

Em adição às comunicações feitas nos dias [14 de fevereiro](#), [17 de março](#) de 2022 e [12 de abril](#) de 2022, esclarecemos as principais dúvidas dos investidores para garantir a transparência quanto às Obras Emergenciais e Obras definitivas para estabilização da Área Técnica do imóvel do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA – FII. As dúvidas foram recebidas dos investidores no mês de março de 2022.

CONTEXTO

O laudo técnico (“Laudo Técnico”), obtido através de um estudo da área técnica do Hospital (“Área Técnica”), 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.

O projeto de estabilização da Área Técnica foi dividido em duas etapas: projeto paliativo para execução imediata das Obras Emergenciais, com o 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 solicitada a realização de estudo de todo o terreno do Hospital.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

P: Qual seria a empresa responsável pelo ressarcimento dos valores? Existe seguro contratado?

R: O Fundo contratou o consultor Geotécnico para emitir um parecer informando a causa/origem da instabilidade para, assim, direcionarmos o custo ao devido responsável. Este laudo deverá ser emitido durante o mês de abril/2022. Adicionalmente, a Administradora conta com jurídico interno e escritório de advocacia externo, que, após a emissão do laudo definitivo, poderão concluir a análise jurídica com relação às obrigações e responsabilidade contratuais de cada parte nos respectivos contratos celebrados pelo Fundo.

P: Qual a data prevista para a publicação do Edital e convocação da AGO e a sua data de realização?

R: Foi publicado em 30/03 e será realizado de forma eletrônica com prazo final em 29/04.

P: A Administradora informou a contratação e pagamento dos prestadores de serviços, com os respectivos valores dos pagamentos realizados. Sobre o processo de contratação e pagamentos, solicito os seguintes esclarecimentos:

- Como foi o processo de seleção dessas empresas? Quais critérios foram levados em consideração para a contratação?

R: Com o apoio da gerenciadora e fiscalizadora de obras contratada pelo Fundo desde o início da construção do empreendimento, o processo de contratação foi realizado através de concorrência, com os critérios de contratação como conhecimento técnico e disponibilidade para execução com brevidade, considerando melhor custo/benefício. Todas as empresas que participaram da concorrência apresentaram documentos que comprovassem capacidade técnica e lisura em suas operações, analisados pela gerenciadora de obras contratada.

- Por que a Administradora não realizou uma cotação com outras empresas para o balizamento dos preços? Apesar da urgência da situação, não seria possível pedir outras cotações para empresas?

R: Todos os serviços contratados passaram por processo de cotação, sendo feita equalização das propostas para a tomada de decisão seguindo o melhor custo/benefício.

P: Foi solicitada a elaboração de um laudo por outro (s) prestador (es) de serviços para comparar as conclusões entre eles? Em caso negativo, peço para justificar o procedimento realizado.

R: Inicialmente foi contratado o prestador de serviço bastante conceituado na região e a contratação considerava o tempo hábil e a urgência para sua realização. A partir das conclusões obtidas nesse parecer e previamente à validação do projeto das obras definitivas, foi contratada segunda opinião de especialista para confirmação dos estudos realizados no imóvel.

P: O Laudo disponibilizado pela Administradora foi concluído em 08 de setembro de 2021. Portanto a situação do imóvel já é de conhecimento há pelo menos 7 meses. Entretanto, o primeiro fato relevante sobre o tema foi divulgado apenas em 30/11/2021. Por qual motivo a Rio Bravo não comunicou os cotistas antes e também não disponibilizou o laudo ainda em 2021?

R: Não foi disponibilizada pois a informação era parcial, de uma área pequena do empreendimento e sem efeitos diretos à época na operação do empreendimento. Antes de qualquer divulgação, a Administradora buscou informações adicionais e complementares necessárias para compreensão da real dimensão do problema identificado, a fim de evitar conclusões precipitadas. Para que o profissional pudesse emitir o laudo completo, foi necessário contratar prestadores que fariam as sondagens à percussão (estas sondagens têm objetivo de determinar o tipo de solo, ocorrência de perda de água etc) para que a Rio Bravo tivesse a informação concreta do solo e dos riscos para o empreendimento. O Fato Relevante foi publicado tão logo foram compreendidos os riscos e a necessidade iminente de investimentos para contenção dos riscos no terreno do imóvel.

P: Ainda sobre esse tema, por que a Administradora não propôs a constituição do Comitê Consultivo do Fundo antes, tendo em vista a previsão do regulamento? Essa medida não traria mais transparência ao processo tal como proposto somente agora em março de 2022?

R: A constituição do comitê consultivo é proposta em assembleia geral que aprova as demonstrações financeiras, como o caso desta que está sendo convocada para ocorrer em abril/2022. Ressaltamos que o processo de elaboração final do laudo e a contratação dos devidos prestadores de serviços ainda continuam em andamento, com estudos e intervenções a serem cumpridas, bem como com todas as informações relevantes disponibilizadas em ambiente irrestrito e necessárias para definição das obras definitivas no terreno.

P: O Laudo disponibilizado avalia o terreno e imóvel como “Instável”. Entretanto, o detalhamento do laudo informa problemas na “Galeria Técnica”, ou seja na edificação ao lado do imóvel principal. Gostaria de saber sobre:

- Qual é a real extensão dos danos no imóvel? Há risco também na edificação principal (Prédio do Hospital) ou o problema está restrito a edificação lateral?

