

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

CNPJ: 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 2023**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações do resultado</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 Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

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 Administradora do

**Fundo de Investimento Imobiliário Hermes**

*São Paulo - SP*

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Hermes (“Fundo”), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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 as políticas contábeis materiais 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 de Investimento Imobiliário Hermes em 31 de dezembro de 2023 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.

## Principal assunto 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.

## Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja nota explicativa nº 6

Principal assunto de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimentos, no montante de R\$ 110.200 mil, correspondente a 97,11% do patrimônio líquido do Fundo, mensurados e registrados pelo valor justo com base no método de fluxo de caixa descontado, preparados por consultores externos, de acordo com a estrutura de governança do Fundo, e que envolvem diversas premissas e elevado grau de julgamento. Devido ao fato da determinação do valor justo dessas propriedades para investimentos estarem sujeitas a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram mas não estão limitados a: <ul style="list-style-type: none"><li>• com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como: receitas e despesas projetadas, taxas de desconto e de capitalização;</li><li>• com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal estudo e a metodologia aplicada;</li><li>• avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimentos, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício de 31 de dezembro de 2023.

## 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 dos auditores 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:

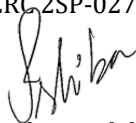
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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, 01 de abril de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP



Willian Hideki Ishiba  
Contador CRC 1SP281835/O-2

## 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

### Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2023	% PL	2022	% PL	Passivo	Nota	2023	% PL	2022	% PL
<b>Circulante</b>		<b>6.117</b>	<b>5,39%</b>	<b>2.902</b>	<b>2,68%</b>	<b>Circulante</b>		<b>1.998</b>	<b>1,76%</b>	<b>857</b>	<b>0,79%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.347	2,07%	1.630	1,51%	Taxa de administração a pagar	10	58	0,05%	58	0,05%
Contas a Receber de Aluguéis	5	2.590	2,28%	1.269	1,17%	Fornecedores de materiais e serviços		82	0,07%	85	0,08%
Outros valores a receber		1.180	1,04%	3	0,00%	Distribuição de resultados a pagar	8	406	0,36%	652	0,60%
						Adiantamento de alugueis		-	0,00%	33	0,03%
<b>Não Circulante</b>		<b>110.218</b>	<b>97,12%</b>	<b>106.218</b>	<b>98,09%</b>	Outros passivos		1.109	0,98%	29	0,03%
Depósitos judiciais	24	18	0,02%	18	0,02%	Receitas a apropriar	11	343	0,30%	-	0,00%
<b>Investimento</b>		<b>110.200</b>	<b>97,11%</b>	<b>106.200</b>	<b>98,09%</b>	<b>Não Circulante</b>		<b>856</b>	<b>0,75%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
Propriedades para Investimento		110.200	97,11%	106.200	98,09%	Receitas a apropriar	11	856	0,75%	-	0,00%
Imóveis Acabados	6.a	110.200	97,11%	106.200	98,09%						
						<b>Patrimônio Líquido</b>	7	<b>113.481</b>	<b>100,00%</b>	<b>108.263</b>	<b>100,00%</b>
						Cotas Integralizadas	7.a	27.403	24,15%	27.403	25,31%
						Reserva de Lucros		52	0,05%	52	0,05%
						Resultados acumulados		86.026	75,81%	80.808	74,64%
<b>Total do Ativo</b>		<b>116.335</b>	<b>102,51%</b>	<b>109.120</b>	<b>100,79%</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>116.335</b>	<b>102,51%</b>	<b>109.120</b>	<b>100,79%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# 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

