

**Fundo Fortaleza de
Investimento Imobiliário - FII**

Relatório dos auditores independentes
sobre as demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2015

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado por Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2015

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.....	03
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais	05
Demonstração dos resultados dos exercícios	06
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	07
Demonstração dos fluxos de caixa.....	08
Notas explicativas às demonstrações financeiras	09

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Quotistas e ao Administrador do

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado por Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação destas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre estas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Estas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores, e que a auditoria seja planejada e executada, com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independente se causada por fraude ou erro. Nesta avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia destes controles internos do Fundo.

Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Opinião

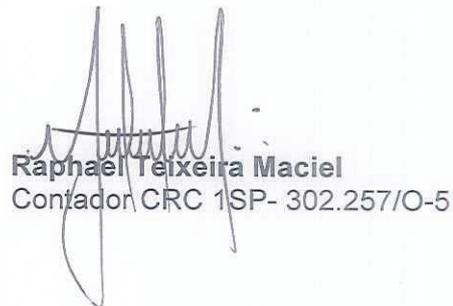
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário - FII, em 31 de dezembro de 2015 e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

São Paulo, 16 de Março de 2016.

Pemom Auditores Independentes SS
CRC 2SP 031.056/O-2



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



Raphael Teixeira Maciel
Contador CRC 1SP- 302.257/O-5

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2015	% PL	31/12/2014	% PL	Passivo	Nota	31/12/2015	% PL	31/12/2014	% PL
Circulante		5.744	9,26%	784	0,99%	Circulante		46	0,07%	49	0,06%
Caixa e equivalentes de caixa	4	5.744	9,26%	784	0,99%	Fornecedores de materiais e serviços		2	0,00%	8	0,01%
Não Circulante		56.330	90,81%	78.250	99,07%	Taxa de Administração a pagar	9	28	0,05%	25	0,03%
Investimento		56.330	90,81%	78.250	99,07%	Obrigações fiscais e previdenciárias		16	0,03%	16	0,02%
Propriedades para Investimento		56.330	90,81%	78.250	99,07%	Total passivo		46	0,07%	49	0,06%
Imóveis Acabados	5	56.330	90,81%	78.250	99,07%	Patrimônio Líquido	6	62.028	100,00%	78.985	100,00%
Total do Ativo		62.074	100,07%	79.034	100,06%	Cotas Integralizadas	6 b	50.000	80,61%	50.000	63,30%
						Amortização do valor das cotas		(28.782)	-46,40%	(28.782)	-36,44%
						Lucros acumulados		40.810	65,79%	57.767	73,14%
						Total do Passivo e Patrimônio Líquido		62.074	100,07%	79.034	100,06%

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações do resultado
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	-	3.476	3.792
Receitas de Vendas de Propriedade para Investimento	-	10.916	-
Custo de Propriedades para Investimentos Vendidas	-	(19.160)	-
Ajuste a Valor Justo	5	(2.760)	1.850
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>(7.528)</u>	<u>5.642</u>
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		<u>(7.528)</u>	<u>5.642</u>
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira		925	1.770
Outras Receitas/Despesas			
Despesa com Taxa de Administração	9	(303)	(262)
Despesas com Serviços de Terceiros	10	(168)	(211)
Despesas Tributárias	-	(216)	(309)
Outras Receitas e Despesas	11	(39)	(88)
Lucro Líquido do Exercício		<u>(7.329)</u>	<u>6.542</u>
Quantidade de cotas em circulação		500.000	500.000
Lucro Líquido por cota - R\$		<u>(14,66)</u>	<u>13,08</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário
 Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
 CNPJ: 72.600.026/0001-81

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014**

(Em milhares de Reais)

	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2012	50.000	(16.038)	55.851	89.813
Amortização de cotas	-	(12.744)	-	(12.744)
Resultado do exercício	-	-	6.542	6.542
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(4.626)	(4.626)
Saldos em 31 de dezembro de 2013	50.000	(28.782)	57.767	78.985
Amortização de cotas	-	-	-	-
Resultado do exercício	-	-	(7.329)	(7.329)
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(9.628)	(9.628)
Saldos em 31 de dezembro de 2014	50.000	(28.782)	40.810	62.028

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de Reais)

<u>Método direto</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis	-	3.476	3.792
Recebimentos por Vendas de Propriedades para Investimento	-	6.257	-
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas	-	925	1.773
Pagamento de Materiais e Serviços	-	(173)	(253)
Pagamento de Taxa de Administração	-	(300)	(252)
Pagamento de outras despesas	-	(256)	(349)
		<u>9.929</u>	<u>4.711</u>
Caixa Líquido das Atividades Operacionais			
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Recebimentos por Vendas de Propriedades para Investimento	-	4.659	-
		<u>4.659</u>	<u>-</u>
Caixa Líquido das Atividades de Investimento			
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Amortização de Cotas	-		(12.744)
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	7.b	(9.628)	(10.099)
		<u>(9.628)</u>	<u>(22.843)</u>
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento			
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa			
		<u>4.960</u>	<u>(18.132)</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	<u>784</u>	<u>18.916</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	4	<u>5.744</u>	<u>784</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

1. Contexto operacional

O Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário 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 nº 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.

