

Relatório Gerencial

HUSC11

FII Hospital Unimed Sul Capixaba

Fevereiro 25



riobravo.com.br

Informações sobre o Fundo

CNPJ • 28.851.767/0001-43

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • Rio Bravo Investimentos

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO • 0,35% a.a. sobre o Patrimônio Líquido –
Mín. Mensal R\$ 78.968,68 na data base janeiro/2025

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 129.641.951,76

INÍCIO DO FUNDO • 06/10/2017

QUANTIDADE DE COTAS • 850.821

NÚMERO DE COTISTAS • 755

ATENDIMENTO DIGITAL

Envie uma mensagem para (11) 3509-6600 ou clique no ícone para:

- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Acesso direto ao time de RI



OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem por objetivo a construção e exploração comercial, na modalidade BTS (Built-to-suit), de um hospital de média e alta complexidade locado para a Unimed Sul Capixaba e localizado em Cachoeiro de Itapemirim (ES). A parcela do patrimônio não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em cotas de fundos de investimento e/ou ativos de renda fixa.



O FII é proprietário de um empreendimento localizado na Rodovia Cachoeiro-Safra, no município de Cachoeiro de Itapemirim. O hospital tem 11.577 m² e cerca de 130 leitos.

Clique e acesse:

REGULAMENTO
DO FUNDO

CADASTRE-SE
NO MAILING

CONHEÇA A
RIO BRAVO

Comentário da Administradora

Desempenho do Mês

O Fundo apresentou o resultado de R\$0,94/cota com a distribuição de R\$0,90/cota. A receita de locação recebida no período foi de R\$ 948.723,93 (R\$1,12/cota), não havendo aumento em comparação ao mês anterior.

Avaliação patrimonial anual

A última avaliação patrimonial, que ocorreu em outubro de 2024, do ativo do Fundo apresentou variação positiva de 0,08% (+ R\$100.000,00) quando comparado a avaliação de 2023. Durante o ano o FII incorreu pagamentos de CAPEX, devido a obra da cortina atirantada, e com a previsão de 6,2MM de CAPEX para o próximo exercício, estes custos contribuíram negativamente no valor da avaliação deste ano.

Apesar do aumento do valor do aluguel no reajuste anual do contrato, este foi absorvido pelos custos de CAPEX incorridos no ano. Com isso, a variação do patrimônio líquido do Fundo foi de -2,04%, reduzindo a cota patrimonial de R\$154,74 (base setembro/2024) para R\$151,61 (outubro/2024).

Sobre as obras no ativo

Em decorrência do surgimento de fissuras e trincas na construção da área técnica do empreendimento (ver mapa ao lado), construção anexa destinada ao armazenamento de materiais fundamentais para o funcionamento do hospital como geradores, central de gases, subestação, depósito de resíduos e o apoio de manutenção do hospital, o Fundo contratou um Consultor Geotécnico que identificou as ações necessárias a serem tomadas para solucionar a causa das decorrências.

Ressalta-se que o prédio em análise foi construído sobre um platô gerado por terraplenagem.

Mais detalhes sobre as ações tomadas pela Rio Bravo estão detalhadas no relatório gerencial de outubro, [disponível aqui](#).

Comentário da Administradora



Sobre as obras no ativo

No contexto das obras de estabilização do talude, seguindo as diretrizes definidas pelo consultor geotécnico Euler Magalhães da Rocha, as leituras dos inclinômetros foram retomadas para avaliar o comportamento do terreno após a conclusão da obra. Este procedimento permite monitorar com precisão pequenas deformações no interior do maciço de terra.

Desde então, já ocorreram 4 leituras (em julho, agosto, setembro e novembro/2024), sendo a primeira que é considerada o marco zero, e as seguintes que demonstram a movimentação a partir deste marco zero. As três leituras seguintes não demonstraram movimentação aparente. Conforme definido pelo Consultor Geotécnico, estamos aguardando o período de chuvas finalizar para seguirmos com novas leituras, sendo possível constatar como o maciço vem se comportando em estado de saturação (terreno enxarcado). A previsão da nova leitura está prevista para a última semana de março/2025.

Reforçamos que estamos em constante acompanhamento e que qualquer novidade será comunicada aos cotistas.

Para garantir a transparência e divulgação das informações referentes às Obras Emergenciais, Laudo Técnico e Estudos Adicionais, necessários para garantir a segurança e funcionamento das operações do Hospital, os contratos de prestação de serviço e as respectivas notas fiscais foram disponibilizados no [website do Fundo](#), na seção “outros documentos”.

