



# FII HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA (HUSCII)

Investimentos Imobiliários

## OBJETIVO E POLÍTICA DO FUNDO

O FII Hospital Unimed Sul Capixaba tem por objetivo a construção e exploração comercial, na modalidade BTS (*Built-to-suit*) de um hospital de média e alta complexidade locado a 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, incluindo:

- (i) títulos públicos federais,
- (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, e
- (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) ("Ativos de Renda Fixa, e em conjunto com os Ativos Imobiliários "Ativos").

## 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.

A mobilização das obras se iniciaram no dia 02 de julho, com prazo estimado para entrega da obra entre 20-22 meses após o início das mobilizações.

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

No fechamento de novembro/18, 8,7% da construção do Hospital foi concluída, sendo que a evolução se refere à:

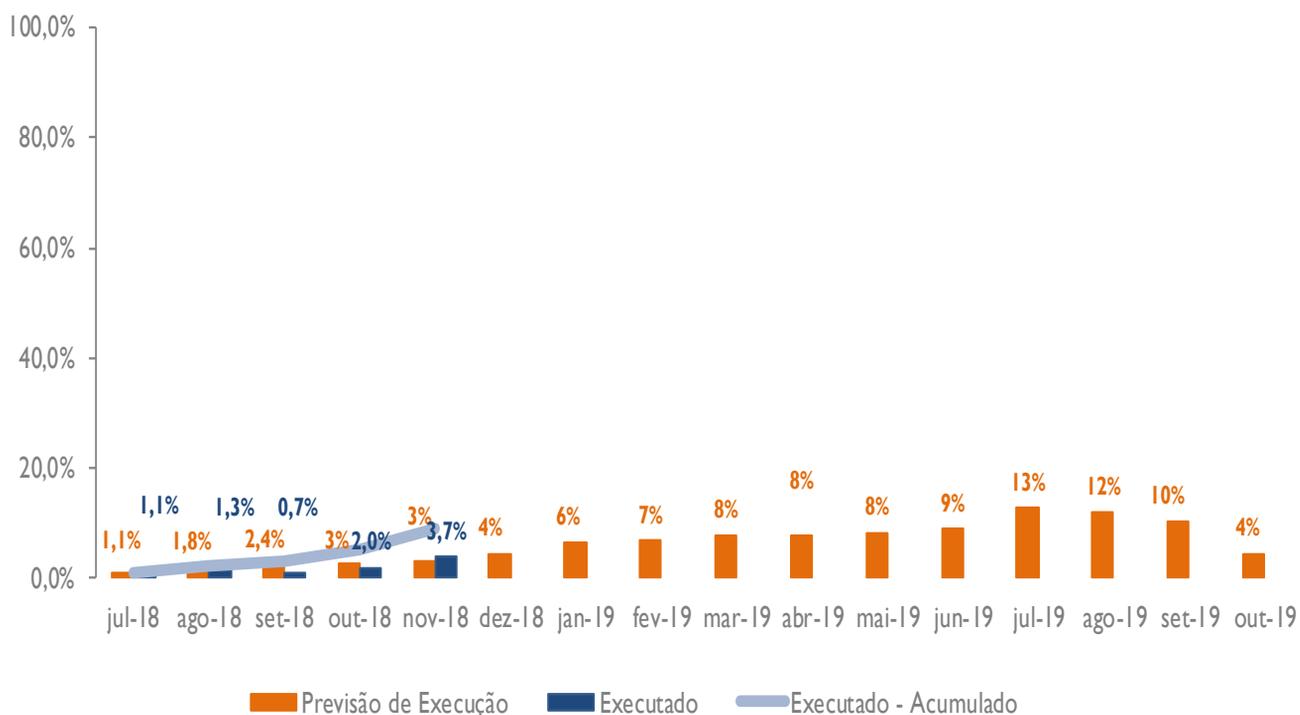
- Custos indiretos, que envolvem os custos administrativos, seguros da obra, preparação do canteiro de obra, impostos
- Fundação
- Estrutura Metálica e Concreto
- Revestimento Interno
- Fechamento Interno e Externo

A mobilização da obra ocorreu de julho e o quinto relatório de evolução física da obra foi emitido pela Matec e validado pela FS Engenharia.

