamentos a fornecedores	-62,73	-4 706,10
Pagamentos ao pessoal	-1 650,00	-500,00
Disponibilidades geradas (aplicadas nas) pelas operações	-1 712,73	-5 206,10
Imposto sobre o rendimento pago		
Recebimentos de empréstimos concedidos		
Pagamentos de empréstimos obtidos		
Outros recebimentos/pagamentos relativos à act. Operacional	3 561,26	622 888,31
<b>Fluxos de caixa resultantes das actividades operacionais</b>	<b>1 848,53</b>	<b>617 682,21</b>
<b>Actividades de investimento:</b>		
Pagamentos respeitantes a:		
Investimentos financeiros		
Imobilizações corpóreas		
Recebimentos respeitantes a:		
Imobilizações corpóreas		
Investimentos financeiros		
<b>Fluxos de caixa resultantes das actividades de investimento</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Actividades de financiamento:</b>		
Recebimentos relativos a empréstimos obtidos		
Reembolso de empréstimos		-616 228,15
Pagamentos relativos a contractos de locação financeira		
Pagamento de juros e custos similares	-1 697,76	-2 386,08
<b>Fluxos de caixa resultantes das actividades de financiamento</b>	<b>-1 697,76</b>	<b>-618 614,23</b>
Variação líquida de caixa e seus equivalentes	150,77	-932,02
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1 885,70	2 817,72
Efeitos das diferenças de cambio		
<b>Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício</b>	<b>2 036,47</b>	<b>1 885,70</b>

Lisboa, 26 de Abril de 2023

Contabilista Certificado  
Liliana Conceição Nº 5.747

Conselho de Administração  
Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro  
Sra. Maria José Roupiço Barros



# IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

## Anexo às Demonstrações Financeiras Consolidadas

Exercício findo em 31 de Dezembro de 2022

(montantes expressos em Euros)

### 1. NOTA INTRODUTÓRIA

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

A actividade da Empresa é fortemente interdependente com a das suas principais associadas, estando centrada nos ramos imobiliário, de construção e de gestão e exploração de unidades hoteleiras.

A actividade das restantes associadas é muito reduzida detendo no seu património diversas fracções em Lisboa do Centro Comercial Espaço Chiado e na Madeira terrenos e alguns empreendimentos turísticos para venda.

O **Grupo Grão-Pará** possui gabinetes técnicos de Arquitectura e Engenharia que desenvolveram projectos imobiliários, nomeadamente:

- No Algarve, na zona de Alfandega a apresentação de projecto para um complexo habitacional turístico ocupando 10 hectares;
- O projecto de arquitectura da Comportur, para uma cidade Turística na região de Sagres, da autoria de um dos maiores Arquitectos do mundo (Óscar Niemeyer), para o qual se prevê a associação a parceiros nacionais e estrangeiros, alguns dos quais já accionistas da empresa;
- Em Estremoz, onde a Empresa vai apresentar um plano de um complexo habitacional com parte turística de grande interesse para aquela importante cidade;
- Diversos projectos habitacionais já aprovados para os terrenos circundantes do Autódromo;

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

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

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração.

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

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

# IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

## 2. POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS MAIS SIGNIFICATIVAS

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

### 2.1 Bases de apresentação

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

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

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

Neste exercício as demonstrações financeiras consolidadas da Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A. foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro adoptadas pela União Europeia, (IAS/IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e com as interpretações do International Reporting Interpretation Committee (IFRIC) e pela anterior Standing Interpretation Committee (SIC), pelo que as políticas contabilísticas e os critérios de mensuração adoptados a 31 de Dezembro de 2022 são comparáveis com os utilizados na preparação das demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2021.

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

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

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

### 2.2 Bases de consolidação

#### 2.2.1 Datas de referência

As demonstrações financeiras consolidadas incluem, com referência a 31 de Dezembro de 2022, os activos, os passivos, os resultados e os fluxos de caixa das empresas do Grupo, as quais são apresentadas na Nota 5.

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

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

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

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

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

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

### 2.2.3 Saldos e transacções entre empresas do grupo

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

### 2.2.4 Diferenças de consolidação

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

### 2.2.5 Consistência com o Exercício Anterior

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

## 2.3 Transacções em moeda diferente do euro

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

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

## 2.4 Activos fixos tangíveis

### 2.4.1 Mensuração

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

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

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

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

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

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

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

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

### 2.4.2 Contratos de locação financeira

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

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

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

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

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

### 2.4.3 Amortizações

As amortizações são calculadas segundo o método das quotas constantes, aplicando-se as taxas da Portaria 737/81, no que diz respeito aos bens já existentes em 31 de Dezembro de 1988. Para os bens adquiridos após aquela data aplicam-se as taxas máximas previstas no Decreto Regulamentar 25/2009.

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

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

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

### 2.5 Imparidade dos Activos

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

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

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

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

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

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

### 2.6 Outros Investimentos Financeiros

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

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

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

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

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### 2.7 Impostos sobre o rendimento

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

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

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

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

### 2.8 Inventários

As Mercadorias referem-se a diversos terrenos valorizados 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 da empresa mãe estão valorizados ao custo de aquisição ou, no caso de projectos, pelos custos directos incorridos pelo Departamento técnico e/ou estimativas de honorários, apuradas em 1995 e 1996, pela aplicação de tabelas de trabalhos de arquitectura e engenharia a cada uma das fases em que esses projectos se encontravam, deduzido dos ajustamentos.

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

### 2.9 Classificação de balanço

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

### 2.10 Clientes e Outras Contas a Receber

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

### 2.11 Outros Activos e Passivos Correntes

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

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### 2.12 Caixa e equivalentes de caixa

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

### 2.13 Capital Social

As acções ordinárias são classificadas no capital próprio.