Comentário da Administradora

Próximos passos

Como forma de avaliar os impactos causados pelo período de instabilidade do talude da Área Técnica e garantir a integridade do empreendimento, o Fundo contratou empresa especializada que analisou o sistema de drenagem existente do hospital e a estrutura da galeria técnica – elemento que interliga à Área técnica ao prédio principal. Dessa forma, foi avaliada a integridade do sistema de drenagem existente, indicando algumas adequações, além da validação do projeto de reforço estrutural da galeria técnica já recebido, pois já foi observado dano estrutural decorrente da movimentação do terreno próximo ao talude da Área Técnica. Os custos para a execução da adequação do sistema de drenagem e reforço da galeria técnica estão inicialmente estimados em ~R\$4 MM. No momento, estamos em fase de revisão dos valores inicialmente orçados para a intervenção, visto que foram identificadas pelos especialistas envolvidos neste processo de validação possibilidades de simplificação do projeto original que podem impactar positivamente no custo da obra.

Adicionalmente, o fundo contratou um estudo complementar para avaliação da integridade das fundações da Área Técnica e UTI. Os resultados indicaram que não há comprometimento estrutural nesses locais, sendo proposto reparos pontuais em patologias existentes tanto na UTI e Área Técnica que foram originadas pela movimentação do terreno.

Junto ao assessor legal, já foi providenciado o protesto interruptivo de prescrição com o objetivo de interromper a prescrição, ou seja, o período de prescrição está “congelado” para garantir que o Fundo possa ingressar com ação indenizatória sem ter o risco de prescrição. No momento a Administradora está avaliando junto ao assessor legal a melhor estratégia jurídica para dar andamento à cobrança de reparação ao responsável pelos prejuízos causados ao Fundo.

O que já foi pago pelo fundo até o momento:

Origem pagamento	Valor
1 - inspeção patologias terreno	-R\$ 14.850,00
2 - projeto paliativo e definitivo	-R\$ 133.200,00
3 - levantamento topográfico	-R\$ 7.150,00
3 - sondagem eletro - Eletroresistividade	-R\$ 38.000,00
3 - sondagem mista	-R\$ 78.805,00
3 - sondagem spt	-R\$ 105.322,58
4 - execução estacas - paliativo	-R\$ 366.663,60
4 - inspeção patologias terreno	-R\$ 278,14
4 - marcação talude	-R\$ 7.755,00
4 - projeto paralelo ao prof. Euler	-R\$ 54.563,05
4 - validação projeto Euler	-R\$ 19.500,00
5 - inclinômetros - período pré-obra	-R\$ 190.862,26
6 - estudo complementar UTI e Tanque de Oxigênio	-R\$ 38.860,00
7 - acompanhamento Euler - obra cortina atirantada	-R\$ 572.903,22
7 - gerenciadora obras	-R\$ 585.792,00
7 - hidrosemeadura (complemento cortina atirantada)	-R\$ 28.045,00
7 - obra cortina	-R\$ 5.485.330,84
7 - seguro obra	-R\$ 353.743,27
8 - inclinômetros - período pós obra	-R\$ 33.620,00
8 - sistema drenagem e reforço galeria técnica - estudos	-R\$ 190.510,57
total	-R\$ 8.305.754,53