As demonstrações financeiras terão sua emissão e publicação autorizadas em 16 de março de 2016, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 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.

a) Base de mensuração

As demonstrações financeiras 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 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários 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 alugueis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

Por venda de imóveis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente aos contratos de venda dos imóveis deduzido do ajuste a valor presente.

c) Propriedades para investimento - 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.

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.

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) Normas e interpretações que não estão em vigor para exercício de 2015

Os pronunciamentos e interpretações que foram emitidos pelo International Accounting Standards Board - IASB, mas que não estavam em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo estão identificadas, a seguir:

- IFRS 9 – Instrumentos financeiros, reconhecimento e mensuração - a partir de 2018
- IFRS 15 – Receitas de contrato com clientes – a partir de 2018
- IFRS 11 – Contabilização de acordos contratuais em conjunto – a partir de 2016
- IAS 38 – Método de depreciação e amortização – a partir de 2016

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2015	2014
Depósitos bancários á vista (a)	303	313
Quotas de fundos de investimentos (b)	5.441	471
Total	5.744	784

(a) O montante de R\$ 303 em (R\$ 313 em 2014) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2015 e 2014 estão representadas por:

Descrição	2015	2014
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado (i)	2.069	5
Rio Bravo Crédito Privado FI Renda Fixa (i)	3.372	466
Total	5.441	471

(i) Estão compostos por cotas de fundo de aplicação financeira da Rio Bravo Investimentos Ltda. (Gestor), administrado pelo Banco Bradesco S.A. (BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), não possuem vencimento e podem ser resgatadas no curto prazo.

5. Propriedades para investimento

a) Relação dos imóveis – acabados

Referem-se a imóveis locados ao Banco Itaú abaixo discriminados:

Item	Descrição	2015	2014
1	Endereço: Avenida Dantas Barreto, 507 Cidade: Recife/PE Metragem: 399,74m ² Características: Subsolo, térreo, sobreloja e 1º pavimento	1.630	1.760
2	Endereço: Rua Joaquim Floriano, 717 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 737,83 m ² Características: loja 01	7.800	8.180
3	Endereço: Praça Patriarca, 30 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 3.944,08 m ² Características: 5º, 6º, 7º, 28º, 29º e 30º andares	-	19.160
4	Endereço: Avenida Eusébio Matoso, 891 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 5.279,94 m ² Características: 1º ao 6º andares	46.900	49.150
Total		56.330	78.250

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

Os imóveis estão registrados sob os seguintes n°s de matrícula:

- Imóvel Avenida Dantas Barreto – matrícula n° 37.492 e 37.494
- Imóvel Rua Joaquim Floriano – matrícula n° 17.657
- Imóvel Praça Patriarca – matrícula n° 18.486, 18.487, 18.488, 18.509, 18.510 e 18.511.
- Imóvel Avenida Eusébio Matoso – matrícula n° 41.467, 41.468, 41.469, 41.470, 41.471 e 41.472.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, houve a desapropriação amigável do Ed. Barão de Iguapê, Praça Patriarca n° 30, do 5°, 6°, 7°, 28°, 29° e 30° andar, como expropriante a Fazenda do Estado de São Paulo, pessoa jurídica de direito público, conforme Escritura Pública de Desapropriação datada de 31 de março de 2015. O pagamento foi efetuado via crédito em conta do Fundo.

b) Movimentação

Descrição	Imóveis Acabados	
	2015	2014
Saldo inicial	78.250	76.400
Baixas pelo custo dos imóveis vendidos	(19.160)	-
Ajuste a Valor Justo	(2.760)	1.850
Saldo final	56.330	78.250

c) Método de determinação do valor justo

A Colliers International do Brasil, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional e experiência na região e tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base Setembro de 2015. Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A metodologia adotada nos laudos consiste na análise das características físicas das propriedades e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor dos respectivos imóveis. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR 14.653-2/2011, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

6. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2015 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 62.028 (R\$ 78.985 em 2014), sendo composto por:

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2015 está representado por 500.000 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 50.000.

b) Séries de cotas do fundo

Segue abaixo 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.

d) Ajuste de avaliação ao valor justo

Representa o ajuste de avaliação ao valor justo das propriedades para investimento do Fundo apurado com base em Laudo de avaliação formalmente aprovado pela administração (Nota 5c)

Para melhor apresentação, ao final do exercício, o valor do ajuste referente ao exercício é apropriado do lucro líquido do exercício para essa rubrica contábil.

Os valores registrados nesta rubrica são reclassificados para lucros acumulados integral ou parcialmente, quando da alienação dos ativos a que elas se referem.

