



Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis – FII

CNPJ: 15.461.076/0001-91

(Administrado pela Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2020



Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

Rua Voluntários da Pátria, 89 | 5º andar | Botafogo
Rio de Janeiro | RJ | Brasil

T +55 21 3512.4100

Aos:

Cotistas e a Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis – FII

(Administrado pela Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.)

Rio de Janeiro - RJ

Opinião com ressalva

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

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis – FII em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 7 (II). 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, conforme descrito na nota explicativa nº 17. 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 2020 seriam acrescidos e reduzidos por R\$ 4.796 mil, respectivamente, com o correspondente reflexo no valor da cota nessa data.

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

Distrato

Conforme descrito na nota explicativa 6.1.c às demonstrações contábeis, ocorreu o distrato entre a SPE Cesto Participações S.A, detentora das unidades adquiridas do Hotel Belo Horizonte (anteriormente Royal Tulip Belo Horizonte) pelo Fundo, e a LA Hotéis Empreendimentos, detentora da marca Golden Tulip e Royal Tulip, por descumprimentos de prazos e cláusulas contratuais. Conseqüentemente, as premissas para a mensuração do valor justo do empreendimento citado, poderão sofrer alterações nos estudos econômico-financeiros elaborados por entidades especializadas. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Sinistro em propriedade para investimento

Conforme descrito na nota explicativa nº 6.1.d às demonstrações contábeis, em 05 de fevereiro de 2016 ocorreu um incêndio no 4º pavimento do empreendimento do Hotel Belo Horizonte (anteriormente Royal Tulip Belo Horizonte). Foi estimado o custo total das perdas e prejuízos de R\$ 584 mil. O seguro contratado pela obra está em vigência desde janeiro de 2012 a prevê a participação obrigatória do segurado de 15% dos prejuízos indenizáveis. A previsão para término da obra do Hotel foi prorrogada para o decorrer de 2021. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião com ressalva sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para Investimento

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria: Conforme descrito na nota explicativa nº 6, o Fundo tem por objetivo 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. Estes investimentos estão avaliados a valor justo em 31 de dezembro de 2020 em R\$ 150.039 mil, o que equivale a 98,08% do Patrimônio Líquido do Fundo. A Administradora estima o valor baseando-se em avaliação econômico-financeira preparada por avaliadores externos, conforme critérios definidos no regulamento do Fundo, em função de não haver um mercado ativo para investimentos descritos. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças

significantes. Sendo assim, consideramos o tratamento deste assunto como relevante para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: Nossos procedimentos de auditoria, foram: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da matrícula dos imóveis; **(iii)** Envolvimento de nossos especialistas para testar o valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos nossos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; **(b)** verificação dos modelos matemáticos; **(c)** análise da aderência das projeções e; **(d)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa; **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as divulgações efetuadas na demonstração contábil.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo, baseada no laudo emitido pelo avaliador externo, para a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por nós e emitimos nosso relatório em 25 de março de 2020, com opinião modificada sobre o mesmo assunto descrito neste relatório, no parágrafo “base para opinião com ressalva – apropriação da taxa de performance”, bem como continha os mesmos parágrafos de ênfase também descritos neste relatório.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- concluímos 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 concluímos 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 o Fundo 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período 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.

Rio de Janeiro, 25 de março de 2021.



Marcio Romulo Pereira
CT CRC RJ- 076774-O – 7

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC SP-025.583/O-1

Fundo: Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII
CNPJ: 15.461.076/0001-91

(Administrado pela Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.)