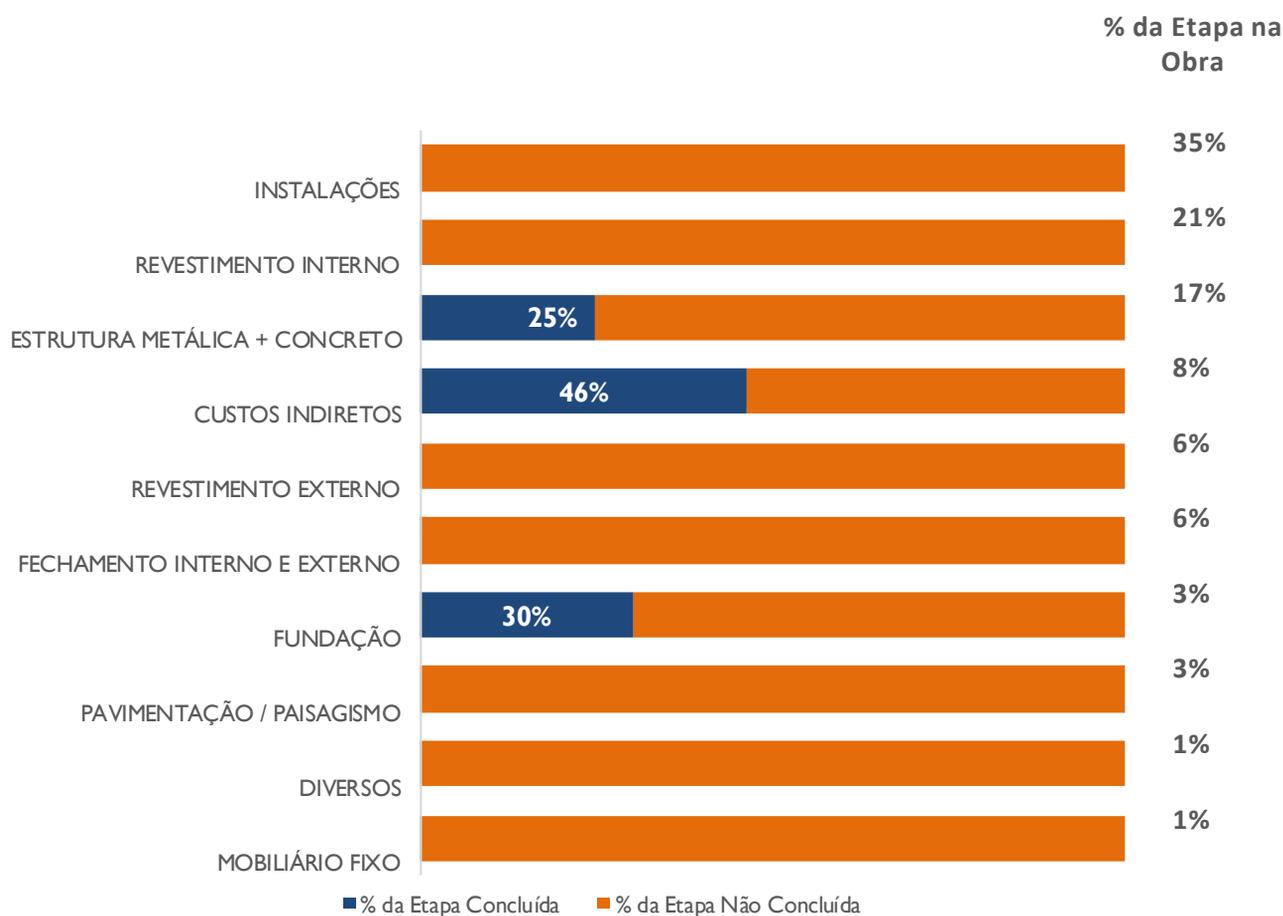
Em relação ao Fundo, ocorreu a incidência do "IR come-cotas", o que impactou negativamente o resultado não operacional do Fundo.