7. 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

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

a) Base de cálculo

No exercício/período findo em 31 de dezembro de 2015 e 2014, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2015	2014
Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional	9.929	4.711
Resultado mínimo a distribuir (95%)	9.433	4.475

b) Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar

	2015	2014
Saldo inicial não distribuído	-	5.488
Rendimento propostos no exercício	9.629	4.626
Imposto de renda na fonte sobre rendimentos	-	(15)
Rendimentos e redução de patrimônio líquido pagos no exercício	<u>(9.629)</u>	<u>(10.099)</u>
Saldo pendente de distribuição no exercício	<u>-</u>	<u>-</u>

8. Emissão e amortização de Cotas

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de até R\$ 62.027. Em 31 de dezembro de 2015, o capital subscrito é de R\$ 50.000, equivalentes a 500.000 cotas, totalmente integralizado.

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.

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

9. Remuneração da administração

a) Taxa de administração

O Administrador receberá pelos serviços de gestão do Fundo, com exclusão de qualquer outra, a maior remuneração entre R\$ 300 por ano e o equivalente a 0,275%, com base em 1/360 sobre o patrimônio líquido do Fundo, ambas pagas mensalmente no último dia útil de cada mês, a partir de dezembro de 2014.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 a taxa de administração totalizou R\$ 303 (R\$ 262 em 2014) e representou 0,44% (0,29% em 2014) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2015 é de R\$ 28 (R\$ 25 em 2014).

10. Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2015	2014
Honorários Advocatícios e de Contabilidade	(90)	(87)
Honorários de pessoas jurídicas	(34)	(25)
Taxa de escrituração de cotas	(20)	(39)
Taxa de fiscalização CVM	(16)	(23)
Taxa de custódia	(8)	(7)
Outras despesas	-	(30)
Total	(168)	(211)

11. Outras receitas e despesas

Descrição	2015	2014
Manutenção de Bens locados	-	(48)
Condução, transporte, Correios, Viagens	(1)	(2)
Despesas bancárias	(2)	(2)
Despesas legais e judiciais	(36)	(36)
Total	(39)	(88)

12. Legislação tributária

a. Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2015 e 2014

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 n.º 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 n.º 1585/15, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário 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; e
 - (b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- (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.

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (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 possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- (iii) Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário 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 por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

13. Alterações no regulamento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, não ocorreu alteração no Regulamento do Fundo.

14. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e os serviços de escrituração das cotas e custódia do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

15. Rentabilidade do fundo

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

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2014	89.814	89.936	2.353	0,14%	2,62%	2,76%
2º Sem/2014	89.936	78.986	2.218	-12,18%	2,47%	-9,71%
1º Sem/2015	78.986	64.891	7.580	-17,84%	9,60%	-8,25%
2º Sem/2015	64.891	62.028	2.048	-4,41%	3,16%	-1,26%

(a) A rentabilidade percentual média do fundo foi calculada considerando-se o resultado do semestre sobre o patrimônio líquido médio do mesmo período. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

16. 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

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, 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.

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

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 conseqüentemente 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 a conjuntura econômica do Brasil, tais como:

- 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

17. 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.

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

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 04, 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.

18. 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 1:** 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.
- **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.

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

- **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 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2015 e 2014:

	2015		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	5.441	-	-
Propriedade de investimento	-	-	56.330
Total do ativo	5.441	-	56.330
	2014		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	471	-	-
Propriedade de investimento	-	-	78.250
Total do ativo	471	-	78.250

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.

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Pemon Auditores Independentes relacionados a este Fundo de Investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. 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 2015.

21. Demandas judiciais - provisão para contingências

O Fundo é parte no processo n.º 2010.0001.5424-3 na 3ª Vara Cível da Comarca de Palmas, no Estado de Tocantins, cuja probabilidade de perda é estimada como possível pelos advogados do Fundo, e é relativos à adjudicação de imóvel descrito na Matrícula 164, do Cartório de Registro de Imóveis. A escrituração definitiva do imóvel ocorreu em 26 de julho de 2011 e os autos estão conclusos desde 10 de julho de 2015 restando a discussão sobre os embargos relativos as obrigações de custeamento.

22. Seguros

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 financeiras, consequentemente não foram analisadas pelos nossos auditores independentes.

23. Transações com partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e 2014, o Fundo realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado	MOVIMENTAÇÃO DO PERÍODO	
	2015	2014
SALDO INICIAL	5	2
APLICAÇÕES	12.198	4
RESGATE	(10.135)	(1)
SALDO FINAL	2.068	5
RENDIMENTO BRUTO - EM REAIS	696	240
RENTABILIDADE BRUTA	12,69%	10,31%
QUANTIDADE DE COTAS	2.068,368680	2.903,435531

Rio Bravo Crédito Privado FI RF	MOVIMENTAÇÃO DO PERÍODO	
	2015	2014
SALDO INICIAL	466	18.598
APLICAÇÕES	3.068	5.576
RESGATE	(161)	(23.708)
SALDO FINAL	3.373	466
RENDIMENTO BRUTO - EM REAIS	194	1.769
RENTABILIDADE BRUTA	13,16%	11,20%
QUANTIDADE DE COTAS	3.372,28312	249.617,55268