Balanco Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2020	% PL	31/12/2019	% PL	Passivo	Nota	31/12/2020	% PL	31/12/2019	% PL
Circulante						Circulante					
Disponibilidades		14	-	3	-	Obrigações por aquisição de imóveis	6	860	0,6	8.360	5,3
Aplicações financeiras						Taxa de custódia a pagar		12	-	13	-
Letra Financeira do Tesouro	5	1.756	1,1	11.608	7,3	Taxa de administração a pagar	7	163	0,1	157	0,1
Impostos a compensar		2.173	1,4	2.113	1,3	Outras contas a pagar		42	-	42	-
Despesas antecipadas		75	-	-	-						
Total do circulante		4.018	2,6	13.724	8,7	Total do circulante		1.077	0,7	8.572	5,4
Não circulante						Patrimônio líquido					
Propriedade para investimento						Cotas de investimento integralizadas	9	190.836	124,7	190.836	120,7
Imóveis para renda em construção de terceiros	6	134.291	0,9	136.345	86,2	Ajuste de avaliação a valor justo	6	(26.963)	(17,6)	(23.994)	(15,2)
Imóveis para renda concluídos	6	15.748	0,1	16.663	10,5	Rendimentos distribuídos	8	(1.861)	(1,2)	(1.861)	(1,2)
		150.039	98,1	153.008	96,7	Prejuízos acumulados		(9.032)	(5,9)	(6.821)	(4,3)
Total do não circulante		150.039	98,1	153.008	96,7	Total do patrimônio líquido		152.980	100,0	158.160	100,0
Total do Ativo		154.057	100,7	166.732	105,4	Total do Passivo e Patrimônio líquido		154.057	100,7	166.732	105,4

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo: Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII
 CNPJ: 15.461.076/0001-91
 (Administrado pela Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstração dos Resultados dos Exercícios Findos
 Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
 (Em milhares de Reais, exceto o prejuízo por cotas)

Composição do resultado do exercício	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Propriedades para Investimento			
Ajuste ao valor justo	6	(2.969)	(114)
Resultado líquido de propriedades para investimentos		<u>(2.969)</u>	<u>(114)</u>
Ativos financeiros não-imobiliários			
Receitas de títulos de renda fixa		395	2.349
Outras receitas		14	13
		<u>409</u>	<u>2.362</u>
Outras despesas			
Despesas de serviços profissionais		(338)	(239)
Despesas de taxa de administração	7	(1.887)	(1.959)
Taxas fiscalização CVM		(24)	(24)
Despesas legais		-	(56)
Despesa do Sistema Financeiro		(47)	-
Outras despesas		(324)	(437)
		<u>(2.620)</u>	<u>(2.715)</u>
Prejuízo do exercício		<u>(5.180)</u>	<u>(467)</u>
Quantidade de cotas		<u>1.841.677</u>	<u>1.841.677</u>
Prejuízo por cota - R\$		<u>(2,8127)</u>	<u>(0,2536)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo: Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII
 CNPJ: 15.461.076/0001-91
 (Administrado pela Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido
 Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
 (Em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Ajuste de avaliação a valor justo	Rendimentos distribuídos	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>190.836</u>	<u>(23.880)</u>	<u>(1.861)</u>	<u>(6.468)</u>	<u>158.627</u>
Prejuízo do exercício	-	-	-	(467)	(467)
Alocação do ajuste a valor justo das propriedades para investimento	-	(114)	-	114	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019	<u>190.836</u>	<u>(23.994)</u>	<u>(1.861)</u>	<u>(6.821)</u>	<u>158.160</u>
Prejuízo do exercício	-	-	-	(5.180)	(5.180)
Alocação do ajuste a valor justo das propriedades para investimento	-	(2.969)	-	2.969	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	<u>190.836</u>	<u>(26.963)</u>	<u>(1.861)</u>	<u>(9.032)</u>	<u>152.980</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo: Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII
 CNPJ: 15.461.076/0001-91
 (Administrado pela Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto
 Em 31 de dezembro de 2019 e de 2020
 (Em milhares de Reais)

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(5.180)	(467)
Ajustes ao resultado líquido		
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	2.969	114
Rendimentos de aplicação em LFT	-	(1.307)
	<u>(2.211)</u>	<u>(1.660)</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Impostos a compensar	(60)	(761)
Outras despesas	(75)	-
Taxa de administração a pagar	6	(1)
Outras contas a pagar	(7.501)	7.437
Obrigações de aquisição de imóveis	-	(15.000)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(9.841)</u>	<u>(9.985)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Resgate em Letra Financeira do Tesouro - LFT	<u>9.852</u>	<u>9.984</u>
Caixa líquido das atividades de investimentos	<u>9.852</u>	<u>9.984</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>11</u>	<u>(1)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3	4
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	14	3
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>11</u>	<u>(1)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII
(Administrado pela Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis – FII, administrado pela Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. (“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.

