

# **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

Relatório dos Auditores Independentes as  
demonstrações contábeis de 31 de dezembro 2021

## **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 contábeis de 31 de dezembro de 2021

### **Índice**

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis .....	3
Balanços patrimoniais .....	7
Demonstrações do resultado.....	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis .....	11

## **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Aos Quotistas e ao Administrador do

### **Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 72.600.026/0001-81)

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 2021 o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### **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 individuais”. 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 (CFC) 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.

### **Ênfase – continuidade operacional**

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, o Fundo possuía em 31 de dezembro de 2021 aproximadamente 90,66% de vacância física em suas propriedades para investimento. A Administração está implementando ações para diminuir a vacância e restabelecer o equilíbrio das atividades operacionais. Esses eventos ou condições podem levantar dúvida quanto à capacidade de continuidade operacional do Fundo, bem como a necessidade de chamada de capital junto aos cotistas para manutenção das atividades. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que em nosso julgamento profissional foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.

## **Valor justo das propriedades para investimento**

O Fundo é detentor de propriedades para investimento no montante de R\$ 61.800 mil que correspondem a 91,06% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e o grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para valorização ou *impairment* das propriedades para investimento consideramos este assunto como significativo em nossa auditoria.

## **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Com o envolvimento do nosso especialista em precificação de ativos dessa natureza nossos procedimentos de auditoria incluíram a discussão dos critérios utilizados na preparação da metodologia e a razoabilidade das projeções de fluxo de caixa utilizado. Analisamos a exatidão dos dados das propriedades para investimento utilizadas na mensuração e a razoabilidade dos cálculos matemáticos.

Baseado nos procedimentos de auditoria acima resumidos não identificamos distorções significativas e materiais nos cálculos e nas premissas utilizadas pela Administração do Fundo na avaliação de forma que os valores e informações divulgadas às demonstrações contábeis estão apresentadas com razoabilidade.

## **Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações contábeis**

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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.

## **Responsabilidades 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 obtemos 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;
- Obtemos 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 do Fundo;
- Concluimos sobre a adequação do uso pela Administração do Fundo, 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;
- 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria inclusive as eventuais deficiências importantes nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos aos responsáveis pela governança 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 objetos de comunicação aos responsáveis pela governança determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período 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, 25 de fevereiro de 2022.

**Pemom Auditores Independentes Ltda.**  
CRC 2SP 031.056/O-2



**Emerson Fabri**  
Contador CRC 1SP 236.656/O-6

## 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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$)

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2021</b>	<b>% PL</b>	<b>2020</b>	<b>% PL</b>	<b>Passivo</b>	<b>Nota</b>	<b>2021</b>	<b>% PL</b>	<b>2020</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>		<b>834</b>	<b>1,23%</b>	<b>3.159</b>	<b>4,17%</b>	<b>Circulante</b>		<b>330</b>	<b>0,49%</b>	<b>2.730</b>	<b>3,61%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	830	1,22%	3.155	4,17%	Taxa de administração a pagar	12	42	0,06%	34	0,04%
Ativos Financeiros Imobiliários						Fornecedores de materiais e serviços		32	0,05%	19	0,03%
Outros valores a receber		4	0,01%	4	0,01%	Obrigações fiscais e previdenciárias		1	0,00%	1	0,00%
						Outros passivos		5	0,01%	6	0,01%
<b>Não Circulante</b>		<b>67.684</b>	<b>99,73%</b>	<b>75.579</b>	<b>99,82%</b>	Distribuição de resultados a pagar	9	250	0,37%	2.670	3,53%
<b>Realizável a longo prazo</b>		<b>322</b>	<b>0,47%</b>	<b>295</b>	<b>0,39%</b>	<b>Não Circulante</b>		<b>322</b>	<b>0,47%</b>	<b>295</b>	<b>0,39%</b>
Depósitos judiciais		322	0,47%	295	0,39%	Outros passivos		322	0,47%	295	0,39%
<b>Investimento</b>		<b>67.362</b>	<b>99,26%</b>	<b>75.284</b>	<b>99,43%</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	8	<b>67.866</b>	<b>100,00%</b>	<b>75.713</b>	<b>100,00%</b>
Participações societárias	6	5.562	8,20%	6.324	8,35%	Cotas Integralizadas	8.a	50.000	73,67%	50.000	66,04%
Propriedades para Investimento		61.800	91,06%	68.960	91,08%	Amortização de cotas		(28.782)	-42,41%	(28.782)	-38,01%
Imóveis Acabados	7.a	61.800	91,06%	68.960	91,08%	Resultados acumulados		792	1,17%	1.479	1,95%
						Resultado do Ajuste a Valor Justo	7.b	45.856	67,57%	53.016	70,02%
<b>Total do Ativo</b>		<b>68.518</b>	<b>100,96%</b>	<b>78.738</b>	<b>104,00%</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>68.518</b>	<b>100,96%</b>	<b>78.738</b>	<b>104,00%</b>

