

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)

31 de dezembro de 2020 com Relatório do
Auditor Independente sobre as demonstrações
financeiras

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Administrado pela Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Hermes ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Hermes em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Reconhecimento de receita sobre contratos de locação

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2020, o saldo de contas a receber de aluguéis é de R\$ 733 mil, sendo que durante o exercício de 2020 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 7.209 mil. Consideramos reconhecimento de receita sobre contratos de locação como um principal assunto de auditoria pela representatividade dessa receita em relação ao resultado do Fundo e por ser a principal fonte geradora de fluxo de caixa para o Fundo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

- análise da adequação e aderência das práticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- leitura e análise de uma amostra de contratos de locação e confirmação externa com os locatários para conferência dos dados utilizados na mensuração da receita;
- recálculo da receita de aluguéis do período para uma amostra de contratos de locação;
- acompanhamento da evolução da receita e verificação da liquidação financeira no período, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas, determinadas com base em nosso conhecimento do Fundo e da indústria.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pela Administradora do Fundo na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras.

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

Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 98.595 mil, que representava 97,92% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº6 às demonstrações financeiras. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas para teste amostral de existência das unidades e do nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

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

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

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

Responsabilidades da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta 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.



Building a better
working world

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 obtivemos 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de março de 2021.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kátia', is written over a horizontal line.

Kátia Sayuri Teraoka Kam
Contadora CRC 1SP272354/O-1

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 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2020	% PL	2019	% PL	Passivo	Nota	2020	% PL	2019	% PL
Circulante		2.379	2,36%	2.328	2,36%	Circulante		567	0,56%	594	0,60%
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.079	1,07%	1.020	1,03%	Fornecedores de materiais e serviços		45	0,04%	40	0,04%
Ativos financeiros imobiliários						Taxa de administração a pagar	10	39	0,04%	36	0,04%
Contas a receber de aluguéis	5	733	0,73%	725	0,73%	Adiantamento de valores de aluguéis		-	0,00%	5	0,01%
Outros valores a receber		567	0,56%	583	0,59%	Distribuição de resultados a pagar	8	478	0,47%	506	0,51%
						Outras contas a pagar		5	0,00%	7	0,01%
Não Circulante		98.952	98,27%	97.167	98,31%	Não Circulante		74	0,07%	66	0,07%
Depósitos judiciais	23.b	357	0,35%	357	0,36%	Provisão para contingências	23.a	74	0,07%	66	0,07%
Investimento		98.595	97,92%	96.810	97,95%	Total passivo		641	0,64%	660	0,67%
Propriedades para investimento		98.595	97,92%	96.810	97,95%	Patrimônio Líquido	7	100.690	100,00%	98.835	100,00%
Imóveis acabados	6	98.595	97,92%	96.810	97,95%	Cotas integralizadas	7.a	27.403	27,22%	27.403	27,73%
						Reserva de lucros		52	0,05%	52	0,05%
						Lucros acumulados		73.235	72,73%	71.380	72,22%
Total do Ativo		101.331	100,64%	99.495	100,67%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		101.331	100,64%	99.495	100,67%

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

Demonstrações de Resultados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto lucro líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	5	7.209	8.545
Despesas com manutenção e conservação		(233)	(1.880)
Ajuste a valor justo	6.b	1.785	(3.440)
Outras receitas e despesas com propriedades para investimento	9	(3.459)	(1.822)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>5.302</u>	<u>1.403</u>
Outros Ativos Financeiros			
Receita financeira		14	21
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de Administração	10	(454)	(432)
Despesas com serviços de terceiros	11	(196)	(147)
Despesas tributárias	12	(9)	(117)
Despesas administrativas		<u>(5)</u>	<u>(15)</u>
Lucro Líquido do Exercício		<u>4.652</u>	<u>713</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>54.316</u>	<u>54.316</u>
Lucro Líquido por cota - R\$		<u><u>85,65</u></u>	<u><u>13,13</u></u>

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 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Reserva de Lucros</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2018		<u>27.403</u>	<u>52</u>	<u>74.714</u>	<u>102.169</u>
Lucro líquido do exercício				713	713
Distribuição de resultado no exercício	8			(4.047)	(4.047)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		<u>27.403</u>	<u>52</u>	<u>71.380</u>	<u>98.835</u>
Lucro líquido do exercício				4.652	4.652
Distribuição de resultado no exercício	8			(2.797)	(2.797)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	7	<u>27.403</u>	<u>52</u>	<u>73.235</u>	<u>100.690</u>

