

[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 TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA	CNPJ do Administrador:	72.600.026/0001-81
Endereço:	AV. CHEDID JAFET, 222, Conj. 32 - Bloco B- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551065	Telefones:	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	72.600.026/0001-81	Av. Chedid Jafet, Nº 222 Bloco B 3º Andar - São Paulo - SP	(11) 3509-6641
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: KPMG Auditores Independentes	57.75.5.2/17/0-01	Rua Verbo Divino, 1400, 1º - 4º andar Chacara Santo Antônio São Paulo-SP	(11) 3940-1500
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
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\$ 6.843 milhões. A distribuição de rendimentos do ano foi superior aos 95% mínimos exigidos.			

4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo						
<p>O ano de 2021 foi marcado pela recuperação econômica com o início das campanhas de vacinação em todo o mundo. O Brasil, ainda que atrasado nesse processo, também iniciou a imunização de sua população. A retomada da economia foi mais lenta do que o esperado. As cadeias de suprimentos globais, devido a problemas logísticos, não foram capazes de voltar rapidamente a seu funcionamento pré-pandemia. A demanda, por outro lado, estava aquecida, fomentada por grandes programas de suporte de renda para mitigar os efeitos da pandemia, por um consumo reprimido e pela gradual abertura. O resultado dessa combinação foram altos índices de inflação no Brasil e no mundo. No cenário doméstico tivemos um dos mais rápidos apertos monetários de nossa história, com uma Selic partindo de 2% em janeiro e atingindo a marca 9,25% no final do ano. Apesar da alta veloz dos juros, o IPCA atingiu os dois dígitos ao marcar 10,38% em dezembro. Além dos problemas atrelados a reabertura e ao processo de recuperação econômica, o cenário fiscal não deu trégua. Os gastos para combater os efeitos da Covid diminuíram, mas continuaram a existir ao longo de parte do ano. A mudança do teto de gastos, entretanto foi o maior risco adicionado ao cenário fiscal brasileiro. A principal mudança foi a alteração no cálculo da inflação relevante para cálculo do teto, nmas PEC dos precatórios, que retirou o pagamento das dívidas judiciais do da conta do teto de gastos, também tem repercussões. Há dois riscos dessas mudanças. O primeiro deles é a perda de credibilidade do arcabouço fiscal que tínhamos. O segundo é de uma acumulação de precatórios no futuro. Esses efeitos foram refletidos pelas curvas de juros e pelas expectativas de inflação que precificaram o aumento do risco. No mercado imobiliário, o ano foi positivo, a despeito do cenário de juros mais altos. Os empréstimos imobiliários subiram 46% em 2021, puxados pelos financiamentos com recursos da poupança. Não só empréstimos cresceram, mas as vendas de unidades residenciais na cidade de São Paulo também avançaram 28,5% no ano. O IFIX, por outro lado ficou próximo a estabilidade. Em contrapartida, o número de investidores em fundos imobiliários chegou a 1,5 milhões.</p>							
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira						
<p>Para 2022, o cenário não é o mesmo. A queda da atividade e a continuidade do ciclo de aperto monetário devem penalizar os investimentos. Por outro lado, as atividades presenciais devem continuar o processo de retomada ao longo do ano.</p>							
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:						
<p>Ver anexo no final do documento. Anexos</p>							
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)		Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período		
Relação de ativos imobiliários		Valor (R\$)					
Hotel		13.200.000,00		SIM		1,04%	
Lojas e Conjuntos		66.200.000,00		SIM		4,53%	
Terreno		11.800.000,00		SIM		-13,31%	
Estacionamento		9.200.000,00		SIM		5,27%	
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação						
<p>A Colliers International do Brasil, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base Outubro de 2021. (No exercício findo em 2020, os imóveis foram avaliadas pela Newmark Brasil). Os valores justos são baseados em valores de mercado e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas por meio da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflete determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade, sendo o período de análise 10 anos Para o Empreendimento Medcenter, a avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda Direta, analisando-se os contratos atuais e ao final deles, considerou-se que os imóveis seriam levados a mercado. A taxa de desconto utilizada, compatível com o mercado, foi de 10,25% a.a. (10,50% a.a. em 2020) e taxa de capitalização de 9,75% a.a. Para o Terreno, foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica. Para os empreendimentos denominados Novotel e estacionamento a avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através do Fluxo de Caixa Descontado num horizonte de 10 anos, contemplando o ciclo operacional do empreendimento. A taxa de desconto utilizada, compatível com o mercado, foi de 10,75% a.a. para o Hotel e Estacionamento (10,50% a.a. em 2020) e taxa de capitalização de 9,75% a.a. para o Hotel e Estacionamento.</p>							
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes						
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	Em execução ou cumprimento de sentença	09/06/2000	56.560,33	MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE	possível	
Principais fatos							
<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>							
Análise do impacto em caso de perda do processo							
O valor envolvido atualizado é de R\$ 83.899,07							
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes						
Não possui informação apresentada.							
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:						
Não possui informação apresentada.							
10.	Assembleia Geral						
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:						
<p>Av Chedid Jafet, 222 Blo B CJ 32 - São Paulo - SP www.riobravo.com.br</p>							
10.2	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 procaução.						
<p>As solicitações podem ser feitas no email hermes@riobravo.com.br,dministracao@riobravo.com.br e ri@riobravo.com.br.</p>							

10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas 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:			
	561.304,24	0,55%	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:	56		
	Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	8930378854		
	E-mail:	CORRESPONDECIA@RIOBRAVO.COM.BR	Formação acadêmica:	Administração 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	2015 - 2018	CIO Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários		
	Rio Bravo Investimentos	desde 2019	CEO Chief Executive 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>https://riobravo.com.br/governanca-corporativa</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>https://riobravo.com.br/governanca-corporativa</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>https://riobravo.com.br/governanca-corporativa</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. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:	
	Não possui informação apresentada.

Anexos

[5.Riscos](#)

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
----	---