

# Relatório Gerencial

FII Hospital Unimed  
Sul Capixaba

HUSC11



**RIO  
BRAVO**

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

julho22

# 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\$ 113.457.138,03 (ref. julho)

INÍCIO DO FUNDO • 06/10/2017

QUANTIDADE DE COTAS • 794.613

NÚMERO DE COTISTAS • 754

## 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 do gestor

## Desempenho do Mês

Em julho, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,05/cota, com distribuição de R\$ 0,99/cota. A distribuição de rendimentos é definida com a expectativa de resultado no semestre como um todo, e espera-se que a despesa das obras deverá ter efeito apenas no caixa no segundo semestre.

Foi publicado um relatório de Perguntas e Respostas, com o esclarecimento de dúvidas de cotistas recebidas pela Administradora. O documento está [disponível aqui](#).

## 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, foi contratada pelo Fundo uma Consultoria Geotécnica para identificar as causas e entender as ações necessárias a serem tomadas com a devida celeridade. Ressalta-se que o prédio em análise foi construído sobre um platô gerado por terraplenagem.

Com a realização dos estudos e as sondagens rotativas realizadas no terreno próximo à área técnica, os relatórios apresentados pela Consultoria Geotécnica:

- (a) apontaram pela necessidade de 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 (“Obras Emergenciais”), e
- (b) identificaram deformações no talude próximo à construção da área técnica, com a necessidade de elaboração de um projeto para estabilização definitiva do talude e execução das obras, e decidiram, para segurança do empreendimento, realizar a sondagem em todo terreno do hospital para identificar existência de outras eventuais deformações (“Estudos Adicionais”).



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

# Comentários do gestor

## 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.

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 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 paliativo, o Consultor solicitou a execução de sondagens rotativas na Área Técnica, sendo contratada a empresa MEKSOL FUNDACOES E SERVICOS GEOTÉCNICOS LTDA para a execução do serviço. Após, com o resultado das sondagens, o Consultor apresentou o projeto paliativo. Este projeto indicava a execução de fundações que garantissem o aumento da estabilidade da Área Técnica. Este serviço foi executado pela empresa MEKSOL BRASIL FUNDACOES E OBRAS ESPECIAIS LTDA.

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 prévia do projeto definitivo para estabilidade do talude próximo à Área Técnica.

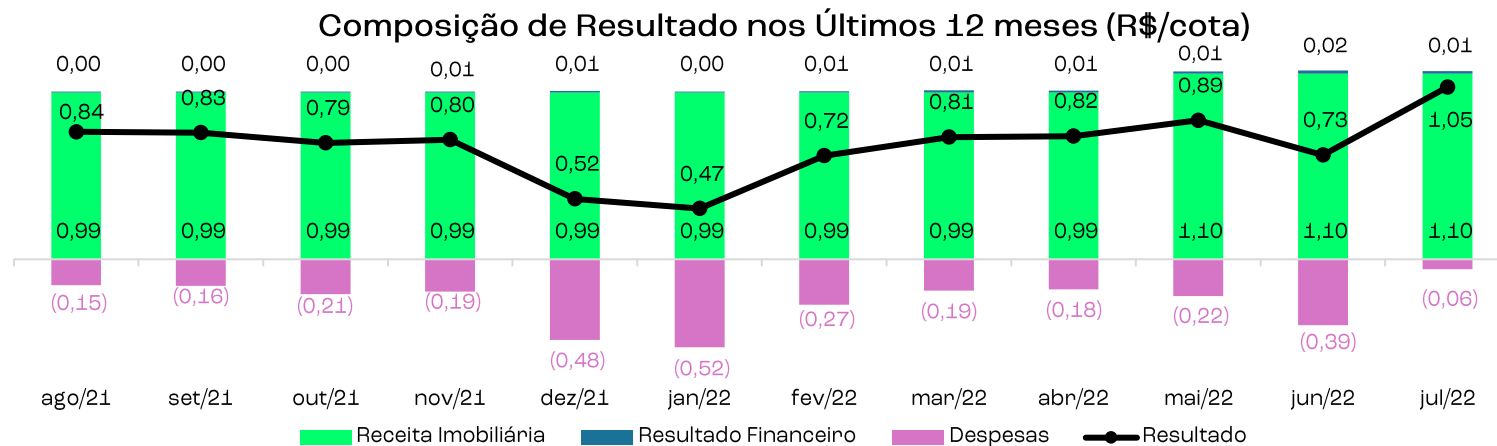
Este projeto está em fase de conclusão e será disponibilizado assim que for concluído. Para a elaboração do laudo técnico de todo o terreno, o Consultor solicitou sondagens de percussão no restante do terreno. A empresa contratada pelo Fundo para realizar as perfurações relacionadas às sondagens de percussão, a RIO MINAS GEOLOGIA LTDA, já concluiu o serviço. Atualmente, estamos aguardando o prazo de emissão do laudo técnico, o que deverá ocorrer nos próximos meses. Durante os trabalhos de coleta de informações para o projeto, foi iniciado um estudo em paralelo, com a Depisa Engenharia Ltda, para confrontar as opiniões, de forma a não onerar o custo de implementação, corrigir o que for necessário de forma definitiva, aproveitando o potencial construtivo do terreno.

