

# Relatório Gerencial

FII Hospital Unimed  
Sul Capixaba

HUSC11



**RIO  
BRAVO**

[riobravo.com.br](http://riobravo.com.br)

fevereiro24

# 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\$ 42.000,00

**TAXA DE PERFORMANCE** • Não há

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 130.797.616,61 (ref. fevereiro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 06/10/2017

**QUANTIDADE DE COTAS** • 843.959

**NÚMERO DE COTISTAS** • 795

## ATENDIMENTO DIGITAL

Clique no ícone para enviar uma mensagem para:



- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ 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 m<sup>2</sup> e cerca de 130 leitos.

Clique e acesse:

**REGULAMENTO  
DO FUNDO**

**CADASTRE-SE  
NO MAILING**

**CONHEÇA A  
RIO BRAVO**

# Comentários da administradora

## Desempenho do Mês

O Fundo apresentou o resultado de R\$0,91/cota, com a distribuição de R\$0,85/cota. A receita de locação foi de R\$ 912.887,61 (R\$1,08/cota).

## Sobre as Obras Emergenciais

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.

O que já foi providenciado pelo Fundo após a conclusão dos estudos:

- (a) Intervenção paliativa com aplicação de estacas de contenção no talude próximo à área técnica, ação que foi tomada prontamente e realizada no mês de dezembro de 2021 ("Obras Emergenciais"); e
- (b) Contratação da fase 2 do estudo ("Estudos Adicionais") para a definição da intervenção que estabilizará de forma definitiva o talude próximo à área técnica. Para esse estudo o Fundo precisou contratar empresas que realizassem sondagens no terreno para termos a certeza que a ocorrência é apenas no local que apresentou fissuras. Reforçamos que durante todo o período em que o estudo estava sendo realizado, houve acompanhamento das movimentações pelo consultor geotécnico.



Rod. Eng. Fabiano Vivacqua, 1329 - Tijuca, Cachoeiro de Itapemirim - ES, 29320-899  
Fonte: Google Maps

# Comentários da administradora

## Sobre as Obras Emergenciais

- c) Com a finalização do estudo, concluiu-se que a melhor opção custo-benefício para resolução da instabilidade seria a execução de uma cortina atirantada. O Fundo contratou o mesmo consultor que apresentou a solução definitiva para providenciar o projeto da cortina atirantada
- d) Com a conclusão do projeto, houve a contratação de um segundo consultor, no sentido de validar o projeto apresentado. Após esta validação, foi iniciado o processo de cotação com empresas especializadas em obras desse porte.
- e) o Fundo seguiu com a contratação da empresa Bueno Construtora. A obra teve início em julho com a previsão de conclusão até novembro/2023.

## Detalhamento das intervenções e prestadores de serviço

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”.

O estudo da área técnica do Hospital foi realizado pelo prestador EULER CONSULTOR DE ENGENHARIA EIRELI, especialista em Mecânica dos Solos e Engenharia Geotécnica.

O Laudo Técnico concluiu que o talude próximo ao prédio da Área Técnica apresentava sinais de deformações em razão da movimentação do terreno, sendo recomendada a execução de obras emergenciais e elaboração de um projeto de estabilização definitiva do talude.

# Comentários da administradora

## Detalhamento das intervenções e prestadores de serviço

A Administradora, diante da gravidade apontada no Laudo Técnico, solicitou ao mesmo prestador a elaboração do projeto de estabilização definitiva da Área Técnica e adicionalmente solicitou novo estudo para analisar a área de todo o Hospital, de modo a se verificar com maior precisão os impactos estruturais decorrentes do deslocamento dos taludes.

O projeto de estabilização da Área Técnica foi dividido em duas etapas: projeto paliativo para execução imediata das Obras Emergenciais, com objetivo de aumentar a segurança e estabilidade do prédio da Área Técnica, e projeto definitivo para aumento de estabilidade do talude próximo à Área Técnica.

Para a elaboração do projeto definitivo da Área Técnica, também foi solicitado pelo Consultor a realização de estudo topográfico planialtimétrico de todo o terreno do Hospital.

Este serviço foi realizado pela GEOFLORA TOPOGRAFIA E PLANEJAMENTO LTDA.

Após a conclusão deste estudo topográfico, o Consultor apresentou o projeto definitivo para estabilidade do talude próximo à Área Técnica. O projeto foi concluído pelo Consultor e, após a avaliação deste pela Gerenciadora da Obra, foi realizada o processo de licitação com prestadores que tenham capacidade técnica para execução da contenção definitiva do talude.

Após todas as diligências foi decidida pela contratação da Empresa Bueno Construtora. A obra terá o custo aproximado de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e será pago através de integralização de cotas já subscritas no Fundo.

