



Relatório Gerencial

HUSC11

FII Hospital Unimed Sul Capixaba

MARÇO 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\$ 129.659.342,58

INÍCIO DO FUNDO • 06/10/2017

QUANTIDADE DE COTAS • 850.821

NÚMERO DE COTISTAS • 762

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



Clique e acesse:

REGULAMENTO
DO FUNDO

CADASTRE-SE
NO MAILING

CONHEÇA A
RIO BRAVO

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 FIL 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.

AVALIE ESTE RELATÓRIO

Dê seu feedback sobre o relatório, a opinião dos cotistas é extremamente importante para nós.

AVALIE

Comentário da Administradora

Desempenho do Mês

O Fundo apresentou o resultado de R\$0,88/cota com a distribuição de R\$0,86/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.

Assembleias

Em 07 de março de 2025 houve a convocação de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária para deliberação dos cotistas para aprovação das demonstrações contábeis do exercício de 2024 e aprovação dos membros do comitê consultivo para o exercício de 2025. A deliberação ocorreu em 7 de abril de 2025 e todas as matérias foram aprovadas.

Em 07 de abril de 2025 houve a convocação de Assembleia Geral Extraordinária devido a solicitação da UNIMED SUL CAPIXABA – COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO, inscrita no CNPJ sob o nº 32.440.968/0001-25, na qualidade de cotista detentor de mais de 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo:

(i) A substituição (a) da Administradora, RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, pela REAG TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 34.829.992/0001-86, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000 (“Nova

Administradora”); e (b) da Gestora, RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA., acima qualificada, pela INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 31.681.693/0001-59, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Al. Ministro Rocha Azevedo, nº 346, 5º andar, Cerqueira César, CEP 01.410-000 (“Nova Gestora”).

MATÉRIA COLOCADA EM DELIBERAÇÃO PELA ADMINISTRADORA

(ii) A aprovação do pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a Consulta Formal.

Em 22 de abril de 2025 os cotistas do Fundo e aptos ao exercício do direito de voto, deliberaram por aprovar ambas as matérias.

Após o resultado da Consulta Formal nº 02/2025 do Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba, inscrito no CNPJ nº 28.851.767/0001-43 (“Fundo”), na qual os cotistas que representam 67,66% do total de cotas emitidas pelo Fundo optaram pela substituição da administradora do Fundo, a Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. (“Administradora”), entendeu ser prudente apresentar, de forma sintética, o histórico do Fundo, incluindo a captação e destinação de recursos, bem como detalhar as medidas adotadas em relação aos problemas identificados após a conclusão da obra do Hospital Unimed Sul Capixaba (“Hospital”), único ativo do Fundo.

Comentário da Administradora

Muitos dos fatos relatados neste relatório já foram devidamente comunicados aos cotistas do Fundo por meio de Fatos Relevantes publicados em 30 de novembro de 2021, 31 de janeiro e 14 de fevereiro de 2022, além de comunicado ao mercado e Perguntas e Respostas divulgadas em 17 de março e 22 de abril de 2022, bem como por meio dos relatórios mensais do Fundo. No entanto, há outros fatos que ainda estão em apuração que, pela sua relevância, merecem ser aqui relatados.

Este relatório poderá ainda ser útil para nova administradora do Fundo, Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., para que ela possa dar continuidade às investigações e avaliação sobre eventuais ações judiciais que possam ser cabíveis.

Histórico do Fundo:

O Fundo foi constituído, em 06 de outubro de 2017, com o objetivo de proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio de: (i) investimento no imóvel objeto da matrícula nº 41.799 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeiro do Itapemirim, no Estado do Espírito Santo - Hospital Unimed Sul Capixaba (“Hospital”); e (ii) exploração comercial do Hospital, mediante locação na modalidade “built to suit” à Unimed Sul Capixaba – Cooperativa de Trabalho Médico, inscrita no CNPJ sob o nº 32.440.968/0001-25 (“Cooperativa Unimed”)

A primeira emissão de cotas do Fundo foi objeto de oferta pública de distribuição destinada exclusivamente a investidores profissionais, no montante de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais). À época, a Cooperativa Unimed integralizou o terreno onde o Hospital seria construído, já com a terraplenagem executada, avaliado em R\$ 11.300.000,00 (onze milhões e trezentos mil reais), e subscreveu o montante remanescente da oferta, com obrigação de aporte em moeda corrente mediante chamadas de capital.

