

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:	BRFTLZCTF001	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: Passiva	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, Conj. 32 - Bloco B- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551065	Telefones:	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2021		

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 3° Andar - São Paulo - SP	11 35096600
1.2	Custodiante: Itaú Unibanco S.A.	60.701.190/0001-04	Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, 100 São Paulo/SP	11 4090-1743
1.3	Auditor Independente: PEMOM AUDITORES INDEPENDENTES S/S	18.227.733/0001-29	Av. Francisco Matarazzo, 404, 2and, sala 01 Água Branca/SP	11 26190500
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 Não possui informação apresentada.			
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: Não existe, até o momento, a estimativa de investimentos para os exercícios seguintes.			

4.	Análise do administrador sobre:						
4.1	Resultado do fundo no exercício findo						
	O Fundo registrou em 2021 um prejuízo contábil de R\$ 5,647 milhões, incluindo o ajuste a valor justo e resultado de caixa. O resultado do período deve-se primordialmente as receitas de locação dos ativos do Fundo, além do ajuste a valor justo dos imóveis. 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						
	O ano de 2021 foi marcado pela recuperação econômica com o início das campanhas de vacinação em todo o mundo. O Brasil, ainda que atrasado nesse processo, também iniciou a imunização de sua população. A retomada da economia foi mais lenta do que o esperado. As cadeias de suprimentos globais, devido a problemas logísticos, não foram capazes de voltar rapidamente a seu funcionamento pré-pandemia. A demanda, por outro lado, estava aquecida, fomentada por grandes programas de suporte de renda para mitigar os efeitos da pandemia, por um consumo reprimido e pela gradual abertura. O resultado dessa combinação foram altos índices de inflação no Brasil e no mundo. No cenário doméstico tivemos um dos mais rápidos apertos monetários de nossa história, com uma Selic partindo de 2% em janeiro e atingindo a marca 9,25% no final do ano. Apesar da alta veloz dos juros, o IPCA atingiu os dois dígitos ao marcar 10,38% em dezembro. Além dos problemas atrelados a reabertura e ao processo de recuperação econômica, o cenário fiscal não deu trégua. Os gastos para combater os efeitos da Covid diminuíram, mas continuaram a existir ao longo de parte do ano. A mudança do teto de gastos, entretanto foi o maior risco adicionado ao cenário fiscal brasileiro. A principal mudança foi a alteração no cálculo da inflação relevante para cálculo do teto, nmas PEC dos precatórios, que retirou o pagamento das dívidas judiciais do da conta do teto de gastos, também tem repercussões. Há dois riscos dessas mudanças. O primeiro deles é a perda de credibilidade do arcabouço fiscal que tínhamos. O segundo é de uma acumulação de precatórios no futuro. Esses efeitos foram refletidos pelas curvas de juros e pelas expectativas de inflação que precificaram o aumento do risco. No mercado imobiliário, o ano foi positivo, a despeito do cenário de juros mais altos. Os empréstimos imobiliários subiram 46% em 2021, puxados pelos financiamentos com recursos da poupança. Não só empréstimos cresceram, mas as vendas de unidades residenciais na cidade de São Paulo também avançaram 28,5% no ano. O IFIX, por outro lado ficou próximo a estabilidade. Em contrapartida, o número de investidores em fundos imobiliários chegou a 1,5 milhões.						
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira						
	As perspectivas do Fundo para 2022 se mantêm inalteradas. O Fundo continuará com a exploração econômica dos ativos que compõem o seu portfólio, buscando aproveitar uma possível recuperação econômica durante o ano.						
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:						
	Ver anexo no final do documento. Anexos						
6.	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	2.210.000,00	SIM		8,60%		
	J. Floriano	6.450.000,00	SIM		0,47%		
	Eusebio Matoso	53.140.000,00	SIM		-12,19%		
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação						
	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 2021 (Lead Avaliação e Consultoria em Dezembro de 2020). 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. 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% para o imóvel localizado na Avenida Eusébio Matoso, 891, Pinheiros, São Paulo, SP; 9,50% para o imóvel localizado na Rua Joaquim Floriano, 717, Itaim, São Paulo, SP e 10,00% para o imóvel localizado na Avenida Dantas Barreto, 507, Santo Antônio, Recife, PE (7,50%, 8,50% e 9,50 % respectivamente em 2020) e, na avaliação do perito terceirizado e da instituição adminstradora 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.						
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes						
	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	Em execução ou cumprimento de sentença	22/03/2011	322.147,11	Fundo; outra parte	provável

