

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

CNPJ nº 00.868.235/0001-08  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários  
Ltda.)  
(CNPJ nº 72.600.026/0001-81)

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2021**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,  
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos  
Cotistas e à Administração do  
Fundo de Investimento Imobiliário Hermes  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Hermes (“Fundo”) (administrado pela Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2021 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

## Valor justo das propriedades para investimento (Nota explicativa nº 7)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui ativo classificado como propriedade para investimento no montante de R\$ 100.400 mil, que é mensurado pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desse imóvel e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo;</li><li>• análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e</li><li>• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

## Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 30 de março de 2021, sem modificação.

## Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## 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 administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 a administração 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, 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, 31 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi

Contador CRC 1SP259915/O-0

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HERMES

CNPJ: 00.868.235/0001-08

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2021	% PL	2020	% PL	Passivo	Nota	2021	% PL	2020	% PL
<b>Circulante</b>		<b>3.112</b>	<b>3,02%</b>	<b>2.379</b>	<b>2,36%</b>	<b>Circulante</b>		<b>923</b>	<b>0,90%</b>	<b>567</b>	<b>0,56%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.442	1,40%	1.079	1,07%	Taxa de administração a pagar	10	136	0,13%	39	0,04%
Ativos Financeiros Imobiliários						Fornecedores de materiais e serviços		64	0,06%	45	0,04%
Contas a Receber de Aluguéis	5	1.103	1,07%	733	0,73%	Distribuição de resultados a pagar	8	706	0,69%	478	0,47%
Outros valores a receber		567	0,55%	567	0,56%	Adiantamento de alugueis		7	0,01%		0,00%
						Outros passivos		10	0,01%	5	0,00%
<b>Não Circulante</b>		<b>100.757</b>	<b>97,53%</b>	<b>98.952</b>	<b>97,92%</b>	<b>Não Circulante</b>		<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>74</b>	<b>0,07%</b>
Outros ativos		357		357	0,35%	Outros passivos		0	0,00%	74	0,07%
<b>Investimento</b>		<b>100.400</b>	<b>97,53%</b>	<b>98.595</b>	<b>97,92%</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	7	<b>102.946</b>	<b>100,00%</b>	<b>100.690</b>	<b>100,00%</b>
Propriedades para Investimento		100.400	97,53%	98.595	97,92%	Cotas Integralizadas	7.a	27.403	26,62%	27.403	27,22%
Imóveis Acabados	6.a	100.400	97,53%	98.595	97,92%	Reserva de Lucros	-	52	0,05%	52	0,05%
						Resultados acumulados	-	75.491	73,33%	73.235	72,73%
<b>Total do Ativo</b>		<b>103.869</b>	<b>100,90%</b>	<b>101.331</b>	<b>100,64%</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>103.869</b>	<b>100,90%</b>	<b>101.331</b>	<b>100,64%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HERMES

CNPJ: 00.868.235/0001-08

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

## Demonstrações dos resultados

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

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

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de Aluguéis		6.869	7.209
Despesas com manutenção e conservação		(71)	(233)
Receita de imóveis vendidos			
Custo de imóveis vendidos			
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	9	(1.071)	(3.459)
Ajuste a Valor Justo	6.b	1.805	1.785
		<u>7.532</u>	<u>5.302</u>
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<b>7.532</b>	<b>5.302</b>
		<u>7.532</u>	<u>5.302</u>
<b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>		<b>7.532</b>	<b>5.302</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Receita Financeira Líquida		44	14
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Taxa de administração	10	(561)	(454)
Despesa administrativas		(26)	(5)
Despesas com serviços de terceiros	11	(218)	(196)
Despesas tributárias	12	(3)	(9)
Outras receitas (despesas) operacionais		75	-
		<u>6.843</u>	<u>4.652</u>
<b>Lucro Líquido do exercício</b>		<b>6.843</b>	<b>4.652</b>
Quantidade de cotas em circulação		54.316	54.316
		<u>125,98</u>	<u>85,65</u>
<b>Lucro Líquido por cota - R\$</b>		<b>125,98</b>	<b>85,65</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HERMES

CNPJ: 00.868.235/0001-08

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais - R\$)