## Demonstração do resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de Aluguéis	5	10.236	8.007
Despesas com manutenção e conservação		(278)	(749)
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	9	(1.574)	(1.227)
Ajuste a Valor Justo	6.b	4.000	5.800
		<u>12.384</u>	<u>11.831</u>
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<b>12.384</b>	<b>11.831</b>
		<u>12.384</u>	<u>11.831</u>
<b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>		<b>12.384</b>	<b>11.831</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Receita Financeira Líquida	4	162	161
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Taxa de administração	10	(700)	(670)
Despesa administrativas		(22)	(6)
Despesas com serviços de terceiros	12	(272)	(290)
Despesas tributárias	13	(11)	-
Outras receitas (despesas) operacionais		-	(6)
		<u>11.541</u>	<u>11.020</u>
<b>Lucro Líquido do exercício</b>		<b>11.541</b>	<b>11.020</b>
Quantidade de cotas em circulação		54.316	54.316
		<u>212,48</u>	<u>202,89</u>
<b>Lucro Líquido por cota - R\$</b>		<b>212,48</b>	<b>202,89</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



## 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

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(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 2021</b>		<b>27.403</b>	<b>52</b>	<b>75.491</b>	<b>102.946</b>
Resultado do exercício		-	-	11.020	11.020
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	(5.703)	(5.703)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>27.403</b>	<b>52</b>	<b>80.808</b>	<b>108.263</b>
Resultado do exercício		-	-	11.541	11.541
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	(6.323)	(6.323)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>27.403</b>	<b>52</b>	<b>86.026</b>	<b>113.481</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# 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

## Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Recebimento de Aluguéis	10.082	7.866
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas	163	160
Pagamento de materiais e serviços de manutenção	(577)	(183)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(253)	(287)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento	(1.931)	(870)
Pagamento de Taxa de Administração	(700)	(747)
Outros recebimentos operacionais	502	6
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<u>7.286</u>	<u>5.945</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	(6.569)	(5.757)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>	<u>(6.569)</u>	<u>(5.757)</u>
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<u>717</u>	<u>188</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	1.630	1.442
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício</b>	<u>2.347</u>	<u>1.630</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(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 pela Resolução 472, de 31 de outubro de 2008, que foram revogadas pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23 e 200/24, e pelas Instruções CVM nº 516/11.

A administração do Fundo está em fase de adaptação da resolução 175/22 e as alterações CVM 181/23, 184/23, 187/23 e 200/24, que entraram em vigor em outubro de 2023, com o prazo limite de 30 de junho de 2025 para regularização.

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.

O Fundo atualmente mantém a sua posição em depositária exclusiva na B3 e não negocia suas cotas no mercado secundário.

## 2. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM no 516/11.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

### a. Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas em 01 de abril de 2024 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 financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(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).

## 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.

#### *Provisão para ajuste ao valor de realização*

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

### c. Propriedades para investimento

#### i. Imóveis acabados

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 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**

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

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

## **g. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados**

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

## **h. Lucro por cota**

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

## **i. Partes Relacionadas**

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

## **j. Instrumentos financeiros**

### **a) Classificação dos instrumentos financeiros**

#### **I. Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

#### **II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação.

#### **III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- **Custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.

- Mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros e quando os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

#### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Caixa e equivalentes de caixas: Depósitos à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata que são representadas por cotas de fundos de renda fixa.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

#### V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração e apresentação

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

### **b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação.

Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

#### I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

## II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

## III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

### k. Provisões de ativos e passivos contingentes

#### i. Ativos contingentes

Ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

#### ii. Passivos contingentes

Possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.



# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

## I. “Res-sperata” a apropriar

O saldo de “res-sperata” a apropriar refere-se à cessão de direito de utilização do espaço imobiliário, devido pelos lojistas a partir da assinatura do contrato de locação dos pontos comerciais.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2023	2022
Depósitos bancários á vista (a)	6	596
Cotas de fundos de investimentos (b)	<u>2.341</u>	<u>1.034</u>
<b>Total</b>	<b><u>2.347</u></b>	<b><u>1.630</u></b>

(a) O montante de R\$ 6 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 6 em 2022) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras.

(b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão representadas por:

Descrição	2023	2022
Itaú Soberano Referenciado DI LP FI (i)	293	1
Itaú Soberano Referenciado Simples DI LP FI (ii)	<u>2.048</u>	<u>1.033</u>
<b>Total</b>	<b><u>2.341</u></b>	<b><u>1.034</u></b>

(i) Referem-se às cotas de fundo de investimento administrado pelo Itaú Unibanco S/A, 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 162 (R\$ 161 em 2022).

