

Relatório Gerencial HUSC11

FII Hospital Unimed Sul Capixaba



riobravo.com.br

Agosto 24

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\$ 74.122,67 na data base janeiro/2024

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 131.811.781,04 (ref. agosto)

INÍCIO DO FUNDO • 06/10/2017

QUANTIDADE DE COTAS • 850.821

NÚMERO DE COTISTAS • 775

ATENDIMENTO DIGITAL

Envie uma mensagem para (11) 3509-6600 ou clique no ícone 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 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\$0,96/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.

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 Vlvacqua, 1329 - Tijuca, Cachoeiro de Itapemirim - ES, 29320-899
Fonte: Google Maps

Comentário 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 junho/2023 foi concluída em julho/2024.
- f) Seguindo as diretrizes definidas pelo consultor geotécnico Euler Magalhães da Rocha, profissional responsável pelo projeto de contenção do talude da Área Técnica, 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.

No fim do mês de julho foi realizada a primeira leitura, que será utilizada como referência para as leituras que serão feitas nos dois meses subsequentes (agosto e setembro).

Também foi previsto pelo consultor que, após o período de chuva do ano, sejam realizadas duas novas leituras, com intervalo de 30 (trinta) dias, para avaliar o comportamento do terreno após o período de saturação do mesmo. Os resultados colhidos na campanha de monitoramento serão submetidos à análise do consultor geotécnico Euler Magalhães da Rocha.

- g) Como forma de avaliar os impactos causados pela instabilidade do talude da Área Técnica e garantir a integridade do empreendimento, o Fundo contratou empresa especializada para analisar o sistema de drenagem existente do hospital e a estrutura da galeria técnica – elemento que interliga à Área técnica ao prédio principal e que abriga parte das instalações elétricas e de gases medicinais que abastecem o hospital. Dessa forma, será avaliada a integridade do sistema de drenagem existente, indicando adequações em caso de necessidade, além de elaborado um 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. Complementarmente, também foi contratado um estudo para avaliação da integridade das fundações da Área Técnica e UTI, indicando as soluções necessárias caso seja atestado o comprometimento estrutural destas áreas.

Comentário da Administradora

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 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.

Comentário da Administradora

Detalhamento das intervenções e prestadores de serviço

Após todas as diligências foi decidida pela contratação da Empresa Bueno Construtora. A obra terá o custo aproximado de R\$ 5 milhões 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 calda 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.

Após a finalização da obra o projetista da Cortina Atirantada validou os relatórios comportamentais dos 147 tirantes e constatou que 29 destes tirantes estavam insatisfatórios e por isso foi solicitado a correção dos mesmos. Após as devidas correções, houve reanálise do projetista que aprovou os 29 tirantes faltantes, estando a obra concluída e a desmobilização já realizada. O prestador está em fase de apresentação de todos os documentos para o aceite definitivo da obra pelo Fundo.