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

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

### 2.14 Empréstimos e Descobertos Bancários

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

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

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

### 2.15 Fornecedores e Outras Contas a Pagar

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

### 2.16 Provisões, activos e passivos contingentes

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

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

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

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

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### 2.17 Especialização de Exercícios

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

### 2.18 Rédito e Especialização de Exercícios

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

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

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

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

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

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

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

## 3. GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO

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

### 3.1 Risco de crédito

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

### 3.2 Risco de liquidez

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

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



## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### 3.3 Risco da taxa de juro

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

## 4. ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS

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

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

## 5. EMPRESAS INCLUÍDAS NA CONSOLIDAÇÃO

As empresas incluídas na consolidação, suas sedes e proporção do capital detido em 31 de Dezembro de 2022 e 31 de Dezembro de 2021, são as seguintes:

Firma	Percentagem de Capital detido		Condições de inclusão
	2022	2021	
Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A. Rua Misericórdia, 12 a 20, Piso 5 Sala 19 – 1200-273 Lisboa	Empresa Mãe		
<b>Directamente</b>			
Autodril – Soc. Gestora de Participações Sociais, S.A. Rua Misericórdia, 12 a 20, Piso 5 Sala 19 – 1200-273 Lisboa	99,71%	99,71%	a)
Somotel – Soc. Portuguesa de Motéis, S.A. Rua Misericórdia, 12 a 20, Piso 5 Sala 19 – 1200-273 Lisboa	25,03%	25,03%	a)
Comportur – Comp. Port. De Urbanização e Turismo, S.A. Rua Misericórdia, 12 a 20, Piso 5 Sala 19 – 1200-273 Lisboa	51,60%	51,60%	a)
Indumármore – Indústria de Mármore, Lda Rua Misericórdia, 12 a 20, Piso 5 Sala 19 – 1200-273 Lisboa	90%	90%	a)
<b>Indirectamente</b>			
Autodril – Soc. Gestora de Participações Sociais, S.A.			
Grão-Pará Agroman – Sociedade Imobiliária, S.A. Rua Misericórdia, 12 a 20, Piso 5 Sala 19 – 1200-273 Lisboa	100%	100%	a)
Interhotel – Soc. Internacional de Hotéis, S.A. Rua Misericórdia, 12 a 20, Piso 5 Sala 19 – 1200-273 Lisboa	96,29%	96,29%	a)
Comportur – Comp. Port. De Urbanização e Turismo, S.A. Rua Misericórdia, 12 a 20, Piso 5 Sala 19 – 1200-273 Lisboa	24,92%	24,92%	a)
Matur – Soc. De Empreendimentos Turísticos da Madeira, S.A. Rua Misericórdia, 12 a 20, Piso 5 Sala 19 – 1200-273 Lisboa	39,77%	39,77%	a)
Somotel – Soc. Portuguesa de Motéis, S.A. Rua Misericórdia, 12 a 20, Piso 5 Sala 19 – 1200-273 Lisboa	0,37%	0,37%	a)

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

Interhotel – Soc. Internacional de Hotéis, S.A.

Matur – Soc. Emp. Turísticos da Madeira, S.A. 2,74% 2,74% a)  
Rua Misericórdia, 12 a 20, Piso 5 Sala 19 – 1200-273 Lisboa

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

### 6. EMPRESAS NÃO INCLUÍDAS NA CONSOLIDAÇÃO

As empresas não incluídas na consolidação, suas sedes e proporção do capital detido em 31 de Dezembro de 2022 e 31 de Dezembro de 2021, são as seguintes:

Firma	Percentagem de Capital detido		Condições de inclusão
	2022	2021	
Turidecor – Soc. De Decorações Turísticas e Hoteleiras, Lda. Rua Castilho, 50 – 1250-071 Lisboa	30%	30%	a)
Compete – Comp. Promotora de Empreend. Turísticos, S.A. Rua Castilho, 50 – 1250-071 Lisboa	89%	89%	b)
Orplano – Org. e Planeamento Técnicos de Construção, S.A. Rua Castilho, 50 – 1250-071 Lisboa	34%	34%	c)

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

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

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

### 7. ALTERAÇÕES OCORRIDAS NO PERÍMETRO DE CONSOLIDAÇÃO

Durante o exercício findo a 31 de Dezembro de 2022 não ocorreram nenhuma alteração no perímetro de consolidação do Grupo.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### 8. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

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

2022

	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Equipam. básico	Equipam. de transporte	Equipam. administ.	Outros activos fixos tangíveis	Total
<b>Activos</b>							
Saldo inicial	9 985 934	1 282 322	796 594	63 514	763 968	86 742	12 979 074
Aquisições							-
Alienações							-
Transferências e abates							-
Outras variações							-
Saldo final	9 985 934	1 282 322	796 594	63 514	763 968	86 742	12 979 074
<b>Amortizações acumuladas e perdas por imparidade</b>							
Saldo inicial		1 128 879	796 594	63 514	763 968	86 742	2 839 697
Amortizações do exercício		30 815					30 815
Perdas por imparidade do exercício							-
Reversões de perdas por imparidade							-
Alienações							-
Transferências e abates							-
Outras variações							-
Saldo final	-	1 159 694	796 594	63 514	763 968	86 742	2 870 512
<b>Activos líquidos</b>	9 985 934	122 627	-	-	-	-	10 108 561

2021

	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e outras construções	Equipam. básico	Equipam. de transporte	Equipam. administ.	Outros activos fixos tangíveis	Total
<b>Activos</b>							
Saldo inicial	9 985 934	1 282 322	796 594	63 514	763 968	86 742	12 979 074
Aquisições							-
Alienações							-
Transferências e abates							-
Outras variações							-
Saldo final	9 985 934	1 282 322	796 594	63 514	763 968	86 742	12 979 074
<b>Amortizações acumuladas e perdas por imparidade</b>							
Saldo inicial		1 098 064	796 594	63 514	763 968	86 742	2 808 882
Amortizações do exercício		30 815					30 815
Perdas por imparidade do exercício							-
Reversões de perdas por imparidade							-
Alienações							-
Transferências e abates							-
Outras variações							-
Saldo final	-	1 128 879	796 594	63 514	763 968	86 742	2 839 697
<b>Activos líquidos</b>	9 985 934	153 443	-	-	-	-	10 139 377

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### 8.2 Reavaliações de activos fixos tangíveis

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

O detalhe global dos custos históricos de aquisição de Activos fixos tangíveis e correspondente reavaliação, em 31 de Dezembro de 2022, líquidos de Amortizações acumuladas, é o seguinte:

	Custo Histórico (a)	Reavaliações (a)(b)(c)	Valores Contabilísticos Reavaliados (a)
Activos fixos tangíveis			
Terrenos e recursos naturias	64 312	9 921 622	9 985 934
Edifícios e outras construções	88 655	33 972	122 627
	<u>152 967</u>	<u>9 955 594</u>	<u>10 108 561</u>

(a) Líquidos de amortizações

(b) Englobam as sucessivas reavaliações

(c) Inclui o efeito das reavaliações extraordinárias.

