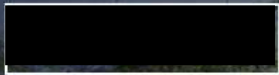


SOLUÇÕES DE CAPITAL E EXPERIÊNCIA EM SAÚDE

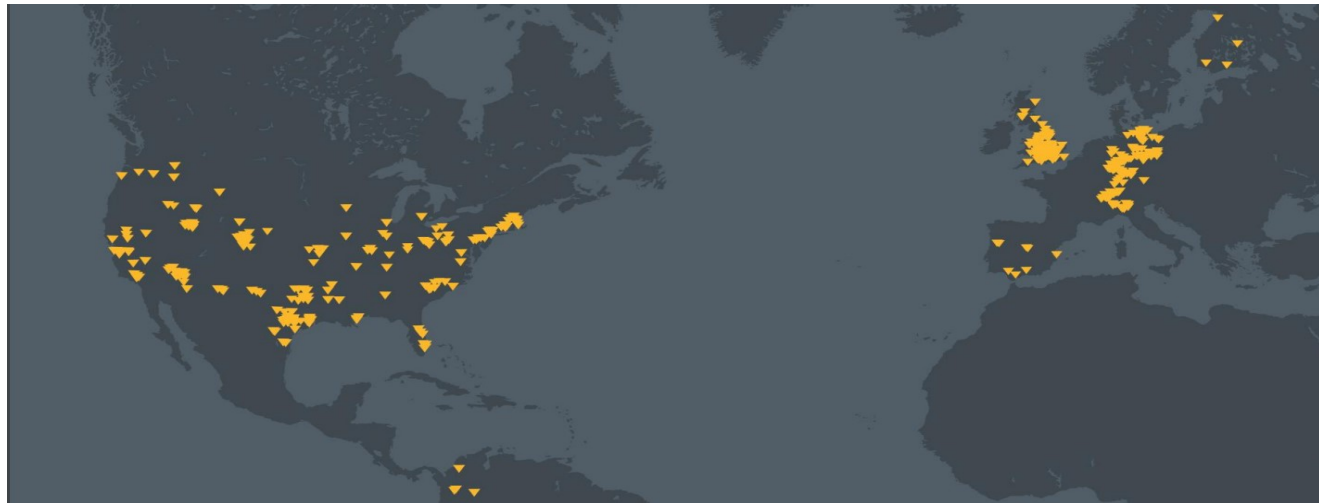
Nossa capacidade e histórico proporcionam confiança aos operadores. Nossa maneira de trabalhar centrada no relacionamento inspira confiança e respeito mútuo. Descubra como o MPT pode impulsionar seu negócio.



