

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 nº 72.600.026/0001-81)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 252JR-033-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora 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 a demonstração do balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024, 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 principais políticas contábeis 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 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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, 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.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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.

Propriedade para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6 – Propriedade para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como objetivos o investimento em propriedade para renda, alocação e revenda, os quais são avaliadas pelo seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo desses investimentos montava R\$9.420 mil, o equivalente a 15,75% do Patrimônio Líquido do Fundo. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas atualizadas dos imóveis; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; e, **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para mensuração do investimento em propriedade para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Receita de Venda de Propriedades para Investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 12 - Receita de Venda de Propriedades para Investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 12 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$40.494 mil, o equivalente a 67,72% do Patrimônio Líquido do Fundo registrados no contas a receber. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação das cláusulas contratuais de compra e venda do imóvel; **(iii)** exame liquidação financeira para os valores realizados durante o exercício; e, **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para mensuração do contas a receber e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 8 – Política de distribuição de rendimentos)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo destinou o montante de R\$ 7.400 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, de acordo com o Art. 10 da Lei nº 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise da conformidade da base de cálculo ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o período; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela administração para distribuição do resultado em 31 de dezembro de 2024, são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram examinados por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado de 20 de março de 2024, com opinião sem modificação.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em 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 é responsável pela avaliação da capacidade do 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade 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 detectam 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 obtivemos 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;
- obtivemos 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; e

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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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, 24 de março de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Leonardo Mesquita Dantas
Contador CRC 1SP-263.110/O-7

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

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Notas	2024	% PL	2023	% PL
Circulante		45.042	75,32%	236	0,31%
Caixa e equivalentes de caixa	4	13.989	23,39%	226	0,29%
Ativos financeiros imobiliários					
Contas a receber por venda de imóveis	13	31.033	51,90%	0	0,00%
Outros valores a receber		20	0,03%	10	0,01%
Não Circulante		22.488	37,61%	77.877	100,66%
Realizável a longo prazo		9.539	15,95%	408	0,53%
Contas a receber por venda de imóveis	13	9.461	15,82%	0	0,00%
Depósitos judiciais	25.a	78	0,13%	408	0,53%
Investimento		12.949	21,65%	77.469	100,14%
Cotas de fundo de investimento	5	3.529	5,90%	5.509	7,12%
Propriedades para investimento	6.a	9.420	15,75%	71.960	93,02%
Imóveis acabados		9.420	15,75%	71.960	93,02%
Total do Ativo		67.530	112,93%	78.113	100,97%

Passivo	Notas	2024	% PL	2023	% PL
Circulante		7.733	12,93%	342	0,44%
Taxa de administração a pagar	12	56	0,09%	52	0,07%
Prestadores de serviços		24	0,04%	33	0,04%
Obrigações fiscais e previdenciárias		3	0,01%	1	0,00%
Outros passivos		-	0,00%	6	0,01%
Distribuição de resultados a pagar	9	7.650	12,79%	250	0,32%
Não Circulante		0	0,00%	408	0,53%
Outros passivos	26.b	0	0,00%	408	0,53%
Patrimônio Líquido	8	59.797	100,00%	77.363	100,00%
Cotas Integralizadas	8.b	50.000	64,63%	50.000	64,63%
Amortização de cotas		(28.782)	-37,21%	(28.782)	-37,20%
Resultados acumulados		(20.397)	0,17%	129	0,17%
Ajuste a valor justo		58.976	72,41%	56.016	72,41%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		67.530	112,93%	78.113	100,97%

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

Demonstrações do resultado
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto lucro líquido por cota)

	Notas	2024	2023
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis		98	286
Receita de imóveis vendidos	13	63.401	-
Custo de imóveis vendidos	13	(65.500)	-
Outras Receitas e Despesas com propriedades para investimento	10	(9.844)	(603)
Ajuste a valor justo	6.b	2.960	5.010
Resultado líquido de propriedades para investimento		(8.885)	4.693
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(8.885)	4.693
Outros ativos financeiros			
Ajuste a valor de mercado	5	(1.427)	203
Resultado líquido de ativos financeiros		-	(7)
Receita financeira líquida	11	605	586
Outras receitas/despesas			
Taxa de administração	12	(633)	(625)
Despesas com serviços de terceiros	14	(220)	(188)
Despesas tributárias	15	-	(46)
Outras receitas(despesas) operacionais	16	394	41
Prejuízo/Lucro líquido do exercício		(10.166)	4.657
Quantidade de cotas em circulação		500.000	500.000
Prejuízo/Lucro líquido por cota - R\$		(20,33)	9,31

