

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HERMES	CNPJ do Fundo:	00.868.235/0001-08
Data de Funcionamento:	03/10/1995	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRHERMCTF004	Quantidade de cotas emitidas:	54.316,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Passiva	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MB	Entidade administradora de mercado organizado:	
Nome do Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	CNPJ do Administrador:	72.600.026/0001-81
Endereço:	AV. CHEDID JAFET, 222, BLOCO B - 3ª ANDAR- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 045551-065	Telefones:	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2017		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	72.600.026/0001-81	Av. Chedid Jafet, 222 Bloco B 3º Andar	(11) 3509-6641
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG Auditores Independentes S.S.	61.36.6.9/36/0-00	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 8º andar - São Paulo/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: Auxiliadora Predial Ltda	92.78.0.6/00/0-00	A. Sete de Setembro, 1116 - Porto Alegre/RS	(51) 3216-6100
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: O Fundo tem por objeto captar recursos para investimento em incorporações, construções e empreendimentos imobiliários, podendo comprar, vender, revender ou locar imóveis comerciais e/ou residenciais situados no Estado do Rio Grande do Sul, por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, inclusive terrenos, centros comerciais e/ou residenciais, prédios destinados ao comércio varejista e atacadista, depósitos, lojas, conjuntos comerciais e/ou residenciais; e (ii) letras hipotecárias (“Ativos Imobiliários”). A política deverá se manter inalterada para os exercícios seguintes.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O lucro líquido do Fundo no exercício foi de R\$ 4,664 milhões. O resultado se deu principalmente às receitas de locação, totalizando R\$ 9,628 milhões.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo O ano de 2017 foi um ano emblemático para o país, com novos fatos políticos e econômicos que tiveram reflexos importantes para a indústria de Fundos Imobiliários. Esse foi o ano em que a melhora das expectativas dos agentes econômicos, finalmente trouxe os primeiros indícios claros de retomada na economia real, retomada essa que foi catalisada por uma redução expressiva nos índices de inflação e consequente afrouxamento da política monetária, com uma queda de 6 pontos percentuais na taxa SELIC desde o começo do ano até a última reunião do COPOM, em			