O período inicial de execução da obra era de aproximadamente 120 dias, mas foram necessárias algumas negociações adicionais, junto com a gerenciadora e o Fundo. A previsão inicial para conclusão da obra estava prevista para 16/11/2023. Devido a alguns ajustes na obra para alteração da projeção de concreto por via úmida e não mais por via seca, houve um acréscimo de R\$633 mil neste item. Esta alteração foi endossada pelo consultor geotécnico contratado, visto que seria a melhor alternativa para a execução, devido as características do local em que está ocorrendo a obra.

Também houve acréscimo nos custos com nata de cimento, visto que houve consumo maior deste material durante a injeção na calde de cimento nos tirantes. O custo total da obra deve fechar e aproximadamente R\$ 6 milhões e serão financiados através da integralização das cotas já subscritas, remanescentes da 1ª emissão de cotas.

Devido aos pontos citados acima, a obra atualmente está prevista para ser finalizada em 30/04/2024.

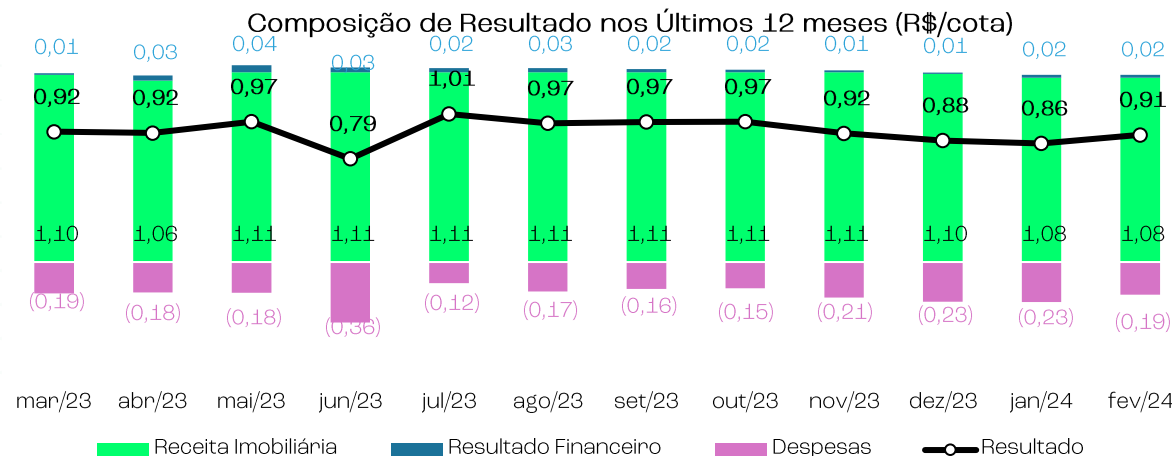
# Resultados

|                     | fev/24            | dez/23            | fev/23            |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Valor da Cota       | R\$ 113,46        | R\$ 115,00        | R\$ 102,64        |
| Quantidade de Cotas | 843.959           | 826.907           | 794.613           |
| Valor de Mercado    | R\$ 95.755.588,14 | R\$ 95.094.305,00 | R\$ 81.559.078,32 |

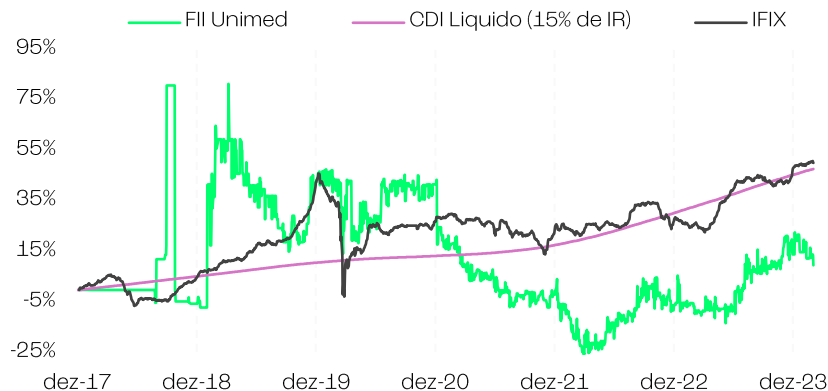
|                     | mês           | ano            | 12 meses         |
|---------------------|---------------|----------------|------------------|
| Volume Negociado    | R\$ 70.182,81 | R\$ 195.076,68 | R\$ 1.432.459,63 |
| Giro (% de cotas)   | 0,07%         | 0,20%          | 1,65%            |
| Presença em Pregões | 84%           | 90%            | 92%              |

<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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



# Desempenho da cota e distribuição



## Rentabilidade

| rentabilidade total <sup>1</sup> | mês    | ano    | desde o início |
|----------------------------------|--------|--------|----------------|
| FII Hospital Unimed Sul Capixaba | -2,30% | -1,26% | 12,61%         |
| IFIX                             | 0,79%  | 1,47%  | 50,91%         |

| rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup> | mês   | ano   | desde o início |
|--|-------|-------|----------------|
| FII Hospital Unimed Sul Capixaba                           | 0,74% | 1,48% | 37,90%         |
| CDI líquido (15% de IR)                                    | 0,68% | 1,51% | 48,04%         |

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

<sup>2</sup> 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.