Fonte: site MPT

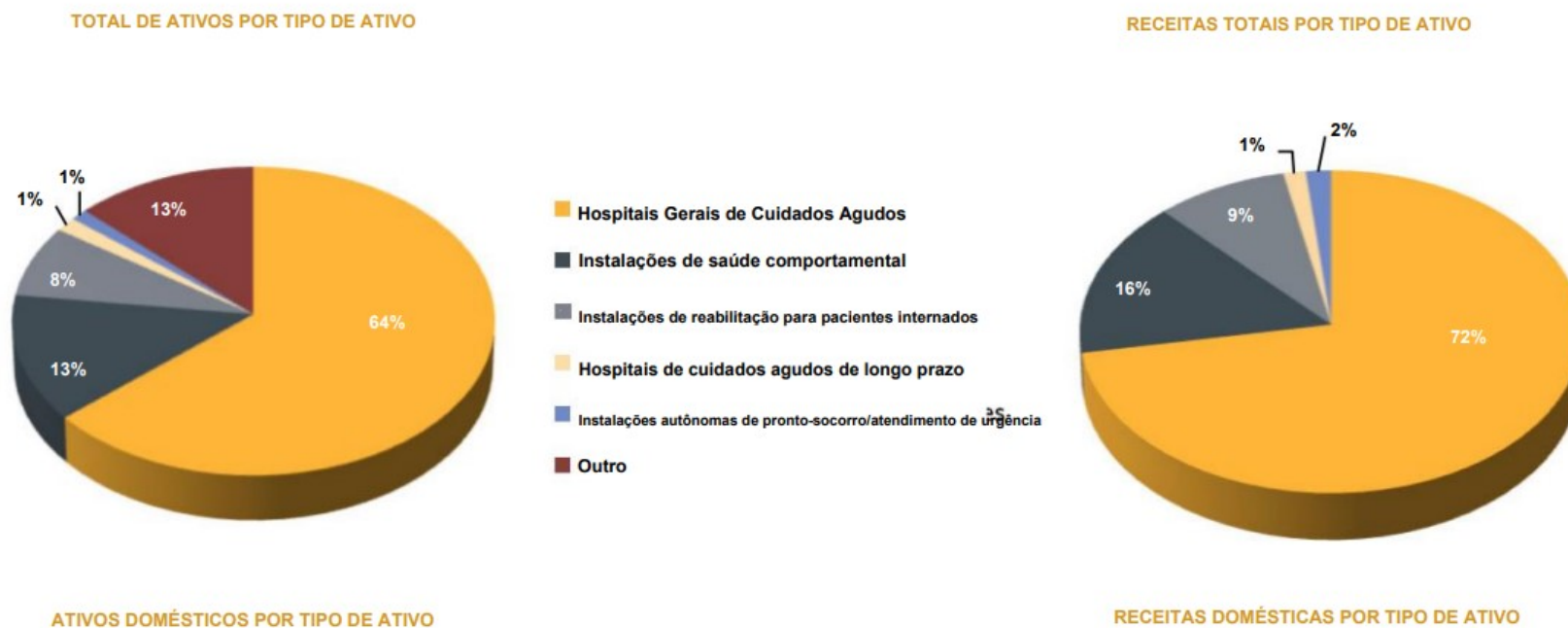
A Companhia

A Medical Properties Trust é uma empresa focada na aquisição e administração de imóveis para locação, voltados à instalações hospitalares, possuindo 441 imóveis, divididos em 10 países, com aproximadamente 44.000 leitos, sendo a segunda maior do mundo.

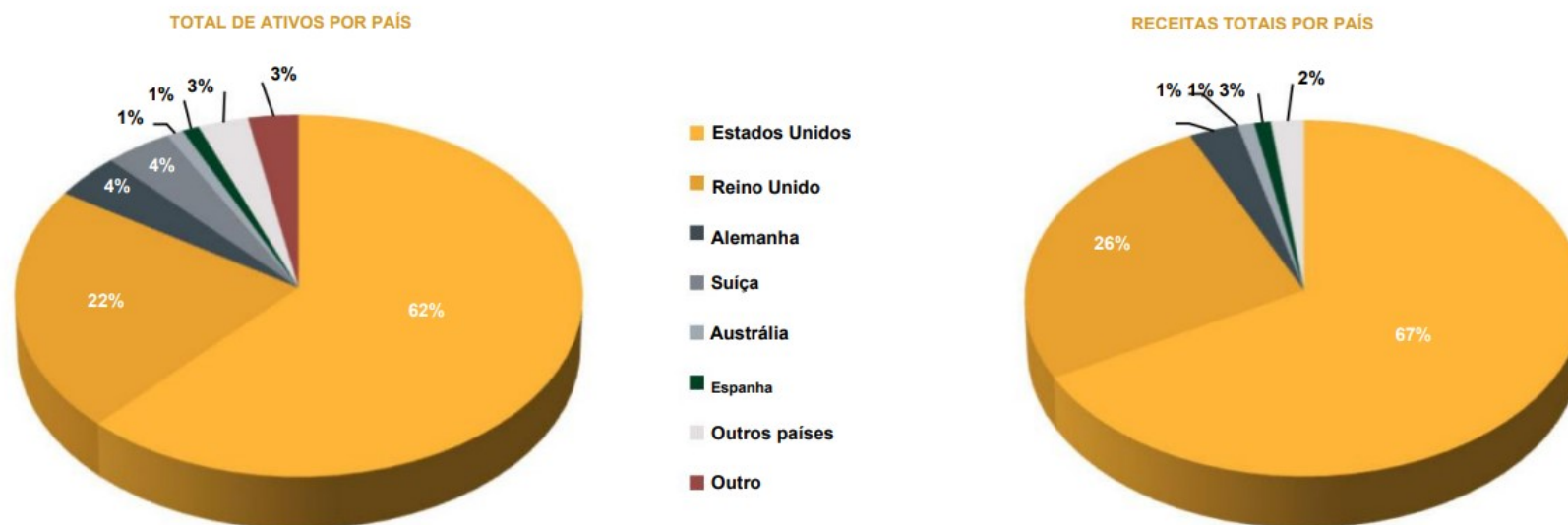


FONTE: Press Release 3T2023

Das unidades, 63,7% se refere a hospitais gerais e cuidados agudos; 13,3% em Instalações de saúde comportamental; 7,5% em instalações de reabilitação para pacientes internados, além de percentuais menores para cuidados de longo prazo e outras instalações:



Nos EEUU está a maior parte dos hospitais, seguido do Reino Unido e Alemanha:



FONTE: Press Release 3T2023

Resultados 3T2023

No terceiro trimestre de 2023 a Cia teve US\$306Milhões em receitas, sendo \$229,3Milhões com aluguel faturado no período:

Resultado Bruto	US\$306Milhões
Despesas Op.	US\$229Milhões
Lucro Líquido	US\$116Milhões

No mesmo período do ano anterior, a receita total foi de U\$352Milhões e o lucro de U\$221,7Milhões, representando assim uma queda significativa. Quando comparados os três trimestres de 2023 com 2022, a queda é ainda mais significativa, passando de um lucro por ação de \$1,74 para \$0,18.

Os resultados da Cia. estão sendo afetados pela inadimplência, mas esperamos que os resultados melhorem a partir deste ano (2024), ainda com efeitos negativos no 4T2023.

No 4T2022 e no 2T2023, a Cia teve prejuízo, o que também vem impactando o preço das ações no mercado de capitais:



Como se observa pelo gráfico acima, o papel está sendo negociado hoje a \$3,24, muito abaixo da base no pior momento da pandemia para o mercado, em que o mercado precificou a ação em pouco mais de \$12,00.

Indicadores Financeiros

ROE

Com patrimônio líquido de \$8,2bi, e um lucro no Tri anualizado de \$465Mi:

5,67%

Tri Anualizado



10,98%

últimos 4 Trimestres

ENDIVIDAMENTO

 1,29 x PATRIMÔNIO LÍQUIDO

LUCRO P/ ACÇÃO 2022:

46%¹

LUCRO 3T2023 ANUALIZADO: **23,9%**

SEMPRE A COTAÇÃO DE R\$3,24

¹ O LPA referenciado tem como base o lucro de 2022 mas com base na cotação atual

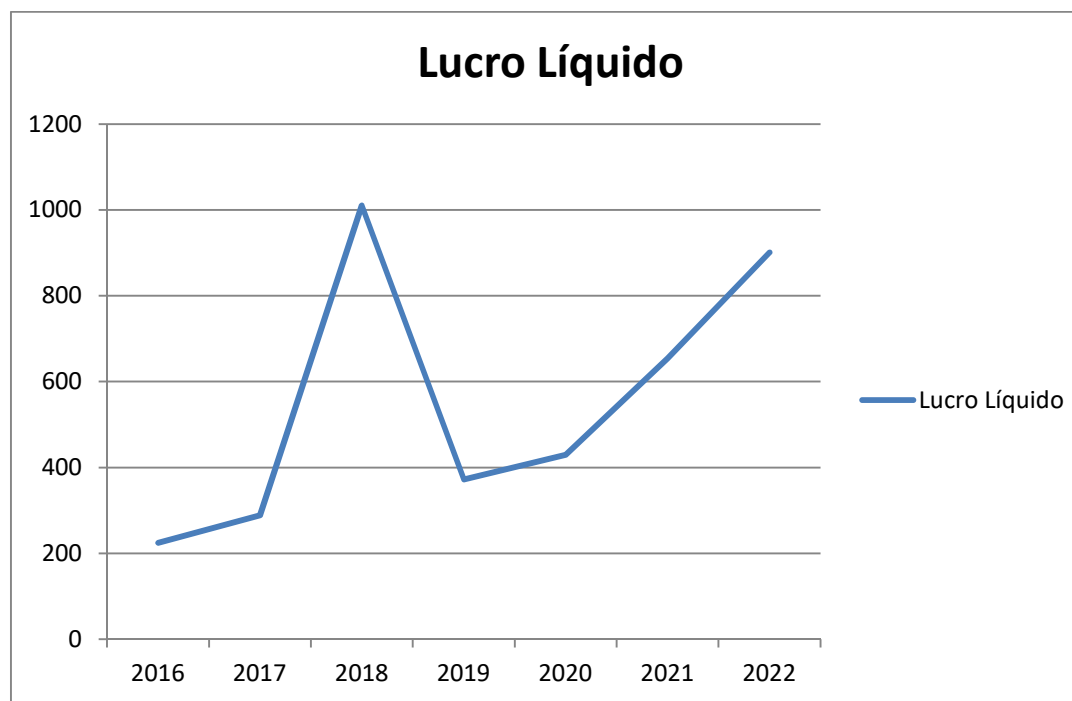
Evolução da Receita e do Lucro Líquido

Mil								
Descrição/Ano	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Receita	541,14	704,75	784,52	854,2	1250	1540	1540	
Lucro Líquido	224,49	288,38	1010	372,38	429,35	653,86	901	

