

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis

CNPJ nº 15.461.076/0001-91
(Administrado pela RJI CTVM Ltda.)
(CNPJ nº 42.066.258/0001-30)

Demonstrações financeiras do
exercício findo em 31 de
dezembro de 2023

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis

CNPJ nº 15.461.076/0001-91

(Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ nº 42.066.258/0001-30)

Demonstrações financeiras do exercício

Fim do em 31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras3 - 7

Demonstrações financeiras auditadas

Balanco patrimonial8

Demonstração do resultado9

Demonstração das mutações no patrimônio líquido.....10

Demonstração dos fluxos de caixa11

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....12 - 26



RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À

Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis (“Fundo”), as quais compreendem o Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2023, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelo efeito decorrente do assunto descrito no parágrafo “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião com ressalva

Apropriação da taxa de performance

O Regulamento atual do Fundo prevê a apuração e pagamento da taxa de performance conforme descrito na nota explicativa nº 6 (b). Entretanto, a Administração não registrou a provisão da taxa de performance no exercício findo em 31 de dezembro de 2013, quando houve base de apuração da referida taxa, tendo em vista que o Administrador e a Gestora, daquela época, submeteram aos cotistas, proposta visando a alteração do Regulamento com relação ao critério de apuração, reconhecimento e pagamento da taxa de performance, a qual ainda não foi aprovada pelos cotistas do Fundo. O valor da despesa de taxa de performance, com base nos critérios atualmente previstos no regulamento totaliza R\$ 4.796 mil em 31 de dezembro de 2013. Caso estes valores, tivessem sido registrados nas demonstrações contábeis naquela data, com base no Regulamento vigente, o passivo e o patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2023 seriam acrescidos e reduzidos por R\$ 4.796 mil, respectivamente, com o correspondente reflexo no valor da cota nessa data. Esse valor de taxa de performance não considera eventuais reflexos de correção e juros, eventualmente incidentes pelo prazo decorrido até as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

**AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.**

Praça Tiradentes, nº 10 – 10º andar s/1001-2 – Centro – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 20.060-070 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

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 contábeis”. 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 com ressalva.

Ênfase**Reprovação das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2015**

Conforme mencionado na nota explicativa nº 17, na Assembleia Geral de Cotistas de 02 de junho de 2016 foi deliberada a reprovação das demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2015. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Reprovação das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Conforme mencionado na nota explicativa nº 17, na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas de 04 de maio de 2021 foi deliberada a reprovação das demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Reprovação das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Conforme mencionado na nota explicativa nº 17, na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas de 02 de maio de 2022 foi deliberada a reprovação das demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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.



Mensuração do Valor Justo do Imóvel

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía 86,60% de seu patrimônio líquido representado por propriedades para investimento cuja mensuração a valor justo se dá pela através de laudo de avaliação elaborado por empresa contratada pelo Fundo, bem como por possível proposta de venda. Devido ao fato desses ativos serem um dos principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Devido à relevância de investimento no contexto das demonstrações financeiras e o envolvimento de elevado nível de julgamento por parte da administração, uma vez que as técnicas de avaliação ao valor justo decorrem de laudo de avaliação elaborado por terceiros especialistas, essa área foi considerada de foco em nossa auditoria.

Como nossa Auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários às circunstanciais:

Confirmar através das escrituras de compra e venda a propriedade dos imóveis mantidos em carteira.

Confrontar as informações extraídas da documentação de propriedade com os registros do controle interno da carteira de ativos do Fundo.

Obter o entendimento acerca dos critérios de avaliação ao valor justo formalizados no laudo de avaliação dos imóveis mantidos em carteira.

Confrontar o valor justo das propriedades para investimento com os registros do controle interno da carteira de ativos do Fundo.

Obter representação formal da administração quanto à ausência de sinistros ou contingências entre a data da emissão dos laudos de avaliação a valor justo e a emissão do presente.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto evidenciadas nas notas explicativas às Demonstrações Financeiras.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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



Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- a) 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; e 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.
- b) 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.
- c) Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.



AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

Praça Tiradentes, nº 10 – 10º andar s/1001-2 – Centro – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 20.060-070 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

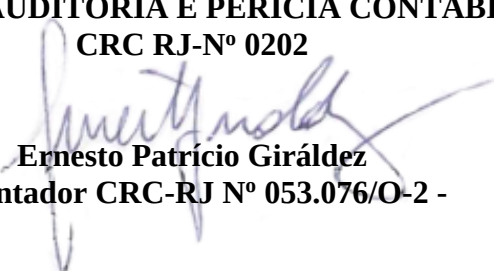
- d) Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- e) Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 29 de março de 2024.

AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

CRC RJ-Nº 0202


Ernesto Patrício Giráldez

- Contador CRC-RJ Nº 053.076/O-2 -

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis**CNPJ nº 15.461.076/0001-91**

Administrado por RJI CTVM Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Balanco Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Circulante		17.522	16.100
Disponibilidades		1	4
Depósitos bancários		1	4
Operações compromissadas		518	32
Letra do Tesouro Nacional		518	-
Notas do Tesouro Nacional		-	32
Títulos e valores mobiliários		17.003	13.891
Título de renda fixa		17.003	13.891
Letra Financeira do Tesouro	4.a	17.003	13.891
Outros Créditos		-	2.173
Impostos a Compensar		-	2.173
Não Circulante		112.137	139.911
Propriedade para investimento		112.137	139.911
Imóveis	4.b	112.137	139.911
TOTAL DO ATIVO		129.659	156.011
Valores a Pagar		170	1.052
Taxa de administração		121	153
Taxa de custódia		14	10
Despesa condomínio		26	-
Serviços bancários		2	-
Obrigações por aquisição de imóveis		-	860
Outras		7	29
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		129.489	154.959
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		129.659	156.011

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis**CNPJ nº 15.461.076/0001-91**

Administrado por RJ CTVM Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Demonstração dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

Composição dos resultados dos exercícios	31/12/2023	31/12/2022
Propriedade para investimento	11.408	7.997
Ajuste a valor justo	11.408	7.997
Renda com títulos de operações compromissadas	494	1.337
Receitas de títulos de renda fixa	-	1.337
Letra Financeira do Tesouro	5	-
Letra do Tesouro Nacional	482	-
Nota do Tesouro Nacional	7	-
Renda com títulos e valores mobiliários	86	-
Rendimento e valorização/desvalorização em títulos de renda fixa	418	-
Rendimento e valorização/desvalorização a preço de mercado	(332)	-
Outras receitas/despesas operacionais	(2.220)	-
Outras despesas operacionais	(2.220)	-
Demais despesas	(2.240)	(1.944)
Despesa com taxa de administração	(1.643)	(1.749)
Despesa com consultoria/assessoria	(61)	(108)
Auditoria e custódia	(95)	-
Serviços bancários	(18)	(19)
Taxa de fiscalização	(24)	(20)
Despesa IPTU	(55)	-
Despesa condomínio	(329)	-
Outras	(15)	(48)
Lucro (prejuízo) dos exercícios	7.528	7.390

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis**CNPJ nº 15.461.076/0001-91**

Administrado por RJI CTVM Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Ajuste de avaliação a valor justo	Rendimentos distribuídos	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	<u>190.836</u>	<u>(30.374)</u>	<u>(1.861)</u>	<u>(11.032)</u>	<u>147.569</u>
Amortização de cotas	-	-	-	-	-
Lucro do exercício	-	-	-	7.390	7.390
Alocação do ajuste a valor justo das propriedades para investimento	-	7.997	-	(7.997)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>190.836</u>	<u>(22.377)</u>	<u>(1.861)</u>	<u>(11.639)</u>	<u>154.959</u>
Amortização de cotas	-	-	(25.000)	-	(25.000)
Lucro do exercício	-	-	-	7.528	7.528
Alocação do ajuste a valor justo das propriedades para investimento	-	11.408	-	(11.408)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	<u>190.836</u>	<u>(10.969)</u>	<u>(26.861)</u>	<u>(23.517)</u>	<u>129.489</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis**CNPJ nº 15.461.076/0001-91**

Administrado por RJI CTVM Ltda.

