

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário
(CNPJ 01.601.918/0001-59)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente.

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e ao Administrador do

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário** (“**Fundo**”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, o Fundo possuía em 31 de dezembro de 2023 aproximadamente 90,66% de vacância física em suas propriedades para investimento. A Administração está implementando ações para diminuir a vacância e restabelecer o equilíbrio das atividades operacionais. Esses eventos ou condições podem levantar dúvida quanto à capacidade de continuidade operacional do Fundo, bem como a necessidade de chamada de capital junto aos cotistas para manutenção das atividades. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em propriedades para investimento – ajuste a valor justo

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía R\$ 71.960 mil em propriedades para investimento (93,02% de seu patrimônio líquido), as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 3.d.

Considerando a relevância dos investimentos em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos - valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022 utilizadas para fins de comparação foram examinadas por outros auditores independentes cujo relatório foi emitido em 15 de março de 2023, sem modificação de opinião.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 20 de março de 2024.



Emerson Fabri

Contador CRC 1SP-236.656/O-6

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-030.002/O-7

**RSM**

FUNDO FORTALEZA DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 01.601.918/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2023	% PL	2022	% PL	Passivo	Nota	2023	% PL	2022	% PL
Circulante		236	0,30%	301	0,41%	Circulante		342	0,44%	313	0,43%
Caixa e equivalentes de caixa	4	226	0,29%	297	0,41%	Taxa de administração a pagar	11	52	0,07%	52	0,07%
Ativos financeiros imobiliários						Prestadores de serviços		33	0,04%	5	0,01%
Outros valores a receber		10	0,01%	4	0,01%	Obrigações fiscais e previdenciárias		1	0,00%	1	0,00%
						Outros passivos		6	0,01%	5	0,01%
Não Circulante		77.877	100,67%	73.080	100,51%	Distribuição de resultados a pagar	8	250	0,32%	250	0,34%
Realizável a longo prazo		408	0,53%	362	0,50%	Não Circulante		408	0,53%	362	0,50%
Depósitos judiciais	24.a	408	0,53%	362	0,50%	Outros passivos	24.b	408	0,53%	362	0,50%
Investimento		77.469	100,14%	72.718	100,02%	Patrimônio Líquido	7	77.363	100,00%	72.706	100,00%
Cotas de fundo de investimento	5	5.509	7,12%	5.768	7,93%	Cotas Integralizadas	7.a	50.000	64,63%	50.000	68,77%
Propriedades para investimento		71.960	93,02%	66.950	92,08%	Amortização de cotas		(28.782)	-37,21%	(28.782)	-39,59%
Imóveis acabados	6.a	71.960	93,02%	66.950	92,08%	Resultados acumulados		129	0,17%	482	0,66%
						Resultado do ajuste a valor justo		56.016	72,41%	51.006	70,15%
Total do Ativo		78.113	100,97%	73.381	100,93%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		78.113	100,97%	73.381	100,93%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO FORTALEZA DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 01.601.918/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração do resultado

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto lucro líquido por cota)

	Nota	2023	2022
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis		286	271
Despesas com propriedades para investimento	9	(603)	(598)
Ajuste a valor justo	6.b	5.010	5.150
Resultado líquido de propriedades para investimento		4.693	4.823
Resultado líquido de atividades imobiliárias		4.693	4.823
Outros ativos financeiros			
Ajuste a valor de mercado	5	203	206
Resultado líquido de ativos financeiros		(7)	-
Receita financeira líquida	4 / 10	586	626
Outras receitas/despesas			
Taxa de administração	11	(625)	(596)
Despesas com serviços de terceiros	12	(188)	(165)
Despesas tributárias	13	(46)	(54)
Outras receitas(despesas) operacionais	14	41	-
Lucro líquido do exercício		4.657	4.840
Quantidade de cotas em circulação		500.000	500.000
Lucro líquido por cota - R\$		9,31	9,68

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

FUNDO FORTALEZA DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 01.601.918/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Ajuste valor justo	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021		50.000	(28.782)	45.856	792	67.866
Resultado do exercício		-	-	-	4.840	4.840
Resultado do Ajuste a Valor Justo	6.b	-	-	5.150	(5.150)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022		50.000	(28.782)	51.006	482	72.706
Resultado do exercício		-	-	-	4.657	4.657
Resultado do Ajuste a Valor Justo	6.b	-	-	5.010	(5.010)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023		50.000	(28.782)	56.016	129	77.363

