

Classe Única do Hermes Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 contábeis em
31 de dezembro de 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	9
Notas explicativas às demonstrações contábeis	10

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos
Cotistas e à Administração da
Classe Única do Hermes Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Hermes)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Classe Única do Hermes Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única do Hermes Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 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 a Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

Valor justo das propriedades para investimento da Classe	
Veja a nota explicativa nº 6 das demonstrações contábeis	
Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2025 a Classe possui ativos classificados como propriedades para investimento, no montante de R\$ 118.095 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinados com base em laudos de avaliação econômico financeira, elaborados por avaliador independente, que utilizam, dentre outros, premissas e dados como período de análise, taxa de desconto, taxa de capitalização, perpetuidade, entre outras. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar os valores justos dessas propriedades para investimento e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas de <i>Tangible Assets Valuation</i> ("TAV"), da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos, tais como período de análise, taxa de desconto, taxa de capitalização, perpetuidade, entre outras; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas de TAV, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações contábeis

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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

**Classe Única do Hermes Fundo de Investimento
Imobiliário de Responsabilidade Limitada (anteriormente
denominado Fundo de Investimento Imobiliário Hermes)**
*Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2025*

relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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 contábeis, 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 da Classe.
- 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 da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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.

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

São Paulo, 31 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

CLASSE ÚNICA DO HERMES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2025	% PL	2024	% PL	Passivo	Nota	2025	% PL	2024	% PL
Circulante		6.047	4,97%	7.609	6,80%	Circulante		2.331	1,92%	2.477	2,21%
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.636	1,34%	2.461	2,20%	Taxa de administração a pagar	11	63	0,05%	58	0,05%
Contas a Receber de Aluguéis	5	4.300	3,54%	4.457	3,99%	Fornecedores de materiais e serviços		72	0,06%	67	0,06%
Outros valores a receber		111	0,09%	691	0,62%	Distribuição de resultados a pagar	8	652	0,54%	440	0,39%
						Adiantamento de aluguéis		-	0,00%	9	0,01%
Não Circulante		118.095	97,09%	107.218	95,85%	Outros passivos		1.201	0,99%	1.560	1,39%
Depósitos judiciais	24	-	0,00%	18	0,02%	Res-sperata a apropriar	12	343	0,28%	343	0,31%
Investimento		118.095	97,09%	107.200	95,85%	Não Circulante		171	0,14%	514	0,46%
Propriedades para Investimento		118.095	97,09%	107.200	95,85%	Receitas a apropriar	12	171	0,14%	514	0,46%
Imóveis Acabados	6.a	118.095	97,09%	107.200	95,85%						
						Patrimônio Líquido	7	121.640	100,00%	111.836	100,00%
						Cotas Integralizadas	7.a	27.403	22,53%	27.403	24,50%
						Reserva de Lucros		52	0,04%	52	0,05%
						Resultado do Ajuste a Valor Justo		81.745	67,20%	70.850	63,35%
						Resultados acumulados		12.440	10,23%	13.531	12,10%
Total do Ativo		124.142	102,06%	114.827	102,67%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		124.142	102,06%	114.827	102,67%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

CLASSE ÚNICA DO HERMES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 do resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Nota	2025	2024
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	11.108	10.179
Despesas com manutenção e conservação	9	(2.877)	(771)
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	10	(876)	(802)
Ajuste a Valor Justo	6.b	10.895	(3.000)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		18.250	5.606
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		18.250	5.606
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	247	249
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	11	(739)	(700)
Despesa administrativas		(41)	(28)
Despesas com serviços de terceiros	13	(263)	(239)
Despesas tributárias	14	(36)	-
Outras receitas (despesas) operacionais		-	(4)
Lucro Líquido do exercício		17.418	4.884
Quantidade de cotas em circulação		54.316	54.316
Lucro Líquido por cota - R\$		320,68	89,92

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

CLASSE ÚNICA DO HERMES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Hermes)

