

FORTALEZA S.A. 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 contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2001. 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 2001 E 2000 (Em milhares de reais)

ATIVO	2001		2000		PASSIVO	2001		2000	
CIRCULANTE	6.622	11.643			CIRCULANTE	1.349	1.626		
Disponibilidades	2	74			Obrigações fiscais e previdenciárias	902	1.055		
Aplicações financeiras	4.781	9.861			Provisão para férias	-	100		
Contas a receber de clientes	642	444			Dividendos a pagar	434	276		
Impostos a compensar	1.019	1.067			Outras obrigações	13	195		
Outros créditos	178	197			EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	156	-		
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	12.986	1.779			Provisão para contingências	156	-		
Aplicações financeiras	7.376	-			PATRIMÔNIO LÍQUIDO	21.106	19.637		
Contas a receber de clientes	5.439	1.090			Capital social	14.061	14.061		
Outros créditos	171	689			Reserva de capital	477	399		
PERMANENTE	3.003	7.841			Reservas de lucros	5.372	3.981		
Investimentos	2.172	2.146			Lucros acumulados	1.196	1.196		
Imobilizado	825	5.687							
Diferido	6	8							
TOTAL DO ATIVO	22.611	21.263			TOTAL DO PASSIVO	22.611	21.263		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2001 E 2000 (Em milhares de reais)

	2001	2000
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	898	4.748
Imóveis comercializados	-	1.259
Serviços prestados	898	3.489
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	(78)	(388)
Impostos incidentes sobre vendas e serviços	(78)	(362)
Vendas/ Serviços cancelados	-	(26)
RECEITAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS	-	4.360
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	-	(530)
RESULTADO BRUTO	820	3.830
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	1.927	(1.669)
Despesas de depreciação e amortização	(93)	(191)
Despesas administrativas	(748)	(2.116)
Receitas financeiras, líquidas	2.153	942
Resultado de equivalência patrimonial	25	(188)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	591	(116)
RESULTADO OPERACIONAL	2.748	2.161
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	(65)	(218)
RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO SOBRE O LUCRO	2.682	1.943
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(859)	(783)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	1.823	1.160
LUCRO LÍQUIDO POR LOTE DE MIL AÇÕES (EM R\$)	0,39	0,25

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2001 E 2000 (Em milhares de reais)

	2001	2000
ORIGENS DE RECURSOS	6.895	1.733
Lucro líquido ajustado	1.891	1.568
Lucro líquido do exercício	1.823	1.160
Depreciações e amortizações	94	191
Resultado de equivalência patrimonial	(25)	188
Provisão para perdas em investimentos	(1)	29
Subvenções para investimentos	78	111
Recursos de terceiros	4.926	54
Alienação de imobilizado	4.770	18
Alienação de investimento	-	36
Diminuição do exigível a longo prazo	156	-
Provisão para férias	156	-
APLICAÇÕES DE RECURSOS	11.640	2.096
Aumento do investimento	-	34
Aumento do realizável a longo prazo	11.207	1.160
Variação nos resultados de exercícios futuros	-	626
Dividendos propostos	433	276
AUMENTO (REDUÇÃO) DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO	4.745	(363)
MODIFICAÇÃO NA POSIÇÃO FINANCEIRA:		
Variação no ativo circulante	(5.021)	(949)
Saldo inicial	11.643	12.592
Saldo final	6.622	11.643
Variação no passivo circulante	(276)	(586)
Saldo inicial	1.626	2.212
Saldo final	1.350	1.626
AUMENTO (REDUÇÃO) DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO	(4.745)	(363)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DIRETORIA

São Paulo, março de 2002.
 Adalberto de Moraes Schettert
 Luiz Ravedutti Bulcão Filho
 Ernani Luis Ribeiro
 Fernando Santoro
 Geraldo Travaglia Filho
 Jarbas Aquino Oliveira do Amaral
 Marcia Maria Freitas de Aguiar
 Marcos Cavalcante de Oliveira
 Reinaldo Pereira da Costa Rios
 Rogério Carvalho Braga
 Rogério Claudio Baccelar Scofano
 Rogério de Moura Estevão Junior

Contador

LUIZ FALVELLA - CRC 1SP142881/O-2

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2001 E 2000 (Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva de capital	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total
			Legal	Estatutária		
SALDOS EM 01 DE JANEIRO DE 2000	14.061	288	336	2.761	1.196	18.642
Subvenções para investimentos	-	111	-	-	-	111
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	1.160	1.160
Destinações:						
Constituição de reservas	-	-	58	826	(884)	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(276)	(276)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2000	14.061	399	394	3.587	1.196	19.637
Subvenções para investimentos	-	77	-	-	-	77
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	1.823	1.823
Destinações:						
Constituição de reservas	-	-	91	1.299	(1.390)	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(433)	(433)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2001	14.061	476	485	4.887	1.196	21.105

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2001 E 2000 (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.

Em 29 de agosto de 2001, o Banco Bandeirantes S.A. vendeu a sua participação de 63,381% que detinha no Banco Bandeirantes de Investimento S.A. (controlador direto da Fortaleza S.A. Empreendimentos Imobiliários), ao Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A. Conforme Assembleia Geral Extraordinária de 31 de outubro de 2001, foram estabelecidos os termos e condições para a incorporação do Banco Bandeirantes de Investimentos S.A. pela Unibanco Holdings S.A. e pelo Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A. Em 31 de dezembro de 2001, o Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A. detém 99,930% da Fortaleza S.A. Empreendimentos Imobiliários.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

(a) 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.

(b) 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.

(c) 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%.

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

(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 - A parcela atribuível ao imposto de renda, calculada à alíquota de 15% sobre o lucro tributável, acrescida de adicional de 10% incidente sobre o lucro tributável excedente aos limites fiscais estabelecidos, a parcela correspondente à contribuição social, calculada à alíquota de 12% em janeiro de 2000 e à alíquota de 9% a

partir de fevereiro de 2000, sobre o lucro ajustado antes do imposto de renda.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro, estavam assim representadas:

	2001	2000
Certificados de Depósitos Bancários - CDB	7.376	5.093
Cotas de fundo de investimento imobiliário	4.413	4.445
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	368	323
Total	12.157	9.861

Participações em Coligadas

	SCP - Fortaleza S.A. Empreendimentos Imobiliários - Off Price Raposo		Banagro Bandeirantes Agro-pecuária Ltda.	
	2001	2000	2001	2000
Posição na coligada:				
Capital social	11.700	11.700	7.558	5.756
Patrimônio líquido	13.268	13.170	4.514	4.100
Lucro líquido	99	(969)	415	(1.657)

Posição do investimento:

	2001	2000
Participação no capital (%)	15,5	15,5
Resultado da participação	15	(150)
Valor contábil do investimento	2.056	2.041

5. IMOBILIZADO

O ativo imobilizado está composto basicamente por imóveis destinados a 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 e do Unibanco. Os principais saldos originados de transações com partes relacionadas são:

	Ativo(Passivo)		Receita(Despesa)	
	2001	2000	2001	2000
Depósitos bancários	2	74	-	-
Aplicações financeiras	7.376	5.093	1.009	691
Obrigações estatutárias	433	(276)	-	-
Outros créditos	3.127	818	261	1
Receitas de prestação de serviços	-	-	610	1.932
Outras despesas administrativas	-	-	5	-

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 após as deduções previstas em lei.

Neste exercício foram destacados dividendos no montante de R\$ 433 (R\$ 0,0001 por ação).