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO FORTALEZA DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 01.601.918/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		286	271
Recebimento de receitas financeiras líquidas		573	626
Pagamento de prestadores de serviço		(147)	(195)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(602)	(609)
Pagamento de taxa de administração		(625)	(586)
Outros pagamentos operacionais		(18)	(40)
Caixa líquido das atividades operacionais		(533)	(533)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de custos de propriedades vendidas	5	462	-
Caixa líquido das atividades de investimentos		462	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(71)	(533)
Caixa e equivalentes de caixa - Início do exercício	4	297	830
Caixa e equivalentes de caixa - Final do exercício	4	226	297

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 22 de novembro de 1996 e é regulamentado pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23 e 187/23, e que revogou a Instrução CVM nº 472/08, e pela Instrução CVM nº 516/11.

A administração do Fundo está em fase de adaptação da resolução 175/22 e as alterações CVM 181/23, 184/23 e 187/23, que entraram em vigor em outubro de 2023.

Os investimentos em Fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

Atualmente o Fundo possui uma vacância física de 90,66% em decorrência dos distratos. Por conta desse assunto, o Fundo está com o CCL negativo em R\$ 106. A Administração está implementando ações para diminuir a vacância e restabelecer o equilíbrio das atividades operacionais. Atualmente as locações não são suficientes para cobrir os custos do Fundo. Contudo a administração está negociando as cotas de investimento do FII TELLUS para fazer frente as despesas ordinárias e extraordinárias, não obstante a possibilidade de chamada de capital ao cotistas.

2. Base de preparação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimento que estão mensuradas pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

Aprovação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram revisadas e aprovadas pela Administração do Fundo em 20 de março de 2024.

(a) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM nº 516/11.

(b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real (R\$) mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

Todas as informações financeiras apresentadas em Reais (R\$) foram arredondadas para o milhar mais próximo exceto quando indicado.

(c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliários (FII) exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

3. Resumo das principais políticas contábeis

(a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

(b) Ativos financeiros imobiliários de aluguéis

Atualmente temos apenas um locatário, que fica no imóvel da Dantas Barreto, representando atualmente 100% dos aluguéis do Fundo. Em 2022 foi finalizada a rescisão unilateralmente do contrato de locação da Eusébio Matoso e os valores foram discutidos a nível administrativo, sendo que foi constituída provisão para perda de 100% dos aluguéis relacionados a este imóvel que foram faturados até 31 de dezembro de 2022.

(c) Participações em cotas de fundos de investimentos imobiliários

As cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) são registradas ao custo de aquisição. Os fundos listados são atualizados mensalmente de acordo com valor de mercado. Os fundos não cotados estão de acordo com o valor de emissão.

A valorização e/ou desvalorização das cotas de Fundos de Investimento Imobiliários (FII) estão apresentadas ao “ajuste a valor de justo/mercado”.

(d) Propriedades para investimento

(i) Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo.

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

Alterações no valor justo após o reconhecimento inicial são reconhecidas no resultado do exercício. O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

(ii) Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

(e) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses caso contrário são demonstrados como não circulantes.

(f) Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

(g) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos exercícios em que ocorrem independente de recebimento ou pagamento considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

(h) Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2023	2022
Depósitos bancários à vista (a)	7	8
Cotas de fundos de investimentos (b)	219	289
Total	226	297

(a) O montante de R\$ 7 em 2023 (R\$ 8 em 2022) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária possuem liquidez imediata sendo os saldos de 31 de dezembro de 2023 e 2022 representadas por:

Descrição	2023	2022
Itaú Soberano RF simples	219	289
Total	219	289

Referem-se a Cotas de fundo de investimento do Itaú S/A, não possuem vencimento e podem ser prontamente conversíveis estando sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Os ativos que compõem a carteira desse fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 586 (R\$ 626 em 2022).

5. Cotas de fundos de investimentos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui 56.390 (61.050 cotas em 2022) do FII Tellus Rio Bravo Renda Logística conforme demonstrado a seguir:

Descrição	2023	2022
Cotas FII Tellus Renda Logística	5.768	5.562
Valorização da Cota FII Tellus Renda Logística	203	206
Custo na venda de cotas (a)	(462)	-
Total	5.509	5.768

a) No exercício findo de 2023, o Fundo efetuou a venda de 4.660 cotas do FII Tellus Rio Bravo renda Logística ao custo de R\$ 462.