A segunda emissão de cotas do Fundo foi objeto de oferta pública de distribuição destinada ao público em geral. A oferta foi encerrada em 8 de junho de 2018, com captação total de R\$ 61.281.992,64 (sessenta e um milhões, duzentos e oitenta e um mil, novecentos e noventa e dois reais e sessenta e quatro centavos), de um montante inicialmente previsto de R\$ 67.000.000,00 (sessenta e sete milhões de reais).

Os recursos líquidos captados na segunda emissão foram integralmente destinados à construção do Hospital, conforme previsto no Prospecto da Segunda Emissão e na Política de Investimentos do Fundo.

Comentário da Administradora

Obra do Hospital

Em junho 2018, o Fundo celebrou com a Matec Engenharia e Construções Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 64.978.646/0001-43 (“Matec”), o Instrumento Particular de Contrato de Construção no Regime de Empreitada Global por Preço Global com Fornecimento de Materiais, Mão de Obra e Equipamentos, tendo como objeto a realização, conclusão e entrega do Hospital ao Fundo.

Em janeiro de 2018, o Fundo celebrou com a Fátima Santana Consultores Eireli, empresa de consultoria Empresarial, inscrita no CNPJ sob o nº 01.394.730/0001-87 (“FS Consultores”), o Contrato de Prestação de Serviços de Gerenciamento de Obras, com o objetivo de gerenciar e fiscalizar as obras de construção do Hospital. A FS Consultores permanece atuando até o presente momento, acompanhando também as intervenções corretivas e complementares realizadas no pós-obra, conforme detalhado no item “Após a conclusão da Obra” abaixo. A FS Consultores elaborou o Relatório Sintético das Intervenções realizadas no Hospital, o qual está disponível como Anexo I deste relatório (a partir da página 19 desse relatório).

O projeto técnico executivo do Hospital foi desenvolvido para atender às necessidades operacionais da Cooperativa Unimed. Todos os projetos – arquitetônicos, estruturais, complementares, funcionais e outros – foram elaborados por terceiros contratados e custeados exclusivamente pela Cooperativa Unimed, com



o objetivo de atender suas necessidades operacionais, sem qualquer ingerência ou interferência do Fundo ou da administradora.

A entrega da obra foi realizada em 11 de janeiro de 2021, o termo de aceite parcial da obra foi formalizado em 25 de março de 2021, enquanto o termo de aceite definitivo ainda não foi assinado, em razão de pendências financeiras da Matec junto a prestadores de serviços por ela contratados. O início da operação do Hospital ocorreu em 30 de março de 2020.

Comentário da Administradora

Após a conclusão da Obra do Hospital –Talude

Alguns meses após o início da operação do Hospital, surgiram trincas e rachaduras na alvenaria da área técnica do Hospital (localizada próxima à crista do talude). Posteriormente, foram identificados sulcos e afundamento do terreno nas imediações da área técnica.



Com o objetivo de identificar a causa dos danos estruturais, foi realizado estudo geológico na área em agosto de 2021, que resultou em laudo técnico com as seguintes conclusões (i) não houve falhas na execução das obras de engenharia relacionadas à construção do Hospital; e (ii) os danos estruturais foram causados por falhas na execução das obras de terraplenagem, inclusive pela utilização de materiais inapropriados para tal finalidade.

Para garantir a segurança e a integridade das instalações hospitalares, o Fundo custeou obras emergenciais paliativas, incluindo estaqueamento da área afetada, no valor de R\$ 366.663,60 (trezentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e três reais e sessenta centavos). Considerando que a instabilidade do talude poderia gerar escorregamento do solo, deformações e outros danos capazes de comprometer a operação do Hospital, especialmente pela importância estratégica da área técnica para o funcionamento do Hospital, o Fundo, com base em análises e recomendações dos engenheiros responsáveis, custeou obra corretiva definitiva (cortina atirantada), no valor total de R\$ 6.050.000,00 (seis milhões e cinquenta mil reais).

Como o Fundo não dispunha de recursos suficientes para financiar a obra da cortina atirantada, foi realizada em 13 de abril de 2022 reunião entre representantes do Fundo e da Cooperativa Unimed para discutir alternativas de financiamento. A solução encontrada foi a chamada de capital para integralização das cotas subscritas pela Cooperativa Unimed na primeira emissão do Fundo.

Comentário da Administradora

Após a conclusão da Obra do Hospital –Talude

Diante do cenário e necessidade de obras em valores relevantes, o Fundo contratou o Silveiro Advogados para assessoria jurídica na definição da melhor estratégia jurídica para identificação de responsabilidades e adoção de eventuais medidas judiciais visando ao ressarcimento dos danos incorridos pelo Fundo. A partir de então, diversas reuniões foram realizadas entre Rio Bravo, Cooperativa Unimed e o escritório Silveiro Advogados. Tudo isso com objetivo de averiguar se há possibilidade de ressarcimento dos valores dispendidos pelo Fundo na estabilização do Talude e no reforço das estruturas próximas à área técnica do Hospital .

