

# FORTALEZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Grupo Caixa Geral de Depósitos

Fortaleza SA – Empreendimentos Imobiliários

CNPJ nº 66.750.571/0001-51

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas:  
Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, vimos apresentar a V.Sas. as Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 1999. Colocam-se, os Diretores desta Sociedade, à disposição dos Senhores Acionistas para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

A DIRETORIA

### BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 1999 E 1998

(Em milhares de reais)

A T I V O	1999	1998	P A S S I V O	1999	1998
<b>CIRCULANTE</b>	<b>12.592</b>	<b>7.112</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>2.212</b>	<b>2.242</b>
Disponibilidades	8	168	Obrigações fiscais e previdenciárias	1.437	545
Aplicações financeiras	10.649	4.704	Provisão para férias	97	62
Contas a receber de clientes	970	1.581	Dividendos a pagar	622	653
Impostos a compensar/recuperar	919	609	Outras obrigações	56	982
Outros créditos	42	44			
Despesas antecipadas	4	6	<b>RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS</b>	<b>626</b>	<b>959</b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>619</b>	<b>4.048</b>	Receitas diferidas de incorporação de imóveis	963	1.710
Aplicações financeiras	-	3.525	Custos diferidos de incorporação de imóveis	(337)	(751)
Contas a receber de clientes	483	518			
Depósitos judiciais	5	5	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>18.642</b>	<b>16.622</b>
Outros Créditos	131	-	Capital social	14.061	14.061
<b>PERMANENTE</b>	<b>8.269</b>	<b>8.663</b>	Reserva de capital	288	255
Investimentos	2.366	2.477	Reservas de lucros	3.097	1.110
Imobilizado	5.887	6.165	Lucros acumulados	1.196	1.196
Diferido	16	21			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>21.480</b>	<b>19.823</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>21.480</b>	<b>19.823</b>

### DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 1999 E 1998 (Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva de capital	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total
			Legal	Estatutária		
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 1997</b>	<b>7.559</b>	<b>220</b>	<b>158</b>	-	<b>1.196</b>	<b>9.133</b>
Aumento de capital por incorporação	6.502	-	-	-	-	6.502
Subvenções para investimentos	-	35	-	-	-	35
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	1.718	1.718
Destinações:						
Constituição de reservas	-	-	48	904	(952)	-
Juros sobre capital próprio	-	-	-	-	(766)	(766)
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 1998</b>	<b>14.061</b>	<b>255</b>	<b>206</b>	<b>904</b>	<b>1.196</b>	<b>16.622</b>
Subvenções para investimentos	-	33	-	-	-	33
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	2.606	2.606
Destinações:						
Constituição de reservas	-	-	130	1.857	(1.987)	-
Dividendos Propostos (R\$ 0.0001 por ação)	-	-	-	-	(619)	(619)
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 1999</b>	<b>14.061</b>	<b>288</b>	<b>336</b>	<b>2.761</b>	<b>1.196</b>	<b>18.642</b>

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 1999 E 1998

(Em milhares de reais)

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Sociedade tem por objeto social empreendimentos e negócios com imóveis urbanos e rurais, construções civis em geral, por administração empreitada, incorporações imobiliárias, administração e locação, loteamentos e urbanização.

#### 2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

**a) Resultado da Atividade Imobiliária** - As receitas das atividades da Sociedade, provenientes da venda de imóveis a prazo, são apropriadas ao resultado à medida em que ocorrem os recebimentos das parcelas de cada empreendimento imobiliário, conforme disposto na instrução normativa da SRF nº 84/79. As práticas contábeis emanadas da legislação societária requerem que os resultados sejam apropriados pelo regime de competência, independentemente de sua realização financeira. Assim, o critério adotado pela Sociedade resultou em aumento do lucro líquido do exercício em aproximadamente R\$ 307 (R\$ 40 em 1998) e em uma diminuição do patrimônio líquido de R\$ 394 (R\$ 642 em 1998), líquido dos efeitos tributários.

**b) Ativos Circulante e Realizável a Longo Prazo** - Estão demonstrados pelos valores de realização e contemplam variações monetárias, bem como os rendimentos auferidos, reconhecidos "pro rata dia". Quando aplicável, são constituídas provisões para redução dos ativos ao valor de mercado ou provável de realização.

**c) Investimentos** - As participações em coligadas são avaliadas pelo método de equivalência patrimonial; os demais investimentos são demonstrados ao custo, deduzido de provisão para perdas, quando aplicável.