## 5. Contas a receber de aluguéis

O saldo do contas a receber está assim demonstrado:

Descrição	2023	2022
América Bus Square	699	678

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Hotel Accor BR	64	0
Safe Park - estacionamento Lyon Park	112	87
Safe Park - confissão de dívida	1.248	208
América Bus Square (Atraso)	124	148
Safe Park (atraso)	343	148
<b>Total</b>	<b>2.590</b>	<b>1.269</b>

No exercício findo em 2023 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 10.236 (R\$ 8.007 em 2022).

## 6. Propriedades para investimento

### (a) Relação dos imóveis

	2023	2022
<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	18.900	13.900
67 conjuntos comerciais com 174 boxes	42.000	47.000
22 lojas comerciais	22.400	23.400
226 boxes de estacionamento	15.600	10.200
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	11.300	11.700
	<b>110.200</b>	<b>106.200</b>

### (b) Movimentação

Descrição	2023	2022
Saldo em 1º de janeiro	106.200	100.400
Resultado com Ajuste a Valor Justo	4.000	5.800
Saldo em 31 de dezembro	<b>110.200</b>	<b>106.200</b>

### (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 novembro de 2023 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a data base foi novembro de 2022). Para a avaliação dos imóveis, a empresa avaliadora utilizou o Método da Capitalização da Renda, através da análise da renda de um fluxo de caixa descontado, considerando as receitas e as despesas

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

da operação.

O Fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista conforme contratos e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado. O método utilizado para estimar o valor de venda dos imóveis foi através do Método de Capitalização de Renda, no qual o avaliador analisa o fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, sendo consideradas todas as receitas e despesas operacionais do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado do setor em que está inserido o imóvel.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

**(a) Receitas Operacionais Projetadas:** os valores dos contratos de locação foram obtidos através de dois critérios: média dos valores recebidos dos últimos anos e método comparativo direto de dados de mercado. Para os valores do Hotel foi considerada a receita de 86% (de 16,50% em 2022) do resultado líquido da operação e para o estacionamento foi considerado a receita de 75% (de 86% em 2022) do resultado líquido da operação. Para a avaliação do MED Center foi considerado segregado as informações de Conjuntos e Lojas. Para os conjuntos foi estimada 75% (de 75% em 2022) de probabilidade de renovação dos contratos vigentes e uma vacância de 6 meses até a reposição de um locatário. Para as lojas a probabilidade de renovação cai para 50% (de 75% em 2022).

**(b) Despesas Operacionais Projetadas:** são considerados os custos de IPTU e custos condominiais, comissão de locação (valor de 1 aluguel vigente para 2023 e 2022), comissão de venda em 2% (2% em 2022) e fundo de reposição do ativo em 1% e 2% (1% em 2022).

**(c) Valor de Saída do Investimento:** após os 10 anos do fluxo de caixa projetado, foi considerada a venda hipotética dos ativos, sendo simulado o princípio da perpetuidade, através da aplicação do terminal cap rate de 10% (9,75% em 2022).

**(d) taxa de desconto:** taxa utilizada para mensurar o custo de oportunidade para o investidor. As taxas utilizadas variaram entre 10,5% e 11,0% a.a. (10,5% em 2022).

## 7. Patrimônio Líquido

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo apresentou um Patrimônio Líquido de R\$ 113.481 (R\$ 108.263 em 2022), sendo composto por:

### **(a) Cotas integralizadas**

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está representado por 54.316 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 27.403.

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

## (b) Séries de cotas do Fundo

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo Fundo:

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

## (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 2023 e 2022, 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 2023 e 2022, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2023	2022
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	14.398	13.968
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(2.857)	(2.948)

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

<b>(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência</b>	<b>11.541</b>	<b>11.020</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(6.545)	(1.269)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	141	(5.657)
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	1.269	1.103
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(143)	(199)
<b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>	<b>6.263</b>	<b>4.997</b>
Resultado mínimo a distribuir (95%)	5.950	4.747
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lucro distribuído no exercício	6.323	5.703
Saldo de lucros a pagar	652	706
Pagamento de rendimentos	(6.569)	(5.757)
Saldo de rendimentos a pagar	<b>406</b>	<b>652</b>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	100,96%	114,12%