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 do Período - Método Direto
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		7.201	8.601
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		14	21
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(3.433)	(1.082)
Pagamento de Taxas de Condominiais		(25)	(728)
Pagamento de Tributos		(1)	(97)
Pagamento de Serviços de Manutenção		(250)	(1.880)
Pagamento de Fornecedores de Materiais e Serviços		(177)	(147)
Pagamento de Taxa de Administração		(452)	(428)
Demais receitas/despesas		<u>(5)</u>	<u>(15)</u>
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	8	<u>2.872</u>	<u>4.245</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Recebimento (pagamento) de outros valores		12	148
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	8	<u>(2.825)</u>	<u>(4.047)</u>
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		<u>(2.813)</u>	<u>(3.899)</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		<u>59</u>	<u>346</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Período	4	<u>1.020</u>	<u>674</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Período	4	<u><u>1.079</u></u>	<u><u>1.020</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Hermes
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1. 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.

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 2020 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas em 30 de março de 2021 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

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Hermes
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Hermes
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

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	2020	2019
Depósitos bancários á vista (a)	475	83
Cotas de fundos de investimentos (b)	604	937
Total	1.079	1.020

(a) O montante de R\$ 475 em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 83 em 2019) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2020 e 2019 estão representadas por:

Descrição	2020	2019
FIC FI Saturno (i)	1	1
Itaú Soberano Referenciado DI LP FI (ii)	603	936
Total	604	937

(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.

Fundo de Investimento Imobiliário Hermes
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

- (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 alugueis

Descrição	2020	2019
América Bus Square	542	514
Hotel Accor BR	19	126
Safe Park	63	48
América Bus Square (Atraso)	42	37
Safe Park (atraso)	67	-
Total	733	725

No o exercício findo em 2020 foi reconhecido a título de receita de alugueis o montante de R\$ 7.209 (R\$ 8.545 em 2019):

Descrição	2020	2019
Receita de alugueis de salas e lojas	6.432	6.027
Receita de alugueis do hotel	365	1.879
Receitas de alugueis de estacionamento	431	639
Ajuste a valor de realização	(19)	-
Total	7.209	8.545

6. Propriedades para investimento

(a) Relação dos imóveis

	2020	2019
HOTEL:		
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	13.063	15.100
AMÉRICA BUSINESS SQUARE:		
Empreendimento L, localizado na Avenida Soledade, 569 – Três Figueiras – Porto Alegre – RS, composto de:		
67 conjuntos comerciais com 174 boxes	42.723	41.700
22 lojas comerciais	20.481	20.000
226 boxes de estacionamento	8.716	9.600
Terreno com área privativa de 3.950m ² , localizado na Rua Primeiro de Janeiro, n.º 80, Bairro Três Figueiras, em Porto Alegre – RS	13.612	10.410
	98.595	96.810

Fundo de Investimento Imobiliário Hermes
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(b) Movimentação

Descrição	2020	2019
Saldo em 1º de janeiro	96.810	100.250
Resultado com Ajuste a Valor Justo	1.785	(3.440)
Saldo em 31 de dezembro	98.595	96.810

(c) Método de determinação do valor justo

Newmark 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 Dezembro de 2020. (No exercício findo em 2019, os imóveis na data base de Novembro de 2019 foram avaliadas pela Colliers 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 América Business Square, 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 10,50% a.a. (10,25% a.a. em 2019) e taxa de capitalização de 8,50% 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 10,50% a.a. para o Hotel e 9,50% a.a. para o Estacionamento (10,75% a.a. em 2019) e taxa de capitalização de 9,5% a.a. para o Hotel e 8,5% a.a. para o Estacionamento.

7. Patrimônio Líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2020 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 100.690 (R\$ 98.935 em 2019), sendo composto por:

(a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 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 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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

No exercício de 2020 e 2019, 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 2020 e 2019, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2020	2019
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	9.008	8.566
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(4.356)	(7.853)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	4.652	713
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(2.519)	(705)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	92	3.518
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	725	781

Fundo de Investimento Imobiliário Hermes
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(78)	(62)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	2.872	4.245
Resultado mínimo a distribuir (95%)	2.728	4.033
	2020	2019
Lucro distribuído no exercício	2.797	4.047
Saldo de lucros a pagar	506	506
Pagamento de rendimentos	(2.825)	(4.047)
Saldo de rendimentos a pagar	478	506
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	97,39%	95,34%