Em Assembleia Geral de Cotista realizada em 15 de abril de 2016 houve as seguintes deliberações: (i) substituição do Administrador do Fundo, BNY Mellon Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Antiga Administradora”), para Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.; (ii) foi estabelecido o prazo de 31 de maio de 2016 para que seja concluída a transferência de administração do Fundo; e (iii) indicação de um cotista como representante para monitorar a transferência e conduzir eventuais comunicações entre os cotistas, o novo administrador e o antigo administrador. Tal transferência foi efetivada no fechamento de 30 de junho de 2016.

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.

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 e à realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa.

Em Assembleia Geral de Cotista realizada em 19 de junho de 2018, houve as seguintes deliberações: (i) substituição da Gestora do Fundo Imobiliário BR Hotéis a antiga Gestora a Bridge Administradora de Recursos Ltda. substituída pela Graphen Investimentos Ltda. Em 20 de junho de 2018 a nova Gestora assumiu a Gestão do Fundo.

A prestadora de serviços de consultoria imobiliária é a Dexter Engenharia Sociedade Simples Ltda. (“Consultora Imobiliária”), que tem como objetivo contratual assessorar o Administrador e o Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários a serem realizados pelo Fundo, incluindo a análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários, bem como a elaboração de análises técnicas e parecer sobre os laudos de reavaliação feitos por outrem.

O Fundo possui suas cotas admitidas à negociação na BM&F Bovespa S.A. - Bolsa de Valores de Mercadorias e Futuros (“BM&F Bovespa”).

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2 Apresentação e elaboração 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 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).

b) 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.

c) Aprovação das demonstrações contábeis

Em 25 de março de 2020 as demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

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.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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:

- 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.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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".

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 6.

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.

j) Demonstração dos fluxos de caixa

A Administradora do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método indireto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Administradora do Fundo classifica na demonstração dos fluxos de caixa os valores pagos relacionados com a obrigação por aquisição de imóvel como atividade operacional, por entender que o pagamento dentro do exercício corresponde operação de curto prazo.

4 Riscos associados ao Fundo

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

4.1. Fatores de Risco. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias ou compromissos por qualquer dos prestadores de serviços do Fundo, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas ou ainda que alcancem ou superem o IGP-M.

4.2. Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

4.3. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos Ativos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos Ativos Imobiliários.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos ativos imobiliários pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos ativos imobiliários e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos ativos de renda de fixa.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos ativos de renda fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

4.4. Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários, uma vez que as Cotas do Fundo poderão ser subscritas por um mesmo investidor, dispensando a necessidade de qualquer critério específico para tanto.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

4.5. Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

4.6. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Custodiante ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário e/ou do Custodiante ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, sujeitando-se inclusive os Cotistas à perda de capital investido no Fundo.

4.7. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos ativos imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação de tais imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se o Consultor Imobiliário encontrar outros ativos imobiliários que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo.

Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do imóvel desapropriado.

4.8. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

4.9. Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos ativos imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

4.10. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

4.11. Riscos relativos à atividade empresarial. É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

4.12. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc).

4.13. Riscos tributários. A Lei n.º 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, conforme alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e de renda variável realizados pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.14. Risco institucional. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

4.15. Riscos macroeconômicos gerais. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas são prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

4.16. Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

4.17. Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII
(Administrado pela Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

4.18. Riscos de crédito. Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

4.19. 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.

5 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019 estão representadas por:

De caráter não imobiliário – 31/12/2020

Títulos de Renda Fixa (a)	1.756
Letra Financeira do Tesouro	<u>1.756</u>

De caráter não imobiliário – 31/12/2019

Títulos de Renda Fixa (a)	11.608
---------------------------	--------

(a) As Letras Financeiras do Tesouro estão custodiadas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC. Os papéis possuem vencimento em até 1 de setembro de 2025 e estão classificados como ativos financeiros para negociação.

