

# **Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 01.601.918/0001-59**

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

31 de dezembro de 2018  
com Relatório do Auditor Independente sobre as  
demonstrações financeiras

**Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 01.601.918/0001-59**

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

**Demonstrações financeiras**

31 de dezembro de 2018

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	8
Demonstrações do resultado .....	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	10
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto .....	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	12

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do

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

(Administrado pela Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa 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 intitulada a seguir “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. 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, 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.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

### 1. Reconhecimento de receita sobre contratos de locação

Consideramos o reconhecimento das receitas sobre contratos de locação (receitas de aluguéis) como significativo para as demonstrações financeiras do Fundo, tendo em vista a relevância dos montantes envolvidos bem como pela especificidade de cada contrato de locação firmado, em especial ao que se refere a descontos concedidos ou incondicionais, abatimentos e prazos de carência para o início dos fluxos de pagamento. Adicionalmente, a linearidade aplicada pela Administradora do Fundo para o reconhecimento da receita, tem por objetivo a redução de volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguel, de forma que o reconhecimento dos valores de receita com aluguéis seja realizado ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento dos valores formalizados em cada contrato. Conforme divulgado na nota explicativa nº 11, durante o exercício de 2018 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 5.074 mil.

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

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita sobre contratos de locação incluíram, mas não foram limitados a:

- análise da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- recálculo da receita de aluguéis do exercício para uma amostra de contratos de locação, considerando especificidades contratuais de linearização da receita; e
- acompanhamento da evolução da receita no exercício, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas, determinadas com base em nosso conhecimento do Fundo e da indústria.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 11.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo derivadas de contratos de locação para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## 2. Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2018 o saldo de propriedades para investimento é de R\$ 59.050 mil, sendo que durante o exercício de 2018 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de ajuste positivo de valor justo das propriedades para investimento o montante de R\$ 4.410 mil.

Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado pela Administradora do Fundo e pelos consultores independentes para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas. Verificamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento, fornecidos pela Administradora do Fundo ao consultor independente e utilizados na mensuração. Revisamos as informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do consultor independente contratado pela Administradora do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### 3. Distribuição de rendimentos aos cotistas

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administradora do Fundo para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, e devem levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014.

Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Conforme divulgado na nota explicativa nº 8, em 31 de dezembro de 2018, a Administradora do Fundo apurou o montante de R\$ 4.720 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas, e o montante de R\$ 4.484 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 4.739 mil ao longo do exercício de 2018.

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

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administradora do Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo de rendimentos a distribuir aos cotistas.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 8.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo 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 financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 financeiras, 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 Administradora do Fundo.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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 significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também 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.

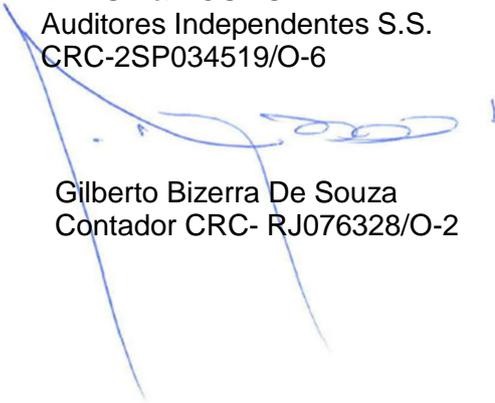


Building a better  
working world

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício 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, 22 de março de 2019.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP034519/O-6