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

	2020	2019
Condomínio de unidades não locadas	(25)	(728)
Descontos concedidos (*)	(2.423)	(920)
Despesa do empreendimento	(46)	-
Despesas IPTU	(247)	-
Encargos lojas vagas	(605)	-
Serviços de terceiros	-	(5)
Taxa de administração aluguéis	(202)	(263)
Juros e multas recebidos	84	93
Recuperação de despesas	5	1
Total	(3.459)	(1.822)

(*) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, devido aos impactos do COVID-19, do qual o segmento do Fundo foi afetado, foram concedidos descontos extraordinários, o qual justifica o aumento significativo dos saldos.

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”).

Fundo de Investimento Imobiliário Hermes
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

A metodologia de cobrança da Taxa de Administração descrita acima será devida mesmo nos períodos em que as Cotas do Fundo integrarem índice de mercado, conforme disposto na regulamentação aplicável.”

Em 31 de dezembro de 2020, a remuneração da Administradora já ajustada na forma prevista em seu regulamento era de R\$ 38.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a taxa de administração totalizou R\$ 454 (R\$ 432 em 2019) e representou 0,46% (0,43% em 2019) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 39 (R\$ 36 em 2019).

11. Despesas com Serviços de Terceiros

Descrição	2020	2019
Honorários advocatícios	(14)	(15)
Honorários contabilidade	(62)	(58)
Honorários outras pessoas jurídicas	(49)	(12)
Honorários com avaliações	(15)	-
Taxa de escrituração de cotas	(29)	(27)
Taxa de fiscalização - CVM	(24)	(24)
Taxa B3	-	(6)
Taxa Anbima	(3)	(5)
Total	(196)	(147)

12. Despesas Tributárias

	2020	2019
Imposto de renda não compensável	(1)	(108)
Provisão para encargos IPTU	(8)	(1)
Provisão para encargos Fiscais	-	(8)
	(9)	(117)

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

Fundo de Investimento Imobiliário Hermes
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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).

14. Alterações no regulamento

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, 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. Até o período de setembro de 2020 o serviço de escrituração das cotas era prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

16. Rentabilidade do Fundo

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

Semestres	Patrimônio		Distribuição do Semestre	Rentabilidade		
	Líquido Inicial	Líquido Final		Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2019	102.170	102.176	1.379	0,01%	1,35%	1,36%
2º Sem/2019	102.176	98.835	2.668	-3,27%	2,61%	-0,66%
1º Sem/2020	98.835	98.884	672	0,05%	0,68%	0,73%
2º Sem/2020	98.884	100.690	2.125	1,83%	2,15%	3,97%

(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 2020 e 2019.

18. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

Fundo de Investimento Imobiliário Hermes
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez

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

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos tributários

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

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.

19. Instrumentos Financeiros

Fundo de Investimento Imobiliário Hermes
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Hermes
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

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

Ativos	2019		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento	-	937	-
Propriedade de investimento	-	-	96.810
Total do ativo	-	-	96.810

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 Ernst & Young Auditores Independentes S.S. relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

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 2020 é de R\$ 357 (R\$ 357 em 2019), referente a ações promovidas contra o Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Hermes
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 2020 e 2019, 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 2020 foram registrados no resultado o valor de R\$227 em gestão, R\$7 em escrituração de cotas e R\$227 de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2020	2019
Taxa de administração	(19)	(18)
Taxa de gestão	(19)	(18)
Total	(38)	(36)

26. Outros assuntos

Em 11 de março de 2020 a Organização Mundial da Saúde (OMS) considerou que o corona vírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global confirmando o status de pandemia.

O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado que somado ao impacto potencial do surto aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos gerando impactos relevantes nos valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Apesar dos impactos locais e globais em função do impacto do Covid - 19 (Coronavírus), que resultaram em variação significativa na cotação dos diversos ativos no Brasil e no exterior a cota do Fundo em 30 de Dezembro de 2020 não apresentou variação significativa em relação ao valor da cota de 30 de Dezembro de 2019. A não ocorrência de variação pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que seja intensificada. Com relação aos aluguéis, foram concedidos descontos e postergações pontuais aos locatários mais afetados pela pandemia, de forma que a receita do FII em relação aos conjuntos comerciais não sofreu um impacto significativo, entretanto os serviços hoteleiros e de estacionamento acabaram sentindo mais este impacto.