

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 dos exercícios findos em 31 de dezembro de 1998 e 1997. 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 1998 E 1997

(Em milhares de reais)

ATIVO	1998	1997	PASSIVO	1998	1997
CIRCULANTE	7.112	11.457	CIRCULANTE	2.242	2.595
Disponibilidades	168	113	Obrigações fiscais e previdenciárias	545	335
Aplicações financeiras	4.704	5.869	Provisão para férias	62	65
Contas a receber de clientes	1.581	581	Dividendos a pagar	653	1.000
Impostos e taxas a compensar/recuperar	609	103	Outras obrigações	982	1.195
Imóveis a comercializar	-	4.787			
Outros créditos	44	-	RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS	959	365
Despesas antecipadas	6	4	Receitas diferidas de incorporação de imóveis	1.710	820
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	4.048	470	(-) Custos diferidos de incorporação de imóveis	(751)	(455)
Aplicações financeiras	3.525	-			
Contas a receber de clientes	518	467	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	16.622	9.133
Depósitos judiciais	5	3	Capital social	14.061	7.559
PERMANENTE	8.663	166	Reserva de capital	255	220
Investimentos	2.477	108	Reservas de lucros	1.110	158
Imobilizado	6.165	34	Lucros acumulados	1.196	1.196
Diferido	21	24			
TOTAL DO ATIVO	19.823	12.093	TOTAL DO PASSIVO	19.823	12.093

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 1998 E 1997 (Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva de capital	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total
			Legal	Estatutária		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 1996	7.559	200	118	-	1.440	9.317
Subvenções para investimentos	-	20	-	-	-	20
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	796	796
Destinação de lucros:						
Constituição de reservas	-	-	40	-	(40)	-
Dividendos propostos (R\$ 0,40) por lote de mil ações	-	-	-	-	(1.000)	(1.000)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 1997	7.559	220	158	-	1.196	9.133
Aumento de capital por incorporação	6.502	-	-	-	-	6.502
Subvenções para investimentos	-	35	-	-	-	35
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	1.718	1.718
Destinação do lucro líquido:						
Constituição de reservas	-	-	48	904	(952)	-
Juros sobre o capital próprio	-	-	-	-	(766)	(766)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 1998	14.061	255	206	904	1.196	16.622

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 1998 E 1997

(Em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis emanadas da legislação societária, contemplando, adicionalmente, práticas contábeis aplicáveis a empresas do ramo imobiliário.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Resultado da Atividade Imobiliária

As receitas das atividades da Sociedade, provenientes da venda de imóveis são contabilizadas usando o método de recebimento das parcelas de cada empreendimento imobiliário. As receitas e custos são baseados no total atribuído ao custo do terreno e demais gastos de construção/aquisição incorridos até a data da venda, em relação ao total dos custos estimados para cada empreendimento. 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 um aumento de seu lucro líquido do exercício em aproximadamente R\$ 40 (R\$ 70 em 1997) e uma diminuição do patrimônio líquido em R\$ 642 (R\$ 229 em 1997), líquido dos efeitos tributários.

b) Ativo 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, atualizado monetariamente até 31 de dezembro de 1995, deduzido de provisão para perdas, quando aplicável.

d) Passivo Circulante e Exigível a Longo Prazo

Estão demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos incorridos até a data do balanço. O imposto de renda foi provisionado à alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10%, conforme estabelecido pela legislação em vigor. A contribuição social foi calculada à alíquota de 8%, de acordo com a legislação em vigor. A diferença entre a taxa nominal do imposto de renda e contribuição social e a taxa efetiva, é resultado do aproveitamento parcial de prejuízos fiscais apurados em exercícios anteriores.

e) Resultados de Exercícios Futuros

É composto basicamente, pelas receitas e correspondentes custos dos imóveis vendidos (unidades concluídas), apropriados ao resultado pelo efetivo recebimento das parcelas.

4. REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA

No contexto de uma reorganização societária, foi realizada pela Sociedade, no exercício, a incorporação da Bebecê Administração de Imóveis e Assessoria S.A. O balanço que serviu de base para incorporação apresentava a seguinte composição resumida, em 31 de maio de 1998:

Ativo	Passivo
Circulante	Circulante
4.861	2.021
Permanente	Patrimônio Líquido
3.662	6.502
Total do ativo	Total do passivo
8.523	8.523

5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 1998 e 1997, estavam assim apresentadas:

	1998	1997
Certificados de Depósitos Bancários – CDBs	3.525	-
Cotas de fundo de investimento imobiliário	3.063	4.958
Letras Financeiras do Tesouro – LFT	1.641	-
Letras do Tesouro Nacional – LTN	-	87
Notas do Tesouro Nacional – NTN	-	824
Total	8.229	5.869

6. INVESTIMENTOS

Compõem-se de:

	1998	1997
Participações em coligadas (a)	2.314	67
Outros investimentos (b)	163	41
Total	2.477	108

(a) Participações em coligadas

	SCP – Fortaleza S/A Empreendimentos Imobiliários	Off Price Raposo	Banagro Bandeirantes Agro-pecuária Ltda.
	1998	1997	1998
Posição na Coligada:			
Data Base	31.12.98	31.12.97	30.11.98
Capital Social	11.700	11.700	7.558
Patrimônio Líquido	13.306	12.771	6.000
Lucro líquido	700	535	222
Posição do Investimento:			
Participação no Capital (%)	15,5	0,5	2,3
Resultado da Participação	65	69	11
Valor Contábil do Investimento	2.171	67	143

(b) Outros Investimentos

	1998	1997
Investimentos por incentivos fiscais	10	6
Ações e cotas	55	21
Outros investimentos	98	14
Total	163	41

7. IMOBILIZADO

O ativo imobilizado está composto basicamente por imóveis destinados à renda (aluguel), provenientes de empreendimentos próprios e da Bebecê Administração de Imóveis e Assessoria S.A., incorporada pela Sociedade em 31.05.98. Em 31 de dezembro de 1998 e 1997, estavam assim apresentados:

	1998	1997
Imóveis:		
Imóvel Av. Brigadeiro Faria Lima – Bloco II – SP (a)	5.225	-
Edifício Marconi – SP	403	-
Imóvel Rua Maranhão – BH	365	-
Imóvel Edifício Centro Médico Anchieta – PR	365	-
Outros imóveis	200	-
Depreciação acumulada	(460)	-
Subtotal	6.098	-
Outros bens	67	34
Total do imobilizado	6.165	34

(a) Em 31 de dezembro de 1997 este imóvel encontrava-se em fase de construção, classificado no ativo circulante. O imóvel foi concluído em meados de 1998 e posteriormente locado.

8. 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:

Saldos ativos (passivos):	1998	1997
Disponibilidades (conta corrente e aplicação em fundo de curto prazo)	168	113
Aplicações financeiras	3.525	911
Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar	(653)	(1.000)
Receitas:		
Receita de prestações de serviços	1.689	614
Receitas financeiras	25	84
Outras receitas operacionais	25	69
Despesas:		
Despesas de aluguel	(52)	(20)
Despesas de seguro	(1)	(1)
Despesas de processamento de dados	(10)	(45)
Outras despesas operacionais	-	(118)

9. CAPITAL SOCIAL E DIVIDENDOS

O capital social é representado por 4.650.852.519 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.

10. "BUG" DO MILÊNIO

O Sistema Financeiro Bandeirantes, do qual a Fortaleza S.A. Empreendimentos Imobiliários é parte, concluiu, durante o exercício, os procedimentos para adequação dos sistemas de processamento de dados visando a passagem para o ano 2000. Os gastos do Sistema com essa adequação totalizaram, aproximadamente, R\$ 14.500.