**d) Imobilizado** - é registrado pelo custo de aquisição e a depreciação é calculada pelo método linear.

**e) Passivos Circulante e Exigível a Longo Prazo** - Estão demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos incorridos até a data do balanço.

**f) Imposto de Renda e Contribuição Social** - O imposto de renda é calculado à alíquota-base de 15% mais adicional de 10% sobre o lucro real anual excedente a R\$ 240. A contribuição social é calculada à alíquota de 8% sobre o resultado apurado até o mês de abril de 1999; para os meses seguintes esta alíquota foi acrescida de um adicional de 4%, perfazendo 12%, conforme Medida Provisória nº 1.807/99 e reedições posteriores, o referido adicional estará em vigor até 31 de janeiro de 2000 (18% 1998). A partir do mês de fevereiro de 2000 à dezembro de 2002 o referido adicional será de 1%, perfazendo uma alíquota de 9%.

**g) Resultados de Exercícios Futuros** - São compostos, basicamente, pelas receitas e correspondentes custos dos imóveis vendidos (unidades concluídas), apropriados ao resultado pelo efetivo recebimento das parcelas.

#### 3. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro, estavam assim representadas:

	1999	1998
Certificados de Depósitos Bancários - CDB	3.716	3.525
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	6.933	3.063
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	1.641
<b>Total</b>	<b>10.649</b>	<b>8.229</b>

#### 4. INVESTIMENTOS

Compõem-se de:

	1999	1998
Participações em coligadas	2.324	2.314
Outros investimentos (incentivos fiscais)	42	163
<b>Total</b>	<b>2.366</b>	<b>2.477</b>

Participações em Coligadas

	SCP - Fortaleza S.A. Empreendimentos Imobiliários - Off Price Raposo		Banagro Bandeirantes Agropecuária Ltda.	
	1999	1998	1999	1998
Posição na coligada:				
Data-base	31.12.99	31.12.98	31.12.99	30.11.98
Capital social	11.700	11.700	7.558	7.558
Patrimônio líquido	14.139	14.006	5.757	6.222
Lucro líquido	133	700	(341)	222
Posição do investimento:				
Participação no capital (%)	15,5	15,5	2,30	2,30
Resultado da participação	21	65	(11)	11
Valor contábil do investimento	2.192	2.171	132	143

#### 5. IMOBILIZADO

O ativo imobilizado está composto basicamente por imóveis destinados à renda (aluguel), provenientes de empreendimentos próprios.

#### 6. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

A Sociedade desenvolve suas atividades em conjunto com empresas ligadas, integrantes do Sistema Financeiro Bandeirantes. Os principais saldos originados de transações com partes relacionadas são:

	ATIVO (PASSIVO)		RECEITA (DESPESA)	
	1999	1998	1999	1998
Depósitos Bancários	8	168	-	-
Aplicações Financeiras	3.716	3.525	982	25
Obrigações Estatutárias	(622)	(653)	-	-
Serviços Prestados	-	-	1.970	1.689
Outros	-	-	7	14

#### 7. CAPITAL SOCIAL E DIVIDENDOS

O capital social é representado por 4.650.856.519 ações nominativas, sendo 3.217.152.166 ações ordinárias e 1.433.704.353 ações preferenciais, todas sem valor nominal.

O estatuto prevê dividendo mínimo de 25% sobre o lucro líquido ajustado de acordo com a legislação em vigor.

### DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 1999 E 1998

(Em milhares de reais)

	1999	1998
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>	<b>5.577</b>	<b>3.709</b>
Imóveis comercializados	2.436	1.059
Serviços prestados	3.141	2.650
<b>DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA</b>	<b>(490)</b>	<b>(212)</b>
Impostos incidentes sobre vendas e serviços	(387)	(207)
Vendas/ Serviços cancelados	(103)	(5)
<b>RECEITAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS</b>	<b>5.087</b>	<b>3.497</b>
<b>CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS</b>	<b>(562)</b>	<b>(548)</b>
<b>RESULTADO BRUTO</b>	<b>4.525</b>	<b>2.949</b>
<b>RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>	<b>(522)</b>	<b>(876)</b>
Despesas de depreciação e amortização	(198)	(142)
Despesas administrativas	(2.282)	(1.852)
Receitas financeiras, líquidas	1.872	978
Resultado de equivalência patrimonial	10	76
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	76	64
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>4.003</b>	<b>2.073</b>
<b>RESULTADO NÃO OPERACIONAL</b>	<b>(23)</b>	<b>21</b>
<b>RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO SOBRE O LUCRO</b>	<b>3.980</b>	<b>2.094</b>
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>	<b>(1.374)</b>	<b>(376)</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>2.606</b>	<b>1.718</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO POR LOTE DE MIL AÇÕES (EM R\$ )</b>	<b>0,55</b>	<b>0,36</b>