R: Os estudos em andamento deverão determinar justamente a extensão da instabilidade. Atualmente não há indícios visíveis no prédio principal.

- Há riscos de desmoronamento em uma de mais área do imóvel, ainda que em eventuais chuvas ou efeitos meteorológicos?

R: Com a obra paliativa que ocorreu na área do talude próximo a área técnica, houve aumento do fator de segurança que elevou a estabilidade do prédio, diminuindo os riscos em caso de chuvas torrenciais. Segundo o consultor contratado, esta obra garante que não há risco de desmoronamento da área técnica, mas não estabiliza definitivamente o talude. A obra definitiva que garantirá esta estabilidade.

P: O imóvel deveria ser avaliado pelo seu valor de mercado anualmente. A Administradora realizou a avaliação no ano de 2021 para verificar se os problemas citados já refletem no valor de mercado do imóvel?

R: Como o laudo de estabilização definitivo do talude do terreno ainda não foi concluído, o valor necessário das intervenções e o tamanho do projeto definitivo não constaram na reavaliação do ativo realizada em 2021.

P: Nos fatos relevantes, a Administradora informa que irá buscar o ressarcimento dos prejuízos causados, tal como descrito no fato relevante divulgado em 30/11/2021 “Por se tratar de obra emergencial e urgente, os custos serão inicialmente arcados pelo Fundo, com o intuito de dar celeridade e evitar maiores prejuízos ao empreendimento e seus investidores, sendo certo que será solicitado o devido ressarcimento da parte competente”.

- Transcorridos 4 meses desde o primeiro comunicado, a Administradora já tomou alguma medida para obter o “devido ressarcimento da parte competente”?

R: Sim, o Fundo contratou o consultor Geotécnico para emitir um parecer/laudo informando a causa/origem da instabilidade para assim direcionarmos o custo ao devido responsável. Este laudo deverá ser emitido durante o mês de abril/2022. Adicionalmente, a Administradora conta com jurídico interno e escritório de advocacia externo, que, após a emissão do laudo definitivo, poderão concluir a análise jurídica com relação às obrigações e responsabilidade contratuais de cada parte nos respectivos contratos celebrados pelo Fundo. Esta análise é fundamental para atribuição de responsabilidade a todas as empresas envolvidas na construção do empreendimento, o que vai desde a empresa que realizou a terraplanagem, antes da constituição do Fundo e integralização do terreno pela Unimed Sul Capixaba, até a construtora que possui responsabilidade técnica pelo empreendimento.

- Por gentileza, poderia citar as ações que foram tomadas para o ressarcimento do fundo?

R: Respondido acima. Reforçamos que, devido à gravidade, não seria possível aguardar este laudo com tais apontamentos para providenciar as correções necessárias.

- Caso não tenha sido realizada nenhuma ação indenizatória até o momento, qual é a previsão para iniciar as medidas compensatórias para os cotistas? E quais serão essas medidas?

R: Assim que o estudo for concluído, finalizaremos a análise/estratégia jurídica e iniciaremos as medidas necessárias para o ressarcimento dos custos aos cotistas. Importante esclarecer que ajuizamento de ações indenizatórias dependem de documentos técnicos para atribuição de responsabilidade e embasamento das ações judiciais, nos termos previstos na legislação aplicável.

P: A Administradora chegou a negociar com o inquilino para que pudesse verificar alternativas menos prejudiciais ao cotista, como por exemplo, “aditivar” o contrato de BTS para que o próprio inquilino realizasse as medidas corretivas e, posteriormente, buscasse o ressarcimento competente?

R: Sim, outras soluções foram buscadas e negociadas. Atualmente, o time de operações do Hospital, juntamente com a Administração do Fundo, vem realizando reuniões de acompanhamento para chegarmos na melhor solução sobre o problema de instabilidade do talude. No dia 13 de abril de 2022 ocorreu reunião presencial entre as partes na sede da Administradora em São Paulo/SP, para discussão e alinhamento de estratégias que poderão ser tomadas a partir das definições dos responsáveis pela instabilidade, visando a reparação/reembolso ao Fundo pelos custos já dispendidos até o momento e, eventuais, novos custos. Reforçamos que a solicitação do reembolso ocorrerá após a conclusão dos estudos, pois o parecer técnico que definirá a causa da instabilidade, momento em que será possível direcionar ao responsável.

P: A Administradora considera a hipótese de emissão de novas cotas para suportar as obras de adequação do imóvel? Se a emissão ocorresse pelo valor inferior ao valor patrimonial, os cotistas não serão diluídos e prejudicados na operação?

R: Sim, essa hipótese é considerada e os termos devem ser aprovados em assembleia, caso se concretize.

P: Durante esse período, o imóvel precisou de alguma paralisação operacional? Há riscos de interditar o imóvel e suspender as atividades?

R: Não houve necessidade de paralisações e neste momento não há nenhum indício de necessidade de interdições e suspensão das atividades.

DATA DE PUBLICAÇÃO: 22 de abril de 2022

AVISO AOS INVESTIDORES:



RELAÇÃO COM INVESTIDORES • 11 3509-6500 • ri@riobravo.com.br

OUVIDORIA • 0800 722 9910 • ouvidoria@riobravo.com.br

Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este documento tem um caráter 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 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.