Gilberto Bizerra De Souza  
Contador CRC- RJ076328/O-2

**Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ n.º 01.601.918/0001-59**

**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 2018 e 2017**  
*(Em milhares de Reais)*

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>% PL</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>		<b>3.192</b>	<b>4,84%</b>	<b>8.306</b>	<b>13,72%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.192	4,84%	8.306	13,72%
<b>Não Circulante</b>		<b>65.521</b>	<b>99,31%</b>	<b>54.640</b>	<b>90,27%</b>
<b>Investimento</b>		<b>65.521</b>	<b>99,31%</b>	<b>54.640</b>	<b>90,27%</b>
Participações societárias		6.471	9,81%	-	0,00%
Quotas de fundos de investimento	5	6.471	9,81%	-	0,00%
Propriedades para Investimento	6	59.050	89,50%	54.640	90,27%
Imóveis Acabados		59.050	89,50%	54.640	90,27%
<b>Total do Ativo</b>		<b>68.713</b>	<b>104,15%</b>	<b>62.946</b>	<b>103,99%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>		<b>2.735</b>	<b>4,15%</b>	<b>2.418</b>	<b>3,99%</b>
Fornecedores de materiais e serviços		4	0,01%	3	0,00%
Taxa de Administração	10	29	0,04%	29	0,05%
Adiantamento de clientes		405	0,61%	-	0,00%
Distribuição de rendimentos a pagar	8.b	2.297	3,48%	2.386	3,94%
<b>Total passivo</b>		<b>2.735</b>	<b>4,15%</b>	<b>2.418</b>	<b>3,99%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	7	<b>65.978</b>	<b>100,00%</b>	<b>60.528</b>	<b>100,00%</b>
Cotas Integralizadas	7.a	50.000	75,78%	50.000	82,61%
Amortização do valor das cotas		(28.782)	-43,62%	(28.782)	-47,55%
Lucros acumulados		44.760	67,84%	39.310	64,95%
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>68.713</b>	<b>104,15%</b>	<b>62.946</b>	<b>103,99%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ n.º 01.601.918/0001-59**

**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 2018 e 2017**  
*(Em milhares de Reais, exceto o lucro por cota)*

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de Aluguéis	11	5.074	5.067
Ajuste a Valor Justo	6.b	4.410	(2.960)
Outras despesas com propriedades para investimento		<u>(213)</u>	<u>(122)</u>
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<u>9.271</u>	<u>1.985</u>
<b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>		<u>9.271</u>	<u>1.985</u>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Ajuste a valor de mercado	5	971	-
Receita Financeira		446	729
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Taxa de Administração	10	(353)	(356)
Despesas com Serviços de Terceiros	12	(110)	(119)
Despesas Tributárias	14	(121)	(130)
Outras Receitas e Despesas	13	(4)	(3)
Lucro Líquido do Exercício		<u><b>10.100</b></u>	<u><b>2.106</b></u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Lucro Líquido por cota - R\$		<u><b>20,20</b></u>	<u><b>4,21</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ n.º 01.601.918/0001-59**

**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 2018 e 2017**  
*(Em milhares de Reais)*

	<u>Nota</u>	<u>Cotas</u> <u>Integralizadas</u>	<u>Amortização</u> <u>de cotas</u>	<u>Lucros</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 1º de janeiro de 2017</b>		<b>50.000</b>	<b>(28.782)</b>	<b>42.194</b>	<b>63.412</b>
Lucro Líquido do Exercício		-	-	2.106	2.106
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	(4.990)	(4.990)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>		<b>50.000</b>	<b>(28.782)</b>	<b>39.310</b>	<b>60.528</b>
Lucro Líquido do Exercício		-	-	10.100	10.100
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	(4.650)	(4.650)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>50.000</b>	<b>(28.782)</b>	<b>44.760</b>	<b>65.978</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ n.º 01.601.918/0001-59**

**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 - Método direto**  
**para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
(Em milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de Aluguéis	11	5.074	5.067
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		446	729
Pagamento de Materiais e Serviços		(215)	(168)
Pagamento de Taxa de Administração	10	(353)	(356)
Pagamento de outras despesas		(232)	(227)
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b>8</b>	<u>4.720</u>	<u>5.045</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Aquisição de cotas de fundo de investimento		(5.500)	
Recebimento de adiantamentos de clientes		405	-
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	7.b	(4.739)	(2.630)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>		<u>(9.834)</u>	<u>(2.630)</u>
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		<u>(5.114)</u>	<u>2.415</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício</b>	<b>4</b>	<u>8.306</u>	<u>5.891</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício</b>	<b>4</b>	<u>3.192</u>	<u>8.306</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

## **1. 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 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.

## **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) Aprovação das demonstrações financeiras**

Em 22 de março de 2019, a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

### **(b) 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.

### **(c) 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.

### **(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 Administradora 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.

**Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

**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**

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis. Não há saldo pendente pois o recebimento é sempre no último dia útil do mês.