CNPJ: 42.066.258/0001-30

Demonstração do fluxo de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido dos exercícios	7.528	7.390
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	(11.408)	(7.997)
Resultado líquido ajustado	(3.880)	(607)
Aumento / (redução) dos ativos e passivos operacionais	28.877	608
Redução/Aumento operações compromissadas	(486)	-
Redução/Aumento títulos de renda fixa	(3.113)	(8.853)
Outros créditos	2.173	57
Taxa de Administração a pagar	(32)	(11)
Despesa condomínio	5	-
Taxa de custódia	5	(2)
Despesa banco liquidante	2	-
Taxa Selic	(1)	-
Despesa imóveis	(860)	-
Baixa de imóveis	31.184	9.417
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	24.997	1
Amortização	(25.000)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	(25.000)	-
(Redução) líquido em caixa e equivalentes de caixa	(3)	1
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	3
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1	4
(Redução) líquido em caixa e equivalentes de caixa	(3)	1

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII

CNPJ nº 15.461.076/0001-91

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(CNPJ nº 42.066.258/0002-11)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis – FII, administrado pela RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 138, sala 402 – Parte, CEP: 20040-909, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.066.258/0001-30 e, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira (“Administradora”), foi constituído em 22 de agosto de 2012, sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472/08 e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 18 de dezembro de 2012.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial, com possibilidade de alienação da propriedade ou quaisquer outros direitos reais relativos aos Ativos Imobiliários, ou ainda, à realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

O Fundo é destinado exclusivamente a quaisquer 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, que sejam classificados como Investidores Qualificados e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA., com sede à Avenida das Nações Unidas, 8501, 17º andar, Pinheiros - São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.403.817/0001-88, devidamente autorizada à prestação dos referidos serviços por meio do Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 12.348, expedido em 25 de maio de 2012 (“Gestor”).

As aplicações em Fundo não contam com a garantia da RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), da Gestora, ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda pelo Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”).

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração do Fundo e foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516/11 consubstanciadas pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais alterações posteriores, bem como os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e normas contábeis aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII

CNPJ nº 15.461.076/0001-91

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(CNPJ nº 42.066.258/0002-11)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 20 de fevereiro de 2023.

3. Práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

(a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data do reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiro

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados 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.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII

CNPJ nº 15.461.076/0001-91

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(CNPJ nº 42.066.258/0002-11)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos 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 e passivos 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.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

(c) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente ao seu custo de aquisição ou formação e subsequentemente são mensuradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida ou através de estudos econômico-financeiros elaborados pela Administradora. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

(d) Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII

CNPJ nº 15.461.076/0001-91

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(CNPJ nº 42.066.258/0002-11)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e a natureza seja certa, e o valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

(e) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

(f) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas de fundos de investimento, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

(g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- I. Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As políticas contábeis descritas nas notas 3(a) e 3(b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII

CNPJ nº 15.461.076/0001-91

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(CNPJ nº 42.066.258/0002-11)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- II. Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota 3(c), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente.

As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota 4.1

(h) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

(i) Reconhecimento das obrigações por aquisição de imóveis

A obrigação por aquisição de imóvel é mensurada pelo custo de aquisição, conforme previsto contratualmente e os pagamentos são efetuados conforme atingimento das etapas previstas nas cláusulas do contrato de compra e venda.

4. Títulos e valores mobiliários

De acordo com o estabelecido na Instrução CVM nº 438, de 12 de julho de 2006, os títulos e valores mobiliários são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação da Administração, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

- i) **Títulos para negociação** - incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;
- ii) **Títulos mantidos até o vencimento** - incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira de mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas as seguintes condições:
- Que o fundo seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, esses últimos definidos como tal pela regulamentação editada pela CVM relativa aos fundos de investimento;
 - Que todos os cotistas declarem formalmente, por meio de um termo de

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII

CNPJ nº 15.461.076/0001-91

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(CNPJ nº 42.066.258/0002-11)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

adesão ao regulamento do fundo, a sua capacidade financeira e anuência à classificação de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do fundo como mantidos até o vencimento.

(a) Composição da carteira

Os ativos financeiros integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

	Valor custo	Valor mercado	Faixa de vencimento
Títulos para negociação			
Renda Fixa	16.182	17.003	
Letra Financeira do Tesouro	16.182	17.003	Após 1 ano
TOTAL	16.182	17.003	

(b) Propriedade para investimento

	Valor custo	Valor mercado	% sobre Patrimônio Líquido
Propriedades para investimento			
Empreendimento Imobiliários	144.758	112.137	86,59
Unidades Hoteleiras Standard (a)	33.070	23.726	18,32
Unidades Hoteleiras Master (b)	33.270	22.688	17,52
Centro de convenções (c)	68.153	51.295	39,61
The One Office (d)	10.265	14.428	11,14
TOTAL	144.758	112.137	86,59

4.1 Propriedade para investimento**I. Unidades Hoteleiras**

Os empreendimentos hoteleiros são compostos pelo Hotel Belo Horizonte, localizado em Belo Horizonte – Minas Gerais.

