

**FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO HOSPITAL  
UNIMED SUL CAPIXABA**

CNPJ 28.851.767/0001-43

Administrado por Rio Bravo Investimentos Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ 72.600.026/0001-81

Relatório dos Auditores Independentes as  
demonstrações contábeis de 31 de dezembro  
2019

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA**

CNPJ 28.851.767/0001-43

Administrado por Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ 72.600.026/0001-81

Demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2019

### **Índice**

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis .....	03
Balanços patrimoniais .....	07
Demonstrações do resultado.....	08
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	09
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis .....	11

## **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Aos quotistas e ao Administrador do

### **Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 72.600.026/0001-81)

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente em todos os aspectos relevantes a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades em conformidade com tais normas estão descritas na seção a seguir intitulada: “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principal assunto de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que em nosso julgamento profissional foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## **Propriedade para investimento**

O Fundo encontra-se em fase de construção da propriedade para investimento o qual apresentou no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o montante de R\$ 65.242 mil que correspondem a 91,10% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo consideramos este assunto como significativo em nossa auditoria.

## **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram a verificação da documentação comprobatória do custo incorrido do imóvel em construção, bem como verificação do registro em nome do Fundo. Também avaliamos a adequação das divulgações sobre esse assunto incluído nas notas explicativas às demonstrações contábeis.

Baseado nos procedimentos de auditoria acima resumidos não identificamos distorções significativas e materiais nos cálculos e nas premissas utilizadas pela Administração do Fundo na avaliação, de forma que os valores e informações divulgadas às demonstrações contábeis estão apresentadas com razoabilidade.

## **Outros assuntos**

### **Valores correspondentes ao exercício de 31 de dezembro de 2018**

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2018 utilizadas para fins de comparação foram examinadas por outros auditores independentes cujo relatório emitido foi datado de 26 de março de 2019 sem ressalvas.

### **Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações contábeis**

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando divulgando quando aplicável os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis tomadas em conjunto estão livres de distorção relevante independentemente se causada por fraude ou erro e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando individualmente ou em conjunto possam influenciar dentro de uma perspectiva razoável as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração do Fundo;
- Concluimos sobre a adequação do uso pela Administração do Fundo da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião se as divulgações forem inadequadas;
- Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório, todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito entre outros aspectos do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência incluindo quando aplicável as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objetos de comunicação aos responsáveis pela governança determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período corrente e que dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto ou quando em circunstâncias extremamente raras determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem dentro de uma perspectiva razoável superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 06 de março de 2020.

**Pemom Auditores Independentes S.S.**  
CRC 2 SP 031.056/F-3



**Emerson Fabri**  
Contador CRC 1SP 236.656/O-6



**Raphael Teixeira Maciel**  
Contador CRC 1SP 302.257/O-5

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA

CNPJ 28.851.767/0001-43

Administrado por Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ 72.600.026/0001-81

### Balancos patrimoniais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2019	% PL	2018	% PL	Passivo	Nota	2019	% PL	2018	% PL
<b>Circulante</b>		<b>6.447</b>	<b>9,00%</b>	<b>51.240</b>	<b>71,07%</b>	<b>Circulante</b>		<b>74</b>	<b>0,10%</b>	<b>706</b>	<b>0,98%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	5.974	8,34%	50.971	70,69%	Fornecedores de materiais e serviços	-	21	0,03%	15	0,02%
Imposto de renda na fonte a compensar	-	473	0,66%	257	0,36%	Taxa de administração a pagar	9	46	0,06%	42	0,06%
Outros Valores a Receber	-	-	0,00%	12	0,02%	Distribuição de resultados a pagar	8	7	0,01%	649	0,90%
<b>Investimento</b>		<b>65.242</b>	<b>91,10%</b>	<b>21.569</b>	<b>29,91%</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	6	<b>71.615</b>	<b>100,00%</b>	<b>72.103</b>	<b>100,00%</b>
Propriedades para investimento		65.242	91,10%	21.569	29,91%	Cotas Integralizadas	6 a / 8	72.241	100,87%	72.241	100,19%
Terrenos	5	11.312	15,80%	11.300	15,67%	Prejuízos acumulados	-	(626)	-0,87%	(138)	-0,19%
Imóveis em construção	5	53.930	75,31%	10.269	14,24%						
<b>Total do Ativo</b>		<b>71.689</b>	<b>100,10%</b>	<b>72.809</b>	<b>100,98%</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>71.689</b>	<b>100,10%</b>	<b>72.809</b>	<b>100,98%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA

CNPJ 28.851.767/0001-43

Administrado por Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ 72.600.026/0001-81

### Demonstrações de resultados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Receita financeira	4.b	1.871	1.898
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Taxa de Administração	9	(545)	(504)
Despesas com Serviços de Terceiros	10	(1.378)	(635)
Despesas tributárias		(109)	
Despesas administrativas		(22)	(154)
<b>Lucro (prejuízo) Líquido do Exercício</b>		<u><b>(183)</b></u>	<u><b>605</b></u>
Quantidade de cotas em circulação		721.821	721.821
<b>Prejuízo/Lucro Líquido por cota - R\$</b>		<u><b>(0,25)</b></u>	<u><b>0,84</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA

CNPJ 28.851.767/0001-43

Administrado por Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ 72.600.026/0001-81

## Demonstração das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	-	<b>800</b>	<b>(93)</b>	<b>707</b>
Integralização de cotas	6 b	72.632	-	<b>72.632</b>
Lucro Líquido do exercício	-	-	605	<b>605</b>
Rendimento proposto no exercício	8	-	(650)	<b>(650)</b>
Gastos com colocação de cotas	-	(1.191)	-	<b>(1.191)</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>72.241</b>	<b>(138)</b>	<b>72.103</b>
Prejuízo do exercício	-	-	(183)	<b>(183)</b>
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(305)	<b>(305)</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>72.241</b>	<b>(626)</b>	<b>71.615</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA

CNPJ 28.851.767/0001-43

Administrado por Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ 72.600.026/0001-81

### Demonstração dos fluxos de caixa do período - método direto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		1.871	1.899
Pagamento de Serviços e Materiais de Manutenção		(1.372)	(621)
Pagamento de Taxa de Administração		(541)	(462)
Pagamento de Tributos		(109)	(1)
Pagamento de outras despesas		(22)	(154)
		<u>(173)</u>	<u>661</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>			
Aquisição de Propriedades para Investimento		(12)	(11.300)
		<u>(12)</u>	<u>(11.300)</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Recebimento (pagamento) de outras contas		(43.649)	(10.281)
Pagamento de distribuição de resultados		(947)	-
Imposto de renda a compensar		(216)	(258)
Integralização de Cotas		-	72.632
Gastos com integralização de cotas		-	(1.191)
		<u>(44.812)</u>	<u>60.902</u>
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		(44.997)	50.263
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Período</b>		<u>50.971</u>	<u>708</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Período</b>		<u>5.974</u>	<u>50.971</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

---

## 1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba foi constituído sob a forma de condomínio fechado conforme regulamento datado de 05 de outubro de 2017 e registrado na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 9 de novembro de 2017 com prazo indeterminado de duração e é regulamentado pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 472/08, nº 516/11 e nº 517/11.

As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento domiciliados ou com sede conforme o caso no Brasil ou no exterior vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

O Fundo tem por objeto proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio de:

- (i) Investimento no imóvel objeto da matrícula nº 41.799 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeiro do Itapemirim no Estado do Espírito Santo a ser adquirido pelo Fundo para construção de um hospital (“imóvel”);
- (ii) Exploração comercial do imóvel;
- (iii) Eventual comercialização do imóvel;
- (iv) Aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis (em conjunto com o imóvel denominados de “ativos imobiliários”).