## Dados do fundo

|                                  | mês  |            | ano  |              | 12 meses |               |
|----------------------------------|------|------------|------|--------------|----------|---------------|
| Receita Imobiliária              | R\$  | 912.887,61 | R\$  | 1.825.775,22 | R\$      | 10.873.513,64 |
| Receita Financeira               | R\$  | 14.158,73  | R\$  | 28.204,33    | R\$      | 202.477,98    |
| Despesas                         | -R\$ | 161.345,40 | -R\$ | 358.996,79   | -R\$     | 1.955.026,37  |
| Resultado <sup>1</sup>           | R\$  | 765.700,94 | R\$  | 1.494.982,76 | R\$      | 9.120.965,25  |
| Resultado por cota               | R\$  | 0,91       | R\$  | 1,77         | R\$      | 11,09         |
| Rendimento por cota <sup>2</sup> | R\$  | 0,85       | R\$  | 1,70         | R\$      | 10,75         |
| Resultado Acumulado              | R\$  | 0,06       | R\$  | 0,07         | R\$      | 0,34          |

## Histórico de Distribuição de Rendimentos

| ANO      | JAN        | FEV       | MAR  | ABR  | MAI  | JUN  | JUL  | AGO  | SET  | OUT  | NOV  | DEZ  |
|----------|------------|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2022     | 0,40       | 0,47      | 0,55 | 0,88 | 0,96 | 1,00 | 0,99 | 0,96 | 0,93 | 0,87 | 0,87 | 0,93 |
| 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      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Δ</b> | <b>-2%</b> | <b>0%</b> |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

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.

## Histórico do Fundo

A Unimed Sul Capixaba, principal operadora de saúde do sul do Estado do Espírito Santo, desenvolveu um projeto de expansão da sua infraestrutura hospitalar para se adequar ao déficit de atendimento hospitalar em sua região de atuação e à expectativa de crescimento na demanda por serviços de média e alta complexidade.

O projeto foi premiado com o XIII Grande Prêmio de Arquitetura Corporativa e foi elaborado de maneira modular, ou seja, já prevê até 2 novas expansões, podendo chegar a até 400 leitos. A 1ª fase do projeto, objeto da 2ª Emissão de Cotas do Fundo, contempla a construção de cerca de 11.500 m<sup>2</sup> e 128 leitos.

Em dezembro/17 a Unimed Sul Capixaba integralizou no Fundo um terreno de 73.200 m<sup>2</sup> avaliado a R\$ 11,3 milhões pela Colliers International. Em fevereiro/18 foi celebrado o contrato de locação BTS com a Unimed Sul Capixaba. O contrato é atípico, com prazo de 20 anos e multa por rescisão equivalente a todo o período restante do contrato. O contrato conta com garantia real de aproximadamente R\$ 20 milhões e remunerará o Fundo, quando do recebimento do hospital, em 10,82% a.a. sobre o valor total investido (terreno + construção) de aproximadamente R\$ 70,3 milhões, atualizados anualmente pelo IGP-M do período.

Em abril/17 foi celebrado o contrato de construção com a Matec Engenharia, executora de projetos na área de saúde para grupos como Fleury e Rede D'or. O contrato, no valor de R\$ 59 milhões, foi celebrado na modalidade Empreitada Global Total, em que a construtora emite uma única fatura ao Fundo e arca com todos os riscos de execução e estouro de obra, possuindo ainda um seguro "Performance-Bond" que cobre até 10% do valor total do contrato (R\$ 5,9 milhões) de forma a garantir o cumprimento do projeto. Em junho/18 foi concluída a captação de cerca de 61 milhões de reais junto a investidores para viabilizar a construção no terreno integralizado pela Unimed Sul Capixaba.

Em março/20 ocorreu o início das operações do Hospital, bem como a data de início do prazo locatício, conforme celebração do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel e Outras Avenças relativo ao empreendimento. Em julho/21 houve a celebração do Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel e Outras Avenças e o Quarto Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel e Outras Avenças, que determinaram o novo valor de locação e a alteração do índice de reajuste do valor do aluguel de IGP-M para o IPCA.



riobravo.com.br



Seu  
investimento  
tem poder.



**RIO BRAVO**

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

RI: +55 11 3509 6500 | [ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

Recepção: +55 11 3509 6600





Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. · Este material tem um carácter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos.

· Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. · 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.