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Ajuste valor justo	Resultados acumulados	Total
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
Resultado do exercício		-	-	-	(10.166)	(10.166)
Resultado do Ajuste a Valor Justo	6.b	-	-	2.960	(2.960)	-
Distribuição de resultado no exercício	9	-	-	-	(7.400)	(7.400)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		50.000	(28.782)	58.976	(20.397)	59.797

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 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		92	286
Recebimento de receitas com venda de imóvel		13.600	-
Recebimento de receitas financeiras líquidas		596	573
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		(105)	-
Pagamento de prestadores de serviço		(234)	(147)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(98)	(602)
Pagamento de taxa de administração		(630)	(625)
Outros pagamentos operacionais		(12)	(18)
Caixa líquido gerado (Consumido) pelas atividades operacionais		13.209	(533)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de custos de participações vendidas		554	462
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimentos		554	462
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		13.763	(71)
Caixa e equivalentes de caixa - Início do exercício	4	226	297
Caixa e equivalentes de caixa - Final do exercício	4	13.989	226

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 2024 e 2023

(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, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24 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, 200/24, 206/24 e 214/24 que entraram em vigor em outubro de 2023, com o prazo limite de 30 de junho de 2025 para regularização.

O fundo tem por objeto a aquisição de bens imóveis destinados à locação, arrendamento e/ou revenda (“Ativos Imobiliários”), cujo público-alvo é voltado para investidores em geral.

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 100,00% em decorrência dos distratos, sendo o último realizado em abril/24 para o imóvel de Recife/PE. A Administração está implementando ações para diminuir a vacância e restabelecer o equilíbrio das atividades operacionais. Contudo, o Fundo possui cotas de investimento do FII TELLUS que podem ser vendidas para fazer frente as despesas ordinárias e extraordinárias. Além disso, o fundo realizou a venda de um dos ativos, que ajudou no crescimento do caixa, trazendo maior conforto e segurança para cumprimento das suas obrigações.

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 2024 foram revisadas e aprovadas pela Administração do Fundo em 24 de março de 2025.

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 2024 e 2023

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

(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.

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

Estão registrados pelo valor correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

A análise de constituição de Provisão para Ajuste ao valor de realização (PDD) é realizada com base nos riscos na realização de créditos a receber em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas.

O controle é realizado com clientes inadimplentes acima de 90 dias.

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 2024 e 2023

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

(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.

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.

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 2024 e 2023

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

(f) Ativos e passivos contingentes

- a) Ativos contingentes: Ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.
- b) Passivos contingentes: Possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

(g) Distribuição de resultados

A distribuição de resultado deve ser feita de acordo com as regras estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2014, que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa. A base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas.

(h) 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.

(i) 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.

(j) Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro pelo 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 2024 e 2023

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2024	2023
Depósitos bancários à vista (a)	6	7
Quotas de fundos de investimentos (b)	13.983	219
Total	13.989	226

(a) O montante de R\$ 6 em 2024 (R\$ 7 em 2023) 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 2024 e 2023 representadas por:

Descrição	2024	2023
Itaú Soberano RF simples	13.983	219
Total	13.983	219

Rendimento de aplicação financeira

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 2024 foi reconhecido a título de rendimento de aplicação financeira o montante de R\$ 106 (R\$ 24 em 2023), demonstrado na nota explicativa nº 10.

5. Cotas de fundos de investimentos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía 50.822 (56.390 cotas em 2023) do FII Tellus Rio Bravo Renda Logística com valor a mercado de R\$ 69,44 por cota (R\$ 97,70 em 2023) conforme demonstrado a seguir:

Descrição	2024	2023
Cotas FII Tellus Renda Logística	5.509	5.768
Desvalorização/valorização da Cota FII Tellus Renda Logística	(1.427)	203
Custo na venda de cotas	(553)	(462)
Total	3.529	5.509

a) No exercício findo de 2024, o Fundo efetuou a venda de 5.568 cotas do FII Tellus Rio Bravo renda Logística ao custo de R\$ 553.