# Resultados

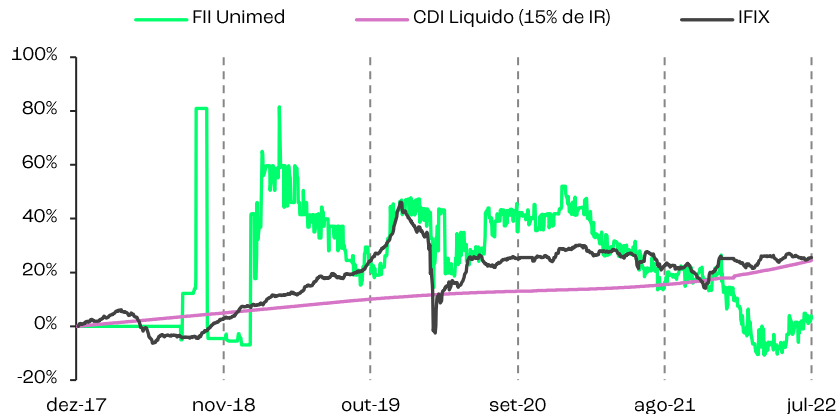
	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	872.318,77	R\$	5.751.993,51	R\$	9.670.790,01
Receita Financeira	R\$	11.441,84	R\$	64.092,83	R\$	85.451,35
Despesas	-R\$	47.266,26	-R\$	1.448.763,38	-R\$	2.389.995,41
Resultado	R\$	836.494,35	R\$	4.367.322,96	R\$	7.366.245,95
Resultado por cota	R\$	1,05	R\$	5,50	R\$	9,27
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$	0,99	R\$	5,25	R\$	8,81
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$	0,06	R\$	0,25	R\$	0,46

<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	1,40%	-14,65%	22,58%
IFIX	2,51%	-1,60%	26,84%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup>	mês	ano	desde o início
FII Hospital Unimed Sul Capixaba	0,97%	4,27%	20,87%
CDI líquido (15% de IR)	0,30%	1,39%	15,11%

<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

	jul/22	jan/22	jul/21
Valor Patrimonial	R\$ 101,11	R\$ 110,00	R\$ 125,00
Quantidade de Cotas	794.613	794.613	794.613
Valor de Mercado	R\$ 80.343.320,43	R\$ 87.407.430,00	R\$ 99.326.625,00

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 273.385,96	R\$ 2.326.469,00	R\$ 4.881.459,08
Giro (% de cotas)	0,28%	2,57%	4,83%
Presença em Pregões	100%	97%	96%

## Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,00	0,00	0,00	0,00	0,59	0,59	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73
2021	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,80	0,80	0,78	0,78	0,60	0,60
2022	0,40	0,47	0,55	0,88	0,96	1,00	0,99					
Δ	-45%	-36%	-25%	21%	32%	37%	24%					

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, que serão 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 Hospital Unimed Sul Capixaba. 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 valor de locação atualizado.



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

+55 11 3509 6600 / ri@riobravo.com.br