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

6. Propriedades para investimento

(a) Relação dos imóveis – acabados

Segue abaixo a relação dos imóveis do portfólio do Fundo, na qual apenas o imóvel da Dantas Barreto se encontra locado. Os demais, em 31 de dezembro de 2023, estavam vagos:

Descrição	2023	2022
Endereço: Avenida Dantas Barreto, 507 Cidade: Santo Antonio - Recife/PE Metragem: Área útil de 1.370,78 m ² Características: Subsolo, térreo, sobreloja e 1º pavimento	2.300	2.270
Endereço: Rua Joaquim Floriano, 717 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 737,83 m ² Características: loja 01	7.160	6.720
Endereço: Avenida Eusébio Matoso, 891 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 5.279,94 m ² Características: 1º ao 6º andares	62.500	57.960
Total	71.960	66.950

Os imóveis estão registrados sob os seguintes nº de matrículas:

- 1 – Imóvel Avenida Dantas Barreto – matrícula nº 37.492 e 37.494;
- 2 – Imóvel Rua Joaquim Floriano – matrícula nº 17.657;
- 3 – Imóvel Avenida Eusébio Matoso – matrícula nº 41.467, 41.468, 41.469, 41.470, 41.471 e 41.472.

(b) Movimentação

Descrição	Imóveis Acabados	
	2023	2022
Saldo inicial 1º janeiro	66.950	61.800
Ajuste a Valor Justo	5.010	5.150
Saldo final 31 de dezembro	71.960	66.950

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

(c) Método de determinação do valor justo

A Lead Avaliação e Consultoria, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional e experiência na região e tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data-base dezembro de 2023 (Lead Avaliação e Consultoria em dezembro de 2022).

Para a avaliação dos empreendimentos foi utilizado o Método de Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado (FCD).

As taxas de descontos real aplicadas foram de 9,00% (9,50% em 2022) para o imóvel localizado na Avenida Eusébio Matoso, 891, Pinheiros, São Paulo, SP; 9,50% (10% em 2022) para o imóvel localizado na Rua Joaquim Floriano, 717, Itaim, São Paulo, SP e 10,00% (10,50% em 2022) para o imóvel localizado na Avenida Dantas Barreto, 507, Santo Antônio, Recife, PE e, na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e o prazo dos fluxos de caixa.

A metodologia adotada nos laudos consiste na análise das características físicas das propriedades e das diversas informações levantadas no mercado que são devidamente tratadas, a fim de determinar o valor dos respectivos imóveis.

Para a consecução do objetivo solicitado observar-se-á o que preceitua a NBR nº 14.653-1/2001 e NBR 14.653-2/2011 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

7. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2023 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 77.363 (R\$ 72.706 em 2022) sendo composto por:

(a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está representado por 500.000 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas totalizando R\$ 50.000.

(b) Séries de Cotas do Fundo

Seguem as séries de Cotas emitidas pelo Fundo:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª emissão	500.000	100	50.000

(c) Amortização de Cotas

A amortização de Cotas está prevista no regulamento do Fundo em seu artigo 42, parágrafo 1º.

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas que definirá os termos e condições de tais emissões incluindo sem limitação a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Sempre que houver desinvestimentos nos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais os recursos serão preferencialmente reinvestidos em ativos imobiliários.

Caso a instituição administradora não identifique novos ativos imobiliários e condicionada a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, os recursos serão destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve amortização de Cotas.

8. Política de distribuição de resultados

O Fundo, de acordo com seu regulamento e a Lei nº 9.779/99 deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro.

Caberá aos cotistas deliberar sobre a distribuição dos resultados líquidos auferidos, apurados segundo o regime de caixa no respectivo exercício podendo deliberar a distribuição de até 95% do resultado do Fundo.

A administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2023	2022
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	6.126	6.253
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(1.469)	(1.413)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	4.657	4.840
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(5.259)	(5.396)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	132	98
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(58)	(75)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	(528)	(533)
Resultado mínimo a distribuir (95%)	(502)	(506)
	2023	2022
Lucro distribuído no exercício	-	-
Saldo de lucros a pagar	250	250
Pagamento de rendimentos	-	-
Saldo de rendimentos a pagar	250	250
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	0,00%	0,00%

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas foi calculado de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014. Como não houve lucro caixa no exercício, não ocorreu a distribuição de lucros.