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

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

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

## 9. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

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

	<u>Propriedades de Investimento</u>
Saldo em 31 de Dezembro de 2021	79 143
Aquisições	
Transferências/Abates	
Alienações	
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	<u>79 143</u>

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### 9.2 Reavaliações

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

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

O detalhe global dos custos históricos de aquisição das Propriedades de investimento e correspondente reavaliação, em 31 de Dezembro de 2022, líquidos de Amortizações acumuladas, é o seguinte:

<i>Fracções</i>	<i>Valor de aquisição</i>	<i>Justo valor</i>	<i>Valor de Reavaliação</i>
Fracção "Q" Estacionamento nº16	19 912	36 000	16 088
Fracção "R" Estacionamento nº17	19 912	30 000	10 088
Fracção "AQ" Arrecadação nº 5	7 965	10 000	2 035
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	47 788	76 000	28 212

### 10. INVESTIMENTOS FINANCEIROS

Em 31 de Dezembro de 2022 e em 31 de Dezembro de 2021 a rubrica “Investimentos financeiros” apresenta a seguinte composição:

	2022	2021
Não correntes:		
Partes de capital	1 863	1 863
Títulos e outras aplicações financeiras	5 806	5 806
Adiantamento por conta de investimentos financeiros	317 074	317 074
	324 744	324 744

### 11. INVENTÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2022 e em 31 de Dezembro de 2021, os inventários do grupo eram detalhados conforme se segue:

	2022			2021		
	Quantia bruta	Perdas por imparidade	Quantia líquida	Quantia bruta	Perdas por imparidade	Quantia líquida
Não Corrente:						
Mercadorias	515 175		515 175	515 175		515 175
Matérias-Primas, subsidiárias e de consumo	2 016	2 016	-	2 016	2 016	-
Produtos acabados e intermédios	842 886	379 653	463 233	842 886	379 653	463 233
Produtos e trabalhos em curso	5 355 863	678 926	4 676 937	5 355 863	678 926	4 676 937
	6 715 940	1 060 595	5 655 345	6 715 940	1 060 595	5 655 345

A rubrica de Mercadorias inclui diversos terrenos, situados sobretudo Madeira.

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

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

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

- Os projectos para os terrenos circundantes do Autódromo, no montante de cerca de 3.738.000 euros (pertencentes à Autodril- Sociedade Imobiliária, S.A.), para permitir a viabilidade do próprio autódromo, dada a complementaridade do mesmo com a ocupação das pistas naquele recinto desportivo. Apesar da alienação da participada Autodril SI, a empresa mantém a expectativa que os actuais proprietários dos terrenos circundantes ao Autódromo FPS irão desenvolver o projecto existente e que já viu ser reconhecido o seu carácter estruturante quer pela Câmara Municipal de Cascais, quer pelo Governo.
- Os projectos na Madeira, após a conversão de terrenos turísticos em imobiliários, em virtude da ampliação do Aeroporto de Santa Catarina, no montante de cerca de 753.000 euros  
Os terrenos de propriedade da Matur, continuam a aguardar que o Governo Regional cumpra um Decreto, por si próprio emitido, de Agosto de 2001, que determinava a constituição de uma servidão aeronáutica que abrange, nos termos do anexo 14 da ICAO, os terrenos propriedade da associada Matur.  
Desde de Agosto de 2004 que o Governo Regional se encontra em mora face a uma obrigação legal assumida.  
Na sequencia foi tentada, em 2005, contra o Governo Regional da Madeira e Anam, visando a constituição de servidão Aeronáutica, incidente sobre os 17 hectares de terreno de propriedade da nossa associada Matur – e sem que, em 8 anos, tenha havido, sequer, um despacho saneador – ingressámos em juízo em outubro de 2013 com uma providência cautelar, visando não só reforçar a exigência de constituição da referida Servidão Aeronautica como também requerer a devida indemnização pelos prejuízos resultantes da mora na sua constituição  
Em 31 de Janeiro de 2014 – e 14 anos após ter sido inaugurada a ampliação da pista do Aeroporto do Funchal – foi finalmente constituída a respectiva servidão aeronáutica. Aguardamos, agora, os efeitos práticos do diploma publicado
- Em idêntica situação se encontra o projecto da Comportur, situado em Pena Furada, da autoria de Óscar Niemeyer. Não houve qualquer alteração quanto à possibilidade de associação com grupos internacionais, face ao agravamento da crise internacional, nomeadamente no sector imobiliário.

### Custo das mercadorias vendidas

	2022		
		MP, subsid.	
	Mercadorias	consumo	Outros
Saldo inicial	515 175	2 016	
Compras	-	-	
Regularizações	-	-	
Saldo final	515 175	2 016	
Custo das merc. vendidas e das mat. consumidas	-	0	-

  

	2020		
		MP, subsid.	
	Mercadorias	consumo	Outros
Saldo inicial	4 145 665	2 016	
Compras	-	-	
Regularizações	-	-	
Saldo final	515 175	2 016	
Custo das merc. vendidas e das mat. consumidas	3 630 490	0	-

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### Perdas por imparidade

Não se registaram quaisquer alterações nas perdas por imparidade acumuladas de inventários no exercício findo em 31 de Dezembro de 2022.

As perdas por imparidade acumuladas de inventários ascendiam a 1.060.595 Euros e referem-se à desvalorização de algumas fracções detidas pela GPA, SA no edifício Espaço Chiado e aos gastos com projectos de construção de um Hospital em Ponta Delgada e aos gastos incorridos com obras no Edifício Espaço Chiado, que não serão recuperáveis.

### 12. CLIENTES E OUTRAS DÍVIDAS DE TERCEIROS

Em 31 de Dezembro de 2022 e em 31 de Dezembro de 2021 as contas a receber da Empresa apresentavam a seguinte composição:

	2022			2021		
	Quantia bruta	Imparidade acumulada	Quantia líquida	Quantia bruta	Imparidade acumulada	Quantia líquida
<b>Não Correntes:</b>						
Outras contas a receber						
Outras partes relacionadas	11 673 758		11 673 758	11 647 323		11 647 323
Outros devedores ( Acção c/ Estado)	9 787 965		9 787 965	9 787 965		9 787 965
	<u>21 461 723</u>		<u>21 461 723</u>	<u>21 435 289</u>		<u>21 435 289</u>
<b>Correntes:</b>						
Clientes						
	<u>1 239 372</u>	<u>1 239 372</u>	<u>0</u>	<u>1 239 372</u>	<u>1 239 372</u>	<u>0</u>
Outras contas a receber						
Estado e outros entes públicos	39 577		39 577	33 400		33 400
Accionistas/Sócios	116 192	109 367	6 825	116 192	109 367	6 825
Outros devedores diversos	843 342	670 739	172 604	831 760	663 335	168 425
	<u>999 111</u>	<u>780 106</u>	<u>219 005</u>	<u>981 352</u>	<u>772 701</u>	<u>208 651</u>
<b>Estado e outros entes públicos</b>						
IRC						
IVA			<u>39 577</u>			<u>33 400</u>
			<u>39 577</u>			<u>33 400</u>

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

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

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

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

Por Acórdão de 5 de julho de 2017, o Tribunal Central Administrativo Sul julgou (i) parcialmente procedente o recurso interposto pela Matur, a Interhotel, a Grão-Pará e a Autodril e (ii) totalmente o recurso interposto pelo Estado Português.