Nesse contexto, a Cooperativa Unimed tornou disponíveis documentos e informações relacionadas à obra de terraplenagem, uma vez que, na qualidade de proprietária do terreno à época, contratou em fevereiro de 2014 a empresa C.P.M.C (“CPMC”) para a execução de obra de terraplenagem com concreto ciclópico, muros de contenção e drenagem pluvial, conforme ART nº 0820140112930, a fim de possibilitar posterior construção de um hospital. As obras estavam previstas para início em setembro de 2014 e término em março de 2015.

Simultaneamente, também em fevereiro de 2014, a Cooperativa Unimed contratou a D.J.K.E.C (“DJKEC”) para acompanhar e supervisionar a execução da obra de terraplenagem, tendo essa empresa emitido atestados de qualidade e segurança da execução.

Com base neste histórico, em maio de 2023, o escritório Silveiro Advogados, representando conjuntamente o Fundo e a Cooperativa Unimed, notificou extrajudicialmente as empresas responsáveis pela execução da terraplanagem, com o objetivo de solicitar determinados esclarecimentos e aprofundar a investigação sobre eventual responsabilização e reparação de danos.

Diante do insucesso das tratativas, o Fundo ajuizou duas ações de Interpelação Judicial c/c Protesto Judicial, sendo uma contra a CPMC e outro contra a DJKEC, com a finalidade de interromper o prazo prescricional, conforme detalhado no Anexo II deste relatório (páginas 11 e 12).

Posteriormente, o Fundo, por meio da Administradora e do escritório Silveiro Advogados, definiu a estratégia jurídica para busca de ressarcimento dos prejuízos sofridos. Nesse cenário, a participação da Cooperativa Unimed, empresa responsável pela contratação da CPMC e da DJKEC, como autora, ao lado do Fundo, foi considerada juridicamente relevante, a fim de mitigar riscos de questionamento quanto à legitimidade ativa da ação indenizatória.

A contratação das empresas responsáveis pelos projetos técnicos do Hospital ou pela execução das obras de terraplenagem no terreno onde se localiza o Hospital foram realizadas exclusivamente pela Cooperativa Unimed, anteriormente à constituição do Fundo e à integralização do terreno onde se encontra implantado o Hospital.

Comentário da Administradora

Após a conclusão da Obra do Hospital –Talude

Em maio de 2024, após sucessivas solicitações do Fundo por maiores informações sobre a terraplenagem, a Cooperativa Unimed notificou o Fundo informando que não comporia o polo ativo da ação judicial a ser proposta contra a CPMC e DJKEC, responsáveis pela execução e supervisão da terraplanagem, sob o argumento de que não teria legitimidade, afirmando que o Fundo teria total legitimidade para atuar isoladamente no caso.

Ao longo de 2024, o Fundo realizou monitoramentos constantes do terreno e solicitou orçamento para a adequação do sistema drenagem do terreno, visto que ficou comprometido com a movimentação do solo, especialmente na área da galeria subterrânea (estrutura que interliga a área técnica ao prédio principal e abriga instalações elétricas e gases medicinais essenciais à operação do Hospital). Isso porque, sem um sistema de drenagem adequado, a obra definitiva da cortina atirantada poderia ser comprometida.

Em 30 de outubro de 2024, foi realizada nova reunião entre o Fundo e a Cooperativa Unimed para discutir as despesas já arcadas pelo Fundo e a necessidade de recursos para a obra de adequação do sistema de drenagem do terreno . Na ocasião, a Administradora informou a Cooperativa Unimed que teve conhecimento da existência de relatório técnico elaborado pela CPMC, obtido dias antes da reunião, contendo recomendações finais emitidas em julho de 2015 (“Relatório”) que deveriam ser realizadas no terreno.

No Relatório, elaborado ainda em 2015, já apontava patologias que exigiam atenção e correção por parte da então proprietária do terreno, como: (i) ausência de sistema de controle erosivo no platô superior e nas bancadas; (ii) ausência de camada de impermeabilização no platô superior; e (iii) falhas no sistema de irrigação da grama (superficial), com indícios de vazamentos que poderiam contribuir para processos erosivos significativos, em razão da pressão exercida pela água.