**(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.

**(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.

**Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

**(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) Lucro por cota**

O lucro 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	2018	2017
Depósitos bancários á vista (a)	426	400
Quotas de fundos de investimentos (b)	2.766	7.906
<b>Total</b>	<b>3.192</b>	<b>8.306</b>

(a) O montante de R\$ 426 em 31 de dezembro de 2018 (R\$ 400 em 2017) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2018 e 2017, estão representadas por:

Descrição	2018	2017
Itaú Soberano RF Simples	-	3.393
Itaú TOP RF Referenciado DI FICFI	2.766	4.513
<b>Total</b>	<b>2.766</b>	<b>7.906</b>

Referem-se à cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A., não possuem vencimento e podem ser resgatados no curto prazo. Os ativos que compõe a carteira desse Fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

**5. Cotas de Fundos de Investimentos**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo adquiriu 61.050 (sessenta e um mil e cinquenta) cotas, do FII SDI Logística, conforme demonstrado abaixo:

Descrição	2018	2017
Cotas FII SDI Logística	5.500	-
Valorização da Cota FII SDI Logística	971	-
<b>Total</b>	<b>6.471</b>	<b>-</b>

**Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

**6. Propriedades para investimento**

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

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

Item	Descrição	2018	2017
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	1.940	1.740
2	<b>Endereço:</b> Rua Joaquim Floriano <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> 737,83 m <sup>2</sup> <b>Características:</b> loja 01	5.950	5.570
3	<b>Endereço:</b> Avenida Eusébio Matoso <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> 5.279,94 m <sup>2</sup> <b>Características:</b> 1º ao 6º andares	51.160	47.330
	<b>Total</b>	<b>59.050</b>	<b>54.640</b>

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

- 1 – Imóvel Avenida Dantas Barreto – matrícula n° 37.492 e 37.494;
- 2 – Imóvel Rua Joaquim Floriano – matrícula n° 17.657; e
- 3 – Imóvel Avenida Eusébio Matoso – matrícula n° 41.467, 41.468, 41.469, 41.470, 41.471 e 41.472.

**(b) Movimentação**

Descrição	Imóveis Acabados	
	2018	2017
Saldo inicial 1º janeiro de 2018	54.640	57.600
Ajuste a Valor Justo	4.410	(2.960)
Saldo final 31 de dezembro de 2018	<b>59.050</b>	<b>54.640</b>

**Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

**(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 2018. 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.

**7. Patrimônio líquido**

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2018 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 65.978 (R\$ 60.528 em 2017), sendo composto por:

**(a) Cotas integralizadas**

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2018 e 2017 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:

<b>Descrição</b>	<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	<b>Valor nominal (R\$)</b>	<b>Total (R\$ mil)</b>
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.

**8. 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.

**Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

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.

**Distribuição de Resultados a pagar**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Base de Cálculo</b>		
Base de cálculo - Resultado Financeiro Líquido	4.720	5.045
Resultado mínimo a distribuir (95%)	4.484	4.793
<b>Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar</b>		
Saldo inicial não distribuído	2.386	26
Rendimento propostos no exercício	4.650	4.990
Rendimentos e redução de patrimônio líquido pagos no exercício	(4.739)	(2.630)
Distribuição de rendimentos a pagar	<u>2.297</u>	<u>2.386</u>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	<b>101,51%</b>	<b>101,10%</b>

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.

**9. Emissão e amortização de Cotas**

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de até R\$ 65.978 (R\$ 60.528 em 2017).

Em 31 de dezembro de 2018, 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 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**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

**10. Taxa de administração**

A Administradora 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; e (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 2018, a taxa de administração totalizou R\$ 353 (R\$ 356 em 2017) e representou 0,57% (0,55% em 2017) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 29 (R\$ 29 em 2017).

**11. Receitas de aluguéis**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 o Fundo reconheceu receitas com aluguéis no montante de R\$ 5.074 (R\$ 5.067 em 2017), não havendo saldo de aluguéis a receber em 31 de dezembro de 2018 e 2017, dado que o vencimento e a liquidação dos aluguéis ocorre dentro do próprio mês de apuração.