CNPJ: 00.868.235/0001-08

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Ajuste Valor Justo</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023		27.403	52	73.850	12.176	113.481
Resultado do exercício		-	-	-	4.884	4.884
Resultado do Ajuste a Valor Justo		-	-	(3.000)	3.000	-
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	-	(6.529)	(6.529)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		27.403	52	70.850	13.531	111.836
Resultado do exercício		-	-	-	17.418	17.418
Resultado do Ajuste a Valor Justo		-	-	10.895	(10.895)	-
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	-	(7.614)	(7.614)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		27.403	52	81.745	12.440	121.640

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

CLASSE ÚNICA DO HERMES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Hermes)

CNPJ: 00.868.235/0001-08

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

	2025	2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimento de Aluguéis	10.956	8.588
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas	191	195
Pagamento de materiais e serviços de manutenção	(2.877)	(771)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(266)	(269)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento	(904)	(1.317)
Pagamento de Taxa de Administração	(734)	(700)
Outros recebimentos operacionais	211	883
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	6.577	6.609
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	(7.402)	(6.495)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(7.402)	(6.495)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(825)	114
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	2.461	2.347
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	1.636	2.461

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Classe Única do Hermes Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Hermes)
(CNPJ: 00.868.235/0001-08)
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Hermes de Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Hermes fundo de Investimento Imobiliário) (“Fundo”) é constituído por uma classe de cotas denominada Classe Única do Hermes Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Classe”), foi constituída sob a forma de condomínio fechado com data de registro em 14 de setembro de 1995 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em ofício de 25 de outubro de 1996, com prazo indeterminado de duração, e regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e 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. Devido a adaptação do Fundo à Resolução CVM nº 175, em 05 de junho de 2025, o Fundo alterou a sua denominação social para Hermes Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.

As cotas da Classe são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, com vedação a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

O objetivo da Classe 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.

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 da Classe se torne negativo.

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

2. Base de preparação das demonstrações contábeis

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

a. Aprovação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administração em 31 de março de 2026 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 contábeis 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 contábeis

Classe Única do Hermes Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Hermes)
(CNPJ: 00.868.235/0001-08)
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

A moeda funcional da Classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis. 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 contábeis da Classe 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 contábeis da Classe estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota 06 – Propriedades para investimento (valor justo 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 pela Classe 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 90 dias.

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.

Classe Única do Hermes Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Hermes)
(CNPJ: 00.868.235/0001-08)
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 pela Classe. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

d. Outros ativos e passivos

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Classe 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.

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

f. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

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

g. Lucro por cota

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

h. Partes Relacionadas

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

i. 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

Classe Única do Hermes Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Hermes)
(CNPJ: 00.868.235/0001-08)
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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

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.

Classe Única do Hermes Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Hermes)
(CNPJ: 00.868.235/0001-08)
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 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.

Classe Única do Hermes Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Hermes)
(CNPJ: 00.868.235/0001-08)
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

j. 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 da Classe. 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 da Classe.

k. “Res-sperata” a apropriar

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2025	2024
Depósitos bancários à vista (a)	23	22
Cotas de fundos de investimentos (b)	1.613	2.439
Total	1.636	2.461

(a) O montante de R\$ 23 em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 22 em 2024) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras.

(b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão representadas por:

Descrição	2025	2024
Bradesco FICFI Renda Fixa Referenciado DI Max (i)	1.613	2.429
Itaú Top Renda Fixa Referenciado DIFIC FI (ii)	-	10
Total	1.613	2.439

(i) Referem-se às cotas de fundo de investimento administrado pelo Banco Bradesco 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 fundos de investimento administrados pelo Banco 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 247 (R\$ 249 em 2024).

Classe Única do Hermes Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Hermes)
(CNPJ: 00.868.235/0001-08)
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

5. Contas a receber de aluguéis

O saldo do contas a receber está assim demonstrado:

Descrição	2025	2024
Med Center	755	740
Novotel	29	25
Lyon Park – estacionamento	218	148
Aluguéis Suspensos*	40	483
Med Center (inadimplência)	-	3
Ajuste a valor de realização	-	(3)
Safe Park - confissão de dívida**	3.258	3.061
Total	4.300	4.457

No exercício findo em 2025 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 11.108 (R\$ 10.179 em 2024).