Nesse mesmo Relatório, foram indicadas intervenções necessárias para a correção das falhas, entre elas: (i) aplicação de pavimentação para controle do carreamento do material terroso no platô superior, inclusive com recomendação de intervenção paliativa, como, por exemplo, aplicação de camada de material granular; (ii) pavimentação das bordas horizontais do platô superior; (iii) controle de erosão das bancadas, com plantio e manutenção de grama adequada; (iv) disposição subterrânea das tubulações de irrigação; (v) manutenção e funcionamento dos sistemas de drenagem; (vi) acompanhamento técnico das obras de plantio de grama e do seu sistema drenante com a apresentação das respectivas ARTs de projeto e execução elaboradas por profissional habilitado; e (vii) garantia de pleno funcionamento do sistema de abastecimento de água para irrigação da grama, incluindo tubulações, sistema de bombeamento e captação de água para abastecimento.

Comentário da Administradora

Após a conclusão da Obra do Hospital –Talude

O Fundo, após a apresentação do Relatório, solicitou à Cooperativa Unimed comprovações de que as medidas corretivas indicadas pela CPMC haviam sido executadas, com o objetivo de garantir o início da obra do Hospital em condições adequadas. Em resposta, em 12 de novembro de 2024, a Cooperativa Unimed encaminhou o contrato da terraplenagem e fotografias sem contexto técnico e sem qualquer validação documental ou relatório emitido pela CPMC ou qualquer terceiro habilitado que atestasse a realização das manutenções indicadas ou a correção efetiva das falhas apontadas no Relatório de 2015. Até a presente data, não foram apresentados documentos ou evidências da realização das obras apontadas no Relatório.

No início de 2025, o Fundo deu início às obras paliativas da drenagem, com custo total de R\$ 304.537,28 (trezentos e quatro mil, quinhentos e trinta e sete reais e vinte e oito centavos), e previsão de conclusão em abril de 2025 (foto ao lado). Após o término do período de chuvas, deverá ser iniciada a obra definitiva de drenagem, cuja contratação dos prestadores de serviço ficará, com a decisão tomada pelos cotistas pela substituição da Administradora, a cargo da nova administradora do Fundo.



Comentário da Administradora

Conclusão

Diante dos fatos expostos, a Rio Bravo, na qualidade de administradora do Fundo, não participou da contratação, execução ou fiscalização das obras de terraplenagem no terreno onde hoje se encontra implantado o Hospital, uma vez que tais intervenções foram realizadas pela Cooperativa Unimed, à época ainda proprietária do imóvel e antes de sua integralização no Fundo.

Além disso, o Fundo não ajuizou ação judicial contra as empresas responsáveis pela terraplenagem em um primeiro momento, pois a Cooperativa Unimed recusou-se expressamente a figurar no polo ativo da demanda, alegando ausência de legitimidade. Posteriormente, já em 2024, a Rio Bravo teve acesso a um Relatório técnico de 2015, elaborado pela CPMC, que nunca havia sido compartilhado com o Fundo, e que indicava diversas medidas corretivas que deveriam ter sido implementadas pela Cooperativa Unimed antes do início das obras do Hospital. Até o momento, a Administradora não recebeu esclarecimentos se tais medidas foram efetivamente executadas, informação esta que é essencial para o ajuizamento de qualquer medida judicial, uma vez que poderá impactar diretamente na definição de responsabilidade e na correta identificação do polo passivo da futura demanda.

A apuração dessas questões, inclusive quanto à adequada responsabilização técnica, deverá ser conduzida pela nova administradora do Fundo, a quem caberá avaliar, com base nas informações pendentes, a melhor estratégia jurídica para resguardar os interesses dos cotistas.

Relatórios dos processos judiciais:

Processo n.º 5000923-58.2023.8.08.0026

INTERPELAÇÃO JUDICIAL C/C PROTESTO JUDICIAL

Polo ativo: FII Hospital Unimed Sul Capixaba e Unimed Sul Capixaba – Cooperativa de Trabalho Médico

Polo passivo: CPMC

Vara: 3ª Vara Cível de Cachoeiro de Itapemirim/ES

Distribuição: 09/05/2023

A fim de interromper o prazo prescricional previsto no art. 206 do CC (art. 202, I e II, do CC), o Fundo ajuizou Interpelação Judicial c/c Protesto Judicial contra CPMC em 09/05/2023, com fundamento nos arts. 726, caput e § 2º, e 727 do CPC (ID 24926563).