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 dos resultados

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de Aluguéis	5	4.465	5.479
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	10	(188)	(288)
Ajuste a Valor Justo	7.b	(7.160)	(6.550)
		<u>(2.883)</u>	<u>(1.359)</u>
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<b>(2.883)</b>	<b>(1.359)</b>
		<u>(2.883)</u>	<u>(1.359)</u>
<b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>		<b>(2.883)</b>	<b>(1.359)</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Ajuste a valor de mercado		(762)	(2.791)
Receita Financeira Líquida	11	525	458
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Taxa de administração	12	(506)	(411)
Despesa com provisão para crédito de liquidação duvidosa	5	(1.765)	-
Despesas com serviços de terceiros	13	(234)	(194)
Despesas tributárias	14	(19)	(20)
Outras receitas (despesas) operacionais	15	(3)	(12)
		<u>(5.647)</u>	<u>(4.329)</u>
<b>Prejuízo Líquido do exercício</b>		<b>(5.647)</b>	<b>(4.329)</b>
Quantidade de cotas em circulação		500.000	500.000
		<u>(11,29)</u>	<u>(8,66)</u>
<b>Prejuízo Líquido por cota - R\$</b>		<b>(11,29)</b>	<b>(8,66)</b>

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 2021 e 2020 (Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Ajuste valor justo</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>50.000</b>	<b>(28.782)</b>	<b>59.566</b>	<b>4.428</b>	<b>85.212</b>
Resultado do exercício		-	-	-	(4.329)	<b>(4.329)</b>
Resultado do Ajuste a Valor Justo		-	-	(6.550)	6.550	-
Distribuição de resultado no exercício	9	-	-	-	(5.170)	<b>(5.170)</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>50.000</b>	<b>(28.782)</b>	<b>53.016</b>	<b>1.479</b>	<b>75.713</b>
Resultado do exercício		-	-	-	(5.647)	<b>(5.647)</b>
Resultado do Ajuste a Valor Justo		-	-	(7.160)	7.160	-
Distribuição de resultado no exercício	9	-	-	-	(2.200)	<b>(2.200)</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>50.000</b>	<b>(28.782)</b>	<b>45.856</b>	<b>792</b>	<b>67.866</b>

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 dos fluxos de caixa do período - método direto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de Aluguéis		2.701	5.543
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		525	458
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		-	(389)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(233)	
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(177)	
Pagamento de Taxa de Administração		(498)	(409)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(23)	152
		<u>2.295</u>	<u>5.355</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>			
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Pagamento de outros valores		-	(261)
Recebimento de adiantamentos de clientes		-	3
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	9	(4.620)	(6.775)
		<u>(4.620)</u>	<u>(7.033)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>			
<b>Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>			
		<u>(2.325)</u>	<u>(1.678)</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	3.155	4.833
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício</b>	4	<u><u>830</u></u>	<u><u>3.155</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

# Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais exceto valor unitário das cotas)

## I. Contexto operacional

O Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 22 de novembro de 1996 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em ofício de 14 de janeiro de 1997, com prazo indeterminado de duração, é regulamentado pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da CVM nºs 472/08, 516/11 e 517/11.

