



FII HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA (HUSC11)

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”).

COMENTÁRIOS

Em novembro, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,74/cota, com distribuição de R\$ 0,73/cota. O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Em julho, a distribuição passou a ser de R\$ 0,73/cota, em linha com o resultado gerado pelo fundo no mês, seguida pela distribuição no mesmo patamar nos meses seguintes.

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, conforme celebração do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato De Locação de Imóvel e Outras Avenças relativo ao empreendimento Hospital Unimed Sul Capixaba. 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 (competência abril, primeiro mês de operação do Hospital), com o consequente início de distribuição recorrente aos cotistas: o primeiro anúncio de distribuição dos resultados auferidos mensalmente pelo Fundo foi realizado na data de 29/05/2020. O anúncio de distribuição acontece no último dia útil de cada mês, sendo que a sua distribuição é realizada até o 15º dia do mês imediatamente subsequente ao de referência, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos, conforme a política de distribuição de resultados descrita no Regulamento do Fundo.

Apesar do início das operações, esclarecemos que a obra não está concluída. A locatária optou por receber e ocupar o empreendimento desta forma, diante da crescente demanda de atendimento hospitalar na Cidade de Cachoeiro de Itapemirim – ES, sobretudo em razão do cenário de pandemia do novo coronavírus (Covid-19) declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em 11 de março de 2020, e que levou o Congresso Nacional a aprovar o estado de calamidade pública no Brasil em 20 de março de 2020, tendo assim antecipado o início da utilização do empreendimento. No mês, cerca de 99,92% das pendências para finalização da obra estavam concluídas.

Conforme ocorra o desembolso do restante dos valores previstos no Instrumento Particular de Contrato de Construção no Regime de Empreitada Total por Preço Global com Fornecimento de Materiais e Mão-de-Obra e Equipamentos (“Contrato de Construção”), o aluguel mensal devido ao Fundo será devidamente majorado de modo a nele refletir tal acréscimo. Ou seja, como o valor do aluguel é definido com base no valor total da obra, quando forem quitados os reembolsos restantes mencionados o Fundo aumentará a base de cálculo para definição do valor do aluguel.

Vale destacar também que com a obra em andamento ainda há despesas relacionadas à mesma, como honorários de serviços técnicos e de acompanhamento e gerenciamento de obra (informação que entra no passivo do Fundo). Já houve redução do nível de despesas, que devem ser zeradas até o final de 2020, conforme previsão do Fundo e andamento da finalização das pendências. Tal previsão não configura promessa. Com o fim das despesas relacionadas à obra, o fundo arcará com despesas relacionadas apenas ao seu funcionamento, como, mas não só, taxas de administração, CVM, B3, tarifários bancários.



DADOS DO FUNDO

	nov/20	dez/19	nov/19
Valor da Cota	R\$ 150,00	R\$ 156,90	R\$ 131,00
Quantidade de Cotas	794.613	721.821	721.821
Valor de Mercado	R\$ 119.191.950,00	R\$ 113.253.714,90	R\$ 94.558.551,00

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 307.157	R\$ 4.390.646	R\$ 4.530.416
Giro (% de cotas negociadas)	0,28%	4,16%	4,28%
Presença em Pregões	95%	93%	93%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 650.132	R\$ 4.594.265	R\$ 4.594.265
Receita Financeira	R\$ 6.380	R\$ 43.646	R\$ 65.020
Despesas	-R\$ 119.083	-R\$ 1.435.717	-R\$ 1.592.669
Resultado	R\$ 537.430	R\$ 3.202.195	R\$ 3.066.616
Resultado por cota	R\$ 0,74	R\$ 4,03	R\$ 3,86
Rendimento por cota ²	R\$ 0,73	R\$ 4,83	R\$ 4,83
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,01	-R\$ 0,80	-R\$ 0,97

¹ Rendimento anunciado do período indicado

² 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
2020	0,00	0,00	0,00	0,00	0,59	0,59	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	
2019	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Δ ³	0%	0%	0%	0%	N/A	40%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	

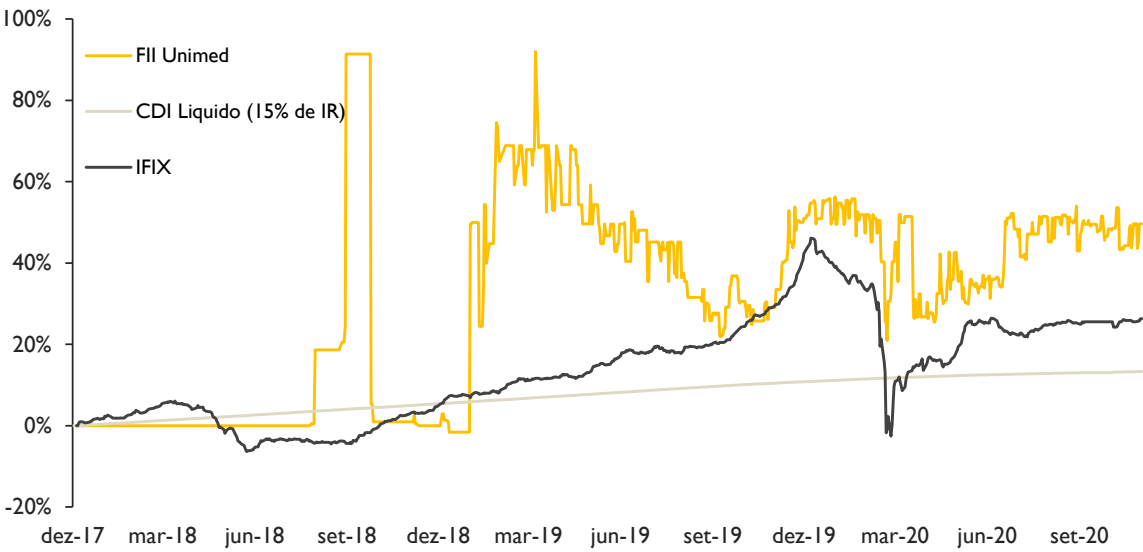
³ Variação comparativa entre meses de 2019 e 2020

RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Hospital Unimed Sul Capixaba	0,49%	-1,67%	11,82%	49,27%
IFIX	0,49%	-12,17%	-2,83%	26,14%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Hospital Unimed Sul Capixaba	0,49%	2,61%	2,97%	5,42%
CDI líquido (15% de IR)	0,25%	2,22%	2,53%	13,33%

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.



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 m² 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 • 725.821

QUANTIDADE DE COTISTAS • 573

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 103.370.021,31

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.

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

II 3509 6500

ri@riobravo.com.br

OUVIDORIA

II 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.