Na demanda, foi requerido pelo FUNDO a citação e intimação da CPMC para que (i) tivesse ciência formal dos danos causados pelas falhas na execução na terraplanagem; e (ii) realizasse o reembolso das despesas tidas em decorrência de referidas falhas (R\$ 366.663,60 para as obras de emergência e R\$ 6.050.000,00 para as obras de correção das falhas) e arcasse com o pagamento de futuras eventuais despesas necessárias.

Em 25/05/2023, foi proferido despacho intimando o FUNDO para a retificação da petição inicial (ID 25107994), sendo juntada a emenda à inicial em 22/06/2023 (ID 26889955).

Em 06/07/2023 foi proferida decisão declarando a incompetência do juízo e determinando a remessa dos autos à Comarca de Cachoeiro de Itapemirim/ES (ID 27040095). Com a redistribuição dos autos, foi proferido despacho acolhendo o pedido de interpelação e determinando a citação e intimação da CPMC (ID 29529945), sendo o mandado expedido em 25/12/2023 (ID 34487532).

O Oficial de Justiça cumpriu o mandado em 26/02/2024, juntando certidão atestando a citação da CPMC em 27/02/2024 (ID 38690584). Em 06/03/2024 foi certificado o decurso do prazo para manifestação pela requerida. O processo foi arquivado em 28/08/2024.

Relatórios dos processos judiciais:

Processo n.º 5002295-05.2023.8.08.0006

INTERPELAÇÃO JUDICIAL C/C PROTESTO JUDICIAL

Polo ativo: FII Hospital Unimed Sul Capixaba e Unimed Sul Capixaba – Cooperativa de Trabalho Médico

Polo passivo: DJKEC.

Vara: 1ª Vara Cível, Família e de Órfãos e Sucessões de Aracruz/ES

Distribuição: 09/05/2023

A fim de interromper o prazo prescricional previsto no art. 206 do CC (art. 202, I e II, do CC), o FUNDO ajuizou Interpelação Judicial c/c Protesto Judicial contra DJKEC em 09/05/2023, com fundamento nos arts. 726, caput e §2º, e 727 do CPC (ID 24927567).

Na demanda, foi requerido pelo Fundo a citação e intimação da DJKEC para que (i.) tivesse ciência formal dos danos causados pelas falhas na execução na terraplanagem; e (ii) realizasse o reembolso das despesas tidas em decorrência de referidas falhas (R\$ 366.663,60 para as obras de emergência e R\$ 6.050.000,00 para as obras de correção das falhas) e arcasse com o pagamento de futuras eventuais despesas necessárias.

Em 05/07/2023, foi proferido despacho determinando a citação e intimação da DJKEC (ID 27518386), sendo expedido mandado em 17/11/2023. O Oficial de Justiça cumpriu o mandado em 11/12/2023, com resultado negativo, indicando que o local era a sede da empresa Sercongel Contabilidade e Assessoria (ID 41203544).

Diante disso, foi requerida a realização de pesquisa via Infojud para a localização do endereço da DJKEC (ID 43539059). O pedido foi deferido em 11/09/2024 (ID 50502460), sendo realizada a pesquisa (ID 50502467).

Na sequência, o FUNDO se manifestou (ID 52027724) requerendo a citação por edital ou, subsidiariamente, a expedição de ofícios às empresas de telefonia e às concessionárias de serviços públicos para tentar obter eventuais outros endereços. Os autos estão conclusos para decisão desde 05/02/2025.

Comentário da Administradora



Sobre as obras no ativo, atualizações do mês:

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 5 leituras (em julho, agosto, setembro, novembro/2024 e março/2025), sendo a primeira que é considerada o marco zero, e as seguintes que demonstram a movimentação a partir deste marco zero. As quatro leituras seguintes não demonstraram movimentação aparente. Conforme definido pelo Consultor Geotécnico, deverão ocorrer novas leituras sempre antes e após o período de chuvas para monitoramento e acompanhamento da movimentação do terreno.

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, está sendo avaliada a integridade do sistema de drenagem existente, indicando adequações em caso de necessidade, além da elaboração de projeto de reforço estrutural da galeria técnica, pois, neste elemento, 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 estimados em ~R\$3 MM. Houve estudo de reengenharia que apontou a redução do valor estimado, mantendo a mesma qualidade e integridade do projeto original.

Adicionalmente, também foi contratado estudo para avaliação da integridade das fundações da Área Técnica e UTI, indicando as soluções necessárias caso seja atestado o comprometimento estrutural destas áreas. Este estudo constatou que não há riscos nas fundações.

