

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Em cumprimento das disposições legais e estatutárias, vimos apresentar a V.Sas. as demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2000 e 1999. Colocam-se os Diretores desta Sociedade à disposição dos Senhores Acionistas para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

A DIRETORIA

## BALANÇO PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2000 E 1999 (em milhares de reais)

ATIVO	2000	1999	PASSIVO	2000	1999
<b>CIRCULANTE</b>	<b>11.643</b>	<b>12.592</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>1.626</b>	<b>2.212</b>
Disponibilidades.....	74	8	Obrigações fiscais e previdenciárias.....	1.055	1.437
Aplicações financeiras.....	9.861	10.649	Provisão para férias.....	100	97
Contas a receber de clientes.....	444	970	Dividendos a pagar.....	276	622
Impostos a compensar.....	1.067	919	Outras obrigações.....	195	56
Outros créditos.....	197	46	<b>RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS</b>	-	<b>626</b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>1.779</b>	<b>619</b>	Receitas diferidas de incorporação de imóveis.....	-	963
Contas a receber de clientes.....	1.090	483	Custos diferidos de incorporação de imóveis.....	-	(337)
Outros créditos.....	689	136	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>19.637</b>	<b>18.642</b>
<b>PERMANENTE</b>	<b>7.841</b>	<b>8.269</b>	Capital social.....	14.061	14.061
Investimentos.....	2.146	2.366	Reserva de capital.....	399	288
Imobilizado.....	5.687	5.887	Reservas de lucros.....	3.981	3.097
Diferido.....	8	16	Lucros acumulados.....	1.196	1.196
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>21.263</b>	<b>21.480</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>21.263</b>	<b>21.480</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

## DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2000 E 1999 (em milhares de reais)

	Capital social	Reserva de capital	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total
			Legal	Estatutária		
<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>
Subvenções para investimentos.....	-	111	-	-	-	111
Lucro líquido do exercício.....	-	-	-	-	1.160	1.160
Destinações:						
Constituição de reservas.....	-	-	58	826	(884)	-
Dividendos Propostos (R\$ 0,0001 por ação).....	-	-	-	-	(276)	(276)
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2000</b>	<b>14.061</b>	<b>399</b>	<b>394</b>	<b>3.587</b>	<b>1.196</b>	<b>19.637</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2000 E 1999 (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. Reorganização Societária

Em dezembro de 2000, as autoridades governamentais brasileiras aprovaram a associação entre o Unibanco, a Unibanco Holdings S.A., a Caixa Geral de Depósitos (CGD), instituição com sede em Portugal e o Banco Bandeirantes S.A. (controlador indireto da Fortaleza S.A. Empreendimentos Imobiliários). Por meio dessa associação o Unibanco adquiriu 100% da Caixa Brasil Participações S.A., controladora do Banco Bandeirantes S.A. por R\$ 1.043.771 e a Caixa Geral de Depósitos recebeu de forma indireta, via sua subsidiária Caixa Brasil SGPS, 12,129% de participações no Unibanco.

## 3. Resumo das Principais Práticas Contábeis

(a) **Resultado da Atividade Imobiliária** - Até 31 de dezembro de 1999, as receitas das atividades da Sociedade provenientes da venda de imóveis a prazo, eram apropriadas ao resultado à medida em que ocorriam os recebimentos das parcelas de cada empreendimento imobiliário, conforme disposto na Instrução Normativa da SRF nº 84/79. O procedimento até então adotado não estava de acordo com as práticas contábeis emanadas da legislação societária, que requerem que os resultados sejam apropriados pelo regime de competência, independentemente de sua realização financeira. Este procedimento foi alterado a partir do exercício de 2000, o que resultou em aumento do lucro líquido do exercício no montante aproximado de R\$ 350, 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** - Registrado pelo custo de aquisição. A depreciação é feita pelo método linear, com base nas seguintes taxas anuais: imóveis de uso - 4%; utensílios, móveis, equipamentos de comunicação e instalações - 10%; e equipamentos de processamento de dados - 20%.

(e) **Diferido** - Registrado pelo custo, sendo composto, basicamente, por gastos de organização e expansão, amortizados a taxa de 20% a.a..

(f) **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.

(g) **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 provisão para contribuição social foi constituída à alíquota de 12% para janeiro e 9% a partir de fevereiro de 2000 (1999 - 8% até abril e 12% a partir de maio).

## 4. Aplicações Financeiras

Em 31 de dezembro, estavam assim representadas:

	2000	1999
Certificados de Depósitos Bancários - CDB.....	5.093	3.716
Cotas de fundo de investimento imobiliário.....	4.445	6.933
Letras Financeiras do Tesouro - LFT.....	323	-
<b>Total</b> .....	<b>9.861</b>	<b>10.649</b>

## 5. Investimentos

Compõem-se de:

	2000	1999
Participações em coligadas.....	2.135	2.324
Outros investimentos (incentivos fiscais).....	11	42
<b>Total</b> .....	<b>2.146</b>	<b>2.366</b>