**12. Despesas de serviços de terceiros**

<b>Descrição</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Honorários Advocatícios e de Contabilidade	35	39
Honorários Auditoria	23	
Honorários pessoas jurídicas	2	31
Taxa de escrituração de cotas	26	26
Taxa de fiscalização CVM	15	14
Taxa de custódia	9	9
<b>Total</b>	<b>110</b>	<b>119</b>

**Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

**13. Outras receitas e despesas**

Descrição	2018	2017
Despesas bancárias	2	2
Despesas legais e judiciais	2	1
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

**14. Despesas Tributárias**

Descrição	2018	2017
Despesas com IPTU	38	-
Imposto de Renda não compensável	80	130
Impostos e Taxas	3	-
<b>Total</b>	<b>121</b>	<b>130</b>

**15. Legislação tributária**

**(a) Fundos**

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 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.

**Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**(Em milhares de Reais, 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 n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- (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).

**16. Alterações no regulamento**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, não houve alteração no regulamento, a última alteração no Regulamento foi considerando às disposições da ICVM 571, bem como promoveu a uniformização do inteiro teor ao novo padrão da Administradora, visando ao melhor atendimento à legislação aplicável, de forma que fica(m), dentre outros pontos, (a.1) renomeados e renumerados certos Capítulos e respectivos itens do Regulamento; (a.2) indicado que os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pelo gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da ICVM 472; (a.3) incluídas no Regulamento situações adicionais de conflito de interesses com o Fundo, incluindo, mas não se limitando, em relação à atuação dos consultores especializados e dos representantes dos cotistas, bem como a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da gestora, do consultor, conforme aplicável, ou partes a eles relacionadas; (a.4) excluído do Regulamento o capítulo que tratava da divulgação de informações periódicas do Fundo, com indicação no Regulamento do dispositivo da ICVM 472 onde as referidas informações podem ser consultadas, em linha com a ICVM 571; (a.5) excluída do Regulamento a relação dos encargos do Fundo, com indicação no Regulamento do dispositivo da ICVM 472 onde as referidas informações podem ser consultadas, em linha com a ICVM 571.

Foram estabelecidos quóruns específicos, de acordo com as matérias e número de cotistas do Fundo, e indicação de procedimentos adicionais a serem observados em assembleias gerais de cotistas, incluindo, sem limitação, a reorganização dos prazos de convocação e apresentação de propostas para o ordem do dia; (a.7) adaptadas as disposições acerca dos representantes dos cotistas, incluindo, sem limitação, indicação dos requisitos necessários e outros deveres aplicáveis aos representantes eleitos; e (a.8) indicado no Regulamento o endereço eletrônico da Administradora onde a versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pela Administradora poderá ser consultada pelos Cotistas.

**Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

**17. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia**

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.

**18. 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/2016	62.028	64.897	2.717	4,63%	4,38%	9,01%
2º Sem/2016	64.897	63.412	2.783	-2,29%	4,29%	2,00%
1º Sem/2017	63.412	63.451	2.600	0,06%	4,10%	4,16%
2º Sem/2017	63.451	60.528	2.390	-4,61%	3,77%	-0,84%
1º Sem/2018	60.528	60.557	2.350	0,05%	3,88%	3,93%
2º Sem/2018	60.557	65.978	2.300	8,95%	3,80%	12,75%

- 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; e
- 3) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

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

**19. 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.

***Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário***  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
***(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)***

**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 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; e
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

**20. 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 Administradora 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, a Administradora 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 financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**(Em milhares de Reais, 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.

**21. Análise de sensibilidade**

O Fundo aplica o CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação 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.

**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.

**Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2018 e 2017:

Ativos	2018		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundo de investimento	2.766	-	-
Propriedade de investimento	-	-	59.050
<b>Total do ativo</b>	<b>2.766</b>	<b>-</b>	<b>59.050</b>

Ativos	2016		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundo de investimento	7.906	-	-
Propriedade de investimento	-	-	54.640
<b>Total do ativo</b>	<b>7.906</b>	<b>-</b>	<b>54.640</b>

### 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.

### 22. 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 Ernst & Young Auditores Independentes S.S. 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 2018 e 2017.

***Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário***  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
***(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)***

**23. Demandas judiciais - provisão para contingências**

O Fundo é parte no processo n.º 5005432-97.2010.8.27.2729 na 3ª Vara Cível da Comarca de Palmas, no Estado de Tocantins, 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. O valor atual envolvido é de R\$ 477 de perspectiva provável.

**24. 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 financeiras, conseqüentemente não foram analisadas pelos nossos auditores independentes.

**25. Transações com partes relacionadas**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora/Gestora/Parte a ela relacionada do Fundo.