	<p>dezembro de 2017. Para os FII o movimento de recuperação se iniciou no ano de 2016, quando o índice IFIX subiu em cerca de 32% com a perspectiva de renovação no comando político do país e afastamento do quadro recessivo pelo qual passava o país, seguindo também uma tendência, mesmo que tímida até então, de diminuição no ritmo de queda da economia brasileira. O segundo movimento que proporcionou a manutenção da robusta recuperação do IFIX se deu este ano, com uma valorização de 19,4% no índice, teve como principal causa os sucessivos cortes na taxa SELIC, que se iniciou em outubro de 2016 e se manteve até a última reunião do COPOM, em dezembro de 2017. A diminuição da taxa básica de juros, por ser um dos principais parâmetros de retorno para o setor imobiliário, resultou em uma demanda de rentabilidade menor para os fundos negociados, gerando uma valorização correspondente no valor dos ativos. Como se pode observar no gráfico abaixo, existe uma alta e consistente correlação entre o retorno exigido pelo investidor (DY IFIX) e a taxa real de juros praticada no país, estimada com base no prêmio pago pela NTN-B 2024, título de dívida do governo que paga um prêmio sobre a inflação do período. Embora a dinâmica de correlação entre o dividend yield do IFIX e o retorno real da NTN-B-24 tenha se mantido desde 2011, o "spread", ou prêmio cobrado pelos investidores para investir nos ativos que compõe o IFIX, vem diminuindo, o que pode ser explicado por dois fatores: (i) diminuição na percepção de risco em relação ao setor imobiliário e/ou (ii) expectativa de retomada da economia e consequente aumento nos valores de locação e diminuição dos índices de vacância e inadimplência, o que resultaria num aumento do dividend yield do setor em um futuro próximo, levando novamente a um aumento no spread entre as duas taxas.</p>																				
4.3	<p>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</p> <p>A expectativa de que essa recuperação na economia real se reflita gradualmente nos fundamentos do setor imobiliário traz para 2018 uma perspectiva de aquecimento na indústria de fundos imobiliários, com um aumento no volume de emissões e a possibilidade de que o investidor conte com um número crescente de alternativas de investimento e diversificação dentro do setor, que se apresenta como uma das principais alternativas na busca por retornos mais atrativos em um cenário de taxas de juros historicamente baixas. Entendemos que, nesse contexto, ativos consolidados e em localizações privilegiadas devem se beneficiar de maneira mais rápida de uma diminuição na entrega de novos empreendimentos e um aumento esperado na absorção líquida, o que deverá resultar em índices cada vez menores de vacância e gradual recuperação nos valores de locação, reequilibrando a balança e colocando o locador em melhores condições para renegociar os contratos vigentes e realizar novas locações em empreendimentos vagos.</p>																				
5.	<p>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</p> <p>Ver anexo no final do documento. Anexos</p>																				
6.	<p>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</p>		<p>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</p>		<p>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</p>																
	<p>Relação de ativos imobiliários</p>	<p>Valor (R\$)</p>																			
	Hotel	21.000.000,00		SIM		-4,55%															
	Lojas e Conjuntos	56.600.000,00		SIM		0,35%															
	Terreno	10.250.000,00		SIM		1,59%															
	Estacionamento	11.000.000,00		SIM		-2,27%															
6.1	<p>Crítérios utilizados na referida avaliação</p> <p>A Colliers International Brasil, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que esta sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base Novembro de 2017. (No exercício findo em 2017, avaliou os imóveis na data base de Novembro de 2017). Para o Empreendimento América Business Square, a avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se os contratos atuais e ao final deles, considerou-se que os imóveis seriam levados a mercado. Por este método determina-se o valor de venda dos imóveis através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual são consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado de 10,50%. Para o Terreno, foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica. Para o empreendimento denominado Novotel a avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se os contratos e ao final deles, considerou-se que os imóveis seriam levados a mercado. Por este método determina-se o valor de venda dos imóveis através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual são consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado, considerando os bens de uso necessários ao funcionamento do hotel.</p>																				
7.	<p>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nº do Processo</th> <th>Juízo</th> <th>Instância</th> <th>Data da Instauração</th> <th>Valor da causa (R\$)</th> <th>Partes no processo</th> <th>Chance de perda (provável, possível ou remota)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3408851-74.2005.8.21.0001</td> <td>06ª Vara da Fazenda Pública</td> <td>Nos tribunais superiores</td> <td>09/06/2000</td> <td>56.560,33</td> <td>MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE</td> <td>provável</td> </tr> </tbody> </table> <p>Principais fatos</p> <p>Nulidade do IPTU com pedido de antecipação de tutela, a fim de discutir a alíquota de 6% referente aos exercícios de 1998, 1999 e 2000, referente ao imóvel situado na Rua Primeiro de Janeiro, 100, em vista da inconstitucionalidade do regime da progressividade de alíquotas fixado pela Lei 7/73, com a redação dada pela Lei 212/89.09/11/2017 Decisão desfavorável em segunda instância. Recurso especial sobrestado para julgamento pelo rito dos recursos repetitivos. Em 11/08/2017 Processo Reativado. Em 11/08/2017 Concluso os autos para juízo de admissibilidade. Em 14/08/2017 Processo desarquivado por paradigma julgado. Em 24/10/2017 Expedida nota de expediente. Em 09/11/2017 Proferida Decisão: "deve ser reativado o recurso extraordinário, oportunamente retornem os autos conclusos a esta Vice-Presidência, sob o registro do pertinente recurso extraordinário".</p> <p>Análise do impacto em caso de perda do processo</p> <p>O valor envolvido atualizado é de R\$ 52.039,27</p>							Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)	3408851-74.2005.8.21.0001	06ª Vara da Fazenda Pública	Nos tribunais superiores	09/06/2000	56.560,33	MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE	provável
Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)															
3408851-74.2005.8.21.0001	06ª Vara da Fazenda Pública	Nos tribunais superiores	09/06/2000	56.560,33	MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE	provável															
8.	<p>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>																				
9.	<p>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>																				
10.	<p>Assembleia Geral</p>																				
10.1	<p>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</p> <p>AV CHEDID JAFET, 222 Bloco B 3º andar - São Paulo SP www.riobravo.com.br</p>																				
10.2	<p>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</p> <p>As solicitações podem ser feitas no email hermes@riobravo.com.br</p>																				
10.3	<p>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas</p>																				

para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.					
A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto no Regulamento.					
10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.					
As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.					
11. Remuneração do Administrador					
11.1 Política de remuneração definida em regulamento:					
Pela prestação dos serviços de administração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 0,20% (zero virgula vinte por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos), paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 32.615,00 (trinta e dois mil, seiscentos e quinze reais) mensais, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir de 1º de janeiro de 2017. (“Taxa de Administração”).					
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
352.814,04		0,35%		NaN	
12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	PAULO ANDRE PORTO BILYK			Idade:	53
Profissão:	Adminstrador de Empresas			CPF:	8930378854
E-mail:	CORRESPONDECIA@RIOBRAVO.COM.BR			Formação acadêmica:	Adminstrador de Empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00			Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00			Data de início na função:	01/07/1994
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período			Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Rio Bravo Investimentos	Últimos 5 anos			Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	3,00	2.100,00	3,87%	100,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%	2,00	6.056,00	11,15%	0,00%	100,00%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%	1,00	9.084,00	16,72%	0,00%	100,00%
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	1,00	37.076,00	68,26%	0,00%	100,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					

15.	Política de divulgação de informações
15.1	<p>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</p> <p>O Fundo Hermes não é listado e portanto não se aplica dentro da política de fatos relevantes</p>
15.2	<p>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</p> <p>www.riobravo.com.br</p>
15.3	<p>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</p> <p>www.riobravo.com.br</p>
15.4	<p>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>
16.	<p>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>

Anexos

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---