

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO FORTALEZA INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	01.601.918/0001-59
Data de Funcionamento:	14/01/1997	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	0	Quantidade de cotas emitidas:	500.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MB	Entidade administradora de mercado organizado:	
Nome do Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	CNPJ do Administrador:	72.600.026/0001-81
Endereço:	AV. CHEDID JAFET, 222, BLOCO B - 3ª ANDAR- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 045551-065	Telefones:	(11) 35096600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2016		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos Ltda	03.864.607/0001-08	Av. Chedid Jafet, N° 222 Bloco B 3º Andar - São Paulo - SP	11 35096600
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: Ernst & Young Auditores Independentes S/S	61.366.936/0001-25	Av Pres Juscelino Kubitschek, 1909 CT Torre Norte	11 25733012
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	Não houve aquisições no período	Não houve aquisições no período	NaN	Não houve aquisições no período

3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:																								
	O Fundo tem por objeto a aquisição de bens imóveis destinados à locação, arrendamento e/ou revenda (“Ativos Imobiliários”).																								
4.	Análise do administrador sobre:																								
4.1	Resultado do fundo no exercício findo																								
	O fundo obteve lucro contábil de aproximadamente 7 (sete) milhões, incluindo o ajuste a valor justo e resultado de caixa de aproximadamente 5,6 (cinco virgula seis) milhões. A distribuição de rendimentos do ano foi superior aos 95% mínimos exigidos.																								
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo																								
	A percepção de que o ano de 2016 foi instável, politicamente e difícil, economicamente, é ampla. Sendo o segundo ano consecutivo de retração do PIB (-3,6%), só não foi pior que 2015 (-3,8%) numa janela partindo desde a década de 90. O segmento imobiliário também foi impactado negativamente, muito em função da economia, bem como, da fase do ciclo imobiliário atual. A situação econômica vem fazendo com que as empresas cortemos investimentos programados, bem como adotaram grandes de políticas de austeridade, com amplo corte de gastos. No segmento de escritórios comerciais, observamos um grande excesso de oferta ocasionado pelo grande número de entregas, enquanto que do lado da demanda, não observamos o crescimento das empresas para absorver o aumento de oferta, gerando altos índices de vacância. Quando há excesso de oferta de espaço vago, os preços cobrados na locação também sofrem impacto negativo em renegociações ou revisionais. Já o segmento de varejo e logístico foram impactados pelo consumo reduzido. Muito embora o setor imobiliário tenha sofrido perdas de receitas, a performance dos Fundos Imobiliários andou na contramão. A variação do IFIX (Índice de Fundos Imobiliários) em 2016 foi de 32,3%, contra 5,4% em 2015. Essa variação relevante pode ser explicada por 2 motivos: os valores das cotas dos fundos encerraram o ano de 2015 bem depreciadas em função da especulação sobre a possível tributação dos rendimentos distribuídos pelos fundos, atualmente isentos, aos investidores pessoas físicas, ocasionada pelo surgimento da MP 694 no final daquele ano. O segundo motivo foi o fechamento da taxa de juros real. A NTN-B (título do tesouro nacional), com vencimento em 2035, estava sendo negociada no final de 2015 com taxa de 7,37% a.a. contra 5,74% a.a. no final de 2016. Isso acabou impactando positivamente o valor das cotas, em função dos FIIs serem negociados com um prêmio médio sobre as taxas de juros reais quando comparamos a rentabilidade dos rendimentos distribuídos. Não obstante, as perspectivas para 2017 ainda são de redução de juros e medidas de ajustes fiscais que impactarão positivamente o cenário econômico. A projeção do governo para o PIB é de crescimento de 0,5% e a inflação deverá se manter abaixo do centro da meta para o ano de 4,5%. Dessa forma, esperamos um ano positivo para os fundos imobiliários que poderão contar com um cenário menos desafiador que 2015 e 2016 foram, quanto a retenção de locatários e manutenção de suas receitas.																								
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira																								
	Não há previsão de novos investimentos.																								
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:																								
	Ver anexo no final do documento. Anexos																								
6.	<table><tr><th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr><tr><th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr><tr><td>Dantas Barreto</td><td>2.000.000,00</td><td>SIM</td><td>22,70%</td></tr><tr><td>J. Floriano</td><td>7.600.000,00</td><td>SIM</td><td>-2,56%</td></tr><tr><td>Eusebio Matoso</td><td>48.000.000,00</td><td>SIM</td><td>2,35%</td></tr></table>							Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Dantas Barreto	2.000.000,00	SIM	22,70%	J. Floriano	7.600.000,00	SIM	-2,56%	Eusebio Matoso	48.000.000,00	SIM	2,35%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período																						
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)																								
Dantas Barreto	2.000.000,00	SIM	22,70%																						
J. Floriano	7.600.000,00	SIM	-2,56%																						
Eusebio Matoso	48.000.000,00	SIM	2,35%																						
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação																								
	A Colliers International do Brasil, 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 2016. Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade. 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. 14.653-1/2001 e NBR 14.653-2/2011, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.																								
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes																								
	<table><tr><th>Nº do Processo</th><th>Juízo</th><th>Instância</th><th>Data da Instauração</th><th>Valor da causa (R\$)</th><th>Partes no processo</th><th>Chance de perda (provável, possível ou remota)</th></tr><tr><td>5005432-97.2010.8.27.2729</td><td>03ª Vara Cível</td><td>1ª</td><td>14/07/2016</td><td>435.256,35</td><td>MARCOS ANTONIO DE ALBUQUERQUE; REGINA</td><td>provável</td></tr></table>							Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)	5005432-97.2010.8.27.2729	03ª Vara Cível	1ª	14/07/2016	435.256,35	MARCOS ANTONIO DE ALBUQUERQUE; REGINA	provável				
Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)																			
5005432-97.2010.8.27.2729	03ª Vara Cível	1ª	14/07/2016	435.256,35	MARCOS ANTONIO DE ALBUQUERQUE; REGINA	provável																			