O investimento detido pelo Fundo no Hotel Belo Horizonte corresponde a 64 unidades standard, 51 unidades máster e 3 centros de convenções do hotel Belo Horizonte, o empreendimento localizado na região central da capital de Minas Gerais, na Rua Rio de Janeiro, nº.18, Centro, Belo Horizonte, no início da Linha Verde. O hotel está em fase final de construção e terá capacidade para 410 apartamentos, com média de 40 m², sendo 4 suítes presidenciais de até 90 m² e 1 suíte reais de 217 m². Possui um Heliporto, estrutura de espaço fitness, espaços para eventos totalizando 1.000 m², um convention center com cerca de 5.000 m² e 2 restaurantes.

(a) Unidades Hoteleiras Standard

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII

CNPJ nº 15.461.076/0001-91

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
(CNPJ nº 42.066.258/0002-11)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 21 de dezembro de 2012, o Fundo adquiriu 64 unidades hoteleiras tipo Standard no Hotel Belo Horizonte a um valor de R\$ 33.070, pagando a primeira parcela de R\$ 31.500 em dezembro de 2012 e constituindo uma obrigação a pagar atualizada de R\$ 1.776. Esta obrigação foi quitada parcialmente no montante de R\$ 552 em janeiro de 2018 e R\$ 1.224 em abril de 2018.

(b) Unidades Hoteleiras Máster

Em 04 de dezembro de 2013, o Fundo adquiriu 51 unidades hoteleiras tipo Máster no Hotel Belo Horizonte a um valor de R\$ 33.270, pagando a primeira parcela de R\$ 31.606 em dezembro de 2013 e constituindo uma obrigação a pagar de R\$ 1.882, quitada em janeiro 2018. Em 1º de Setembro de 2016 houve a comunicação do Distrato entre a SPE Cesto e LA Hotéis Empreendimentos, detentora da marca Golden Tulip e Royal Tulip, por descumprimentos de prazos e cláusulas contratuais. Nas demonstrações contábeis levantadas em 31/12/2017 foi evidenciada a troca de nome dos empreendimentos Hotel e do Centro de Convenções de Belo Horizonte, anteriormente denominado Hotel Golden Tulip Belo Horizonte.

(c) Centros de Convenções

Em 21 de dezembro de 2012, o Fundo adquiriu 3 centros de convenções do Hotel Belo Horizonte localizado em Minas Gerais que estão em fase final de construção a um valor de R\$ 68.153, pagando a primeira parcela de R\$ 65.000 em dezembro de 2012 e constituindo obrigação a pagar de R\$ 3.153. Parte desta obrigação foi quitada em dezembro de 2017, o saldo final da obrigação no valor de R\$ 566 foi quitado em 31 de janeiro de 2018.

II. Salas Comerciais

O investimento detido pelo Fundo corresponde a 32 unidades de salas comerciais do The One Office Tower Taubaté, situado à Avenida Itália, esquina com a Rua Jurandir Martins Filho – Taubaté – São Paulo. O empreendimento possui uma área privativa total de 2.400 m², possui Heliponto, andares corporativos ou opção de salas menores, salas de reunião para uso coletivo, hall de entrada com mall e pé direito duplo, estacionamento privativo, 22 andares, 24 pavimentos, 20 andares tipo e 2 pavimentos duplex, 214 salas, podendo ser divididas em até 10 unidades por andar, salas com metragens de 36 a 715m². O empreendimento possui 7 lojas no térreo, 2 subsolos e 9 elevadores.

(d) The One Office

Em 18 de junho de 2014, o Fundo adquiriu 34 unidades de salas comerciais do empreendimento The One Office Taubaté, localizado em Taubaté/SP a um valor de R\$ 10.236, pagando a primeira parcela de R\$ 9.929 no mesmo dia da aquisição e constituindo uma obrigação a pagar de R\$ 307. O habite-se foi emitido em 31 de março de 2016. Após o registro do habite-se e foi assinada a escritura definitiva de compra e venda no cartório de Taubaté/SP com o pagamento do ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), culminando na transferência das salas adquiridas para o FII BR Hotéis. Do total restante a pagar à vendedora, R\$ 307, apenas R\$ 200 foram pagos, o restante

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

foi baixado para resultado em 25 de outubro de 2017.