	<b>Nota</b>	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Reserva de lucros</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>27.403</b>	<b>52</b>	<b>71.380</b>	<b>98.835</b>
Resultado do exercício				4.652	<b>4.652</b>
Distribuição de resultado no exercício	8			(2.797)	<b>(2.797)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>27.403</b>	<b>52</b>	<b>73.235</b>	<b>100.690</b>
Resultado do exercício				6.843	<b>6.843</b>
Distribuição de resultado no exercício	8			(4.587)	<b>(4.587)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>27.403</b>	<b>52</b>	<b>75.491</b>	<b>102.946</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HERMES

CNPJ: 00.868.235/0001-08

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Demonstrações dos fluxos de caixa do período - método direto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de Aluguéis		6.507	7.201
Recebimento de receitas com venda de imóvel			-
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		44	14
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		(65)	(250)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(202)	(177)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(1.069)	(3.433)
Pagamento de Taxa de Administração		(464)	(452)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(29)	(31)
		<u>4.722</u>	<u>2.872</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>			
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Pagamento de outros valores		-	12
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	8	(4.359)	(2.825)
		<u>(4.359)</u>	<u>(2.813)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>			
<b>Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>			
		<u>363</u>	<u>59</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício		1.079	1.020
		<u>1.442</u>	<u>1.079</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício</b>			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

## I. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Hermes (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 24 de julho de 1995 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em ofício de 25 de outubro de 1996, 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 objetivo do Fundo é de captar recursos para investimentos em incorporações, construções e empreendimentos imobiliários, com finalidade comercial, podendo comprar, vender, revender ou locar imóveis comerciais e/ou residenciais situados no Estado do Rio Grande do Sul. O Fundo tem como público alvo qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira.

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.

### I.1 Impactos do Covid-19

Devido os impactos locais e globais em função do impacto do Covid - 19 (Coronavírus), houve variação significativa na cotação dos diversos ativos financeiros negociados em mercados financeiros e bolsas de valores diversos, no Brasil e no exterior. Considerando-se esses aspectos, com o aumento significativo de concessão de descontos, a cota do Fundo, até 31 de dezembro de 2021 apresentou variação significativa em relação ao valor da cota de 31 de dezembro de 2020. Essa variação significativa pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que seja intensificada.

## 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 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

As demonstrações financeiras referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2021 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas em 31 de março de 2022 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

### b. Base de mensuração

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

## d. **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.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do fundo estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota 06 – Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento).

Nota 24 – Demandas Judiciais

## **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**

#### ***Aluguéis.***

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

### **c. Propriedades para investimento**

#### ***i. Imóveis acabados***

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à 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.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

## **ii. Custos subsequentes**

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

## **d. Avaliação do valor recuperável de ativos – Impairment**

A Administradora revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excedente o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

## **e. Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

## **f. Receita de aluguéis e provisão para ajuste ao valor de realização**

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas considerando critérios de perda esperada e 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 de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

A provisão é constituída para os saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida com mais de 180 dias.

## g. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2021	2020
Depósitos bancários á vista (a)	615	475
Cotas de fundos de investimentos (b)	<u>827</u>	<u>604</u>
<b>Total</b>	<b><u>1.442</u></b>	<b><u>1.079</u></b>

(a) O montante de R\$ 615 em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 475 em 2020) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2021 e 2020 estão representadas por:

Descrição	2021	2020
FIC FI Saturno (i)	1	1
Itaú Soberano Referenciado DI LP FI (ii)	<u>826</u>	<u>603</u>
<b>Total</b>	<b><u>827</u></b>	<b><u>604</u></b>

(i) Referem-se às cotas de fundo de investimento administrado pelo Banco Bradesco S/A. (Bem – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), não possuem vencimento e podem ser resgatados a curto prazo. Os ativos que compõe a carteira desses fundos estão substancialmente representados por títulos públicos.

(ii) Referem-se às cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S/A (Gestor e Administrador), 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. Contas a receber de aluguéis

No exercício findo em 2021 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 6.869 (R\$ 7.209 em 2020):

Descrição	2021	2020
-----------	------	------

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Medcenter	579	542
Hotel Accor BR	49	19
Safe Park	88	63
Safe Park - confissão de dívida	208	0
Medcenter (Atraso)	179	42
Safe Park (atraso)	-	67
<b>Total</b>	<b>1.103</b>	<b>733</b>