O Fundo tem por objeto a aquisição de bens imóveis destinados à locação, arrendamento e/ou revenda.

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.

## Impactos do COVID-19

Devido os impactos locais e globais em função do impacto do Covid - 19 (corona vírus) que resultaram em variação significativa na cotação dos diversos ativos no Brasil e no exterior a cota do Fundo em 31 de dezembro de 2021 apresentou variação negativa de 19,51% em relação ao valor da cota patrimonial de 31 de dezembro de 2020.

Essa variação significativa pode ser temporária não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados ou mesmo que seja intensificada.

A Administradora do Fundo não espera consequências que possam interferir significativamente nas atividades operacionais e comprometer a continuidade de suas operações.

Com o propósito de garantir recursos para cobertura de todas as responsabilidades operacionais e compromissos com o cotista do Fundo, no eventual agravamento da crise gerada pela pandemia, a Administradora está implementando ações para diminuir a vacância e restabelecer o equilíbrio das atividades operacionais.

Atualmente o Fundo possui uma vacância física de 90,66% em decorrência de recentes distratos ocorridos no 2º semestre de 2021.

## 2. Base de preparação das demonstrações contábeis

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários (FII) regulamentados pelas Instruções nºs 472/08, 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII).

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram revisadas e aprovadas pela Administração do Fundo em 25 de fevereiro de 2022.

## **Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário**

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(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**

O único locador dos imóveis do Fundo rescindiu unilateralmente o contrato de locação e os valores estão sendo discutidos a nível administrativo sendo que foi constituída provisão para perda de 100% dos aluguéis que foram faturados até 31 de dezembro de 2021.

### **(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”.

## **Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário**

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### **(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.

### **(f) 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.

## Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### (g) 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 períodos em que ocorrem independente de recebimento ou pagamento considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

### (h) Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2021	2020
Depósitos bancários à vista (a)	6	4
Quotas de fundos de investimentos (b)	824	3.151
<b>Total</b>	<b>830</b>	<b>3.155</b>

(a) O montante de R\$ 6 em 2020 (R\$ 4 em 2020) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha;

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária e possuem liquidez imediata sendo os saldos de 31 de dezembro de 2021 e 2020 representadas por:

Descrição	2021	2020
Itaú TOP RF Referenciado DI FICFI	824	565
Itaú Soberano RF simples	-	2.586
<b>Total</b>	<b>824</b>	<b>3.151</b>

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.

## 5. Contas a receber de alugueis

Compreendem os alugueis a receber cujos saldos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 são os seguintes:

Descrição	2021	2020
Alugueis a receber – imóvel Eusébio Matoso		
Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa (PCLD)	1.765	-
	(1.765)	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Em razão da inadimplência atual e baixa expectativa de recebimento do referido montante, foi constituída provisão integral do montante a receber.

## Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 4.465 (R\$ 5.479 em 2020).

### 6. Cotas de Fundos de investimentos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o Fundo possui 61.050 (sessenta e um mil e cinquenta) Cotas do FII SDI Logística conforme demonstrado a seguir:

Descrição	2021	2020
Cotas FII SDI Logística	6.324	9.115
Varição (negativa) da Cota FII SDI Logística	(762)	(2.791)
<b>Total</b>	<b>5.562</b>	<b>6.324</b>

Devido os impactos locais e globais em função do Covid - 19 (corona vírus) que resultaram em variação significativa na cotação dos diversos ativos no Brasil e no exterior, a cota do Fundo SDI Logística em 31 de dezembro de 2021 apresentou relevante variação negativa em relação ao valor da cota patrimonial de 31 de dezembro de 2020 em decorrência do reconhecimento do ajuste a valor justo de suas propriedades para investimentos.

Essa variação significativa pode ser temporária não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados ou mesmo que seja intensificada.