5. Gerenciamento de riscos

O Fundo está sujeito a variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que é um investimento de médio e longo prazo pode haver alguma oscilação do valor da cota no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

a) Tipos de riscos gerais:

i. Risco de mercado

Consiste no risco de variação no valor dos ativos financeiros da carteira do Fundo. O valor dos títulos e valores mobiliários podem aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado, as taxas de juros e os resultados das empresas emissoras. Em caso de queda do valor dos ativos que compõem a Carteira, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos integrantes da Carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Em determinados momentos de mercado, a volatilidade dos preços dos ativos e dos derivativos pode ser elevada, podendo acarretar oscilações bruscas no resultado do fundo.

ii. Risco de crédito

Consiste no risco de os emissores de títulos/valores mobiliários de renda fixa que integram a carteira não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Adicionalmente, os contratos de derivativos estão eventualmente sujeitos ao risco da contraparte ou instituição garantidora não honrar sua liquidação.

iii. Risco de liquidez

O risco de liquidez caracteriza-se pela baixa ou mesmo falta de demanda pelos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo. Neste caso, o Fundo pode não estar apto a efetuar, dentro do prazo máximo estabelecido no Regulamento e na regulamentação em vigor, pagamentos relativos a resgates de cotas do Fundo, quando solicitados pelos cotistas. Este cenário pode se dar em função da falta de liquidez dos mercados nos quais os valores mobiliários integrantes da Carteira são negociados ou de outras condições atípicas de mercado.

iv. Risco de concentração de ativos financeiros de um mesmo emissor

A possibilidade de concentração da carteira de títulos e valores mobiliários de um mesmo emissor representa risco de liquidez dos ativos. Alterações da condição financeira de uma companhia ou de um grupo de companhias, alterações na expectativa de desempenho/resultados das companhias e da capacidade

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII

CNPJ nº 15.461.076/0001-91

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
(CNPJ nº 42.066.258/0002-11)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota do Fundo.

v. Risco proveniente do uso de derivativos

O Fundo realiza operações no mercado de derivativos como parte de sua estratégia de investimento. Estas operações podem não produzir os efeitos pretendidos, provocando oscilações bruscas e significativas no resultado do Fundo, podendo ocasionar perdas patrimoniais para os cotistas. Isto pode ocorrer em virtude de o preço dos derivativos depender, além do preço do ativo objeto do mercado à vista, de outros parâmetros de precificação baseados em expectativas futuras. Mesmo que o preço do ativo objeto permaneça inalterado, pode ocorrer variação nos preços dos derivativos, tendo como consequência o aumento de volatilidade de sua carteira. O risco de operar com uma exposição maior que o seu patrimônio líquido representa risco adicional para os investidores. Os preços dos ativos e dos derivativos podem sofrer alterações substanciais que podem levar a perdas ou ganhos significativos.

vi. Risco de perdas patrimoniais

Este Fundo utiliza estratégias, inclusive com derivativos, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Fundo e, consequentemente dos cotistas de aportarem recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo quando solicitado pelo administrador, conforme previsto na regulamentação em vigor, para cobrir o prejuízo do Fundo.

Em decorrência dos fatores de risco indicados acima e de todos os demais fatores de risco aos quais o Fundo e/ou investimentos em que este invista estão sujeitos a administradora e/ou a Gestora não poderão ser responsabilizados por eventual depreciação da Carteira e/ou prejuízos que os cotistas do Fundo venham a sofrer em caso de liquidação do Fundo, exceto se a Administradora e/ou Gestora agirem com comprovada culpa ou dolo, de forma contrária à lei, ao presente Regulamento e aos atos normativos expedidos pela CVM.

vii. Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos de Renda Fixa, mudanças impostas aos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

6. Remuneração da administração e gestão

(a) Taxa de administração

Os prestadores de serviços de administração ao Fundo, dentre eles a Administradora, o Gestor e o Consultor Imobiliário receberão, pelos serviços

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII

CNPJ nº 15.461.076/0001-91

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(CNPJ nº 42.066.258/0002-11)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 1,20% (um, inteiro e vinte décimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada com base em 252 dias, ou o valor fixo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), corrigido anualmente pelo IGPM, o que for maior. ("Taxa de Administração").