11. EVENTOS SUBSEQUENTES

No pacote de medidas de ajustes fiscais integrantes do Programa de Estabilidade Fiscal, alterações foram introduzidas na estrutura tributária em que encontra-se inserida a Sociedade, que poderão impactar as suas operações a partir de 1999.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 1998 E 1997 (Em milhares de reais)

	1998	1997
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	3.709	6.537
Imóveis comercializados	1.059	5.227
Serviços prestados	2.650	1.310
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	(212)	(240)
Impostos incidentes sobre as vendas e serviços	(207)	(239)
Vendas/serviços cancelados	(5)	(1)
RECEITAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS	3.497	6.297
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(548)	(4.355)
RESULTADO BRUTO	2.949	1.942
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(876)	(1.361)
Despesas de depreciação e amortização	(142)	(6)
Despesas administrativas	(1.852)	(1.455)
Receitas financeiras, líquidas	978	10
Resultado de equivalência patrimonial	76	69
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	64	21
RESULTADO OPERACIONAL	2.073	581
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	21	507
RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO SOBRE O LUCRO	2.094	1.088
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(376)	(292)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	1.718	796
LUCRO LÍQUIDO POR LOTE DE MIL AÇÕES (EM R\$)	0,36	0,32

DEMONSTRAÇÕES DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 1998 E 1997 (Em milhares de reais)

	1998	1997
ORIGENS DE RECURSOS	8.831	3.129
LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO	1.756	917
Lucro líquido do exercício	1.718	796
Depreciações e amortizações	142	6
Resultado de equivalência patrimonial	(76)	(69)
Provisão para perdas em investimentos	(28)	184
Aumento do capital social por incorporação	6.502	-
Subvenções para investimentos	35	20
RECURSOS DE TERCEIROS	538	2.192
Diminuição do realizável a longo prazo	-	96
Alienação do imobilizado	538	2.096
APLICAÇÕES DE RECURSOS	12.823	1.173
Aumento de ativos por incorporação:		
Imóveis	1.432	-
Investimentos	2.230	-
Aumento do permanente	-	101
Transferência do ativo circulante para o permanente	5.411	-
Aumento do realizável a longo prazo	3.578	-
Juros sobre o capital próprio	766	-
Resultados de exercícios futuros	(594)	72
Dividendos propostos	-	1.000
AUMENTO (REDUÇÃO) DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO	(3.992)	1.956
MODIFICAÇÃO NA POSIÇÃO FINANCEIRA:	(4.345)	277
Varição no ativo circulante	11.457	11.180
Saldo inicial	7.112	11.457
Varição no passivo circulante	(353)	(1.679)
Saldo inicial	2.595	4.274
Saldo final	2.242	2.595
AUMENTO (REDUÇÃO) DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO	(3.992)	1.956

DIRETORIA

São Paulo, 8 de fevereiro de 1999
 CARLOS AUGUSTO FELICE - Diretor
 JORGE ALBERTO DORNELES DE OLIVEIRA - Diretor
 ALBERTO MIGUEL DE SIQUEIRA SALEM REIS - 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 o balanço patrimonial da FORTALEZA S.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS em 31 de dezembro de 1998, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos para o exercício findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.

(2) Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas de auditoria e compreendeu: (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 registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; 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) Em nossa opinião, 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 1998, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido e as origens e aplicações de seus recursos para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis emanadas da legislação societária.

(4) Conforme mencionado na Nota 3.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. As diferenças decorrentes desses critérios, no exercício de 1998, não foram consideradas relevantes.

(5) As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 1997 foram examinadas por outros auditores independentes, cujo parecer, datado de 31 de março de 1998, foi emitido sem ressalvas, de acordo com as práticas contábeis aplicáveis a empresas do ramo imobiliário.

São Paulo, 8 de fevereiro de 1999

ARTHUR ANDERSEN

ARTHUR ANDERSEN S/C
 CRC 25F00123/O-1
 Sebastião de Paula Nogueira
 Sócio-Diretor Responsável
 Contador - CRC 1RJ026366/T-35P