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 2024 e 2023

(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. Todos os ativos, em 31 de dezembro de 2024, estavam vagos:

Item	Descrição	2024	2023
1	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	2.300
2	Endereço: Rua Joaquim Floriano, 717		
	Cidade: São Paulo/SP		
	Metragem: 737,83 m ²		
	Características: loja 01	7.120	7.160
3	Endereço: Avenida Eusébio Matoso, 891		
	Cidade: São Paulo/SP		
	Metragem: 5.279,94 m ²		
	Características: 1º aos 6º andares	-	62.500
	Total	9.420	71.960

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	
	2024	2023
Saldo inicial 1º janeiro de 2024	71.960	66.950
Ajuste a Valor Justo	2.960	5.010
Baixa do Custo de Imóvel Vendido.	(65.500)	-
Saldo final 31 de dezembro de 2024	9.420	71.960

O custo reconhecido na venda do imóvel foi de R\$ 65.500 de acordo com a última avaliação reconhecida em dezembro de 2024.

Este custo é composto por R\$ 14.636 de custo de aquisição e R\$ 50.864 de valor do ajuste a valor justo, que foi contabilizado na conta ‘Resultado de Ajuste a Valor Justo’ e no encerramento do exercício transferido para a conta de “Lucros Acumulados”.

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 2024 e 2023

(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 novembro de 2024 (Lead Avaliação e Consultoria em dezembro de 2023).

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% (9,00% em 2023) para o imóvel localizado na Avenida Eusébio Matoso, 891, Pinheiros, São Paulo, SP; 10,00% (10,00% em 2023) para o imóvel localizado na Rua Joaquim Floriano, 717, Itaim, São Paulo, SP e 9,50% (9,50% em 2023) 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 2024 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 59.797 (R\$ 77.363 em 2023) sendo composto por:

(a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está representado por 500.000 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas totalizando R\$ 50.000.

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 2024 e 2023

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

(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.

O Fundo somente pode 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 é 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 são 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 2024 e 2023 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.

Os cotistas podem deliberarem em assembleia, mediante a aprovação da maioria dos presentes, o não recebimento da totalidade ou de parcela dos rendimentos automaticamente declarados nos termos ao Art 10, parágrafo único da lei 8668/93, conforme item 2 – iii do Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC de 18/03/2015.

O Administrador deve detalhar os motivos pelos quais se faz necessária a retenção dos lucros a serem distribuídos e o percentual desses lucros a serem retidos em relação a base calculada segundo o regime de caixa.

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 2024 e 2023

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2024	2023
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	67.458	6.126
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(77.624)	(1.469)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	(10.166)	4.657
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(53.170)	(5.259)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	71.029	132
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	-	-
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(87)	(58)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	7.606	(527)
Resultado mínimo a distribuir (95%)	7.225	(501)
	2023	2023
Lucro distribuído no exercício	7.400	-
Saldo de lucros a pagar	250	250
Pagamento de rendimentos	-	-
Saldo de rendimentos a pagar	7.650	250
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	97,30%	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.

9. Outras receitas/despesas com propriedades para investimento

Descrição	2024	2023
Descontos Concedidos	(9.308)	-
Despesas com IPTU	(82)	(356)
Despesas com Condomínio	(181)	(101)
Manutenção e Reforma	(74)	-
Serviço de Vigilância	(275)	(146)
Indenizações	76	-
Total	(9.844)	(603)

10. Receita financeira

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 2024 e 2023

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

Descrição	2024	2023
Rendimento de aplicação financeira	106	24
Rendimentos de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)	499	562
Total	605	586

11. Taxa de administração

O Administrador recebe 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 mensais 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.

Recebe também uma remuneração aproximada:

- (a) Equivalente a R\$ 3 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 é integralmente utilizada na remuneração dos serviços prestados por empresa de contabilidade; e
- (b) Equivalente a R\$ 2 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 é integralmente utilizada na remuneração dos serviços prestados por empresa de escrituração das Cotas.

A metodologia de cobrança da taxa de administração descrita acima é 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 2024 a taxa de administração totalizou R\$ 633 (R\$ 625 em 2023) e representou 0,84% (0,86% em 2023) do patrimônio líquido médio.

O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 56 (R\$ 52 em 2023).