					GUEDES DE ALBUQUERQUE
Principais fatos					
Trata-se de ação de adjudicação compulsória de terreno, em que se discute o pagamento das custas cartoriais.					
Análise do impacto em caso de perda do processo					
Pagamento das custas objeto da ação.					
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes				
	Não possui informação apresentada.				
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:				
	Não possui informação apresentada.				
10.	Assembleia Geral				
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:				
	Av Chedid Jafet, 222 Blo B 3 Andar - São Paulo - SP www.riobravo.com.br				
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.				
	As solicitações podem ser feitas no email agenciascaixa@riobravo.com.br				
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.				
	A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto no Regulamento.				
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.				
	As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.				
11.	Remuneração do Administrador				
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:				
	A Instituição Administradora receberá, pelos serviços de administração do Fundo ("Taxa de Administração") 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\$ 27.671,47 (vinte e sete mil, seiscentos e setenta e um reais e quarenta e sete centavos) 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;				
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:		
	NaN	NaN	NaN		
12.	Governança				
12.1	Representante(s) de cotistas				
	Não possui informação apresentada.				
12.2	Diretor Responsável pelo FII				
	Nome:	PAULO ANDRE PORTO BILYK	Idade:	52	
	Profissão:	Adminstrador de Empresas	CPF:	8930378854	

E-mail:	CORRESPONDECIA@RIOBRAVO.COM.BR		Formação acadêmica:	Adminstrador de Empresas	
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00		Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00		Data de início na função:	01/07/1994	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período		Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	
Rio Bravo Investimentos	Últimos 5 anos		Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários	
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	3,00	3.150,00	0,63%	0,00%	0,63%
Acima de 5% até 10%	2,00	71.680,00	14,34%	0,00%	14,34%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%	1,00	100.000,00	20,00%	0,00%	20,00%
Acima de 20% até 30%	1,00	131.798,00	26,36%	0,00%	26,36%
Acima de 30% até 40%	1,00	193.372,00	38,67%	0,00%	38,67%
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.				
Não possui informação apresentada.					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
Não possui informação apresentada.					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
Não possui informação apresentada.					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.				
Não possui informação apresentada.					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
Não possui informação apresentada.					

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---