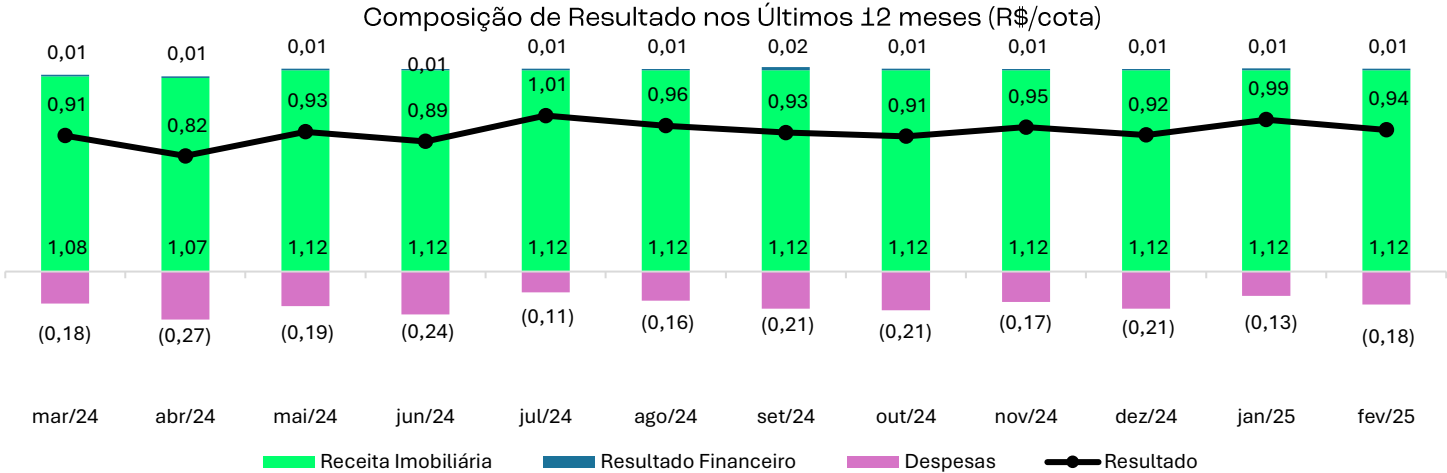


Resultados

	mês		ano		12 meses
Receita Imobiliária	R\$	948.723,93	R\$	1.897.447,86	R\$ 11.313.014,52
Receita Financeira	R\$	8.078,03	R\$	16.746,01	R\$ 96.443,00
Despesas	-R\$	156.094,06	-R\$	270.703,25	-R\$ 1.921.799,67
Resultado ¹	R\$	800.707,90	R\$	1.643.490,62	R\$ 9.487.657,85
Resultado por cota	R\$	0,94	R\$	1,93	R\$ 11,16
Rendimento por cota ²	R\$	0,90	R\$	1,80	R\$ 10,61
Resultado Acumulado no período	R\$	0,04	R\$	0,13	R\$ 0,55

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).



Desempenho da cota e distribuição

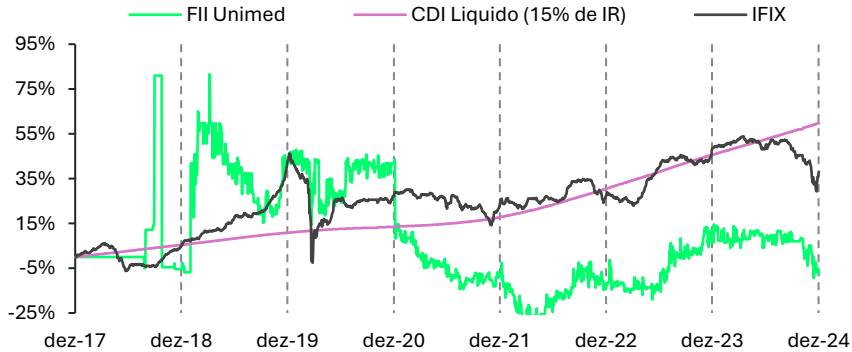
Rentabilidade

rentabilidade total ¹	mês	ano	desde o início
FII Hospital Unimed Sul Capixaba	-1,01%	1,00%	-10,80%
IFIX	3,17%	0,00%	39,97%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	desde o início
FII Hospital Unimed Sul Capixaba	0,99%	2,00%	48,51%
CDI líquido (15% de IR)	-0,89%	-0,04%	59,87%

¹ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

² Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.



Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: último dia útil de dez/2017 até último dia útil de fev/2025.

Dados do fundo

	fev/25	dez/23	fev/24
Valor da Cota	R\$ 97,97	R\$ 90,10	R\$ 113,46
Quantidade de Cotas	850.821	850.821	843.959
Valor de Mercado	R\$ 83.354.933,37	R\$ 76.658.972,10	R\$ 95.755.588,14

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 31.908,72	R\$ 120.718,01	R\$ 1.073.753,03
Giro (% de cotas negociadas)	0,04%	0,15%	1,20%
Presença em Pregões	85%	88%	87%

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	0,87	0,85	0,86	0,86	0,86	0,86	0,92	0,92	0,92	0,95	0,95	0,95
2024	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,86	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
2025	0,90	0,90										
Δ	6%	6%										

O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre e fica, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores.

A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.



riobravo.com.br

Fale com o RI

ri@riobravo.com.br

riobravo.com.br/chat

3509-6500

Ouvidoria

ouvidoria@riobravo.com.br

0800-722-9910





Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Este material tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. • Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresse e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.