A Taxa de Administração será calculada e paga diretamente pelo Fundo ao Administrador, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, ficando consignado que em caso de amortizações o valor mínimo mensal será reduzido na proporção da amortização, ressalvado que em caso de nova elevação do PL do Fundo, acima de 140 milhões, a taxa voltará para o valor mínimo de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

A taxa de administração referida não inclui os valores devidos aos prestadores de serviços de custódia e auditoria das demonstrações contábeis do Fundo, nem os valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão de responsabilidade direta do Fundo.

O Fundo não possui taxa de ingresso. O Fundo possui taxa de saída.

Foi registrado no resultado do exercício a importância de R\$ 1.643, a título de taxa de administração.

(b) Taxa de performance

O Gestor receberá, além de parcela da Taxa de Administração, uma remuneração de performance, de 20% (vinte por cento) da rentabilidade do capital integralizado já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo FUNDO, inclusive a Taxa de Administração, que exceder a variação do IPCA/IBGE acrescido da taxa de 6% (seis por cento) ao ano, que será paga diretamente pelo Fundo ao Gestor ("Taxa de Performance"). A Taxa de Performance será calculada e provisionada por dia útil, sendo paga semestralmente. Referido valor será provisionado e retido, pela Administradora, em todos os pagamentos aos Cotistas.

(c) Taxa de custódia

Pelos serviços de Custódia, Controladoria e Escrituração, será pago pelo Fundo, uma Taxa no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), corrigidos anualmente pelo IGPM, ficando consignado que em caso de amortizações o valor mínimo mensal será reduzido na proporção da amortização, ressalvado que em caso de nova elevação do PL do Fundo, acima de 140 milhões, a taxa voltará para o valor mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Foi registrado no resultado do exercício a importância de R\$ 60, a título de taxa de custódia.

7. Custódia dos títulos da carteira

Os títulos públicos, incluindo aqueles utilizados como lastro para as operações compromissadas, estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII

CNPJ nº 15.461.076/0001-91

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(CNPJ nº 42.066.258/0002-11)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil, os títulos privados estão registrados na CETIP S.A. - Mercados Organizados, as operações de swap encontram-se registradas na B3 - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros. O controle das cotas dos fundos de investimento que compõem a carteira do Fundo está sob a responsabilidade do Administrador dos fundos investidos, ou de terceiros por ele contratados.

8. Transações com partes relacionadas

O Adminsitrador, o gestor e o Custodiante são partes relacionados ao Fundo e os valores provisionados no exercício estão divulgados na nota explicativa 6.

9. Legislação tributária

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de Imposto de Renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com o artigo 3º da Lei nº 11.003, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei nº 11.196 de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de Imposto de Renda retido na Fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, baseado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano a ser pago na forma do Regulamento do Fundo.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

11. Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o fundo:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII

CNPJ nº 15.461.076/0001-91

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(CNPJ nº 42.066.258/0002-11)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Valor do patrimônio do fundo, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e
 - Valor dos investimentos do fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- II. Trimestralmente, até 45 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;
- III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
- Demonstrações contábeis
 - Relatório do auditor independente
- IV. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária.

12. Encargos debitados pelo Fundo

Patrimônio líquido médio	138.474	% sobre PL Médio
Despesas	(2.240)	(0,01)
Despesa com taxa de administração	(1.643)	(0,01)
Despesa com consultoria/assessoria	(61)	-
Auditoria e custódia	(95)	-
Serviços bancários	(18)	-
Taxa de fiscalização	(24)	-
Despesa IPTU	(55)	-
Despesa condomínio	(329)	-
Outras	(15)	-

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais a serem divulgadas ou provisionadas nas demonstrações financeiras.