FONTE: TradingView

Excluindo-se o lucro de 2018 em razão de efeitos não recorrentes, observa-se que entre os anos de 2016 e 2017 o aumento no lucro foi de 28,46%; entre os anos de 2019 e 2020 o aumento foi de 15,29%; entre os anos de 2020 e 2021 o aumento foi de 52,29% e entre os anos de 2021 e 2022 o aumento foi de 37,79%, representando assim um aumento médio de 33,46% a.a., mas lembrando que a expectativa é que

para o ano de 2023 haja uma redução no lucro, talvez até com prejuízo; a primeira redução no lucro em vários anos (excluindo o lucro com efeito não recorrente de 2018):



Fonte: Analista com informações TradingView

RELAÇÃO VALOR DE MERCADO /
PATRIMÔNIO LÍQUIDO

0,23x

Comentários do Analista



FONTE: Press Release 3T2023

A MPT é uma das maiores empresas do mundo em sua área de atuação, com centenas de imóveis locados em uma atividade resiliente. De fato, a empresa vem sofrendo com alguns contratemplos, como inadimplência de alguns locatários a alta dos juros, mas o destaque neste relatório é que o mercado vem punindo, a toda evidência, demasiadamente a Cia.

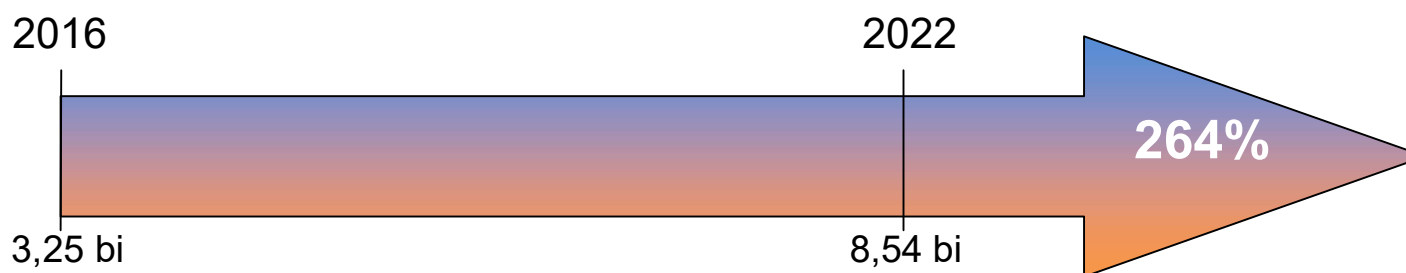
Como apontado acima, ela está sendo negociada a 0,23x o seu patrimônio líquido, o que significa dizer que se está pagando por ela hoje $\frac{1}{4}$ do seu valor patrimonial, caso a empresa fosse liquidada.

Soma-se a isso o lucro por ação, muito expressivo ao se considerar não apenas o ano de 2022, mas também o ano de 2023 (parcialmente). Mesmo com um possível prejuízo no 4T2023, a tendência é que para os próximos anos a Cia. entregue lucros consistentes, e porque não dizer robustos ao se considerar o valor da ação.

Considerando que em 2025 e 2026 a Cia consiga replicar o ano de 2022 reajustado pela inflação, isso significa que o lucro desses dois anos seria equivalente a todo o valor de mercado da Cia considerando a sua cotação atual².

Isso significa um preço muito baixo mesmo considerando os riscos, de fato relevantes, mas seu patrimônio permanecerá lá, senão para ser remunerado adequadamente em 2023, pelo menos é o que se espera para os próximos anos.

EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM UM ANO:



² Não esperamos que isso aconteça, mas que o lucro seja de aproximadamente \$440mi.

Em **dividendos**, considerando a cotação atual e os últimos pagamentos, que segundo o tradingview representa mais de **18%** em um ano, podemos afirmar que a MPT é uma excelente pagadora.