## Participações em Coligadas

	SCP - Fortaleza S.A. Empreendimentos Imobiliários - Off Price Raposo		Banagro Bandeirantes Agro-pecuária Ltda.	
	2000	1999	2000	1999
Posição na coligada:				
Capital social.....	11.700	11.700	5.756	7.558
Patrimônio líquido.....	13.170	14.139	4.100	5.757
Lucro líquido.....	(969)	133	(1.657)	(341)
Posição do investimento:				
Participação no capital (%).....	15,5	15,5	2,30	2,30
Resultado da participação.....	(150)	21	(38)	(11)
Valor contábil do investimento.....	2.041	2.192	94	132

## 6. Imobilizado

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

## 7. Transações com Partes Relacionadas

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

	Ativo (Passivo)		Receita (Despesa)	
	2000	1999	2000	1999
Depósitos bancários.....	74	8	-	-
Aplicações financeiras.....	5.093	3.716	691	982
Obrigações estatutárias.....	(276)	(619)	-	-
Outros créditos.....	818	-	1	-
Receitas de prestação de serviços.....	-	-	1.932	1.970
Outros.....	-	-	-	7

## PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Diretores e Acionistas da:

Fortaleza S.A. Empreendimentos Imobiliários:

(1) Examinamos os balanços patrimoniais da FORTALEZA S.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS em 31 de dezembro de 2000 e 1999 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 brasileiras de auditoria e compreendem: (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 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) Conforme mencionado na nota 3ª, a Sociedade alterou o critério de reconhecimento dos resultados das operações com venda de imóveis. Como consequência, o resultado do exercício está aumentado em aproximadamente R\$ 350 mil.

(4) Em nossa opinião, exceto pelo efeito do assunto mencionado no parágrafo (3), as demonstrações contábeis referidas no parágrafo (1) representam adequadamente, em

## DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2000 E 1999 (em milhares de reais)

	2000	1999
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b> .....	<b>4.748</b>	<b>5.577</b>
Imóveis comercializados.....	1.259	2.436
Serviços prestados.....	3.489	3.141
<b>DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA</b> .....	<b>(388)</b>	<b>(490)</b>
Impostos incidentes sobre vendas e serviços.....	(362)	(387)
Vendas/serviços cancelados.....	(26)	(103)
<b>RECEITAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS</b> .....	<b>4.360</b>	<b>5.087</b>
<b>CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS</b>		
<b>PRESTADOS</b> .....	<b>(530)</b>	<b>(562)</b>
<b>RESULTADO BRUTO</b> .....	<b>3.830</b>	<b>4.525</b>
<b>RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b> .....	<b>(1.669)</b>	<b>(522)</b>
Despesas de depreciação e amortização.....	(191)	(198)
Despesas administrativas.....	(2.116)	(2.282)
Receitas financeiras, líquidas.....	942	1.872
Resultado de equivalência patrimonial.....	(188)	10
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas.....	(116)	76
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b> .....	<b>2.161</b>	<b>4.003</b>
<b>RESULTADO NÃO OPERACIONAL</b> .....	<b>(218)</b>	<b>(23)</b>
<b>RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO SOBRE O LUCRO</b> .....	<b>1.943</b>	<b>3.980</b>
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b> .....	<b>(783)</b>	<b>(1.374)</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b> .....	<b>1.160</b>	<b>2.606</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO POR LOTE DE MIL AÇÕES (EM R\$)</b> .....	<b>0,25</b>	<b>0,55</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

## DEMONSTRAÇÕES DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2000 E 1999 (em milhares de reais)

	2000	1999
<b>ORIGENS DE RECURSOS</b> .....	<b>1.733</b>	<b>6.468</b>
Lucro líquido ajustado.....	1.568	2.817
Lucro líquido do exercício.....	1.160	2.606
Depreciações e amortizações.....	191	198
Resultado de equivalência patrimonial.....	188	(10)
Provisão para perdas em investimentos.....	29	23
Subvenções para investimentos.....	111	33
Recursos de terceiros.....	54	3.618
Diminuição do realizável a longo prazo.....	-	3.429
Transferência do investimento para o circulante.....	-	98
Alienação de imobilizado.....	18	91
Alienação de investimento.....	36	-
<b>APLICAÇÕES DE RECURSOS</b> .....	<b>2.096</b>	<b>958</b>
Aumento do investimento.....	34	6
Aumento do realizável a longo prazo.....	1.160	-
Variação nos resultados de exercícios futuros.....	626	333
Dividendos propostos.....	276	619
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO</b> .....	<b>(363)</b>	<b>5.510</b>
<b>MODIFICAÇÃO NA POSIÇÃO FINANCEIRA:</b>		
Variação no ativo circulante.....	(949)	5.480
Saldo inicial.....	12.592	7.112
Saldo final.....	11.643	12.592
Variação no passivo circulante.....	(586)	(30)
Saldo inicial.....	2.212	2.242
Saldo final.....	1.626	2.212
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO</b> .....	<b>(363)</b>	<b>5.510</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

## 8. 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 após as deduções previstas em lei.

Neste exercício foram destacados dividendos no montante de R\$ 276 (R\$ 0,0001 por ação).

## DIRETORIA

São Paulo, fevereiro de 2001.

Diretor

Antonio Manuel Sezões de Almeida Porto

Luiz Falvela

Contador - CRC 1SP142881/O-2

Francisco Papellás Filho  
Sócio-Diretor Responsável  
Contador - CRC 1SP127815/O-2

ARTHUR ANDERSEN