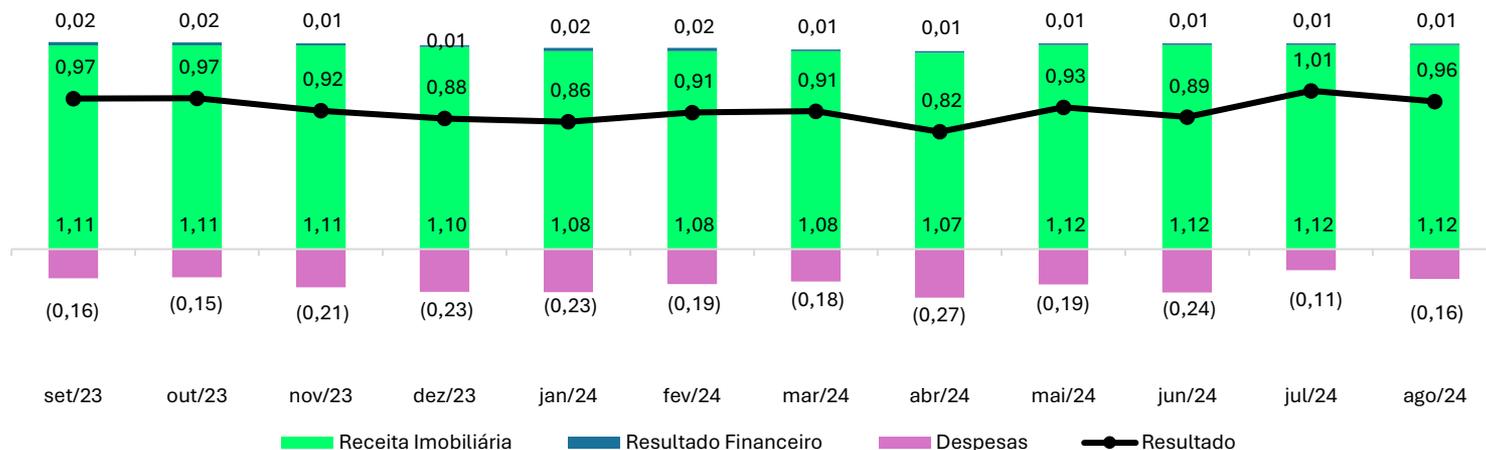
Resultados

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	948.723,93	R\$	7.446.446,16	R\$	11.097.996,60
Receita Financeira	R\$	6.706,67	R\$	71.815,32	R\$	114.116,15
Despesas	-R\$	137.975,03	-R\$	1.335.006,55	-R\$	1.954.784,82
Resultado¹	R\$	817.455,57	R\$	6.183.254,93	R\$	9.257.327,93
Resultado por cota	R\$	0,96	R\$	7,29	R\$	11,03
Rendimento por cota²	R\$	0,90	R\$	6,91	R\$	10,68
Resultado Acumulado	R\$	0,06	R\$	0,38	R\$	0,35

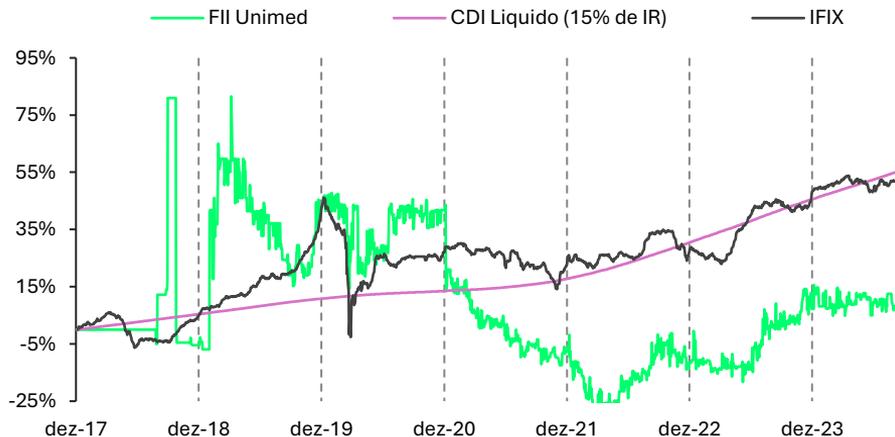
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

Composição de Resultado nos Últimos 12 meses (R\$/cota)



Desempenho da cota e distribuição



Rentabilidade

rentabilidade total ¹	mês	ano	desde o início
FII Hospital Unimed Sul Capixaba	1,81%	2,63%	10,09%
IFIX	0,86%	2,48%	52,42%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	desde o início
FII Hospital Unimed Sul Capixaba	0,82%	6,01%	43,11%
CDI líquido (15% de IR)	0,74%	6,03%	55,00%

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.

Dados do fundo

	ago/24	dez/23	ago/23
Valor da Cota	R\$ 110,99	R\$ 115,00	R\$ 112,76
Quantidade de Cotas	850.821	826.907	819.907
Valor de Mercado	R\$ 94.432.622,79	R\$ 95.094.305,00	R\$ 92.452.713,32

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 56.947,47	R\$ 769.109,61	R\$ 1.207.641,72
Giro (% de cotas negociadas)	0,06%	0,80%	1,28%
Presença em Pregões	86%	87%	89%

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	0,85	0,85	0,85	0,86	0,90	0,90				
Δ	-2%	0%	-1%	-1%	-1%	0%	-2%	-2%				

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 m² e 128 leitos.

Em dezembro/17 a Unimed Sul Capixaba integralizou no Fundo um terreno de 73.200 m² 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.



RIO BRAVO



riobravo.com.br

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

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 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 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 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.