6 Propriedades para Investimento

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimento nos exercícios de 2020 e 2019 estão descritos a seguir:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Saldo inicial	153.008	138.122
	-	15.000
Aquisição do Empreendimento TXAI II		
Ajustes ao valor justo – imóveis para renda em construção (a)	(2.563)	386
Ajustes ao valor justo – imóveis para renda em construção (b)	509	(813)
Ajustes ao valor justo – imóveis para renda concluídos (c)	(915)	313
Total de ajuste ao valor justo de propriedade para investimento	<u>(2.969)</u>	<u>(114)</u>
Saldo final	<u>150.039</u>	<u>153.008</u>

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII
(Administrado pela Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- a) Refere-se aos ajustes a valor justo, apurados durante o exercício de 2020, do Empreendimento Hotel Belo Horizonte, assim composto: ajuste negativo de R\$ 1.338 (positivo em R\$ 1.717 em 2019) referente ao Centro de Convenções; ajuste negativo de R\$ 599 (negativo em R\$ 680 em 2019), referente a Unidades Hoteleiras Standard e; ajuste negativo de R\$ 626 (negativo em R\$ 651 em 2019), referente a Unidades Hoteleiras Master.
- b) Ajuste positivo de avaliação a valor justo do Empreendimento Resort Txai, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, no valor de R\$ 172 (R\$813 ajuste negativo em 31 de dezembro de 2019) e ajuste positivo de avaliação a valor justo do Empreendimento Resort Txai II referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, no valor de R\$ 337.
- c) Ajuste negativo de avaliação a valor justo do Empreendimento The One Office, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, no valor de R\$ 915 (ajuste positivo de R\$ 313 em 31 de dezembro de 2019).

O serviço de avaliação do ativo, prestado por empresa de avaliação independente. A definição do valor de mercado para o imóvel é feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que refletem de maneira mais fiel a realidade do mercado local. O método de fluxo de caixa descontado foi utilizado para avaliação dos empreendimentos Centro de convenções, Unidades Hoteleiras Standard, Unidades Hoteleiras Master, Resort Txai e Terra à vista Txai Residências. O método comparativo direto foi utilizado para avaliação do empreendimento The One Office. A taxa utilizada para descontar os fluxos de caixa foi de 7,5% no exercício de 2020 (8,5% em 2019) em moeda real.

Abaixo apresentamos um demonstrativo com o detalhamento dos valores de custo, valores justos e contábeis dos empreendimentos em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

<i>Empreendimento</i>	<i>Custo</i>	<i>Valor justo</i>	<i>Valor contábil</i>
Centro de convenções (*)	68.153	41.329	41.329
Resort Txai	17.245	38.922	38.922
The One Office	10.265	15.748	15.748
Unidades Hoteleiras Standard (*)	33.070	19.784	19.784
Unidades Hoteleiras Master (*)	33.270	18.919	18.919
Terra à vista Txai Residências	15.000	15.337	15.337
Total	162.003	150.039	150.039

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII
(Administrado pela Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<i>Empreendimento</i>	<i>Custo</i>	<i>Valor justo</i>	<i>Valor contábil</i>
Centro de convenções (*)	68.153	42.666	42.666
Resort Txai	17.245	38.750	38.750
The One Office	10.265	16.663	16.663
Unidades Hoteleiras Standard (*)	33.070	20.411	20.411
Unidades Hoteleiras Master (*)	33.270	19.518	19.518
Terra à vista Txai Residências	15.000	15.000	15.000
Total	162.003	153.008	153.008

(*) Imóveis pertencentes ao empreendimento denominado Hotel Belo Horizonte, conforme nota explicativa 6.1 (I).

Apresentamos também, uma composição dos imóveis em construção e imóveis concluídos em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

<i>Segregação Imóveis em construção e Imóveis concluídos</i>	<i>Valor contábil 31/12/2020</i>	<i>Valor contábil 31/12/2019</i>
Imóveis para renda em construção de terceiros		
Centro de convenções	41.329	42.666
Resort Txai	38.922	38.750
Unidades Hoteleiras Standard	19.784	20.411
Unidades Hoteleiras Master	18.919	19.518
Terra à vista Txai Residências	15.337	15.000
<i>Total</i>	134.291	136.345
Imóveis para renda concluídos		
The One Office	15.748	16.663
<i>Total</i>	15.748	16.663

6.1 Unidades Hoteleiras

Descrição dos empreendimentos

Os empreendimentos hoteleiros são compostos por unidades do Hotel Belo Horizonte, localizado em Belo Horizonte – Minas Gerais e do Hotel Resort Txai Terravista (“Resort Txai”), localizado em Trancoso – Bahia.

