

Relatório Gerencial

Maio/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 maio, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,65/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.

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.

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%).

DADOS DO FUNDO

	mai/21	jan/21	mai/20
Valor Patrimonial da Cota ¹	R\$ 133,57	R\$ 129,93	R\$ 98,98
Quantidade de Cotas	794.613	794.613	725.821
Patrimônio Líquido	R\$ 106.136.458	R\$ 103.244.067	R\$ 71.839.440

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 102.923	R\$ 1.436.899	R\$ 4.637.923
Giro (% de cotas negociadas)	0,10%	1,27%	4,17%
Presença em Pregões	100%	96%	95%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 650.132	R\$ 3.250.659	R\$ 7.801.583
Receita Financeira	R\$ 2.991	R\$ 22.077	R\$ 53.128
Despesas	-R\$ 129.321	-R\$ 631.082	-R\$ 1.421.703
Resultado	R\$ 523.802	R\$ 2.641.655	R\$ 6.433.007
Resultado por cota	R\$ 0,66	R\$ 3,32	R\$ 8,36
Rendimento por cota ²	R\$ 0,73	R\$ 3,65	R\$ 8,62
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,07	-R\$ 0,33	-R\$ 0,26

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	-	-	-	-	-	-	-
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
Δ^3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

¹ Rendimento anunciado do período indicado

² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

³ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

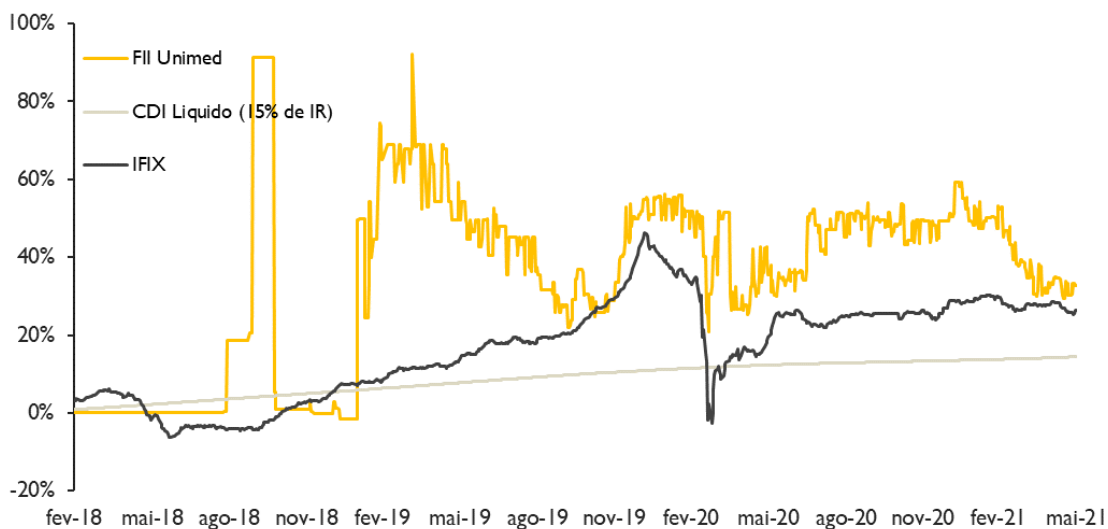
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Hospital Unimed Sul Capixaba	-0,32%	-11,84%	-1,64%	33,27%
IFIX	-1,56%	-1,87%	5,97%	26,50%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Hospital Unimed Sul Capixaba	0,54%	1,92%	5,63%	9,80%
CDI líquido (15% de IR)	0,23%	0,82%	1,85%	14,45%

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 • 794.613

QUANTIDADE DE COTISTAS • 666

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 103.437.354,92

HISTÓRICO DO FUNDO

Em dezembro/17, foi integralizado 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.

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.

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6500

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 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.