* Com a situação de calamidade pública, o principal locatário solicitou que os aluguéis de maio/24 e junho/24 fossem pagos somente a partir de março/2025 em 10 parcelas. Os cotistas da Classe acataram o pedido, estando o aluguel com o vencimento suspenso até março/2025.

** Em 29 de outubro de 2024 foi assinado o 1º aditivo ao distrato de locação de área de estacionamento de veículos do qual foi renegociado o valor da dívida com vencimentos a partir de novembro/2024 até dezembro/2031.

6. Propriedades para investimento

(a) Relação dos imóveis

	2025	2024
HOTEL:		
Empreendimento denominado NOVOHOTEL, localizado na Avenida Soledade, 569 – Três Figueiras – Porto Alegre – RS, composto de: 126 unidades habitacionais climatizadas, 8 salas de convenções	13.069	12.600
67 conjuntos comerciais	51.744	44.600
22 lojas comerciais	27.563	20.900
428 vagas de estacionamento*	25.719	17.800
Terreno com área privativa de 3.950m ² , localizado na Rua Primeiro de Janeiro, n.º 80, Bairro Três Figueiras, em Porto Alegre – RS*	-	11.300
	118.095	107.200

* foram adaptadas 70 vagas de estacionamento no terreno localizado na Rua Primeiro de Janeiro e estas vagas foram computadas às 348 vagas já existentes no Edifício Garagem.

(b) Movimentação

Classe Única do Hermes Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Hermes)
(CNPJ: 00.868.235/0001-08)
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Descrição	2025	2024
Saldo em 1º de janeiro	107.200	110.200
Resultado com Ajuste a Valor Justo	10.895	(3.000)
Saldo em 31 de dezembro	118.095	107.200

(c) Método de determinação do valor justo

A Cushman Wakefield Brasil (Colliers International do Brasil em 2024), 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 da Classe na data base dezembro de 2025 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a data base foi dezembro de 2024). 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 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. Para o terreno foi utilizado o Método Comparativo Direto, do qual o valor é obtido mediante a comparação direta com imóveis semelhantes situados na mesma região do imóvel em questão.

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

a. Conjuntos Comerciais (MedCenter):

- Valor de aluguel de mercado de R\$ 61,53/m².
- Probabilidade de renovação considerada: 70%.
- Vacância na renovação: 3 meses.
- Vacância estabilizada - Perpetuidade: 10%.

b. Lojas (MedCenter):

- Valor de aluguel de mercado: R\$ 76,26/m².
- Probabilidade de renovação: 70% para lojas grandes e 50% para lojas menores.
- Vacância estabilizada - Perpetuidade: 5%.

c. Hotel (Novotel):

- Considerado 86% da participação da Classe na operação hoteleira.
- As receitas são projetadas por meio do modelo de desempenho hoteleiro (diária média, ocupação, RevPAR).

Classe Única do Hermes Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Hermes)
(CNPJ: 00.868.235/0001-08)
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

d. Estacionamento (MedCenter):

- Receita anual considerada: R\$ 2.675.

(i) 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 86% (86% em 2024) do resultado líquido da operação e para o estacionamento foi considerado 75% (75% em 2024) 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 70% (75% em 2024) de probabilidade de renovação dos contratos vigentes e uma vacância de 3 meses até a reposição de um locatário. Para as lojas a probabilidade de renovação cai para 50% para as lojas menores (50% em 2024).

(ii) Despesas Operacionais Projetadas: são considerados os custos de IPTU (R\$ 3,61/m²) e custos condominiais (R\$ 20,11/m²), comissão de locação (valor de 1 aluguel vigente para 2025 e 2024), comissão de venda em 2,5% (2% em 2024) e fundo de reposição do ativo em 1% e 1,5% (1% e 2% em 2024).

(iii) 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% (10% em 2024) e comissão de venda (corretagem) de 2,5% sobre o valor residual no 11º ano.