(I) Hotel Belo Horizonte

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 de conclusão da construção e terá capacidade para 410

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

apartamentos, com média de 40 m², sendo 4 suítes presidenciais de até 90 m² e 1 suite reais de 217 m². Possui um Heliponto, estrutura de espaço *fitness*, espaços para eventos totalizando 1.000 m², um *convention center* com cerca de 5.000 m² e 2 restaurantes.

a) 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. Em dezembro de 2020 os centros de convenções foram avaliados a valor justo com base em estudos financeiros-econômicos elaborados pela BSH International.

b) Unidades Hoteleiras Standard

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. Em 31 de dezembro de 2020 as unidades hoteleiras tipo standard foram avaliadas a valor justo com base em estudos financeiro-econômicos elaborados pela BSH International.

c) 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 evidenciamos a troca de nome dos empreendimentos Hotel e do Centro de Convenções de Belo Horizonte, anteriormente denominado Hotel Golden Tulip Belo Horizonte. Em 31 de dezembro de 2020 as unidades hoteleiras tipo standard foram avaliadas a valor justo com base em estudos financeiro-econômicos elaborados pela BSH International.

As unidades adquiridas pelo Fundo constam ainda em nome da SPE Cesto Participações Ltda. - CNPJ 04.608.598/0001-57). No término da obra do hotel, as unidades adquiridas serão transferidas para o nome do Fundo.

d) Sinistro

Em 05 de fevereiro de 2016 ocorreu um incêndio no 4º pavimento do empreendimento do Hotel Belo Horizonte. O incêndio atingiu as salas 1 e 2 do 4º pavimento. Os forros do corredor dos auditórios no 3º pavimento sofreram danificações em função do vazamento da água utilizada para

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

apagar as chamadas. Foi estimado o custo total das perdas e prejuízos de R\$ 584. O seguro contratado pela obra está em vigência desde janeiro de 2012 e prevê a participação obrigatória do segurado de 15% dos prejuízos indenizáveis. A previsão para término da obra do Hotel foi prorrogada para o decorrer de 2021.

(II) Resort Txai Terravista

Em 30 de junho de 2014, o Fundo adquiriu por R\$ 17.210,02 unidades do Tipo Bangalôs e 14 unidades Tipo Villas do Hotel Resort Txai Terravista. No ato da aquisição foi paga a primeira parcela de R\$ 16.350 e constituída uma obrigação a pagar de R\$ 860. Sobre esta obrigação não incidem encargos e o vencimento ocorrerá na data de término da obra e verificação/emissão do habite-se. Também foi incorrido no decorrer do exercício de 2014 o montante de R\$ 36 referente ao custo de escrituração do imóvel. Desta forma, o custo total do imóvel equivale a R\$ 17.245.

O hotel está em fase de construção e está localizado na costa da cidade de Porto Seguro, mais especificamente no distrito de Trancoso e situado à Estrada de Arraial d' Ajuda, km 18 – Trancoso – Porto Seguro – Bahia. O hotel possui área de 71.794 m² e terá área construída de aproximadamente 13,376,42 m².

A atualização do valor justo do exercício de 2019 foi contabilizada em 31 de dezembro de 2020, gerando um ajuste positivo de R\$ 172, totalizando o montante de R\$ 38.922 no empreendimento citado.

(III) Txai II Terravista - Residências

Em 06 de junho de 2019, foi adquirido pelo FII BR Hotéis, 03 unidades residenciais da empresa Terravista Boutique Empreendimentos Imobiliários, situadas na costa da cidade de Porto Seguro, no distrito de Trancoso, à Estrada de Arraial d' Ajuda, km 18 – Trancoso – Porto Seguro – Bahia.