Considerando esses aspectos, recapitulando, cotação representando 0,23x o valor patrimonial, dividendos de mais de 18% e lucro por ação que em 2022 foi mais de 40% considerando a cotação atual, somado ao ramo de atividade (bastante seguro), isso nos faz recomendar a compra desse BDR, mas é claro, **com bastante parcimônia**, adquirindo mais e mais cotas apenas na medida em que o preço continue caindo.

Soma-se a esses pontos positivos, o fato de o investimento em BDR representar uma forma importante de diversificação, atrelado ao dólar, podendo representar um benefício duplo ao investidor e uma espécie de hedge.

Especificamente quanto ao baixo retorno sobre o patrimônio líquido (ROE), sua importância é mitigada em razão do alto *payout*, ou seja, considerando que grande parte do lucro é distribuído e não reinvestido, o ROE perde parte de sua relevância, ainda que, sabidamente, a Cia demonstre com isso não ter condições de implementar forte crescimento. Na prática, os administradores reconhecem as dificuldades do mercado e o investidor deveria reconhecer que a segurança não anda de mãos dadas com forte crescimento, daí a nossa recomendação.

Considerando que na amostragem 2016 foi o ano de menor lucro para a Cia. com U\$224mi, isso significa que mesmo com esse cenário e a cotação atual, o LPA seria de 11,5%, o que confirma a segurança desse investimento. Por outro lado, o site

especializado TradingView, aponta o beta para essa ação em 2,65 (extremamente alto), o que impõe atualmente um custo de capital da ordem de 18%.

Considerando ainda que o modelo CAPM é amplamente utilizado, servindo de base para a análise de preço justo de grande parte dos analistas, é intuitivo acreditar que o mercado deva continuar punindo esta Cia., então para o investidor de curto prazo, o investimento na MPT talvez não seja a melhor opção.

Por fim, considerando o custo de capital, o lucro estimado e uma taxa de crescimento de 2%, podemos apontar como valor justo para a ação \$4,56³, ou seja, um *upside* de aproximadamente 40%.

³ Tal estimativa foi feita com base no lucro líquido e não na distribuição de dividendos como é comumente aplicado e defendido pela melhor doutrina. Considerando o valor da ação em \$4,56 o BDR pela cotação atual do dólar seria de R\$11,28.

Riscos

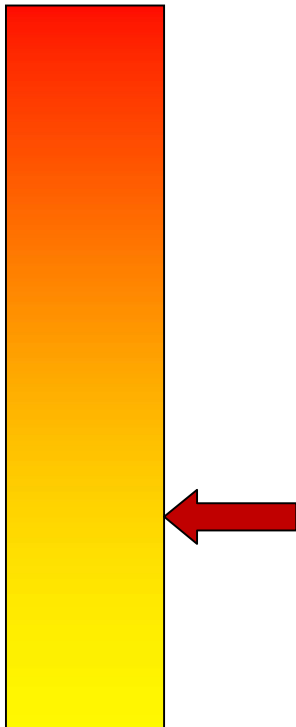
Essa Companhia atua em um setor de baixo risco (imobiliário), mas é claro que não se pode perder de vista o momento ruim desse mercado nos EEUU, que somado ao endividamento, ainda que não tão significativo, pode comprometer os resultados futuros com o pagamento de juros.

O mercado espera a redução na taxa de juros norte-americanos, mas isso é apenas uma expectativa, então caso a inflação persista e haja um aumento da taxa básica, isso pode impactar o negócio e também o mercado de ações.

Mas no longo prazo, acreditamos que os resultados virão.

Então os principais riscos que identificamos no negócio são juros e inadimplência associado aos riscos da administração. Considerando esses e outros riscos, é fundamental que o investidor veja a MPT como uma boa opção, apenas para fins de diversificação. **NÃO ESTAMOS RECOMENDANDO A COMPRA EM QUANTIDADES EXPRESSIVAS, E SIM EM PEQUENAS QUANTIDADES MENSAIS NA MEDIDA E SE A COTAÇÃO CAIR, MEDIANTE CONSTANTE AVALIAÇÃO.**