12. Receita de Venda de Propriedades para Investimento

O Fundo no exercício de 2024 efetuou a venda da sua participação nas propriedades para Investimento, no valor total de R\$ 63.401. O valor contábil total dos custos contábeis no exercício findo em 2024 foi de R\$ 65.500, gerando um Resultado Líquido negativo de R\$ 2.099.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui um contas a receber por venda de imóveis de R\$ 40.494. Este valor será pago de forma parcelada, cuja última

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 2024 e 2023

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

parcela de recebimento está prevista para novembro de 2026, onde o prazo pode sofrer variações, conforme previsto no compromisso de compra e venda.

I 3. Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2024	2023
Honorários advocatícios	(20)	(15)
Honorários contabilidade	(57)	(60)
Honorários serviços de terceiros	(45)	(42)
Honorários com avaliações	(39)	(13)
Taxa Anbima	(3)	(2)
Taxa de escrituração de cotas	(31)	(30)
Taxa de fiscalização CVM	(12)	(13)
Taxa de custódia	(13)	(13)
Total	(220)	(188)

I 4. Despesas tributárias

Descrição	2024	2023
Provisão Causas Cíveis	-	(46)
Total	-	(46)

I 5. Outras receitas e despesas operacionais

Descrição	2024	2023
Despesas bancárias	(3)	(3)
Despesas legais e judiciais	-	(1)
Vagens e Hospedagens	(7)	-
Despesas cartorárias	(4)	(1)
Reversão de provisões Causas Cíveis/Trabalhistas	408	-
Variações Monetárias Ativas	-	46
Total	394	41

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 2024 e 2023

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

16. 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.

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.

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 2024 e 2023

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

(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:

- (k)** 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)** É 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 é 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 é 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).

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).

17. Alterações no regulamento

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve alteração no regulamento do Fundo que se encontra disponível no “site” da CVM e da Administradora.

18. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

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

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 2024 e 2023

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

19. Rentabilidade do Fundo

O valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo nos meses de dezembro de 2024 e 2023 foram os seguintes:

Exercícios	Valor Patrimonial da cota no início do período	Valor Patrimonial da cota no final do período	Rentabilidade patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
31/12/2023	145,4123	154,7262	6,4051%	0,0000%	6,4051%
31/12/2024	154,7262	119,5938	(22,7062)%	9,5935%	(13,1126)%

A rentabilidade patrimonial por cota é calculada com base no valor patrimonial de cota no final do exercício sobre o valor patrimonial da cota no início do exercício.

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

20. 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 distribuídos aos cotistas dependem do resultado do Fundo que por sua vez depende 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.

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

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 2024 e 2023

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

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.

21. 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.

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.

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 2024 e 2023

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

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.

22. 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

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 2024 e 2023

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

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 2024 e 2023:

Ativos	2024		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Aplicações financeiras (nota 4)	13.983	-	-
Cotas de fundo de investimento (nota 5)	3.529	-	-
Propriedade de investimento (nota 6.a)	-	-	9.420
Total do ativo	17.512	-	9.420
Ativos	2023		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
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

23.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

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 2024 e 2023

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

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.

24. 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 Grant Thornton 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 2024 e 2023.

25. 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 2024 está em R\$ 78 (R\$ 408 em 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 2024 e 2023

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

b) Provisão para contingências

No exercício findo em 2024 de acordo com o parecer do escritório Silveiro Advogados existe processo judicial cível onde o Fundo é parte processual com classificação como perda possível no valor de R\$ 37 (R\$ 61 em 2023) e ocorreu a reversão de provisão do valor de R\$ 408 em virtude na mudança de classificação de perda provável para perda remota.

26.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, conseqüentemente, não foram analisadas pelos nossos auditores independentes.

Em 31 de dezembro de 2024 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 Engenhos Aéreos	89.403

(*) Vigência de 27/11/2024 a 27/11/2025.

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.

27.Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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	31/12/2023	31/12/2024
Receitas Financeiras - Venda de FIIs	459	553
Despesas Financeiras - Custo p/FIIs	(420)	(554)

Durante o exercício de 2024 foram registrados no resultado o valor de R\$ 30 em escrituração de cotas, R\$ 633 de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

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 2024 e 2023

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

Descrição	2024	2023
Taxa de Administração	(633)	(625)
Taxa de escrituração de cotas	(30)	(30)
Total	(663)	(655)

28.Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024.