A vendedora pretende implementar sobre o imóvel denominado "Condomínio Golf Boutique", a construção de três residências. Foi contratado uma construtora que ficará responsável pelas obras.

O valor de aquisição das três residências foi de R\$ 15.000 e foi pactuado o pagamento de parcelas de R\$ 2.500, conforme atingimento do cronograma de evolução da obra, previsto em contrato. No decorrer do exercício de 2019, foi amortizado o valor de R\$7.500, restando ainda o montante de R\$7.500, sobre o qual não incidem encargos e sem prazo de vencimento. devidamente registrado na conta "Obrigações com Aquisição de imóveis". Durante o exercício de 2020 foram pagos o montante de R\$7.500 referentes à esta aquisição.

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII
(Administrado pela Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6.2 Salas Comerciais

Descrição do empreendimento

O investimento detido pelo Fundo corresponde a 34 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.

a) 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 foi baixado para resultado em 25 de outubro de 2017. Em 31 de dezembro de 2020, o valor de mercado correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers International do Brasil.

7 Taxa de administração e performance

I) Taxa de administração

Os prestadores de serviços de administração ao Fundo, dentre eles a Instituição Administradora, o Gestor e o Consultor Imobiliário receberão, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, A Taxa de Administração será paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

Em 31 de dezembro de 2020, a taxa de administração a pagar referente ao mês de dezembro de 2020 corresponde R\$ 163 (R\$ 157 em 2019), sendo paga em 05 de janeiro de 2021. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o administrador fez jus a R\$ 1.887 (R\$ 1.959 em 2019) referente a taxa de administração.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

II) 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. A Taxa de Performance será calculada e provisionada por dia útil nos períodos de 1º de janeiro a 30 de junho e de 1º de julho a 31 de dezembro de cada ano, sendo paga semestralmente.

Nos exercícios de 2020 e 2019 não houve apropriação de taxa de performance tendo em vista que o retorno do Fundo não excedeu o "benchmark".

8 Distribuição de 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.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, descontados das despesas ordinárias 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 Instituição Administradora.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo de acordo com as contas de depósito mantidas pelo custodiante na data em que a Instituição Administradora informar a BM&F Bovespa o rendimento a ser distribuído pelo Fundo, informação esta que deverá ocorrer até o 4º dia do respectivo mês em que ocorrer a distribuição, respeitado o disposto no regulamento do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o Fundo apurou caixa líquido negativo em suas atividades operacionais. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo não pagou rendimentos aos seus cotistas.

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII
(Administrado pela Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Segue abaixo memória de cálculo das distribuições de rendimentos:

	2020	2019
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	409	2.362
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(5.589)	(2.829)
(=) Prejuízo contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	(5.180)	(467)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa (rendimentos de aplicação financeira)	(-)	(1.307)
(-/+) Receitas/Despesas por competência e não transitadas pelo caixa (ajuste ao valor justo)	2.969	114
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	6	11
(-) Pagamentos no exercício corrente de despesas de competência do próximo exercício.	(75)	-
(=) Resultado ajustado base para cálculo da distribuição de rendimentos	(2.280)	(1.649)
Rendimentos a distribuir	-	-
Rendimentos pagos	-	-

9 Patrimônio Líquido

a) Cotas de Investimentos Integralizadas

As cotas que compõem a emissão inicial do Fundo foram distribuídas mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476 de 2009 – ICVM 476/2009.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido do Fundo é composto por 1.841.677 cotas integralizadas (1.841.677 em 2019), no valor de R\$ 83,06407687 cada (R\$ R\$ 85,87694373 em 2019).

b) Reservas para Contingências

Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência, por indicação do Consultor Imobiliário, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos de locação atípica.

c) Patrimônio líquido médio e rentabilidade acumulada nos períodos.

A rentabilidade do Fundo, calculada sobre o patrimônio líquido médio de R\$ 157.137 (R\$ 158.565 em 2019) no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi negativa em 3,2967% (negativa em 0,2952% em 2019).

