

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	FUNDO FORTALEZA INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	<b>CNPJ do Fundo:</b>	01.601.918/0001-59
<b>Data de Funcionamento:</b>	14/01/1997	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRFTLZCTF001	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	500.000,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Renda <b>Segmento de Atuação:</b> Híbrido <b>Tipo de Gestão:</b> Passiva	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	MB	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	
<b>Nome do Administrador:</b>	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	<b>CNPJ do Administrador:</b>	72.600.026/0001-81
<b>Endereço:</b>	AV. CHEDID JAFET, 222, CONJ. 32 - BLOCO B- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551065	<b>Telefones:</b>	(11) 3509-6600
<b>Site:</b>	www.riobravo.com.br	<b>E-mail:</b>	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
<b>Competência:</b>	12/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos Ltda	03.864.607/0001-08	Av. Chedid Jafet, Nº 222 Bloco B 3º 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: PEMOM AUDOTORES 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	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b> Não possui informação apresentada.			
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b> Não existe, até o momento, a estimativa de investimentos para os exercícios seguintes.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b> O Fundo registrou em 2022 um lucro de R\$ 4,840 milhões, 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	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b> A política monetária foi o destaque no cenário internacional no ano passado. Bancos Centrais ao redor do mundo seguem direcionando seus esforços para o controle dos altos níveis de inflação que persistiram ao longo de 2022. No centro desse debate está o Fed, que, ao longo de 2022, subiu 375 bps, para 4% ao ano, e ainda não terminou seu ciclo de aperto monetário. A guerra na Ucrânia também foi um dos principais temas do ano. O conflito impactou negativamente as cadeias de suprimento e já dura oito meses. Não há, expectativa para uma resolução do conflito entre os dois países. Os dois principais eventos na China foram a continuação das restrições contra a pandemia do Covid e a eleição da liderança do Partido Comunista. A política de Zero Covid foi impeditiva importante para o crescimento econômico do país. Assim como no exterior, a inflação foi um dos principais temas no Brasil ao longo de 2022. Em abril, o IPCA chegou a subir 12,13% em 12 meses, mas o corte de impostos em itens importantes da cesta de consumo, principalmente energia elétrica e combustíveis, trouxe três meses de deflação que levaram a			

alta para 5,8% ao final do ano. Em resposta a alta inflação o Banco Central realizou uma das mais velozes altas de juros de sua história. As elevações na taxa de juros têm sido realizadas desde março de 2021 e seguiram até setembro do ano passado. No total, a Selic foi elevada em 11,75p.p. Em 2022, a taxa subiu 4,5p.p. Assim, o COPOM deve manter taxa de juros em 13,75% por boa parte de 2023. Mesmo com o forte aperto promovido pela autoridade monetária, a atividade econômica seguiu firme ao longo do ano. Os efeitos da forte reabertura desde o final de 2021, em conjunto com uma série de impulsos fiscais (Auxílio Brasil, PEC dos benefícios sociais e cortes de impostos), fizeram com que os dois primeiros trimestres apresentassem crescimento acima de 1%. No ano, o PIB do Brasil deve crescer aproximadamente 3%. A inflação alta e a atividade resiliente promoveram bons resultados fiscais no ano. O governo registrou superávit em 2022. As maiores incertezas giram em torno do principal arcabouço fiscal do país, o teto de gastos, que foi mais uma vez fragilizado com a aprovação em julho da expansão temporária dos programas sociais. A substituição do teto de gastos fragilizado será responsabilidade do novo governo, que não deu boas indicações de governança fiscal nos próximos quatro anos. O risco fiscal é o mais relevante para o cenário econômico doméstico. Com a eleição realizada no final de outubro, conhecemos o novo presidente assim como a composição das casas legislativas. Ao contrário dos processos eleitorais anteriores, não houve muita volatilidade trazida pela expectativa do pleito, diferente do que aconteceu durante o processo de transição de governos ao final do ano. O governo eleito, terminou o ano com pendências importantes. A mais relevante delas é o novo arcabouço fiscal, que será definido em 2023 para retomar a credibilidade das contas públicas.

**4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**

Não há perspectiva de investimento para 2023.

**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	2.270.000,00	SIM	2,71%
	Joaquim Floriano	6.720.000,00	SIM	4,19%
	Eusebio Matoso	57.960.000,00	SIM	9,07%

**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 2022 (Lead Avaliação e Consultoria em Dezembro de 2021). 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 9,50% para o imóvel localizado na Avenida Eusebio Matoso, 891, Pinheiros, São Paulo, SP; 10,00% para o imóvel localizado na Rua Joaquim Floriano, 717, Itaim, São Paulo, SP e 10,50% para o imóvel localizado na Avenida Dantas Barreto, 507, Santo Antônio, Recife, PE (9,00%, 9,50% e 10,00 % respectivamente em 2021) 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.

**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 contadoria. 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 contadoria judicial. Interposto agravo de instrumento requerendo a redução da multa cominatória imposta e apresentada manifestação concordando subsidiariamente com o cálculo apresentado pela contadoria. Proferida decisão em primeiro grau indeferindo a redução da multa e homologando os cálculos da contadoria 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 contadoria 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**

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	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>				
	Av Chedid Jafet, 222 Blo B CJ 32 - São Paulo - SP www.riobravo.com.br				
10.2	<b>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.</b>				
	As solicitações podem ser feitas nos emails: ri@riobravo.com.br, Administracaooffi@riobravo.com.br e fiifortaleza@riobravo.com.br				
10.3	<b>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.</b>				
	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	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>				
	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.	<b>Remuneração do Administrador</b>				
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>				
	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;				
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>		
	595.623,06	0,82%	0,82%		
12.	<b>Governança</b>				
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b>				
	Não possui informação apresentada.				
12.2	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>				
	<b>Nome:</b>	PAULO ANDRE PORTO BILYK	<b>Idade:</b>	57	
	<b>Profissão:</b>	Administrador de Empresas	<b>CPF:</b>	8930378854	
	<b>E-mail:</b>	CORRESPONDECIA@RIOBRAVO.COM.BR	<b>Formação acadêmica:</b>	Administração de empresas	
	<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00	
	<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	01/07/1994	
	<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>				
	<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>	
	Rio Bravo Investimentos	2015 - 2018	CIO Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários	
	Rio Bravo Investimentos	desde 2019	CEO Chief Executive Officer	Investimentos Imobiliários	
	<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>				
	<b>Evento</b>	<b>Descrição</b>			
	<b>Qualquer condenação criminal</b>				
	<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>				
13.	<b>Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>				
	<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>
	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%
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>						
Não possui informação apresentada.						
<b>15. Política de divulgação de informações</b>						
15.1	<b>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.</b>					
	<a href="https://riobravo.com.br/governanca-corporativa">https://riobravo.com.br/governanca-corporativa</a>					
15.2	<b>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.</b>					
	<a href="https://riobravo.com.br/governanca-corporativa">https://riobravo.com.br/governanca-corporativa</a>					
15.3	<b>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.</b>					
	<a href="https://riobravo.com.br/governanca-corporativa">https://riobravo.com.br/governanca-corporativa</a>					
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>					
	Não possui informação apresentada.					
<b>16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>						
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
----	---