Abaixo, o cronograma físico estimado da obra, bem como o andamento real da obra:

## CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DA OBRA



A obra foi dividida em 10 etapas e o andamento de cada uma delas pode ser observada abaixo:



<sup>1</sup> Os Custos Indiretos envolvem custos administrativos, seguros da obra, preparação do canteiro de obra e impostos.

O relatório fotográfico contendo as principais modificações na obra no mês de Novembro de 2018:



Execução das bases dos reservatórios metálicos



Reaterro Cisterna 1



Montagem de estrutura metálica, "Steel Deck"

## DADOS DO FUNDO

	nov/18	dez/17	nov/17
Valor Patrimonial da Cota <sup>1</sup>	R\$ 100,84	R\$ 88,32	N/A
Quantidade de Cotas	721.821	8.000	N/A
Patrimônio Líquido	R\$ 72.784.928	R\$ 706.589	N/A

<sup>1</sup> Refere-se à Razão entre o Patrimônio Líquido do Fundo e a Quantidade de Cotas.

	nov/18	dez/17	nov/17
Valor de Mercado da Cota <sup>2</sup>	R\$ 105,50	R\$ 100,00	N/A
Quantidade de Cotas	721.821	8.000	N/A
Valor de Mercado do Fundo	R\$ 76.152.116	R\$ 800.000	N/A

<sup>2</sup> Valor da última transação da cota do mês.

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	Mês	Ano
Receita Imobiliária	R\$ 0	R\$ 0
Receita Financeira	R\$ 18.879	R\$ 1.393.148
Despesas	-R\$ 142.941	-R\$ 1.006.008
Resultado	-R\$ 124.062	R\$ 387.140
Resultado Realizado por cota	-R\$ 0,17	-R\$ 4,20
Rendimento por cota <sup>3</sup>	R\$ 0,00	R\$ 0,00

<sup>3</sup> Refere-se ao Rendimento do Período-Base do Relatório. O resultado é obtido à partir da soma do "Resultado por Cota" (regime de caixa) mensalmente dividido pela quantidade de cotas atuais.

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2017	N/A	0,00	0,00									
$\Delta^4$	N/A	0,00										

<sup>4</sup> Refere-se à Variação entre Meses de 2017 e 2018.

## PATRIMÔNIO DO FUNDO



FOTO: TOMPSON PAGANOTE PECINI



REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DO PROJETO

O FII atualmente é proprietário de um terreno de 73.270,00 m<sup>2</sup> localizado no KM 05 da Rodovia Cachoeiro-Safra, no município de Cachoeiro de Itapemirim.

O escopo de atuação do Fundo será, através da construtora contratada, a edificação da 1ª fase de um projeto hospitalar de cerca de 11.500 m<sup>2</sup> e 128 leitos.

Toda a infraestrutura acessória (cabearnento elétrico, sistema de água e esgotamento, acesso rodoviário e adaptações para o transporte público) ocorrerão por conta da Unimed Sul Capixaba.

## INFORMAÇÕES DO PRODUTO

Administrador • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Auditor independente •

Escriturador das Cotas • Itaú Securities Services

Taxa de Administração • 0,35% a.a. sobre o Patrimônio Líquido – Mín. Mensal R\$ 42.000,00

Taxa de Performance • Não há

Início do Fundo • 06/10/2017

Quantidade de Cotas • 721.821

Patrimônio Líquido (Nov/2018) • 72.784.927,89

Nº de Cotistas (Nov/2018) • 227

## CONTATOS

Comercial Pessoa Física

11 3509-6620

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 site 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.