(iv) taxa de desconto: taxa utilizada para mensurar o custo de oportunidade para o investidor. As taxas utilizadas variaram entre 11% e 12% a.a. (10,75% a 11,5% em 2024).

(v) taxa de capitalização: 10%a.a. (10,25% a 10,5% em 2024).

7. Patrimônio Líquido

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe apresentou um Patrimônio Líquido de R\$ 121.640 (R\$ 111.836 em 2024), sendo composto por:

(a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido da Classe em 31 de dezembro de 2025 e 2024 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:

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
	54.316		27.403

Classe Única do Hermes Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Hermes)
(CNPJ: 00.868.235/0001-08)
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(c) Emissão, resgate e amortização de cotas

A Classe 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 findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve a ocorrência de desinvestimentos, amortizações e emissões.

8. Política de distribuição de resultados

A Classe, 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.

O regulamento da Classe prevê a distribuição dos rendimentos aos cotistas mensalmente até o décimo quinto dia do mês subsequente àquele no qual os resultados foram realizados financeiramente.

A administradora da Classe é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2025	2024
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	22.250	10.428
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(4.832)	(5.544)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	17.418	4.884
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(14.340)	(3.609)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	172	3.126
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	3.609	2.545
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(126)	(141)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	6.733	6.805
Resultado mínimo a distribuir (95%)	6.396	6.464
	2025	2024

Classe Única do Hermes Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Hermes)
(CNPJ: 00.868.235/0001-08)
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Saldo de lucros a pagar do exercício anterior	440	406
Lucro distribuído no exercício	7.614	6.529
Pagamento de rendimentos	(7.402)	(6.495)
Saldo de rendimentos a pagar	652	440
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	113,09%*	95,95%

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

* O valor de 896 foi distribuído a título de resultados de exercícios anteriores. Desconsiderando esse rendimento o % de distribuição no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 ficaria em 99,78%.

9. Despesas com manutenção e conservação

Em outubro de 2024 foi iniciada a obra de revitalização do Hotel, abrangendo a reforma de 70 dos 126 apartamentos, bem como o restaurante e a recepção. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram dispendidos R\$ 2.877 (R\$ 771 em 2024). A obra foi concluída dentro do exercício.

10. Outras receitas e despesas com propriedades para investimento

	2025	2024
Juros e multas recebidos	12	20
Variações Monetárias Ativas (*)	382	677
Recuperação de Despesas	314	118
Despesas IPTU	(370)	(387)
Serviços de Terceiros	(98)	-
Encargos lojas vagas	(687)	(845)
Taxa de administração aluguéis	(429)	(385)
Total	(876)	(802)

* variação monetária ativa em decorrência da renegociação dos valores de confissão de dívida do antigo operador do estacionamento Safepark, conforme citado na nota explicativa nº 5.

11. Taxa de administração a pagar

A Prestação dos serviços de administração, será devida pela Classe uma remuneração correspondente a 0,2% (dois décimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido da Classe, 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”).

Classe Única do Hermes Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Hermes)
(CNPJ: 00.868.235/0001-08)
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a taxa de administração totalizou R\$ 739 (R\$ 700 em 2024) e representou 0,66% (0,61% em 2024) do patrimônio líquido médio R\$ 111.957 (R\$ 113.645 em 2024). O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 63 (R\$ 58 em 2024).

Receitas a apropriar

Conforme estipulado no contrato de locação do estacionamento, datado de 4 de julho de 2023, houve a transferência dos equipamentos entre a Classe e Lyon Park Estacionamentos, no valor de R\$ 1.370, com vigência no período de 05 de julho de 2023 a 04 de julho de 2027.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, verificou-se um saldo de receita a apropriar de R\$ 343 no curto prazo (R\$ 343 em 2024) e R\$ 171 no longo prazo (R\$ 514 em 2024).