Em concreto, o Tribunal Central Administrativo Sul modificou a quantia indemnizatória fixada na sentença proferida em primeira instância, majorando a mesma para € 4.068.905,70, mais tendo condenado o Estado Português no pagamento de tal quantia actualizada com base na taxa de inflação constante dos índices dos preços do consumidor desde de 8 de Fevereiro 2000 até 14 de Dezembro de 2011, data da prolação da sentença em primeira instância, e acrescida de juros desde 14 de Dezembro de 2011 até integral pagamento, à taxa de 4% ao ano correspondentes taxas legais subsequentemente em vigor.

Em 28 de Setembro de 2017, o Estado Português interpôs recurso de revista para o Supremo Tribunal Administrativo.

Em 22 de Novembro de 2019 o Supremo Tribunal de Revista julgou o recurso de revista procedente e ordenou a baixa dos autos para apreciação dos restantes pedidos formulados na petição inicial.

Em 27 de Novembro de 2019, foi arguida a nulidade do Acórdão do Supremo Tribunal de Administrativo.

Em 23 de Janeiro de 2020, o Supremo Tribunal Administrativo indeferiu a reclamação e a 6 de Fevereiro, foi interposto recurso para o Tribunal Constitucional.

Em 21 de Maio 2020, o Tribunal Constitucional, em sede de apreciação preliminar, decidiu não admitir o recurso, por entender que não se encontravam reunidos os pressupostos legais de admissão.

Em 12 de Junho de 2020, foi apresentada reclamação da decisão de não admissão de recurso.

Em 21 Julho de 2020, o Tribunal Constitucional indeferiu a reclamação apresentada.

O processo aguarda a baixa ao Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa para apreciação dos restantes pedidos formulados na petição inicial.

Perdas por imparidade acumuladas de clientes e outras contas a receber nos exercícios findo em 31 de Dezembro de 2022 e em 31 de Dezembro de 2021.

	2022				Saldo final
	Saldo inicial	Aumentos	Reversões	Regularizações Utilizações	
Cientes:					-
Clientes de cobrança duvidosa	1 239 372				1 239 372
Outras contas a receber:					-
Accionistas/Sócios	109 367				109 367
Outros devedores diversos	663 335	7 404			670 739
	<u>2 012 073</u>	<u>7 404</u>	-	-	<u>2 019 478</u>
2021					
	Saldo inicial	Aumentos	Reversões	Regularizações Utilizações	Saldo final
Cientes:					-
Clientes de cobrança duvidosa	1 239 372				1 239 372
Outras contas a receber:					-
Accionistas/Sócios	109 367				109 367
Outros devedores diversos	642 790	20 544			663 335
	<u>1 991 529</u>	<u>20 544</u>	-	-	<u>2 012 073</u>



## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### 13 .FLUXOS DE CAIXA

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

	2022	2021
Numerário	181	196
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	1 856	1 690
	<u>2 036</u>	<u>1 886</u>

### 14. INSTRUMENTOS DE CAPITAL PRÓPRIO

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

	Capital	Acções Próprias	Prémio de Em. de Acções	Diferenças de Consolidação	Reservas Legais	Outras Reservas	Resultados Transitados	Resultado Líquido do Ex.	Total
<b>Movimentos do exercício de 2022</b>									
Saldo em 1 de Janeiro de 2022	12 500 000,00	-3 367 236,09	4 888 219,39	-14 562 677,60	3 857 697,62	3 539 921,07	6 913 787,01	-2 333 282,85	11 436 428,55
Aplicação do Resultado de 2020					32 975,76		-2 366 258,61	2 333 282,85	0,00
Resultado Líquido								-325 103,11	
Outros				-1 548,88			24 942,18		
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2022</b>	<u>12 500 000,00</u>	<u>-3 367 236,09</u>	<u>4 888 219,39</u>	<u>-14 564 226,48</u>	<u>3 890 673,38</u>	<u>3 539 921,07</u>	<u>4 572 470,60</u>	<u>-325 103,11</u>	<u>11 134 718,76</u>

Em 31 de Dezembro de 2022 e 31 de Dezembro de 2021, o capital da empresa, totalmente subscrito e realizado, era representado por 2.500.000 acções de valor nominal de 5 Euros cada, sendo detido como segue:

	2022			2021		
	Nº acções	%	Valor	Nº acções	%	Valor
Herdeiros da D.Fernanda Pires da Silva	674 112	26,96%	3 370 560	674 112	26,96%	3 370 560
Dr. Abel Pinheiro	453 044	18,12%	2 265 220	453 044	18,12%	2 265 220
Santa Filomena - SGPS, Lda	249 373	9,97%	1 246 865	249 373	9,97%	1 246 865
KB Business Corp,	99 000	3,96%	495 000	99 000	3,96%	495 000
Dr. Pedro Pinheiro	2 513	0,10%	12 565	2 513	0,10%	12 565
Autodril - SGPS, SA	440 180	17,61%	2 200 900	440 180	17,61%	2 200 900
Matur - Soc. Emp. Turísticos da Madeira, SA	83 234	3,33%	416 170	83 234	3,33%	416 170
EDEC - Edificações Económicas, SA	150 924	6,04%	754 620	150 924	6,04%	754 620
Herdeiros do Sr. João Paulo Teotónio Pereira	54 159	2,17%	270 795	54 159	2,17%	270 795
Invesmon Limited - Liability Company	219 229	8,77%	1 096 145	219 229	8,77%	1 096 145
Outros	74026	2,96%	370 130	74026	2,96%	370 130
Próprias	206	0,01%	1 030	206	0,01%	1 030
	<u>2 500 000</u>	<u>100%</u>	<u>12 500 000</u>	<u>2 500 000</u>	<u>100%</u>	<u>12 500 000</u>

