

Relatório Gerencial

Fevereiro/2022

FII HOSPITAL UNIMED
SUL CAPIXABA | HUSC11

Relatório Gerencial

HUSC11 | FII Hospital Unimed Sul CapixabaINFORMAÇÕES
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\$ 113.395.965,68 (ref. fevereiro)**INÍCIO DO FUNDO** • 06/10/2017**QUANTIDADE DE COTAS** • 794.613**NÚMERO DE COTISTAS** • 748**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 FUNDOCADASTRE-SE
NO MAILINGCONHEÇA A
RIO BRAVO

DESEMPENHO DO MÊS

Em fevereiro, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,72/cota, com distribuição de R\$ 0,47/cota. Conforme publicado via Fato Relevante em 30/11/2021 e 31/01/2022, o Fundo teve que reduzir o seu patamar de distribuição de rendimentos para que o Fundo arque com obras emergenciais na área técnica do empreendimento, que afeta diretamente a logística e operação do hospital.

Vale ressaltar que o Fundo arcará com as obras com o intuito de dar mais celeridade e evitar maiores prejuízos, sendo certo que será solicitado posteriormente o ressarcimento dos valores para a parte competente.

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

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 foi a RIO MINAS GEOLOGIA LTDA. Este serviço está atualmente em andamento e com previsão de conclusão ainda no mês de março de 2022.

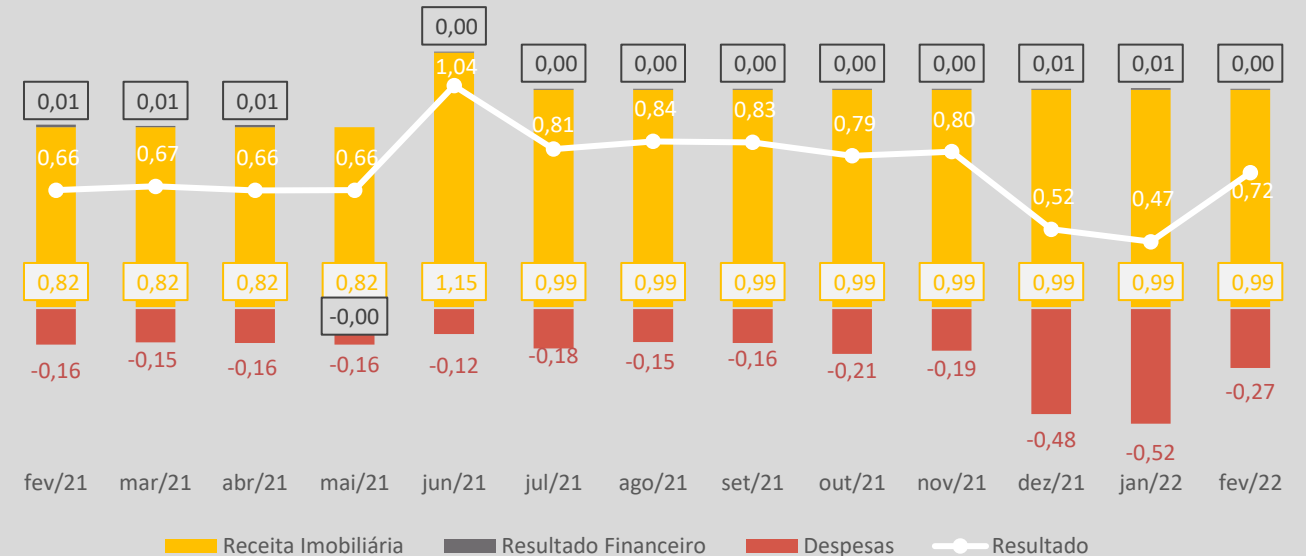
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 783.759,30	R\$ 1.567.518,60	R\$ 9.137.856,78
Receita Financeira	R\$ 5.778,35	R\$ 9.732,96	R\$ 47.156,23
Despesas	-R\$ 214.330,02	-R\$ 628.350,29	-R\$ 2.183.693,63
Resultado	R\$ 575.207,63	R\$ 948.901,27	R\$ 7.001.319,38
Resultado por cota	R\$ 0,72	R\$ 1,19	R\$ 8,81
Rendimento por cota ²	R\$ 0,47	R\$ 0,87	R\$ 8,15
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,25	R\$ 0,32	R\$ 0,66