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>2023</b>	<b>2022</b>
Juros e multas recebidos	79	43
Recuperação de Despesas	(31)	-
Outras Receitas	-	10
Despesas IPTU	(160)	(121)
Serviços de Terceiros	(5)	-
Encargos lojas vagas	(1.092)	(826)
Taxa de administração aluguéis	(356)	(333)

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Variação Monetária Passiva	(9)	-
<b>Total</b>	<b>(1.574)</b>	<b>(1.227)</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 integrem índice de mercado, conforme disposto na regulamentação aplicável.”*

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a taxa de administração totalizou R\$ 700 (R\$ 670 em 2022) e representou 0,64% (0,64% em 2022) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 58 (R\$ 58 em 2022).

## 11. Receitas a apropriar

Conforme estipulado no contrato de locação, cláusula 8, datado de 04 de julho de 2023, houve a transferência de equipamento do Estacionamento entre o Fundo e Lyon Park Estacionamentos, no valor de R\$ 1.370, com vigência no período de 05/07/2023 a 04/07/2027.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, verificou-se um saldo de receita a apropriar de R\$ 342 a curto prazo e R\$ 856 a longo prazo.

## 12. Despesas com Serviços de Terceiros

Descrição	2023	2022
Honorários advocatícios	(36)	(85)
Honorários auditoria	(38)	(35)
Honorários contabilidade	(99)	(92)
Honorários com avaliações	(27)	-
Taxa de escrituração de cotas	(31)	(29)
Taxa de fiscalização - CVM	(20)	(20)

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Taxa B3	(17)	(25)
Taxa Anbima	<u>(4)</u>	<u>(4)</u>
<b>Total</b>	<b><u>(272)</u></b>	<b><u>(290)</u></b>

## 13. Despesas Tributárias

	2023	2022
Imposto de renda não compensável	<u>(11)</u>	<u>-</u>
	<b><u>(11)</u></b>	<b><u>-</u></b>

## 14. 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

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

- (i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)
- (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

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

(iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

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).

## 15. Alterações no regulamento

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve alterações no regulamento do Fundo.

## 16. Serviços de tesouraria e escrituração

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

## 17. 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/2022	102.946	103.229	1.118	0,27%	1,09%	1,36%
2º Sem/2022	103.229	108.263	3.308	4,88%	3,20%	8,08%
1º Sem/2023	108.263	109.819	1.597	1,44%	1,48%	2,91%
2º Sem/2023	109.819	113.481	4.726	3,33%	4,30%	7,64%

(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).

O Fundo apresentou o valor de R\$ 2.089,26 de cota patrimonial em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 1.993,20 em dezembro de 2022).

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

## 18. Negociação das cotas



# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

O Fundo não possui cotas para negociação em bolsa de valores, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

## 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

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

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. 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,

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

## **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.

## **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 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.

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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

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.

## 21. Mensuração do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível I – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Ativos	2023		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundos de investimento	-	2.341	-
Propriedade de investimento	-	-	110.200
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>2.341</b>	<b>110.200</b>
Ativos	2022		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundos de investimento	-	1.034	-
Propriedade de investimento	-	-	106.200
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>1.034</b>	<b>106.200</b>

## 22. 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.

# Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

## 23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Resolução nº 162/22 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 trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## 24. Demandas judiciais

### Depósitos judiciais

O Fundo, quando necessário, efetua depósitos judiciais não vinculados às provisões para contingências, cujo saldo em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 18 (R\$ 18 em 2022), referente a ações promovidas contra o Fundo.

## 25. 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.

## 26. Partes Relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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 2023 foram registrados no resultado o valor de R\$ 350 em gestão, R\$ 31 em escrituração de cotas e R\$ 350 de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Taxa de administração	(29)	(29)
Taxa de gestão	(29)	(29)
<b>Total</b>	<b>(58)</b>	<b>(58)</b>

## 27. Eventos Subsequentes

Não houve eventos subsequentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023.