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### 15. EMPRÉSTIMOS BANCÁRIOS

Os financiamentos obtidos em 31 de Dezembro de 2022 e 31 de Dezembro de 2021 são detalhados conforme se segue:

	Entidade financiadora	2022		2021		Tipo de amortização
		Montante utilizado		Montante utilizado		
		Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente	
<b>Empréstimos bancários:</b>						
<b>Imobiliária Construtora Grão-Pará</b>						
Empréstimo nº AA01012027600-C	Ares	1 346 548		1 346 548		Vencido
<b>Matur-Soc. Emp.Turistocos da Madeira</b>						
Empréstimo nº 0396.000395.882	C.G.D.	9 975 958		9 975 958		Vencido
<b>Descobertos bancários</b>						
<b>Imobiliária Construtora Grão-Pará</b>						
	B.T.A.	2 375		2 330		
	B.C.P.			649		
<b>Interhotel-Soc.Internacial de Hotéis</b>						
	B.P.I.	33		9		
<b>Matur-Soc. Emp.Turistocos da Madeira</b>						
	B.C.P.	824		824		
<b>Autodril - SGPS</b>						
	N.B.	305				
		<b>11 326 044</b>	<b>-</b>	<b>11 326 318</b>	<b>-</b>	

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

#### Garantias reais

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

Hipoteca a favor do Ares Lusitani

- Financiamento no valor de 2.000.000 Euros com garantia de fracções autónomas do Edifício Espaço Chiado de propriedade das associadas Comportur, SA e G.P.A.,SA, reduzido este exercício a 1.750.000 Euros com a venda de duas fracções

Este financiamento foi contratado em Janeiro de 2013 com o Novo Banco e renegociado e atualmente encontrasse em litígio. É remunerado a uma taxa de juro correspondente a Euribor a 6 meses acrescida de spread de 5 percentuais. O crédito foi cedido em 2019 a Ares Lusitani STC, SA

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

Hipoteca a favor da Caixa Geral de Depósitos

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

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### Responsabilidades por garantias prestadas

À data de 31 de Dezembro de 2022, os compromissos financeiros das empresas do Grupo que não figuram no balanço referentes a garantias bancárias são como se segue:

	2022	2021
Fornecedores	1 610	1 610
Outros	15 376	15 376
	<u>16 985</u>	<u>16 985</u>

### 16. IMPOSTOS DIFERIDOS PASSIVOS

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e em 31 de Dezembro de 2021 o movimento ocorrido na rubrica "Impostos diferidos", foi o seguinte:

	2022			
	S.Inicial	Aumentos	Diminuições	S.Final
Impostos diferidos passivos	2 139 497			2 139 497
	<u>2 139 497</u>	0	0	<u>2 139 497</u>
	2021			
	S.Inicial	Aumentos	Diminuições	S.Final
Impostos diferidos passivos	2 139 497			2 139 497
	<u>2 139 497</u>	0	0	<u>2 139 497</u>

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

### 17. OUTRAS DÍVIDAS A TERCEIROS

Em 31 de Dezembro de 2022 e em 31 de Dezembro de 2021 as contas as outras dívidas a terceiros do Grupo apresentavam a seguinte composição:

	2022	2021
Outras contas a pagar		
Remunerações a pagar ao pessoal	70 953	73 487
Estado e outros entes publicos	51 183	93 305
Outros accionistas	37 863	37 863
Credores por acréscimo de gastos	10 451 463	9 991 632
Outros credores diversos	1 601 828	1 453 229
	<u>12 213 289</u>	<u>11 649 515</u>

#### Estado e outros entes publicos

Imposto s/ rend. P.Colectivas - IRC	105	23 498
Imposto s/ rend. P.Singulares - IRS	708	708
Imposto s/ imoveis	36 657	48 937
Contribuições para a Seg. Social	13 712	20 162
	<u>51 183</u>	<u>93 305</u>

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

Em empresas do grupo correm processos por coimas do não pagamento do PEC dos exercícios 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 e 2018 os processos encontram-se em fase de recurso judicial.

À data de 31 de Dezembro de 2022, a Imobiliária Construtora Grão-Pará, SA, tem todas as dívidas a Autoridade Tributária, abrangidas por planos prestacionais.

À data de 31 de Dezembro de 2022, na Interhotel, SA encontra-se em mora a dívida a Segurança Social no montante de 10.867 Euros respeitantes as contribuições dos períodos de Dezembro de 2011 a Agosto de 2013 que se encontra-se a ser liquidada em prestações mensais.

À data de 31 de Dezembro de 2022, a Matur, SA, tem todas as dívidas a Segurança Social e a Autoridade Tributária, abrangidas por planos prestacionais, dos quais apenas tem cumprido o acordo com a Segurança Social.

Composição detalhada em 31 de Dezembro de 2022 e em 31 de Dezembro de 2021 da rubrica “Credores por acréscimo de Gastos”:

	2022	2021
Credores por acréscimo de gastos		
Remunerações a pagar	1 994 810	1 994 810
Rendas e alugures	355 363	355 363
Outros serviços e fornecimentos	40 131	30 590
Juros de mora sobre imp. E S.Social	34 673	34 673
Juros de empréstimos bancários	8 026 487	7 576 196
	<u>10 451 463</u>	<u>9 991 632</u>

### 18. PROVISÕES

Em 31 de Dezembro de 2022 e em 31 de Dezembro de 2021 as rubricas de “Provisões” não tiveram qualquer movimento e apresentavam a seguinte composição:

	2022				
	S.Inicial	Aumentos	Reversões	Utilizações	S.Final
Provisões p/ outros riscos e encargos	133 629				133 629
	<u>133 629</u>	-	-	-	<u>133 629</u>

  

	2021				
	S.Inicial	Aumentos	Reversões	Utilizações	S.Final
Provisões p/ outros riscos e encargos	133 629				133 629
	<u>133 629</u>	-	-	-	<u>133 629</u>

### 19. RÉDITO

O rédito reconhecido pela Empresa em 31 de Dezembro de 2022 e em 31 de Dezembro de 2021 é detalhado conforme se segue:

	2022	2021
Venda de bens		
Mercadorias		925 000
Produtos acabados e Intermédios		202 000
	<u>0</u>	<u>1 127 000</u>

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### 20. OUTROS RENDIMENTOS OPERACIONAIS

A decomposição da rubrica de “Outros Rendimentos Operacionais” nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e em 31 de Dezembro de 2021 é conforme se segue:

	2022	2021
Rendimentos suplementares:		
Outros rendimentos suplementares		6 327
Rendimentos e ganhos em investimentos não financeiros		
Rendimentos e ganhos com correções relativos a exerc. anteriores	4 271	500
Restituição de impostos	8 095	0
	<u>12 366</u>	<u>6 827</u>

### 21. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A rubrica de “Fornecimentos e serviços externos” nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e em 31 de Dezembro de 2021 é detalhada conforme se segue:

	2022	2021
Serviços especializados		
Trabalhos especializados	40 312	93 423
Vigilância e segurança	51	
Honorários		300
Conservação e reparação		829
Materiais		
Ferramentas e utensílios de desgaste rápido	154	224
Material de escritório	719	1 010
Outros	283	74
Energia e fluidos		
Electricidade	1 342	1 322
Água	543	411
Deslocações, estadas e transportes		
Deslocações e estadas	119	34
Serviços diversos		
Comunicação	891	785
Seguros	260	260
Contencioso e notariado	10 359	20 907
Limpeza, higiene e conforto	954	2 010
Outros	13 049	15 749
	<u>69 036</u>	<u>137 338</u>

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### 22. AMORTIZAÇÕES

A rubrica de “Amortizações” nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e em 31 de Dezembro de 2021 é detalhada conforme se segue:

	2022	2021
Activos fixos tangíveis		
Edifícios e outras construções	30 815	30 815

### 23. OUTROS GASTOS OPERACIONAIS

A decomposição da rubrica de “Outros gastos operacionais” nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e em 31 de Dezembro de 2021 é conforme se segue:

	2022	2021
Impostos	15 422	16 120
Outros	3 394	836
	18 817	16 956

### 24. RESULTADOS FINANCEIROS

Os Resultados financeiros dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e em 31 de Dezembro de 2021 são detalhados conforme se segue:

Gastos de financiamento	2022	2021
Juros suportados		
Financiamentos bancários	454 483	525 061
Outros financiamentos	454 483	525 061
Outros gastos de financiamento	1 010	2 554
	455 493	527 615
<b>Resultados financeiros</b>	<b>(455 493)</b>	<b>(527 615)</b>
	-	-

### 25. IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO

A Imobiliária Construtora Grão-Pará e as empresas do Grupo encontram-se sujeita a impostos sobre os lucros em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas – IRC à taxa normal de 21%, sendo a Derrama fixada a uma taxa máxima de 1,5% do lucro tributável, e a Derrama estadual de 3% sobre a parte do lucro tributável entre 1.500.000 Euros até 7.500.000 Euros, 5% sobre a parte do lucro tributável entre 7.500.000 Euros até 35.000.000 Euros e 7% sobre a parte do lucro tributável superior a 35.000.000 Euros.

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

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### 26. INTERESSES MINORITÁRIOS

Os Interesses minoritários dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e em 31 de Dezembro de 2021 são detalhados conforme se segue:

	% Interesses minoritários		Resultados Atribuídos		Total
	2022	2021	2022	2021	2022
Interhotel - Sociedade Internacional de Hotéis, SA	3,99%	3,99%	-1 567	-565	908 974
Matur - Soc. Empreendimentos Turísticos da Madeira, SA	57,72%	57,72%	-240 031	-240 807	69 599
Autodril - Soc. Gestora de Participações Sociais, SA	0,29%	0,29%	-484	-1 004	122 904
Comportur - Comp. Portuguesa de Urb. Turismo, SA	23,55%	23,55%	-2 007	-677 628	-540 784
Indumármore - Industria de Marmores, Lda	10,00%	10,00%	-8	-39	271
			<u>-244 096</u>	<u>-920 043</u>	<u>560 964</u>

### 27. COMPROMISSOS DE CAPITAL

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

### 28. CONTIGÊNCIAS

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

Processo nº 100160-A/98, que corre termos pelo Tribunal do Trabalho do Funchal, acção executiva por custas instaurada pelo Ministério Público, no montante de 80.000,00€. Na sequência da contestação deduzida pela Matur, SA o valor a pagar foi reduzido para 1.393,80 €, que será pago em 6 prestações mensais.

Processo 277/05.9TBSCR Tribunal Judicial de Santa Cruz

Porque os Autores do processo identificados em c) não conheciam outros bens da Matur, SA, intentaram acção de indemnização contra o Estado, que sob o nº 277/05.9TBSCR, corre termos no Tribunal Judicial de Santa Cruz, para pagamento de 109.934,36€ a título de indemnização pelos prejuízos sofridos devido à entrega efectuada pelo Tribunal de Santa Cruz do valor que tinham arrestado a seu favor.

Neste processo o Estado requereu a intervenção provocada da ANAM e da Matur, SA.

O Estado foi condenado no pedido e a Matur absolvida.

O Estado recorreu para o Tribunal da Relação, aguarda prolação de acórdão.

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

A Matur foi condenada em 1ª instância a pagar a quantia de 2.992,78€.

Foi interposto pela Matur, SA e pelos AA. Aguarda julgamento do recurso.

Processo n.º 248/09.2TBSCR, em 6 de Fevereiro de 2009, a Caixa Geral de Depósitos, S.A. instaurou contra a Matur - Sociedade de Empreendimentos Turísticos da Madeira, S.A. e a Imobiliária Construtora Grão-Pará, S.A. uma acção executiva, na qual indicou como quantia exequenda o valor de € 17.858.437,68 - acrescido de juros de mora vincendos -. Como título executivo, a Exequite juntou um acordo de pagamento de dívida celebrado pela Exequite e Executadas em 7 de Junho de 2002, para concretização de um acordo anteriormente assinado pelas mesmas partes em 8 de Fevereiro de 2002. Aguarda marcação de julgamento.

A Interhotel, SA intentou uma acção contra o Estado Português pedido o pagamento a título de modificação de contracto por alteração de circunstâncias, processo nº 15/2008.OBELSB, descrição do estado do processo na Nota 12.

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

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

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

Processo nº 35-A/2000: A autora deduziu o incidente de liquidação, pelo valor de € 160.931,78, que foi contestado. Aguarda-se decisão do Tribunal.

### 29. PARTES RELACIONADAS

#### Controlo do Grupo

Notas 5 e 6.

#### Transacções com Administradores

Não existem transacções.