Principais fatos	
FOR.01636-0 (2011/TO) - FII Fortaleza - Imobiliário: Adjudicação compulsória (Especial) - 5005432-97.2010.8.27.2729 - Em execução ou cumprimento de sentença - Valor atual envolvido de R\$ 322.147,11 de perspectiva provável - MARCOS ANTONIO DE ALBUQUERQUE; REGINA GUEDES DE ALBUQUERQUE vs. FUNDO FORTALEZA DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIO - 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 164 do CRI de Palmas/TO.24/09/2021 Julgada procedente a ação, deferida a adjudicação do imóvel ora discutido e confirmada decisão liminar. Condenados os requeridos ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios em R\$ 5.000,00. Apresentado recurso. Proferido acórdão que determinou a exclusão da Rio Bravo do polo passivo da demanda. Intimado o executado a efetuar o pagamento voluntário da demanda. O FII depositou em juízo R\$ 519.411,75 e apresentou impugnação ao cumprimento de sentença. Considerando o incontroverso de R\$ 257.935,48, o juiz determinou a expedição de alvará em favor do exequente. Autos remetidos a contabilidade. Opostos Embargos de Declaração pelo Fundo. Autor apresentou resposta aos Embargos. Juízo regularizou as intimações em nome de Ricardo Moraes. Autos foram novamente para conclusão. Valores atualizados em mar/2021. [PROVISÃO EQUALIZADA APÓS LEVANTAMENTO DE VALORES INCONTROVERSOS]. Juntada petição requerendo a expedição de ofício ao CRI para o cancelamento da averbação. Proferida decisão rejeitando os embargos de declaração e intimando as partes para manifestação acerca do cálculo da contabilidade judicial. Interposto agravo de instrumento requerendo a redução da multa cominatória imposta e apresentada manifestação concordando subsidiariamente com o cálculo apresentado pela contabilidade. Proferida decisão em primeiro grau indeferindo a redução da multa e homologando os cálculos da contabilidade judicial. Opostos embargos de declaração. Expedido ofício para a baixa da averbação. Apresentada petição pelo Ministério Público no agravo de instrumento se manifestando pela não intervenção. Retorno do ofício informando a necessidade de pagamento dos emolumentos pela parte interessada. Manifestação de ciência pela parte interessada. Pedido de habilitação nos autos como terceiro interessado efetuado pelo escritório de advocacia DE VIVO, CASTRO, CUNHA E WHITAKER ADVOGADOS.	
Análise do impacto em caso de perda do processo	
Desembolso da provisão	
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:
	Processos com perspectiva de perda provável estão contingenciados no balanço do Fundo
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 CJ 32 - 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 nos emails: ri@riobravo.com.br, Administracao@riobravo.com.br e fii@fortaleza@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:	
505.663,20		0,75%		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:	56	
Profissão:	Administrador de Empresas		CPF:	8930378854	
E-mail:	CORRESPONDECIA@RIOBRAVO.COM.BR		Formação acadêmica:	Administração 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	2015 - 2018		CIO Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários	
Rio Bravo Investimentos	desde 2019		CEO Chief Executive 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					
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	1,00	500.000,00	100,00%	0,00%	100,00%
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.
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa
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.
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa
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.
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa
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
----	---