9. Outras receitas/despesas com propriedades para investimento

Descrição	2023	2022
Despesas com IPTU	(356)	(336)
Despesas com Condomínio	(101)	(116)
Serviço de Vigilância	(146)	(146)
Total	(603)	(598)

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

10. Receita financeira

Descrição	2023	2022
Rendimento de aplicação financeira	24	62
Rendimentos de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)	562	564
Total	586	626

11. Taxa de administração

O Administrador receberá pelos serviços de gestão do Fundo uma remuneração correspondente 0,275% (duzentos e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos), observada ainda a remuneração mínima de R\$ 28 (vinte e sete mil) mensais a ser paga até o dia 10 (dez) do mês subsequente, corrigida anualmente no mês de dezembro pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) considerando a data-base de 01 de dezembro de 2015.

Receberá também uma remuneração aproximada:

- (a) Equivalente a R\$ 3 (três mil) mensais corrigida anualmente no mês de janeiro pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) considerando a data-base de 01 de janeiro de 2016 e que será integralmente utilizada na remuneração dos serviços prestados por empresa de contabilidade; e
- (b) Equivalente a R\$ 2 (dois mil) mensais corrigida anualmente no mês de novembro pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) considerando a data-base de 01 de novembro de 2015 e que será integralmente utilizada na remuneração dos serviços prestados por empresa de escrituração das Cotas.

A metodologia de cobrança da taxa de administração descrita acima será devida mesmo nos exercícios em que as cotas do Fundo integrarem índice de mercado conforme disposto na regulamentação aplicável e aprovado em sede de assembleia de cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a taxa de administração totalizou R\$ 625 (R\$ 596 em 2022) e representou 0,86% (0,87% em 2022) do patrimônio líquido médio.

O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 52 (R\$ 52 em 2022).

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

12.Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2023	2022
Honorários advocatícios	(15)	(4)
Honorários contabilidade	(102)	(68)
Honorários com avaliações	(13)	(37)
Taxa Anbima	(2)	(3)
Taxa de escrituração de cotas	(30)	(28)
Taxa de fiscalização CVM	(13)	(13)
Taxa de custódia	(13)	(12)
Total	(188)	(165)

13.Despesas tributárias

Descrição	2023	2022
Imposto de renda não compensável	-	(14)
Provisão Causas Cíveis	(46)	(40)
Total	(46)	(54)

14.Outras receitas e despesas operacionais

Descrição	2023	2022
Despesas bancárias	(3)	(2)
Despesas legais e judiciais	(1)	(38)
Despesas cartorárias	(1)	-
Variações Monetárias Ativas	46	40
Total	41	-

15.Legislação tributária

(a) Fundos

O Fundo por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8668/93 não é contribuinte de impostos tais como: PIS, COFINS, CSLL e imposto de renda, estando, porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 28º de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

Conforme artigo 38º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o Fundo de Investimento Imobiliário (FII) que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no *caput* considera-se pessoa ligada ao cotista:

(i) Pessoa física:

- a.** os seus parentes até o 2º (segundo) grau;
- b.** a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

(ii) Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976.

(b) Cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de imposto de renda na fonte.

(c) Isenção do imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i)** Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii)** Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)
- (iii)** Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.
- (iv)** Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário (FII) por qualquer beneficiário inclusive por pessoa jurídica isenta sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

16. Alterações no regulamento

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve alteração no regulamento do Fundo que se encontra disponível no “site” da CVM e da Administradora.

17. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora.

18. Rentabilidade do Fundo (não auditado)

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade do Fundo e a rentabilidade dos rendimentos distribuídos são demonstrados a seguir:

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2022	67.866	75.093	-	10,65%	0,00%	10,65%
2º Sem/2022	75.093	72.706	-	-3,18%	0,00%	-3,18%
1º Sem/2023	72.706	72.629	-	-0,11%	0,00%	-0,11%
2º Sem/2023	72.629	77.363	-	6,52%	0,00%	6,52%

- 1) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial;
- 2) Obtido “Dividend Yield” pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial;
- 3) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

19. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável.

Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que por sua vez dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez

Espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo.

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

Pode haver inclusive alguma oscilação do valor da cota no curto prazo que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação parcial ou total do(s) imóvel(is) que compõe a carteira de investimentos do Fundo por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar no desenvolvimento dos negócios e consequentemente na rentabilidade do Fundo.