## 6. Propriedades para investimento

### (a) Relação dos imóveis

	2021	2020
<b>HOTEL:</b>		
Empreendimento denominado NOVOHOTEL, localizado na Avenida Soledade, 569 – Três Figueiras – Porto Alegre – RS, composto de: 126 unidades habitacionais climatizadas, 8 salas de convenções, TV a cabo e lavanderia	13.200	13.063
<b>MEDCENTER:</b>		
Empreendimento L, localizado na Avenida Soledade, 569 – Três Figueiras – Porto Alegre – RS, composto de:		
67 conjuntos comerciais com 174 boxes	46.200	42.723
22 lojas comerciais	20.000	20.481
226 boxes de estacionamento	9.200	8.716
Terreno com área privativa de 3.950m <sup>2</sup> , localizado na Rua Primeiro de Janeiro, n.º 80, Bairro Três Figueiras, em Porto Alegre – RS	11.800	13.612
	<b>100.400</b>	<b>98.595</b>

### (b) Movimentação

Descrição	2021	2020
Saldo em 1º de janeiro	98.595	96.810
Resultado com Ajuste a Valor Justo	1.805	1.785
<b>Saldo em 31 de dezembro</b>	<b>100.400</b>	<b>98.595</b>

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

## (c) Método de determinação do valor justo

A Colliers International do Brasil, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base Outubro de 2021. (No exercício findo em 2020, os imóveis foram avaliadas pela Newmark Brasil).

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 por meio da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflete determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade, sendo o período de análise 10 anos

Para o Empreendimento Medcenter, a avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda Direta, analisando-se os contratos atuais e ao final deles, considerou-se que os imóveis seriam levados a mercado. A taxa de desconto utilizada, compatível com o mercado, foi de 10,25% a.a. (10,50% a.a. em 2020) e taxa de capitalização de 9,75% a.a.

Para o Terreno, foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

Para os empreendimentos denominados Novotel e estacionamento a avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através do Fluxo de Caixa Descontado num horizonte de 10 anos, contemplando o ciclo operacional do empreendimento. A taxa de desconto utilizada, compatível com o mercado, foi de 10,75% a.a. para o Hotel e Estacionamento (10,50% a.a. em 2020) e taxa de capitalização de 9,75% a.a. para o Hotel e Estacionamento.

## 7. Patrimônio Líquido

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o fundo apresentou um Patrimônio Líquido de R\$ 100.946 (R\$ 100.690 em 2020), sendo composto por:

### (a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 está representado por 54.316 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 27.403.

### (b) Séries de cotas do fundo

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo fundo:

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil) (*)
1ª emissão	25.000	0,05	1.250
2ª emissão	29.316	0,89	26.153
	<u>54.316</u>		<u>27.403</u>

(\*) Valor nominal das cotas de cada emissão representa o valor das mesmas após os custos de cada emissão

## (c) Emissão, resgate e amortização de cotas

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas Cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Sempre que houver desinvestimentos nos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais, os recursos serão preferencialmente reinvestidos em Ativos Imobiliários. Caso a instituição administradora não identifique novos Ativos Imobiliários e condicionada a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, os recursos serão destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

Nos exercícios de 2021 e 2020, não houve a ocorrência de desinvestimentos e amortizações.

## 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.

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

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

Descrição	2021	2020
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	8.793	9.008
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(1.950)	(4.356)

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

<b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>	<b>6.843</b>	<b>4.652</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(2.908)	(2.518)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	125	93
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	733	725
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(84)	(78)
<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>	<b>4.709</b>	<b>2.873</b>
Resultado mínimo a distribuir (95%)	4.474	2.729
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lucro distribuído no exercício	4.587	2.797
Saldo de lucros a pagar	478	506
Pagamento de rendimentos	<u>(4.359)</u>	<u>(2.825)</u>
Saldo de rendimentos a pagar	<u><b>706</b></u>	<u><b>478</b></u>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	97,40%	97,37%

O resultado financeiro líquido do Fundo é base para distribuição de rendimentos aos cotistas, de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

## 9. Outras receitas e despesas com propriedades para investimento

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Juros e multas recebidos	171	84
Recuperação de despesas	-	5
Variações monetárias ativas	2	-
Condomínio de unidades não locadas	-	(25)
Descontos concedidos	-	(2.423)
Despesa do empreendimento	-	(46)
Despesas IPTU	(192)	(247)

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Despesas condomínio	(65)	-
Encargos lojas vagas	(698)	(605)
Taxa de administração de aluguéis	<u>(289)</u>	<u>(202)</u>
<b>Total</b>	<b><u>(1.071)</u></b>	<b><u>(3.459)</u></b>