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII
(Administrado pela Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

d) Negociação das cotas

O Fundo tem suas cotas admitidas à negociação em Bolsa de Valores e estão registradas na BM&F Bovespa com código BRHT11B. No exercício de 2020 e 2019 não houve negociação das cotas do Fundo.

10 Encargos debitados pelo Fundo

Encargos	31/12/2020	%sobre o PL médio	31/12/2019	% sobre o PL médio
Despesas com taxa de administração	1.887	1,23%	1.959	1,17%
Taxa fiscalização CVM	24	0,02%	24	0,01%
Despesas com serviços profissionais	338	0,22%	239	0,15%
Despesas legais	-	-	56	0,02%
Despesa do sistema financeiro	47	0,03%	-	-
Outras despesas	324	0,21%	437	0,21%
Total	2.620	1,71%	2.715	1,56%

11 Tributação

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.

12 Partes Relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e de 2019 foram realizadas as seguintes operações com parte relacionadas, conforme descrito nas notas explicativas 7 e 13:

	2020		2019	
	Passivo	Despesa	Passivo	Despesa
Taxa de administração	163	1.887	157	1.959

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13 Serviços de tesouraria e custódia

Os serviços de tesouraria e escrituração das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

O serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo é prestado pela Elite Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. Não será devida remuneração a Administradora referente a taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, pela prestação dos serviços de custódia dos Ativos de Renda Fixa, caso exercida pela própria Administradora.

14 Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimentos 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.

Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis - FII
(Administrado pela Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Letras Financeiras do Tesouro	1.756	-	-	1.756
Propriedades para investimento	-	-	150.039	150.039
Total do ativo dez 2020	<u>1.756</u>	<u>-</u>	<u>150.039</u>	<u>151.795</u>
Total do ativo dez 2019	<u>11.308</u>	<u>-</u>	<u>153.008</u>	<u>164.616</u>

15 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:
 - 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.

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Informamos que a Administradora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, não contratou serviços da Grant Thornton Auditores Independentes, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

17 Alterações Estatutárias

Em 16 de abril de 2019, em Assembleia Geral de Cotista realizada na sede da administradora do fundo, foram deliberados os seguintes assuntos: (i) extinção do Comitê de Investimentos nos moldes atualmente previstos no capítulo XIX do Regulamento do Fundo; (ii) criação de um Comitê de Acompanhamento, que não teria poder deliberativo, mas sim de monitoramento do Fundo; (iii) aquisição de unidades residenciais do Condomínio Golf Boutique, conhecido como TXAI Resort, localizado em Trancoso, município de Porto Seguro/BA.

Em 19 de junho de 2018 foi realizada a Assembleia Geral de Cotista, que deliberou a substituição da Gestora Bridge Administradora de Recursos Ltda inscrita no CNPJ 11.010.779/0001-42 pela Ghaphen Investimentos Ltda inscrita no CNPJ 15.403.817/0001-88, conforme solicitação de cotista detentor de mais de 5% (cinco por cento) de cotas emitidas pelo Fundo e, observando o disposto no artigo 19 parágrafo 1º da Instrução CVM nº 472 de 16 de Julho de 2008. Em 20 de junho de 2018 a nova gestora assumiu as atividades do Fundo BR Hotéis.

Em Assembleia Geral de Cotista realizada em 02 de junho de 2016 houve a seguinte deliberação: (i) os cotistas do fundo reprovaram as demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015 por unanimidade, em função do reprocessamento da carteira do exercício findo nessa data em abril de 2016 e a inconsistência com os dados apresentados em janeiro de 2016 para os Tribunais de Contas.

18 Informações adicionais

O Administrador do Fundo avalia, em cada caso dos fundos por ele administrados, a necessidade de divulgação de fatos relevantes, de alteração nas projeções, na continuidade dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). O Administrador não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações contábeis decorrentes dos efeitos do COVID-19.

Ressalta-se ainda a possibilidade alta volatilidade e incerteza com relação a avaliação dos títulos e valores mobiliários, bem como os imóveis mantidos como propriedade para investimento, existentes na carteira do Fundo, o que poderá resultar em impactos futuros para as operações do Fundo.

*

*

*