



# Relatório Gerencial HUSC11

FII Hospital Unimed Sul Capixaba

OUTUBRO 24



[riobravo.com.br](http://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\$ 74.122,67 na data base janeiro/2024

**TAXA DE PERFORMANCE** • Não há

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 129.123.906,58 (ref. outubro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 06/10/2017

**QUANTIDADE DE COTAS** • 850.821

**NÚMERO DE COTISTAS** • 760

## 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-Saфра, 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

# Comentário da Administradora

## Desempenho do Mês

O Fundo apresentou o resultado de R\$0,91/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 ocorrências.

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:

- Conforme orientação do consultor Geotécnico e seguindo as diretrizes do projeto realizado por ele, realizamos 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");
- Entre a execução da intervenção paliativa e a definitiva, foram instalados 5 tubos inclinométricos com a intenção de monitorar as movimentações do terreno enquanto a obra com a solução definitiva não fosse iniciada;
- Conforme determinado em projeto realizado pelo mesmo Consultor Geotécnico, seguimos com a intervenção definitiva com a execução de cortina atirantada no talude próximo à área técnica. A obra foi finalizada em julho/2024.



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

# Comentário da Administradora



## Sobre as Obras de Estabilização do Talude

- d) 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.
- e) Desde então, já ocorreram 3 leituras (em julho, agosto e setembro/2024), sendo a primeira que é considerada o marco zero, e as seguintes que demonstram a movimentação a partir deste marco zero. As duas leituras seguintes não demonstraram movimentação aparente. Conforme definido pelo Consultor Geotécnico, estamos aguardando o período de chuvas para seguirmos com novas leituras, sendo possível constatar como o maciço vem se comportando em estado de saturação (terreno enxarcado). Deverá ocorrer uma leitura próximo ao dia 15 de novembro e, após o período de chuvas, deverá ocorrer mais duas leituras, previstas para reiniciar entre fevereiro e março/2025. Reforçamos que estamos em constante acompanhamento e que qualquer novidade será comunicado aos cotistas.

# 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\$4 MM.

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 continua em andamento e devemos ter em breve maiores detalhes.

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 que já foi pago pelo fundo até o momento:

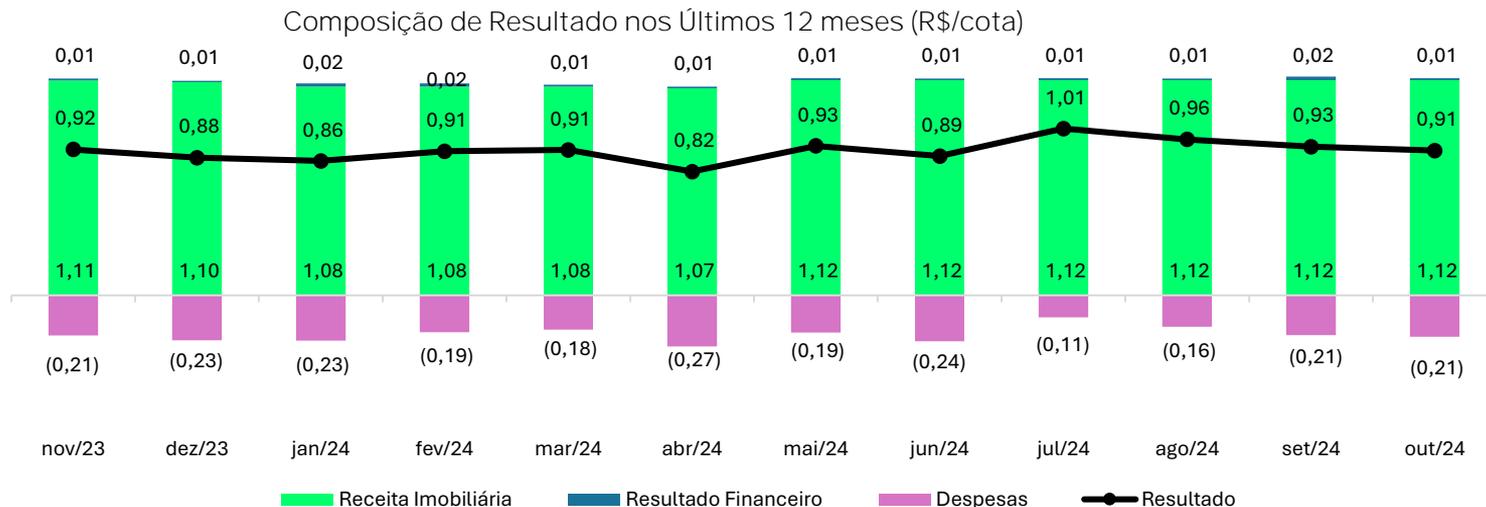
Origem pagamento	Valor
1 - inspeção patologias terreno	-R\$ 14.850,00
2 - projeto paliativo e definitivo	-R\$ 133.200,00
3 - levantamento topográfico	-R\$ 7.150,00
3 - sondagem eletro - Eletroresistividade	-R\$ 38.000,00
3 - sondagem mista	-R\$ 78.805,00
3 - sondagem spt	-R\$ 105.322,58
4 - execução estacas - paliativo	-R\$ 366.663,60
4 - inspeção patologias terreno	-R\$ 278,14
4 - marcação talude	-R\$ 7.755,00
4 - projeto paralelo à cortina atirantada	-R\$ 54.563,05
4 - validação projeto cortina atirantada	-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\$ 512.568,00
7 - hidrosemeadura (complemento cortina atirantada)	-R\$ 28.045,00
7 - obra cortina	-R\$ 5.476.550,97
7 - seguro obra	-R\$ 353.743,27
8 - inclinômetros - período pós obra	-R\$ 25.215,00
8 - sistema drenagem e reforço galeria técnica - estudos	-R\$ 163.250,87
<b>total</b>	<b>-R\$ 8.188.085,96</b>