### 7. Propriedades para investimento

#### (a) Relação dos imóveis – acabados

Segue relação dos imóveis do portfólio do Fundo, na qual apenas o imóvel da Dantas Barreto se encontra locado. Os demais em 31 de dezembro de 2021 estavam vagos:

Item	Descrição	2021	2020
1	<b>Endereço:</b> Avenida Dantas Barreto, 507 <b>Cidade:</b> Santo Antonio - Recife/PE <b>Metragem:</b> Área útil de 1.370,78 m <sup>2</sup> <b>Características:</b> Subsolo, térreo, sobreloja e 1º pavimento	2.210	2.020
2	<b>Endereço:</b> Rua Joaquim Floriano, 717 <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> 737,83 m <sup>2</sup> <b>Características:</b> loja 01	6.450	6.420
3	<b>Endereço:</b> Avenida Eusébio Matoso, 891 <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> 5.279,94 m <sup>2</sup> <b>Características:</b> 1º ao 6º andares	53.140	60.520
	<b>Total</b>	<b>61.800</b>	<b>68.960</b>

Os imóveis estão registrados sob os seguintes n<sup>os</sup> de matrículas:

- 1 – Imóvel Avenida Dantas Barreto – matrícula n<sup>o</sup> 37.492 e 37.494;
- 2 – Imóvel Rua Joaquim Floriano – matrícula n<sup>o</sup> 17.657;

## Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

- 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	
	2021	2020
Saldo inicial 1º janeiro de 2021	68.960	75.510
Ajuste a Valor Justo (negativo)	(7.160)	(6.550)
Saldo final 31 de dezembro de 2021	61.800	68.960

### (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 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 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.

## 8. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2021 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 69.631 (R\$ 75.713 em 2020) sendo composto por:

## Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### (a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 está representado por 500.000 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas totalizando R\$ 50.000.

### (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 poderá 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 será 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 serão 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 2021 e de 2020 não houve amortização de Cotas.

## 9. 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.

Caberá aos cotistas deliberar sobre a distribuição dos resultados líquidos auferidos, apurados segundo o regime de caixa no respectivo exercício podendo deliberar a distribuição de até 95% do resultado do Fundo.

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

## Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2021	2020
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	4.991	5.937
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(8.873)	(10.266)
<b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>	<b>(3.882)</b>	<b>(4.329)</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(1.031)	2.791
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	7.263	6.866
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-	64
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(55)	(36)
<b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>	<b>2.295</b>	<b>5.356</b>
Resultado mínimo a distribuir (95%)	2.180	5.088
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lucro distribuído no exercício	2.200	5.170
Saldo de lucros a pagar	2.670	4.275
Pagamento de rendimentos	(4.620)	(6.775)
<b>Saldo de rendimentos a pagar</b>	<b>250</b>	<b>2.670</b>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	95,87%	96,53%

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.

### 10. Outras receitas/despesas com propriedades para investimento

Descrição	2021	2020
Juros/Multas recebidos	15	19
Despesas com IPTU	(52)	(52)
Despesas de Condomínio	(90)	(95)
Serviço de vigilância	(61)	(158)
Manutenção de bens locados	-	(2)
<b>Total</b>	<b>(188)</b>	<b>(288)</b>

### 11. Receita financeira

Descrição	2021	2020
Rendimento de aplicação financeira	60	80
Rendimentos de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)	466	378
<b>Total</b>	<b>526</b>	<b>458</b>

## Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### 12. Taxa de administração

O Administrador receberá 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\$ 27 (vinte e sete mil) 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.

Receberá também uma remuneração aproximada:

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

A metodologia de cobrança da Taxa de Administração descrita acima será devida mesmo nos períodos 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 2021 a Taxa de Administração totalizou R\$ 506 (R\$ 411 em 2020) e representou 0,67% (0,50% em 2020) do patrimônio líquido médio.

O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 42 (R\$ 34 em 2020).