O que já foi pago pelo fundo até o momento:

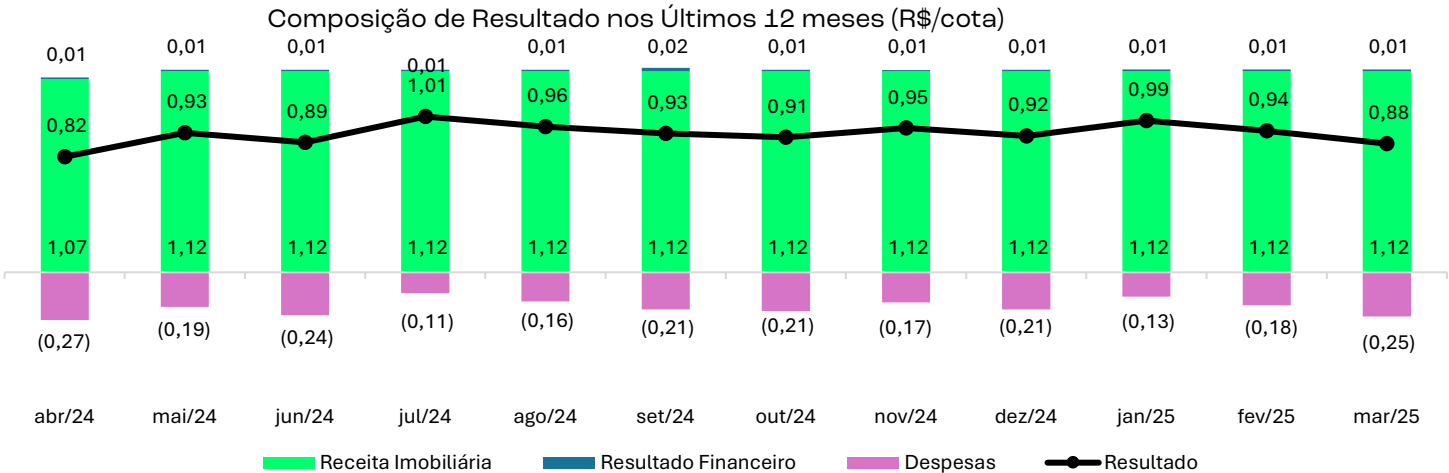
Origem pagamento	Valor
1 - inspeção patologias terreno	-R\$ 14.850,00
2 - projeto paliativo e definitivo	-R\$ 133.200,00
3 - levantamento topográfico	-R\$ 7.150,00
3 - sondagem eletro - Eletrorresistividade	-R\$ 38.000,00
3 - sondagem mista	-R\$ 78.805,00
3 - sondagem spt	-R\$ 105.322,58
4 - execução 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\$ 610.200,00
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	-R\$ 264.481,64
total	-R\$ 8.404.133,60

Resultados

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	948.723,93	R\$	2.846.171,79	R\$	11.348.850,84
Receita Financeira	R\$	8.147,62	R\$	24.893,63	R\$	96.943,54
Despesas	-R\$	208.976,90	-R\$	479.680,15	-R\$	1.981.358,11
Resultado ¹	R\$	747.894,65	R\$	2.391.385,27	R\$	9.464.436,27
Resultado por cota	R\$	0,88	R\$	2,81	R\$	11,12
Rendimento por cota ²	R\$	0,86	R\$	2,66	R\$	10,62
Resultado Acumulado no período	R\$	0,02	R\$	0,15	R\$	0,50

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

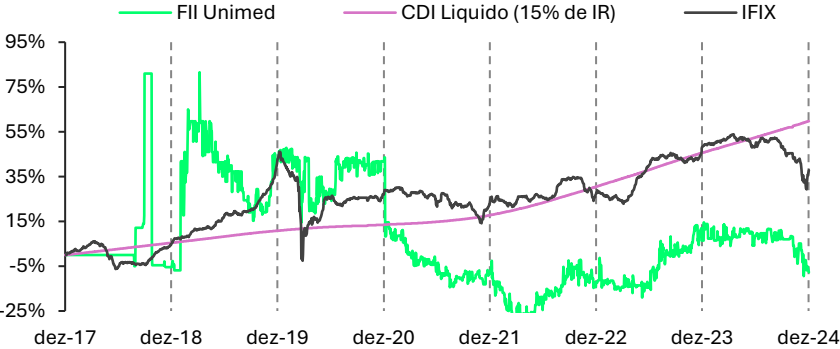
Rentabilidade

rentabilidade total ¹	mês	ano	desde o início
FII Hospital Unimed Sul Capixaba	-8,11%	1,00%	-10,80%
IFIX	-0,17%	0,00%	39,97%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	desde o início
FII Hospital Unimed Sul Capixaba	0,88%	2,95%	49,37%
CDI líquido (15% de IR)	-1,71%	-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 mar/2025.