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)



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										
Δ ³	-45%	-36%										

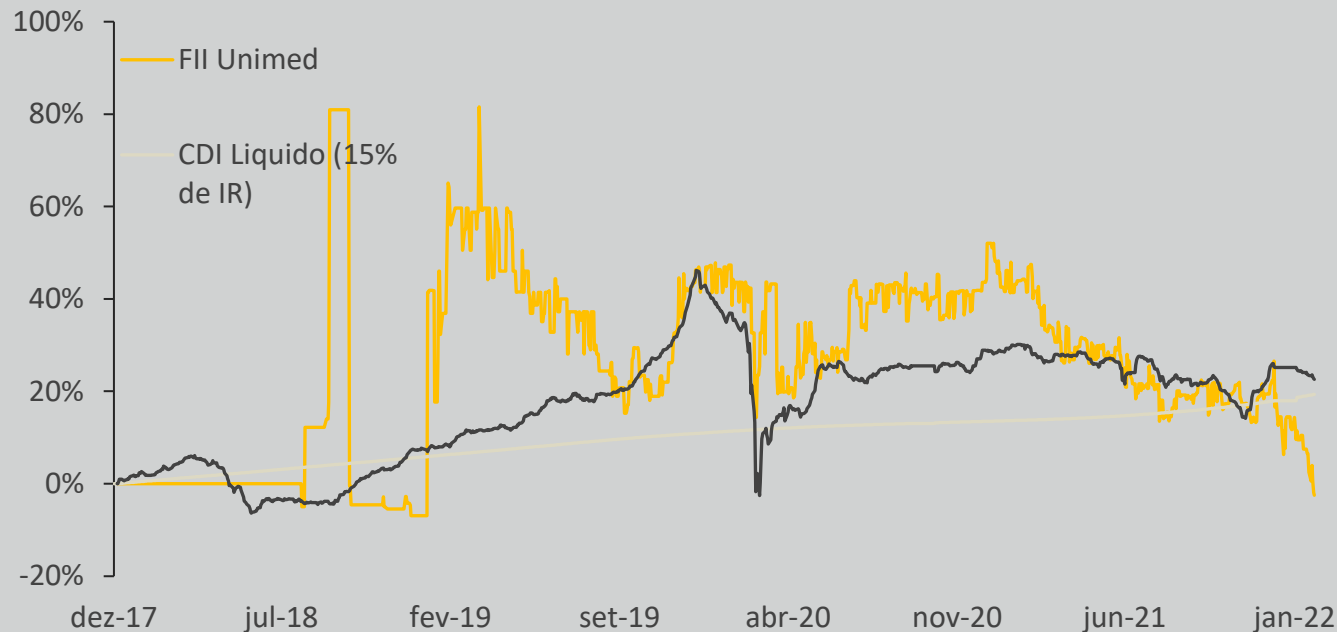
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. O anúncio de distribuição ocorre 6 dias úteis antes do pagamento. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

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.

Relatório Gerencial

HUSC11 | FII Hospital Unimed Sul Capixaba

RENTABILIDADE



	fev/22	jan/21	fev/21
Valor da Cota	R\$ 100,18	R\$ 110,00	R\$ 153,91
Quantidade de Cotas	794.613	794.613	794.613
Valor de Mercado	R\$ 79.604.330,34	R\$ 87.407.430,00	R\$ 122.298.886,83

	fev/22	jan/22	fev/21
Valor Patrimonial	R\$ 100,18	R\$ 110,00	R\$ 153,91
Quantidade de Cotas	794.613	794.613	72.821
Valor de Mercado	R\$ 79.604.330,34	R\$ 87.407.430,00	R\$ 122.298.886,83

rentabilidade total ⁴	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 ⁵	mês	ano	desde o início
FII Hospital Unimed Sul Capixaba	0,43%	0,71%	16,49%
CDI líquido (15% de IR)	0,30%	1,39%	15,11%

⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

⁵ 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.

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, 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.



R I O B R A V O



www.riobravo.com.br

ri@riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600