### DEMONSTRAÇÕES DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 1999 E 1998

(Em milhares de reais)

	1999	1998
<b>ORIGENS DE RECURSOS</b>	<b>6.468</b>	<b>8.831</b>
<b>Lucro líquido ajustado</b>	<b>2.817</b>	<b>1.756</b>
Lucro líquido do exercício	2.606	1.718
Depreciações e amortizações	198	142
Resultado de equivalência patrimonial	(10)	(76)
Provisão para perdas em investimentos	23	(28)
<b>Aumento do capital social por incorporação</b>	<b>-</b>	<b>6.502</b>
<b>Subvenções para investimentos</b>	<b>33</b>	<b>35</b>
<b>Recursos de terceiros</b>	<b>3.618</b>	<b>538</b>
Diminuição do realizável a longo prazo	3.429	-
Transferência do Investimento para o Circulante	98	-
Alienação de imobilizado	91	538
<b>APLICAÇÕES DE RECURSOS</b>	<b>958</b>	<b>12.823</b>
Aumento de ativos por incorporação-Imóveis	-	1.432
Investimentos	-	2.230
Aumento do permanente	6	-
Transferência do ativo circulante para o permanente	-	5.411
Aumento do realizável a longo prazo	-	3.578
Juros sobre o capital próprio	-	766
Variação nos resultados de exercícios futuros	333	(594)
Dividendos propostos	619	-
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO</b>	<b>5.510</b>	<b>(3.992)</b>
<b>MODIFICAÇÃO NA POSIÇÃO FINANCEIRA: Variação no ativo circulante</b>	<b>5.480</b>	<b>(4.345)</b>
Saldo inicial	7.112	11.457
Saldo final	12.592	7.112
<b>Variação no passivo circulante</b>	<b>(30)</b>	<b>(353)</b>
Saldo inicial	2.242	2.595
Saldo final	2.212	2.242
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO</b>	<b>5.510</b>	<b>(3.992)</b>

#### DIRETORIA

São Paulo, 28 de janeiro de 2000.

**ALBERTO MIGUEL DE SIQUEIRA SALEMA REIS** - Diretor  
**JORGE ALBERTO DORNELES DE OLIVEIRA** - Diretor

**LUIZ FALVELLA**  
Contador - CRC 1SP142881/O-2

### PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Senhores Administradores e Acionistas da

Fortaleza S.A. Empreendimentos Imobiliários:

1. Examinamos os balanços patrimoniais da FORTALEZA S.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS em 31 de dezembro de 1999 e 1998 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.

2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria e compreendemos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Sociedade; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores

e as informações contábeis divulgadas; e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Sociedade, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

3. Conforme mencionado na Nota 2(a), os resultados das operações com venda de imóveis são registrados em função dos recebimentos das respectivas parcelas, o que difere dos critérios estabelecidos pelas práticas contábeis emanadas da legislação societária, que requerem que os resultados sejam apropriados pelo regime de competência, independentemente de sua realização financeira. Caso estas últimas práticas tivessem sido adotadas, o patrimônio líquido em 31 de dezembro de 1999 e 1998 seria aumentado em R\$ 394 mil e R\$ 642 mil, respectivamente. Dessa mesma forma, o lucro líquido para o exercício findo em 31 de dezembro de 1999 seria reduzido em R\$ 307 mil (R\$ 40 mil em 1998).

4. Em nossa opinião, exceto pelo efeito do assunto mencionado no parágrafo (3), as demonstrações contábeis referidas no parágrafo (1) representam adequadamente, em todos os seus aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Fortaleza S.A. Empreendimentos Imobiliários em 31 de dezembro de 1999 e 1998, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido e as origens e aplicações de seus recursos para os exercícios findos naquelas datas, de acordo com práticas contábeis emanadas da legislação societária.

São Paulo, 4 de fevereiro de 2000

**ARTHUR ANDERSEN S/ C** - CRC 2SP000123/O-1  
Francisco Papellás Filho  
Sócio-Diretor Responsável  
Contador - CRC 1SP127815/O-2

**ARTHUR ANDERSEN**