Dados do fundo

	mar/25	dez/23	mar/24
Valor da Cota	R\$ 97,27	R\$ 90,10	R\$ 113,51
Quantidade de Cotas	850.821	850.821	843.959
Valor de Mercado	R\$ 82.759.358,67	R\$ 76.658.972,10	R\$ 95.797.786,09

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 124.446,12	R\$ 245.164,13	R\$ 1.111.122,30
Giro (% de cotas negociadas)	0,15%	0,30%	1,26%
Presença em Pregões	89%	89%	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	0,86									
Δ	6%	6%	1%									

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 expresso 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.



fsconsultores



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA
RELATÓRIO SINTÉTICO DAS INTERVENÇÕES REALIZADAS
NO HUSC
Abril/2025**

Construção do Novo Hospital Unimed Sul Capixaba

Em 07 de junho de 2018 o Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba fez a contratação da empresa Matec Engenharia e Construções LTDA para construção do Novo Hospital Unimed Sul Capixaba. O prazo estabelecido para conclusão da obra era de 450 (quatrocentos e cinquenta) dias corridos.

Todavia, devido a modificações nos projetos realizadas com a obra em curso e a questões executivas de responsabilidade da construtora, a entrega da obra foi efetivamente realizada em 11 de janeiro de 2021.

Importante citar que, diante da evolução da pandemia do novo coronavírus (COVID-19), a Unimed Sul Capixaba começou o processo de ocupação do empreendimento em dezembro de 2019, sendo a operação do hospital iniciada em março de 2020. Na ocasião, ainda haviam pendências relacionadas ao *Check List* e ao comissionamento da obra.

Intervenções para melhorias no sistema de climatização e de água quente predial do Novo Hospital Unimed Sul Capixaba

Após a operação do empreendimento, foram realizadas intervenções que visavam melhorias ao sistema de climatização e de fornecimento de água quente predial do hospital, através da implementação do sistema de desumidificação do Centro Cirúrgico e reaproveitamento do calor dos chillers para pré-aquecimento da água quente predial. Tais intervenções não estavam detalhadas de forma executiva nos projetos originais de construção do hospital e foram executados com o acompanhamento de especialistas com expertise em elaboração de projetos/comissionamento dos respectivos sistemas.

Mais detalhes sobre o processo estão apresentados nos relatórios gerenciais mensais emitidos entre março de 2021 e outubro de 2022, mês em que foi concluído o comissionamento da lógica do sistema de desumidificação do Centro Cirúrgico.

¹ A denominação social foi suprimida deste relatório em razão de restrições legais aplicáveis ao caso

Estudos/Projetos para estabilização do talude da Área Técnica

Em agosto de 2021, após o surgimento de patologias crônicas – tais como trincas e fissuras – que se manifestavam no prédio da Área Técnica, foi contratado estudo geotécnico especializado para avaliar as possíveis causas e eventuais soluções para as manifestações patológicas observadas no empreendimento. Após a realização de visita ao hospital e conclusão dos estudos, foi emitido um laudo técnico em que se concluiu que o talude da Área Técnica apresentava estado de instabilidade, com o fator de segurança abaixo do mínimo estabelecido pela norma. Em decorrência desta constatação, foi contratado pelo Fundo a elaboração do projeto de contenção para estabilização do talude.

Inicialmente, foi proposta a execução de uma cortina de estacas trilha para aumentar o fator de segurança do talude da Área Técnica de forma emergencial. Tal intervenção seria posteriormente incorporada ao projeto de contenção definitivo. A execução das estacas trilha foi concluída em dezembro/2021 e, neste período, também foi iniciado o monitoramento inclinométrico do maciço.

Em dezembro de 2021 também foi apresentado o projeto definitivo de contenção, cuja metodologia para estabilização do talude consistia na execução de uma cortina atirantada. Com o recebimento do projeto, foi definido que o mesmo deveria passar por uma avaliação de um segundo consultor idôneo e com expertise em geotecnia para validar o projeto de contenção existente, além de se estudar possíveis soluções de menor custo para estabilização do talude.

Ao final deste processo, o projeto de contenção foi avaliado e validado por consultoria técnica com expertise para tal e as soluções alternativas indicadas na avaliação não demonstraram ser economicamente vantajosas se comparadas à solução inicial.