#### Remunerações dos Administradores e dos Revisores de Contas

	2022		2021	
	Conselho Administração	Revisor Oficial Contas	Conselho Administração	Revisor Oficial Contas
Imobiliária Construtora Grão-Pará,SA		4 950		4 950
Autodril - SGPS,SA		2 000		2 000
Interhotel, SA		1 500		1 500
Matur, SA		1 000		1 000
Somotel, SA		1 000		1 000
Comportur, SA		2 000		2 000
Grão-Pará Agroman, SA		1 000		1 000
	<u>0</u>	<u>13 450</u>	<u>0</u>	<u>13 450</u>

Os valores do Revisor Oficial Contas são uma previsão dos honorários a serem facturados.

#### Remunerações do Conselho Fiscal

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

### 30. EVENTOS SUBSEQUENTES À DATA DO BALANÇO

Não são conhecidas à data quaisquer eventos subsequentes com impacto significativo nas Demonstrações Financeiras de 31 de Dezembro de 2022.

Após o encerramento do exercício, e até à elaboração do presente relatório, não se registaram outros factos susceptíveis de modificar a situação relevada nas contas, para efeito do disposto na alínea b) do nº 5 do Artigo 66º do Código das Sociedades Comerciais.

Lisboa, 26 de Abril de 2023

Contabilista Certificado  
Liliana Conceição

O Conselho de Administração  
Dr. Abel Saturnino de Moura Pinheiro  
Sra. Maria José Roupiço Barros



# IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

## RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

Exmos. Senhores Accionistas

Em cumprimento da lei e do mandato que nos foi confiado, apresentamos o relatório da nossa acção fiscalizadora e o nosso parecer sobre o relatório de gestão, demonstrações financeiras consolidadas e proposta de aplicação de resultados consolidados apresentados pelo Conselho de Administração da Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A., relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2022.

### RELATÓRIO

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

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

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

# IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

## PARECER

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

- a) O relatório de gestão e as contas consolidadas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2022.
- b) A proposta de aplicação de resultados consolidados constante do relatório de gestão.

Lisboa, 28 de Abril de 2023

## O CONSELHO FISCAL

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

Dr. João José Alves Dias

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

Dr. José Jorge David de Freitas Gonçalves

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

Dr. Victor Manuel Leitão Ladeiro

## IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

### **Declaração Emitida nos termos e para os efeitos da alínea c) do nº1 do artigo 245º do Código dos Valores Mobiliários**

Nos termos e para os efeitos do disposto na alínea c) do nº1 do artigo 245º do Código dos Valores Mobiliários, os membros do Conselho de Fiscal da Imobiliária Construtora Grão-Pará, SA, cuja identificação e funções se indicam infra, declaram que, tanto quanto é do seu conhecimento:

- a) O relatório de gestão, as contas e demais documentos de prestação de contas, exigidos por Lei ou regulamento, todos relativos ao exercício findo a 31 de Dezembro de 2022, foram elaborados em conformidade com as normas contabilísticas aplicáveis, dando uma imagem verdadeira e apropriada do activo e do passivo, da situação financeira e dos resultados da Sociedade e das sociedades incluídas no perímetro da consolidação;
- b) O relatório de gestão expõe fielmente a evolução dos negócios, do desempenho e da posição da Sociedade e das sociedades incluídas no perímetro da consolidação e, quando aplicável, contém uma descrição dos principais riscos e incertezas com que se defrontam.

Dr. João José Alves Dias  
(Presidente)

Dr. José Jorge David de Freitas Gonçalves  
(Vogal)

Dr. Victor Manuel Leitão Ladeiro  
(Vogal)



## CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS E RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

#### Opinião com reservas

Auditámos as demonstrações financeiras consolidadas anexas da “**IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.**” (o Grupo), que compreendem a demonstração da posição financeira consolidada em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 37.850.558 euros e um total de capital próprio de 11.134.719 euros, incluindo um resultado líquido de negativo de 325.103 euros), a demonstração consolidada dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações nos capitais próprios consolidados e a demonstração consolidada dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras consolidadas que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, exceto quanto aos efeitos da matéria referida na secção “Bases para a opinião com reservas”, as demonstrações financeiras consolidadas anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira consolidada da “**IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO-PARÁ, S.A.**” em 31 de dezembro de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa consolidados relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais e de Relato Financeiro (IFRS), tal como adotadas na União Europeia.

#### Bases para a opinião com reservas

A componente “Outras partes relacionadas” do saldo da rubrica do Activo “Outras contas a receber”, que ascende aos 11.673.758 euros, é integralmente composto por valores em dívida de uma parte relacionada fora do perímetro de consolidação – a “**EDEC - Edificações Económicas S.A.**” (doravante EDEC) – a empresas do grupo. A antiguidade da dívida e a situação patrimonial da devedora apontam no sentido do saldo não ser recuperável. Julgamos, por isso, que o activo em causa se encontra em imparidade. Assim, o saldo sobre a EDEC deve ser reduzido no valor referido de 11.673.758 euros e os capitais próprios diminuídos no mesmo montante.

Conforme referido na Nota 11 das demonstrações financeiras, a rubrica de inventários, no valor de 5.655.345 euros é parcialmente constituída por produtos e trabalhos em curso no valor de 4.67.937 euros. O saldo dos produtos e trabalhos em curso diz respeito a projectos desenvolvidos pela Imobiliária Construtora Grão-Pará. Tendo em conta a antiguidade dos projectos, bem como a ausência de desenvolvimentos e/ou de propostas para a sua aquisição ou execução, julgamos que o activo em causa se encontra em imparidade. Assim, os inventários devem ser reduzidos no valor referido de 4.676.937 euros e os capitais próprios diminuídos no mesmo montante.

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As



nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras consolidadas” abaixo. Somos independentes das Entidades que compõem o Grupo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião com reservas.

### **Incerteza material relacionada com a continuidade**

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas no pressuposto da continuidade, embora, conforme divulgado no Relatório de Gestão e em diversas notas do Anexo, o Grupo enfrente um contexto de acontecimentos ou condições a que se associam incertezas, nomeadamente no que se refere à alienação de património e ao desfecho dos diversos litígios a decorrer em tribunal, em que a Entidade e as suas subsidiárias se encontram envolvidas.

Considerando que a actividade do Grupo é muito reduzida e que o activo corrente é inferior ao passivo corrente, não é possível antecipar eventuais implicações futuras na posição financeira consolidada pelo que a continuidade, até conclusão dos processos em tribunal, está dependente do apoio financeiro dos accionistas.