RISCO



Dividendos

Histórico de distribuição de dividendos

Ex-date	Data de registro	Data de Pagamento	Valor	Frequência
05/12/2023	06/12/2023	10/01/2024	0.150	Trimestral
12/09/2023	13/09/2023	11/10/2023	0.150	Trimestral
13/06/2023	14/06/2023	12/07/2023	0.290	Trimestral
14/03/2023	15/03/2023	12/04/2023	0.290	Trimestral
06/12/2022	07/12/2022	11/01/2023	0.290	Trimestral
13/09/2022	14/09/2022	12/10/2022	0.290	Trimestral
14/06/2022	15/06/2022	13/07/2022	0.290	Trimestral
15/03/2022	16/03/2022	13/04/2022	0.290	Trimestral
07/12/2021	08/12/2021	12/01/2022	0.280	Trimestral
14/09/2021	15/09/2021	13/10/2021	0.280	Trimestral
15/06/2021	16/06/2021	07/07/2021	0.280	Trimestral
16/03/2021	17/03/2021	07/04/2021	0.280	Trimestral

Momento



Medical Properties Trust despenca após plano para recuperar aluguel não cobrado

5 de jan. de 2024 · 07:35 BRT



▼ MPW -1.90%

** Ações do fundo de investimento imobiliário Medical Properties [▼ MPW](#) despençam 15,4%, para US\$ 4,23 antes do mercado

** MPW detalha planos para recuperar aluguéis não cobrados e obrigações de empréstimos pendentes da empresa de serviços de saúde Steward Health Care System

** Diz que Steward está considerando opções ([link](#)) como a relocação de certas operações hospitalares, bem como a alienação de operações não essenciais

** Em 31 de dezembro de 2023, Steward tinha US\$ 50 milhões de aluguel não pago para MPW, pois a liquidez da empresa foi impactada negativamente

** No entanto, MPW acrescenta que não há garantia de que o Steward executará com sucesso seus planos ou se todo o seu aluguel diferido será recuperado

** Espera registrar uma cobrança não monetária no quarto trimestre para amortizar contas a receber de aluguel consolidadas de cerca de US\$ 225 milhões

Dados Técnicos

Código BDR	M2PW34
Ticker	MPW
Cotação Atual BDR	R\$8,08
Preço Máximo da Recomendação	R\$11,28
Cotação NYSE	US\$3,24
Relação Ação/BDR	1:2
Cotação Dólar	R\$4,95

Disclaimer

Relatório produzido em: 05/02/2024

Este relatório é um conjunto de informações públicas organizadas de acordo com a opinião do analista, não podendo ser utilizado como único elemento para compra ou venda do ativo analisado. Não representa, pois, compromisso com resultados futuros, cuja intenção é auxiliar o investidor na tomada de decisão, mas sem qualquer vinculação.

O Investidor está ciente dos riscos que o mercado de renda variável representa, por sua própria natureza, podendo sujeitar o investidor a perdas significativas e, por isso, deve estar sempre respaldado pelo conhecimento e diversificação.

O analista responsável por este relatório é Antonio Marcus Ermida, certificado CNPI número 1949, observando o cumprimento da instrução CVM, tendo sido elaborado de modo independente, sem qualquer ingerência ou sugestão de terceiros, representando as opiniões pessoais do responsável.

As informações desse relatório não representam, por parte do analista responsável garantia de exatidão das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das mesmas, por terem sido, em sua maioria, obtidas da própria companhia ou em veículos de imprensa. As opiniões do analista estão sujeitas a alterações, e por isso são transitórias, não tendo o analista a obrigação de atualizar tais informações, não se responsabilizando por resultados de decisões de investimento com base nas informações ou recomendações nele contidas. As informações e/ou recomendações não dispensam a consideração de opiniões de outras fontes e/ou instituições especializadas, muito menos substitui o julgamento pessoal de quem o recebe, inclusive por não levar em consideração as condições pessoais/subjetivas de cada investidor.

Fotografias, gráficos e outros elementos retirados de livros, sites, revistas ou outras fontes, são reproduções parciais autorizadas por lei cuja fonte está indicada, em regra, logo após a informação ou imagem utilizada. ATENÇÃO: O INVESTIMENTO EM RENDA VARIÁVEL É ARRISCADO, PODENDO HAVER PERDAS SIGNIFICATIVAS. RESULTADOS PASSADOS NÃO SÃO GARANTIA DE RETORNOS FUTUROS.

Patrocínio:



ERMIDA & MARTINS

ADVOGADOS ASSOCIADOS

www.ermidaemartins.com.br