Ao final da avaliação de terceira parte, isenta, a conclusão apresentada corroborava o resultado constante do estudo inicial indicando que o fator de segurança do talude da Área Técnica não atendia ao mínimo determinado em norma. Esta conclusão também pode ser observada no laudo técnico emitido pela empresa de consultoria geotécnica contratada diretamente pela Unimed Sul Capixaba para realizar um estudo independente sobre o talude da Área Técnica.

¹ A denominação social foi suprimida deste relatório em razão de restrições legais aplicáveis ao caso

Execução da Obra de Contenção do talude da Área Técnica

Com a definição em se executar o projeto de contenção em cortina atirantada, foi realizado um processo licitatório junto a empresas com expertise em execução de obras de contenção para realização da intervenção e, após as etapas de negociações comerciais junto às proponentes e a captação de recurso, em março de 2023, a empresa B. C. L.¹ foi contratada para execução da obra, cujo prazo de finalização estava previsto em 120 (cento e vinte) dias corridos.

Entretanto, o período de contratação do seguro da obra, a necessidade de modificações do projeto com a obra em andamento e, principalmente, o alto consumo de cimento utilizado nas reinjeções – consumo elevado devido aos vazios e as condições do terreno -, fizeram com que a obra fosse efetivamente finalizada apenas em julho de 2024.

Realização de estudos complementares para avaliação estrutural do empreendimento

Paralelamente a execução da obra de contenção, também foi contratado pelo Fundo, junto a empresa especializada em estruturas de concreto, um estudo para avaliação estrutural da galeria subterrânea (elemento que interliga a Área Técnica ao prédio principal, e por onde passam as instalações elétricas e de gases medicinais de abastecimento do hospital), Área Técnica e UTI. Locais que apresentavam patologias em decorrência da movimentação do maciço. Após visitas, realização de ensaios e conclusão dos estudos, foram apresentados pela empresa os projetos de recuperação da drenagem do empreendimento, assim como o reforço estrutural da galeria subterrânea. Também foram apresentadas ações corretivas a serem feitas nas estruturas da UTI e Área Técnica após a recuperação do sistema de drenagem do hospital, haja vista que, segundo a conclusão dos estudos, tanto a UTI quanto a Área Técnica não apresentaram comprometimento estrutural.

Após a equalização de preços de mercado para a solução dos projetos desenvolvidos e, como uma boa pratica de engenharia dado o vulto do investimento, foi definido que os projetos deveriam ser validados por um especialista em drenagem pluvial/reforço estrutural,

¹ A denominação social foi suprimida deste relatório em razão de restrições legais aplicáveis ao caso

assim como também seriam avaliadas possíveis soluções de menor custo para a intervenção originalmente projetada.

Com a conclusão da avaliação, foram propostas alterações pontuais às soluções adotadas no projeto original e, posteriormente, foi realizada nova rodada de equalização de preços de mercado para compreensão dos custos da intervenção.

Paralelamente, a Unimed Sul Capixaba apresentou uma proposta de drenagem paliativa a ser implementada no empreendimento enquanto o processo relacionado à drenagem definitiva transcorria. A alternativa paliativa também passou por validação do consultor técnico que validou sua execução com incorporação às soluções previstas em projeto.

Execução da Drenagem Paliativa

A empresa contratada para execução da drenagem paliativa foi a W. C. L.¹, sendo o prazo de conclusão da obra previsto em 45 (quarenta e cinco) dias corridos. No entanto, foi necessário aditar o contrato em 28 (vinte oito) dias para realização de atividades que não estavam contempladas no escopo original e foram necessárias dado o avançado processo de erosão superficial do terreno em determinadas regiões adjacentes ao edifício principal. No momento, a obra se encontra em estágio de *Check List*, com expectativa de finalização/emissão do termo de recebimento até o final de abril de 2025.

Próximas etapas previstas para o processo

Considerando que os resultados apresentados nos monitoramentos do talude demonstraram que o mesmo se apresenta estável atualmente, o consultor geotécnico definiu que novos monitoramentos deverão ser realizados continuamente, com uma medição antes e após o período de chuva do ano. Logo após, os relatórios dos monitoramentos deverão ser submetidos à análise de um consultor geotécnico.

¹ A denominação social foi suprimida deste relatório em razão de restrições legais aplicáveis ao caso

¹ A denominação social foi suprimida deste relatório em razão de restrições legais aplicáveis ao caso



fsconsultores

R. Prof. João Martins, 165 - Luxemburgo,
Belo Horizonte - MG, 30380-580

(31) 3344-0006 | contato@fsconsultores.com.br

¹ A denominação social foi suprimida deste relatório em razão de restrições legais aplicáveis ao caso