A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

### **Ênfases**

Conforme divulgado na nota 12 do Anexo às demonstrações financeiras consolidadas, foram obtidas sentenças favoráveis na ação intentada contra o Estado Português. Não obstante, em 2020 o Supremo Tribunal Administrativo, no âmbito de recurso apresentado pelo Estado, ordenou a baixa do processo para discussão dos pedidos. Esta decisão foi contestada junto do Tribunal Constitucional, que decidiu não admitir o recurso. O processo aguarda assim, novamente, baixa para discussão dos pedidos. A associada Interhotel – Sociedade Internacional de Hotéis, S.A. procedeu à divulgação de que a quantia líquida em balanço, próxima de 9.800.000 Euros, corresponde à melhor estimativa do valor total a apurar no pedido de recurso.

Conforme divulgação nas notas 11 e 28 do Anexo às demonstrações financeiras consolidadas, relativamente ao processo de pedido de expropriação dos terrenos circundantes ao Aeroporto da Madeira, de propriedade da associada Matur, aguarda-se os ulteriores termos, por um lado, (i) da ação executiva intentada, em 2009, pela CGD no valor de cerca de 18.000.000 Euros, (quantia assentada de cerca de 15.000.000 Euros), e, por outro lado (ii) do processo de condenação da ANAM e RAM pelos prejuízos causados pela constituição da servidão aeronáutica em montante a liquidar em execução de sentença que se calcula sobejamente superior ao valor da dívida bancária.



A nossa opinião não é modificada em relação a estas matérias.

#### Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras consolidadas do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras consolidadas como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos identificados	Síntese da resposta dada aos riscos de distorção material mais significativos identificados
<i>Contingências (Nota 28)</i>	
<p>Conforme referido no Relatório de Gestão e no Anexo às demonstrações financeiras, a Entidade encontra-se envolvida em diversos processos litigiosos que correm em tribunal. Atendendo aos montantes envolvidos nestes processos, atualmente em curso, e ao elevado grau de julgamento envolvido, consideramos que esta área é uma matéria relevante de auditoria.</p>	<p>Solicitámos informações, sobre o estado dos processos e atualização das alterações ocorridas no decorrer do exercício, aos advogados que tem a cargo os respetivos processos, incluindo a avaliação da contingência em conformidade com o requerido pelo normativo contabilístico aplicável;</p> <p>Analisámos a informação obtida e comparação com valor contabilizado;</p> <p>Promovemos o debate com o órgão de gestão sobre os pressupostos e argumentos que sustentam o posicionamento assumido perante os referidos litígios;</p> <p>Procedemos à verificação da adequação das divulgações apresentadas nas demonstrações financeiras.</p>



### **Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras consolidadas**

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras consolidadas que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Grupo de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adotadas na União Europeia;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras consolidadas isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do Grupo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Grupo.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras consolidadas**

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras consolidadas como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras consolidadas, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;



- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno do Grupo;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Grupo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Grupo descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras consolidadas, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- obtemos prova de auditoria suficiente e apropriada relativa à informação financeira das entidades ou atividades dentro do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela orientação, supervisão e desempenho da auditoria do Grupo e somos os responsáveis finais pela nossa opinião de auditoria;
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras consolidadas do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, excepto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- declaramos ao órgão de fiscalização que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percebidas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras consolidadas, e as verificações previstas nos números 4 e 5 do artigo 451º do Código das Sociedades Comerciais.





## **RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES**

### **Sobre o relatório de gestão**

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão consolidado foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre o Grupo, não identificámos incorreções materiais.

### **Sobre o relatório de governo societário**

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 4 do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de governo societário inclui os elementos exigíveis à Entidade nos termos do artigo 245º-A do Código dos Valores Mobiliários, não tendo sido identificadas incorreções materiais na informação divulgada no mesmo, cumprindo o disposto nas alíneas c), d), f), h), i) e m) do referido artigo.

### **Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10º do regulamento (eu) n.º 537/2014**

Dando cumprimento ao artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de Abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- Fomos nomeados auditores da Imobiliária Construtora Grão Pará, S.A. pela primeira vez na assembleia geral de acionistas realizada em 30 de maio de 2018 para um mandato compreendido entre 2017 e 2019 e na assembleia geral de acionistas realizada em 30 de junho de 2020 para um mandato compreendido entre 2020 e 2022.
- O órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o cepticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras consolidadas devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras consolidadas devido a fraude.
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização do Grupo em 28 de Abril de 2023.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços permitidos nem quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Grupo durante a realização da auditoria.



Lisboa, 28 de abril de 2023

José Maria Ribeiro da Cunha

Em representação de:

“JM Ribeiro da Cunha & Associados, SROC, Lda.”

# IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA GRÃO PARÁ

## Grupo Grão-Pará

Indicação do número de valores mobiliários emitidos pela sociedade com as quais esteja em relação de domínio ou de grupo detidos por titulares dos órgãos sociais, e todas as aquisições, onerações ou transmissões reportado a 31 de Dezembro de 2022;

### Dr. Abel Pinheiro, directamente;

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

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

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

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

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

Sra. Maria José da Conceição Roupiço Fernandes Barros não detém acções.

Sr. Orlando Morazzo não detém acções.

Lista dos titulares de participações sociais qualificadas, com indicação do número de acções detidas e percentagem de direitos de voto correspondentes, calculada nos termos do artigo 20º do Cód. VM, reportada a 31 de Dezembro de 2021:

	Nº Acções	% Capital	% de Votos
- Herdeiros de D. Fernanda P. Silva	674.112	26,96	34,11*
- Dr. Abel Pinheiro (Santa Filomena e KB Business)	801.417	32,06	82,30*
- Dr. Pedro Pinheiro	2.513	0,10	0,13
- Autodril – S.G.P.S., S.A.	440.180	17,61	0
- Matur – Soc. Emp. Turísticos da Madeira, S.A.	83.234	3,33	0
- EDEC – Edificações Económicas, S.A.	150.924	6,04	7,64*
- Herdeiros do Sr. João Paulo Teotónio Pereira	54.159	2,17	2,74
- INVESMON Limited – Liability Company	219.229	8,77	11,09

\* A referida percentagem de direitos de voto deriva da circunstância de a CMVM ter considerado ser de imputar ao Dr. Abel Pinheiro os direitos de voto associados às acções detidas pela Sra. D. Fernanda Pires da Silva e da EDEC na Sociedade. O referido entendimento foi transmitido à Sociedade pelo ofício sob referência 349/EMIT/DMEI/2008/22202, datado de 19.12.2008, tendo a Sociedade oportunamente manifestado a sua não concordância quanto à interpretação realizada pela CMVM.