## 10. Taxa de administração a pagar

Em 20 de abril de 2017, os cotistas do Fundo representando 96,1% das cotas emitidas, aprovaram por unanimidade, sem quaisquer restrições, alterar a taxa de administração devida pelo Fundo e a data de sua entrada em vigor, bem como a alteração e consolidação do Regulamento do Fundo em decorrência da referida alteração, conforme proposta abaixo:

*“Pela prestação dos serviços de administração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 0,2% (dois décimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada na proporção de 1 ½ (um doze avos), paga até o 5º Dia Útil do mês subsequente, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 32.615,00 (trinta e dois mil, seiscentos e quinze reais) mensais, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir de 1º de maio de 2017 (“Taxa de Administração”).*

*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.”*

Em 31 de dezembro de 2021, a remuneração da Administradora já ajustada na forma prevista no regulamento do fundo era de R\$ 50.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a taxa de administração totalizou R\$ 561 (R\$ 454 em 2020) e representou 0,55% (0,46% em 2020) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 136 (R\$ 39 em 2020).

## 11. Despesas com Serviços de Terceiros

Descrição	2021	2020
Honorários advocatícios	(7)	(14)
Honorários auditoria	(32)	(49)
Honorários contabilidade	(78)	(62)
Honorários com avaliações	(20)	(15)
Taxa de escrituração de cotas	(29)	(29)
Taxa de fiscalização – CVM	(24)	(24)
Taxa B3	(22)	-
Taxa Anbima	(6)	(3)

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

<b>Total</b>	<b>(218)</b>	<b>(196)</b>
<b>12. Despesas Tributárias</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Imposto de renda não compensável	(3)	(1)
Provisão para encargos IPTU	-	(8)
	<b>(3)</b>	<b>(9)</b>

## 13. Legislação tributária

### a. Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- i. Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.
- ii. Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

### b. Cotista

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

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 à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de investimento imobiliário 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).

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

## 14. Alterações no regulamento

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não houve alterações no regulamento do Fundo.

## 15. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora.

## 16. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo, são demonstrados como segue:

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2020	98.836	98.884	672	0,05%	0,68%	0,73%
2º Sem/2020	98.884	100.690	2.125	1,83%	2,15%	3,97%
1º Sem/2021	100.690	100.987	1.111	0,30%	1,10%	1,40%
2º Sem/2021	100.987	102.946	3.476	1,94%	3,44%	5,38%

(1) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial.

(2) Obtido "Dividend Yield" pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial.

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

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

## 17. Negociação das cotas

O Fundo não possui cotas para negociação em bolsa de valores, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

## 18. 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,

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Poderá haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que poderia acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

## Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

## Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que compõe a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

## Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar no desenvolvimento dos negócios e consequentemente na rentabilidade do Fundo.

## Riscos macroeconômicos gerais

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e a conjuntura econômica do Brasil, tais como:

- (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.

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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

Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

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

## 19. 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, 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.

### Riscos do Fundo:

#### (a) Risco de mercado

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

## **(b) Risco de taxa de juros**

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa nº 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.

## **(c) 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.

## **(d) 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.

## **20. Hierarquia de valor justo**

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.

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

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 2021 e 2020:

<b>Ativos</b> <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>2021</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
Cotas de fundos de investimento	-	827	-
Propriedade de investimento	-	-	100.400
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100.400</b>

<b>Ativos</b> <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>2020</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
Cotas de fundos de investimento	-	604	-
Propriedade de investimento	-	-	98.595
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>98.595</b>

## 21. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor da cota e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato mensal a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações 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 KPMG Auditores Independentes Ltda. 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

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## 23. Demandas judiciais

### Depósitos judiciais

O Fundo, quando necessário, efetua depósitos judiciais não vinculados às provisões para contingências, cujo saldo em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 357 (R\$ 357 em 2020), referente a ações promovidas contra o Fundo.

## 24. 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.

## 25. Partes Relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

Durante o exercício de 2021 foram registrados no resultado o valor de R\$ 281 em gestão, R\$ 29 em escrituração de cotas e R\$ 281 de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2021	2020
Taxa de administração	(68)	(19)
Taxa de gestão	(68)	(19)
<b>Total</b>	<b>(136)</b>	<b>(38)</b>

## 26. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021.