14. Hierarquia do valor justo

Para realizar a evidenciação requerida pela Instrução CVM no 577/16, o Fundo deve classificar as mensurações de valor justo usando uma hierarquia de valor justo que reflita a significância dos inputs usados no processo de mensuração. A hierarquia do valor justo deve ter os seguintes níveis:

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII

CNPJ nº 15.461.076/0001-91

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(CNPJ nº 42.066.258/0002-11)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos idênticos na data da mensuração;
- **Nível 2:** inputs, exceto preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou o passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços);
- **Nível 3:** modelos de precificação nos quais transações de mercado atual ou dados observáveis não estão disponíveis e que exigem alto grau de julgamento e estimativa. Ativos nessa categoria foram precificados usando técnicas de precificação em que ao menos um input, que possa ter um efeito significativo no preço, não é baseado em observação de dados de mercado. Quando inputs podem ser observados de dados de mercado sem custos e esforços excessivos, este input é utilizado. Caso contrário, a Administração determina um nível adequado para a entrada do input. Os modelos de precificação são desenvolvidos internamente e são revisados pela equipe independente responsável, eles são atualizados quando existir evidência de eventos que possam ter afetado a precificação dos ativos.

O nível na hierarquia de valor justo dentro do qual uma mensuração de valor justo é classificada em sua totalidade deve ser determinado na base do input de nível mais baixo que é significativo para a mensuração do valor justo em sua totalidade.

O acompanhamento desses ativos é realizado pela Administração através de monitoramento sistemático para assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controles consiste na comparação permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

A tabela abaixo demonstra a classificação do portfólio do Fundo de acordo com a hierarquia do valor justo:

Em 31 de dezembro de 2023	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos:				
Letra Financeira do tesouro	17.003	-	-	17.003
Propriedades para investimento	-	-	112.137	112.137
Total	17.003	-	112.137	129.140

15. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que a Administradora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não contratou nem teve serviços prestados pela empresa responsável pela auditoria das demonstrações contábeis, relacionados a este Fundo de Investimento por ela administrada que não os serviços de auditoria externa, em patamares superiores a 5% do total dos custos 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

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII

CNPJ nº 15.461.076/0001-91

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
(CNPJ nº 42.066.258/0002-11)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

cliente ou promover os interesses deste.

16. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

17. Alterações estatutárias

Na Assembleia Geral de Cotistas de 02 de junho de 2016 foi deliberada a reprovação das demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2015.

Na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas de 04 de maio de 2021 foi deliberada a reprovação das demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

Na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas de 02 de maio de 2022 foi deliberada a reprovação das demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

18. Fato relevante

Na data do dia 02 de fevereiro de 2023, houve reajuste na carteira do Fundo, realizado pelo Comitê de Risco e Precificação interno da RJI ("Administradora"), onde foi observada a variação no importe 3,5248% (três vírgula cinquenta e dois quarenta e oito por cento), especificamente com relação aos ativos The One Office, Hotel Belo Horizonte – Centro de Convenções e Hotel Belo Horizonte- Unidades Hoteleiras, os quais tiveram seus valores atualizados na carteira do Fundo, em virtude do laudo de avaliação e do pareceres do Consultor Imobiliário apresentados pelo Gestor.

Em 16 de fevereiro de 2023, o Fundo realizou amortização, em favor dos cotistas, respeitadas as proporcionalidades de suas cotas, no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), de acordo com as deliberações ocorridas na Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 07 de fevereiro de 2023.

Em 23 de agosto de 2023, o Fundo realizou amortização, em favor dos cotistas, respeitadas as proporcionalidades de suas cotas, no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), de acordo com as deliberações ocorridas na Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 15 de agosto de 2023.

Em 30 de novembro de 2023, o Fundo realizou amortização, em favor dos cotistas, respeitadas as proporcionalidades de suas cotas, no valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), de acordo com as deliberações ocorridas na Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 22 de novembro de 2023.

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII**CNPJ nº 15.461.076/0001-91**

Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(CNPJ nº 42.066.258/0002-11)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do
exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Na data do dia 26 de dezembro de 2023, foi observada uma variação na precificação das cotas do Fundo no importe 2,51% (dois vírgula cinquenta e um por cento), especificamente com relação aos ativos Hotel Belo Horizonte – Centro de Convenções e Hotel Belo Horizonte-Unidades Hoteleiras, os quais tiveram seus valores atualizados na carteira do Fundo, em virtude do laudo de avaliação emitido pela empresa BSH INTERNATIONAL, apresentados pelo Gestor.

Aldo Luiz da Cunha Gonzaga
Contador – CRC-RJ 081785-O-1

Luiz Antônio Pereira Lamboglia
Diretor Responsável