12. Despesas com Serviços de Terceiros

Descrição	2025	2024
Honorários serviços de terceiros	(56)	(69)
Honorários contabilidade	(102)	(96)
Honorários com avaliações	(31)	-
Taxa de escrituração de cotas	(33)	(32)
Taxa de fiscalização - CVM	(20)	(20)
Taxa B3	(17)	(18)
Taxa Anbima	(4)	(4)
Total	(263)	(239)

13. Despesas Tributárias

	2025	2024
Provisão para Encargos Fiscais - CPMF	(36)	-
	(36)	-

14. Legislação tributária

a. Classe

A Classe, 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 a Classe, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas da Classe.

Classe Única do Hermes Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Hermes)
(CNPJ: 00.868.235/0001-08)
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 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

A Classe publicou em 6 de junho de 2025 Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo, do qual promoveu a reformulação integral do Regulamento para fins de adaptação à Resolução CVM nº 175. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve alteração no regulamento.

16. Serviços de tesouraria e escrituração

Os serviços de tesouraria e escrituração da Classe são prestados pela própria Administradora.

17. Rentabilidade do Fundo

O valor patrimonial da cota e a rentabilidade da Classe nos meses de dezembro de 2025 e 2024 foram os seguintes:

Exercícios	Valor Patrimonial da cota no início do período	Valor Patrimonial da cota no final do período	Rentabilidade patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade do exercício (1+2)
31/12/2024	2.089,2661	2.058,7330	-1,4614%	5,7301%	4,2686%
31/12/2025	2.058,7330	2.239,4803	8,7795%	6,0198%	14,7993%

Classe Única do Hermes Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Hermes)
(CNPJ: 00.868.235/0001-08)
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

A rentabilidade patrimonial por cota é calculada com base no valor patrimonial de cota no final do exercício sobre o valor patrimonial da cota no início do exercício.

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

O Dividend Yield é calculado com base no valor total distribuído por cota no exercício sobre o valor do patrimônio líquido do início do exercício.

18. Negociação das cotas

A Classe não negociou cotas em bolsa de valores, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

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 da Classe que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis da Classe.

Risco de liquidez

A Classe 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 a Classe tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento na Classe 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 da Classe.

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 a Classe 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 da Classe, 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 da Classe. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pela Classe.

Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis da Classe, 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 da Classe.

Classe Única do Hermes Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Hermes)
(CNPJ: 00.868.235/0001-08)
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Riscos macroeconômicos gerais

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, a Classe 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.

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 contábeis, 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 contábeis poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

20. Instrumentos Financeiros

A Classe 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 da Classe, 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.

Classe Única do Hermes Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Hermes)
(CNPJ: 00.868.235/0001-08)
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Adicionalmente, a Administradora procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada da Classe, 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

A Classe possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa nº 04, as quais possuem como referência (“benchmark”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro).

Adicionalmente, a Classe 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. A Classe está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. A Classe restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

(d) Risco de liquidez

A Classe 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

A Classe 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 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

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

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

Classe Única do Hermes Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Hermes)
(CNPJ: 00.868.235/0001-08)
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Ativos Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2025		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento	-	1.613	-
Propriedade de investimento	-	-	118.095
Total do ativo	-	1.613	118.095

Ativos Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2024		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento	-	2.439	-
Propriedade de investimento	-	-	107.200
Total do ativo	-	2.439	107.200

22. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas a Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor da cota e do patrimônio da Classe, 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.

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

A Classe, quando necessário, efetua depósitos judiciais não vinculados às provisões para contingências, cujo saldo em 31 de dezembro de 2025 foi zerado (R\$ 18 em 2024), referente a garantia de ações do qual o Fundo é parte processual.

25. Seguros

Classe Única do Hermes Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Hermes)
(CNPJ: 00.868.235/0001-08)
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

A Classe 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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe 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 2025 foram registrados no resultado o valor de R\$ 370 em gestão, R\$ 33 em escrituração de cotas e R\$ 370 de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição		
Taxa de administração	(32)	(29)
Taxa de gestão	(32)	(29)
Total	(64)	(58)

27. Eventos Subsequentes

Não houve eventos subsequentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025.