# Resultados

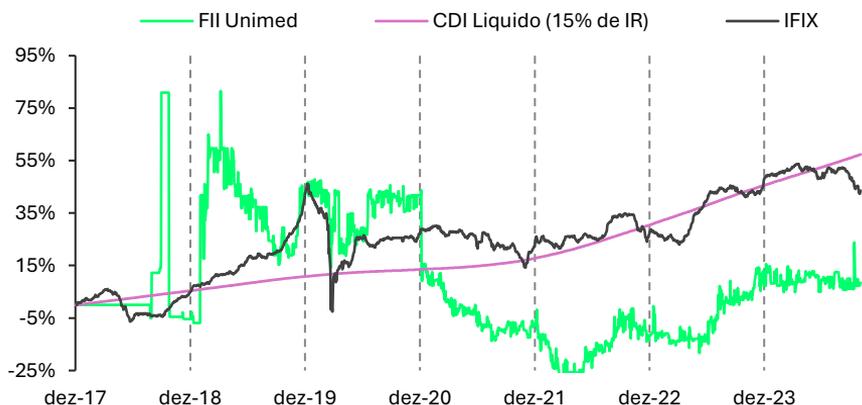
	mês		ano		12 meses	
<b>Receita Imobiliária</b>	R\$	948.723,93	R\$	9.343.894,02	R\$	11.169.669,24
<b>Receita Financeira</b>	R\$	7.977,63	R\$	95.586,13	R\$	110.772,16
<b>Despesas</b>	-R\$	182.282,19	-R\$	1.692.077,46	-R\$	2.055.591,84
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	R\$	774.419,37	R\$	7.747.402,69	R\$	9.224.849,56
<b>Resultado por cota</b>	R\$	0,91	R\$	9,13	R\$	10,92
<b>Rendimento por cota<sup>2</sup></b>	R\$	0,90	R\$	8,71	R\$	10,61
<b>Resultado Acumulado</b>	R\$	0,01	R\$	0,42	R\$	0,31

<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
<b>FII Hospital Unimed Sul Capixaba</b>	1,39%	0,77%	8,09%
<b>IFIX</b>	-3,06%	-3,22%	43,94%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup>	mês	ano	desde o início
<b>FII Hospital Unimed Sul Capixaba</b>	0,83%	7,57%	44,91%
<b>CDI líquido (15% de IR)</b>	0,79%	7,64%	57,48%

<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

	out/24	dez/23	out/23
<b>Valor da Cota</b>	R\$ 108,99	R\$ 115,00	R\$ 114,09
<b>Quantidade de Cotas</b>	850.821	826.907	819.907
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 92.730.980,79	R\$ 95.094.305,00	R\$ 93.543.189,63

	mês	ano	12 meses
<b>Volume Negociado</b>	R\$ 77.579,27	R\$ 888.918,65	R\$ 1.143.604,61
<b>Giro (% de cotas negociadas)</b>	0,08%	0,93%	1,20%
<b>Presença em Pregões</b>	87%	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	0,90	0,90		
<b>Δ</b>	<b>-2%</b>	<b>0%</b>	<b>-1%</b>	<b>-1%</b>	<b>-1%</b>	<b>0%</b>	<b>-2%</b>	<b>-2%</b>	<b>-2%</b>	<b>-5%</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.



ri@riobravo.com.br  
[riobravo.com.br/chat](https://riobravo.com.br/chat)

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





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.