### 13. Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2021	2020
Honorários advocatícios	(9)	(28)
Honorários contabilidade e auditoria	(71)	(79)
Honorários pessoas jurídicas	(97)	(2)
Honorários com avaliações	-	(20)
Taxa Anbima	(4)	(3)
Taxa de escrituração de cotas	(27)	(25)
Taxa de fiscalização CVM	(15)	(24)
Taxa de custódia	(11)	(13)
<b>Total</b>	<b>(234)</b>	<b>(194)</b>

## Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### 14. Despesas tributárias

Descrição	2021	2020
Imposto de renda não compensável	(12)	(20)
Impostos e taxas	(7)	-
<b>Total</b>	<b>(19)</b>	<b>(20)</b>

### 15. Outras receitas e despesas

Descrição	2021	2020
Despesas bancárias	(2)	(3)
Despesas legais e judiciais	-	(7)
Despesas cartorárias	(1)	(2)
<b>Total</b>	<b>(3)</b>	<b>(12)</b>

### 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### (c) Isenção do imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FII):

- (i) Cujas cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (ii) O benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário (FII) possua no mínimo 50 (cinquenta) cotistas;
- (iii) Não será 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 (FII) ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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 2021 e 2020 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. Até o período de agosto de 2020 o serviço de escrituração das Cotas era prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A..

### 19. Rentabilidade do Fundo (não auditado)

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade do Fundo e a rentabilidade dos rendimentos distribuídos são demonstrados a seguir:

Semestres	Patrimônio líquido inicial	Patrimônio líquido final	Distribuição do semestre	Rentabilidade patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2020	85.213	83.148	2.500	-2,42%	2,93%	0,51%
2º Sem/2020	83.148	75.645	2.670	-9,02%	3,21%	-5,81%
1º Sem/2021	65.978	75.093	1.950	13,82%	2,96%	16,77%
2º Sem/2021	75.093	69.631	250	-7,27%	0,33%	-6,94%

- 1) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial;
- 2) Obtido “Dividend Yield” pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial;
- 3) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

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

## **Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário**

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

### **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 a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que por sua vez dependerá 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**

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:

## **Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário**

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

- (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.

### **Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação**

Em 24 de janeiro de 2022 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21 de dezembro de 2021 na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de resultados de Fundo de Investimento Imobiliário (FII) em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico, contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais Fundos de Investimento Imobiliário (FII) que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado os Fundos de Investimento Imobiliários (FII) têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas, entretanto, ao apresentarem suas demonstrações contábeis devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha a ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de resultados nas demonstrações contábeis poderá ser impactada com potencial efeito relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

### **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.

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.

## **Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário**

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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 nº 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. Análise de sensibilidade**

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 das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

**Nível I:** 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;

## Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

**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 2021 e 2020:

<b>Ativos</b>	<b>2021</b>		
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
Cotas de fundo de investimento	824	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	-	-
Propriedade de investimento	-	-	61.800
<b>Total do ativo</b>	<b>824</b>	<b>-</b>	<b>61.800</b>

  

<b>Ativos</b>	<b>2020</b>		
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
Cotas de fundo de investimento	3.151	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	-	-
Propriedade de investimento	-	-	68.960
<b>Total do ativo</b>	<b>3.151</b>	<b>-</b>	<b>68.960</b>

### 23. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui entre outros a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período 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 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) registre-se que a Administradora no exercício não contratou nem teve serviço prestado pela Pemom Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo de Investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa.

## Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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 2021 e 2020.

### 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 2021 está em R\$ 322 (R\$ 295 em 2020).

#### b) Provisão para contingências

No exercício findo em 2021 de acordo com o parecer do escritório Silveiro Advogados existe processo judicial cível onde o Fundo é parte processual com classificação como perda provável no montante de R\$ 322 (R\$ 295 em 2020) e possível no valor de R\$ 61 (R\$ 22 em 2020).

### 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 2021 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	85.664

(\*) Vigência de 27/11/2021 a 27/11/2022.

## **Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário**

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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\$ 690 a R\$ 5.467.

### **27. Transações com partes relacionadas**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora/Gestora/Parte a ela relacionada do Fundo.