

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:	12/2023		

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 40901743
1.3	Auditor Independente: RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.	16.549.480/0001-84	Av. Marques de São Vicente, N° 182, 2° andar, Barra Funda, São Paulo - SP, CEP 01139-000	11 2348-1000
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 2023 um lucro de R\$ 4,657 milhões						
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo						
	A curva de juros dos EUA teve muita volatilidade em 2023. A movimentação pode ser traduzida por uma abertura expressiva de seus ramos mais longos. Essa movimentação foi o destaque no exterior e repercutiu fortemente também no cenário doméstico durante todo o ano, superando inclusive o impacto da dinâmica econômica local nos preços dos ativos. As preocupações fiscais nos EUA parecem ser responsáveis por boa parte da piora do cenário de juros. Não há, no horizonte, uma perspectiva de estabilização da dívida americana e o déficit do orçamento deve atingir o pior valor dos últimos 50 anos em 2023, com exceção da crise de 2008 e do período de Covid-19. Ao mesmo tempo, o Fed seguiu adotando uma política monetária restritiva durante todo o ano de 2023, reduzindo de forma bastante veloz seu balanço de ativos. Além disso, o Fed sinaliza que manterá o juro alto por um longo período para controlar a inflação. Forma-se, então, uma tempestade quase perfeita. Há desconfiança sobre o fiscal, e a demanda diminui. Assim, a curva abre e é inevitável que surja uma discussão sobre o nível de juros neutro, que agora pode ser mais alto. Esse movimento, entretanto, se consolidou apenas no segundo semestre. No início do ano, a quebra do SVB, banco voltado para o mercado de startups nos EUA, gerou cautela nas curvas que lidavam com a possibilidade de uma crise de crédito acometer a economia americana. Essa queda temporária dos juros nos EUA permitiu que os avanços do cenário fiscal brasileiro, com a aprovação do novo arcabouço fiscal, fossem capazes de gerar ganhos importantes para os ativos. O novo arcabouço não convenceu completamente os investidores de que seria capaz de estabilizar a dívida pública brasileira, mas afastou a insegurança com a política fiscal parecida com os governos anteriores do PT. A desconfiança também é produto de um governo que pretende conseguir os 168 bilhões necessários para cumprir a meta por meio de mais arrecadação no ano que vem. Nenhuma política de cortes de gastos foi proposta neste ano. Além do arcabouço, a reforma tributária dos impostos indiretos também foi aprovada ao final do ano, criando a expectativa de um crescimento de longo prazo maior para Brasil. Mesmo que aprovada, a reforma só passará a valer a partir de 2027, com um longo período de transição, até 2032. O ano também foi marcado pela expectativa de que o BC iria iniciar o ciclo de corte de juros, o que de fato se concretizou. A dinâmica de inflação no Brasil, seguiu melhorando ao longo do ano. Ao final de 2023 o IPCA ficou dentro do limite superior estabelecido pelo regime de metas, em 4,62%. A atividade econômica também se manteve forte ao longo do ano. A surpresa com relação às expectativas do final de dezembro de 2022 veio do setor de serviços, que seguiu resiliente, e especialmente do agro, com safra muito expressiva. De igual modo, o mercado de trabalho permaneceu muito aquecido, com taxa de desemprego abaixo da neutra ao longo de quase todo o ano.						
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira						
	Não há perspectiva de investimento para 2024						
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	2.300.000,00	SIM	1,32%			
	Joaquim Floriano	7.160.000,00	SIM	6,55%			
	Eusebio Matoso	62.500.000,00	SIM	7,83%			
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 2023 (Lead Avaliação e Consultoria em dezembro de 2022). Para a avaliação dos empreendimentos foi utilizado o Método de Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado (FCD). As taxas de descontos real aplicadas foram de 9,00% (9,50% em 2022) para o imóvel localizado na Avenida Eusébio Matoso, 891, Pinheiros, São Paulo, SP; 9,50% (10% em 2022) para o imóvel localizado na Rua Joaquim Floriano, 717, Itaim, São Paulo, SP e 10,00% (10,50% em 2022) para o imóvel localizado na Avenida Dantas Barreto, 507, Santo Antônio, Recife, PE e, na avaliação do perito terceirizado e da instituição admnistradora 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.	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	362.180,38	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\$ 362.180,38 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.04/10/2022 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. Comunicação de julgamento do AI n.º 0009066-93.2021.8.27.2700 no 1º grau. Opostos embargos de declaração nos autos do AI 0009066-93.2021.8.27.2700, os mesmos foram rejeitados. Interposto recurso especial em 22/04/2022 e intimada a parte contrária para contrarrazões, a mesma ficou-se inerte, o MP foi intimado para apresentação de manifestação. Em primeiro grau foram apresentados novos cálculos pela contabilidade e nos manifestamos. O Recurso Especial foi rejeitado, apresentamos agravo em recurso especial, o qual não foi conhecido.	
Análise do impacto em caso de perda do processo	
519411.75	
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, Administracaofii@riobravo.com.br e fiifortaleza@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:			
	625.032,48	0,81%	0,81%			
12.	Governança					
12.1	Representante(s) de cotistas					
	Não possui informação apresentada.					
12.2	Diretor Responsável pelo FII					
	Nome:	PAULO ANDRE PORTO BILYK	Idade:	58		
	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	Desde 2015	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
----	---