

# Relatório Gerencial

Agosto/2021

HUSC11

FII Hospital Unimed Sul Capixaba

## 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”).

## COMENTÁRIOS

Em agosto, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,84/cota, com distribuição de R\$ 0,80/cota. Este patamar de distribuição já considera o novo patamar de locação do fundo, conforme detalhado abaixo.

Em maio, foi realizada assembleia que deliberou e aprovou a alteração do índice aplicável para fins de reajuste do aluguel mensal, utilizando para tal o IPCA acumulado de março de 2021 (6,1%). Em julho, foi assinado o *Quarto Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel e Outras Avenças*, que discorria sobre a majoração do valor locatício conforme custos de construção do Imóvel. Ou seja, como o valor do aluguel é definido com base no valor total da obra, os reembolsos realizados desde a assinatura do *Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel e Outras Avença* compõem a base de cálculo para definição do valor do aluguel atualizado. O valor mensal do aluguel passou a ser de R\$ 783.759,30, considerando o reajuste anual e também o reajuste pelo custo da obra.

O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente.

Conforme Fato Relevante publicado em 07/05/2020, em 30/03/2020 ocorreu o início das operações do Hospital, bem como a data de início do prazo locatício. O contrato é atípico, com prazo de 20 anos e multa por rescisão equivalente a todo o período restante do contrato. Foi formalizado o valor do aluguel mensal vigente a partir de então no valor de R\$ 650.131,89. Com isso, o primeiro recebimento do aluguel por parte do Fundo deu-se em maio/2020 (competência abril, primeiro mês de operação do Hospital), com o consequente início de distribuição recorrente aos cotistas. No mês de janeiro, foram realizadas e concluídas as últimas pendências relacionadas ao *checklist* da fase de obra do empreendimento.

## DADOS DO FUNDO

	ago/21	jan/21	ago/20
Valor Patrimonial	R\$ 119,91	R\$ 153,80	R\$ 154,00
Quantidade de Cotas	794.613	794.613	72.821
Valor de Mercado	R\$ 95.282.044,83	R\$ 122.211.479,40	R\$ 111.776.434,00

## LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 273.386	R\$ 2.326.469	R\$ 4.881.459
Giro (% de cotas negociadas)	0,28%	2,57%	4,83%
Presença em Pregões	100%	97%	96%

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 783.759	R\$ 4.951.805	R\$ 8.202.465
Receita Financeira	R\$ 3.418	R\$ 29.146	R\$ 53.792
Despesas	-R\$ 121.461	-R\$ 861.824	-R\$ 1.425.848
Resultado	R\$ 665.716	R\$ 4.119.128	R\$ 6.830.409
Resultado por cota	R\$ 0,84	R\$ 5,18	R\$ 8,73
Rendimento por cota <sup>2</sup>	R\$ 0,80	R\$ 5,18	R\$ 8,83
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,04	R\$ 0,00	-R\$ 0,10

<sup>1</sup> Rendimento anunciado do período indicado

<sup>2</sup> Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

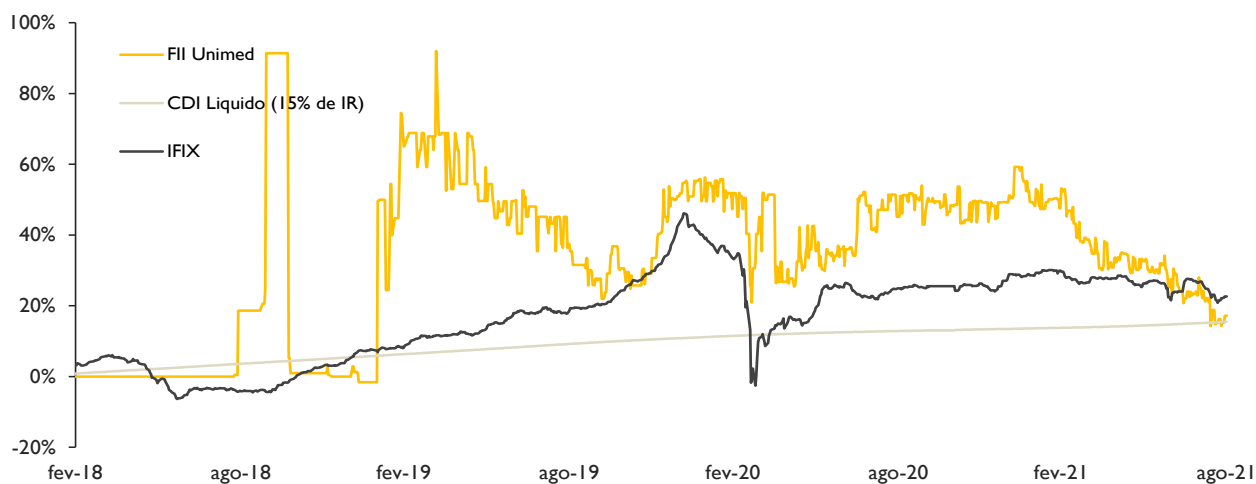
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,80	0,80	-	-	-	-
2020	0,00	0,00	0,00	0,00	0,59	0,59	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73
$\Delta^3$	-	-	-	-	24%	24%	10%	10%	-	-	-	-

## RENTABILIDADE

	rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Hospital Unimed Sul Capixaba		1,40%	-17,31%	-11,67%	25,00%
IFIX		2,51%	-1,60%	3,33%	26,84%

	rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Hospital Unimed Sul Capixaba		0,65%	3,41%	6,09%	12,06%
CDI líquido (15% de IR)		0,30%	1,39%	2,07%	15,11%



<sup>3</sup> Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

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

<sup>5</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.

## PATRIMÔNIO DO FUNDO



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.

## INFORMAÇÕES DO PRODUTO

**ADMINISTRADOR** • Rio Bravo Investimentos

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • 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

**INÍCIO DO FUNDO** • 06/10/2017

**QUANTIDADE DE COTAS** • 794.613

**QUANTIDADE DE COTISTAS** • 727

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 103.591.783,07

## 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.

## CONTATOS

### RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6500

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

### OUVIDORIA

|| 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto: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 expresse 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.