Riscos macroeconômicos gerais

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito direta ou indiretamente às variações dos mercados de capitais e a conjuntura econômica do Brasil tais como:

- (a) Desaquecimento da economia;
- (b) Taxas de juros;
- (c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial;
- (d) Inflação;
- (e) Liquidez dos mercados financeiros;
- (f) Riscos tributários;
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

20. Instrumentos financeiros

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais que se destinam a atender suas estratégias e necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado.

Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras conforme divulgado na Nota Explicativa 4, as quais possuem como referência (“benchmark”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro).

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “hedge” / “swap” contra esse risco, porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro.

O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

O Fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos administrando seu capital através de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

21. Hierarquia de valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1: o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;

Nível 2: o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2;

Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Ativos	2023		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações financeiras (nota 4)	219	-	-
Cotas de fundo de investimento (nota 5)	5.509	-	-
Propriedade de investimento (nota 6.a)	-	-	71.960
Total do ativo	5.728	-	71.960

Ativos	2022		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações financeiras (nota 4)	289	-	-
Cotas de fundo de investimento (nota 5)	5.768	-	-
Propriedade de investimento (nota 6.a)	-	-	66.950
Total do ativo	6.057	-	66.950

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

22. Divulgação de informações periódicas e eventuais

A política de divulgação de informações periódicas e eventuais, como definido no Capítulo VII ANEXO NORMATIVO III DA RESOLUÇÃO CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022, Seção I e II, relativas ao Fundo inclui entre outros a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) registre-se que a Administradora no exercício não contratou nem teve serviço prestado pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor de acordo com os critérios internacionalmente aceitos quais sejam: o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório JJChaves Contadores SS para os serviços de contabilidade no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

24. Demandas judiciais

a) Depósitos judiciais

O Fundo depositou em juízo o valor de R\$ 519 em 07 de novembro de 2019 referente ao processo nº 5005432-97.2010.8.27.2729 (adjudicação compulsória de prédio comercial situado na Avenida dos Especiais, conjunto 03 e seu respectivo terreno ao Lote 44, Quadra ACNO 03, do Loteamento Palmas, matrícula nº 164 do CRI de Palmas no Estado do Tocantins) do qual o juiz julgou procedente a ação condenando o Fundo ao pagamento conforme sentença.

Considerando o incontroverso de R\$ 258 o juiz determinou a expedição de alvará em favor do exequente. O saldo original do depósito judicial R\$ 261 com a atualização até a posição de 31 de dezembro de 2023 está em R\$ 408 (R\$ 362 em 2022).

b) Provisão para contingências

No exercício findo em 2023 de acordo com o parecer do escritório Silveiro Advogados existe processo judicial cível onde o Fundo é parte processual com classificação como perda provável no montante de R\$ 408 (R\$ 362 em 2022) e possível no valor de R\$ 61 (R\$ 55 em 2022).

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

25. Seguros (não auditado)

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade.

As premissas de risco adotadas dada a sua natureza não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações contábeis, consequentemente, não foram analisadas pelos nossos auditores independentes.

Em 31 de dezembro de 2022 a cobertura de seguros pode ser assim demonstrada:

Descrição	Limite máximo de indenização*
Incêndio inclusive decorrente de Tumultos; Queda de Raio; Explosão de Qualquer Natureza, Implosão e Queda De Aeronaves Ou Quaisquer Outros Engenheiros Aéreos	89.403

(*) Vigência de 27/11/2022 a 27/11/2023.

Adicionalmente existem garantias contra alagamento e/ou inundação, Danos Elétricos, Desmoronamento, Equipamentos Eletrônicos, sem roubo, Perda e/ou Pagamento de Aluguel P.I. = 18 meses, Quebra de Vidros, espelhos, mármore, anúncios luminosos e antenas, Vendaval, Furacão, Ciclone, Tornado, Granizo e Fumaça etc., no qual possuem indenizações com limites máximos de indenizações que variam de R\$ 622 a R\$ 6.050.

26. Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

Descrição	31/07/2023	31/08/2023	30/09/2023
Receitas Financeiras - Venda de FII's	152.718,74	151.770,56	154.884,34
Despesas Financeiras - Custo p/FII's	- 140.540,40	- 139.639,50	- 139.639,50

Durante o exercício de 2023 foram registrados no resultado o valor de R\$ 30 em escrituração de cotas, R\$ 625 de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2023	2022
Taxa de Administração	(625)	(595)
Taxa de escrituração de cotas	(30)	(28)
Total	(655)	(623)