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos ativos imobiliários poderá ser aplicada em ativos financeiros ou valores mobiliários quais sejam:

- (i) Títulos públicos federais;
- (ii) Operações compromissadas lastreadas nesses títulos;
- (iii) Títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira incluindo Certificados de Depósito Bancário (CDB);
- (iv) Letras de Crédito Imobiliário (LCI);
- (v) Letras hipotecárias;
- (vi) Cotas de fundos de investimento de renda fixa com liquidez diária (“ativos financeiros e em conjunto com os ativos imobiliários “ativos”).

O Fundo encontra-se em fase pré-operacional e seu principal ativo está em fase de construção conforme Instrumento Particular de Locação de Imóvel e Outras Avenças com prazo de construção e entrega da obra é de 450 dias.

O imóvel encontra-se locado pelo prazo de 20 anos contados a partir da conclusão e entrega da obra.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

---

### **2. Base de preparação das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 517/11 incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram revisadas e aprovadas pela Administração do Fundo em 06 de março de 2020.

#### **(a) Base de mensuração**

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimento que estão mensuradas pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

#### **(b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis**

A moeda funcional do Fundo é o Real (R\$) mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

Todas as informações financeiras apresentadas em Reais (R\$) foram arredondadas para o milhar mais próximo exceto quando indicado.

#### **(c) Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

---

### **3. Resumo das principais políticas contábeis**

#### **(a) Caixa e equivalentes de caixa**

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

#### **(b) Ativos financeiros imobiliários**

##### **i) De aluguéis**

Estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

##### **ii) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa (PCLD)**

Foi constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas.

Valores inadimplentes há mais de 90 dias são considerados provisões.

#### **(c) Propriedades para investimento**

##### **i) Imóveis prontos**

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo por meio da elaboração de laudo de avaliação feito por empresa especializada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

##### **ii) Imóveis em construção**

O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

---

### **iii) Ganhos e perdas na alienação**

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

Quando uma propriedade para investimento é vendida qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

### **iv) Custos subsequentes**

São capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo.

Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

### **(d) Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorra nos próximos 12 meses caso contrário são demonstrados como não circulantes.

### **(e) Receita de aluguéis**

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

---

### (f) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos exercícios em que ocorrem independentemente de recebimento ou pagamento considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

### (g) Lucro por cota

O lucro por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

	2019	2018
Depósitos bancários à vista (a)	2	2
Quotas de fundos de investimentos (b)	5.972	50.969
	<b>5.974</b>	<b>50.971</b>

(a) O montante de R\$ 2 (R\$ 2 em 2018) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha;

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão representadas por:

	2019	2018
Itaú Soberano Referenciado	5.972	50.969
	<b>5.972</b>	<b>50.969</b>

Referem-se as cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador) não possuem vencimento e podem ser resgatados no curto prazo.

Os ativos que compõe a carteira desse fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2019 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 1.871 (RS 1.898 em 2018).

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

---

### 5. Propriedades para investimento

#### a. Terrenos (a)

O Fundo recebeu com base no Boletim de Integralização de Cotas mediante conferência de bens e outras avenças o terreno objeto da Matrícula nº 41.799, com 73.270,00 m<sup>2</sup>, do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeiro do Itapemirim, no Estado do Espírito Santo pelo valor total de R\$ 11.300.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 houve o pagamento de R\$ 12 custos relacionados à obra do hospital que está sendo construído no terreno finalizando o ano em R\$ 11.312.

#### b. Movimentação

	2019	2018
Terrenos (a)	11.312	11.300
Prédio em Construção – Obra (b)	53.930	10.269
	<b>65.242</b>	<b>21.569</b>

(b) - (a) Adiantamentos para construção do Hospital Unimed Sul Capixaba no terreno situado na Avenida Francisco Lacerda de Aguiar nº 46, na Cidade de Cachoeira do Itapemirim-ES (Matrícula nº 41.799) no prazo de 450 dias com custo global estimado em R\$ 59.000 como definido no contrato de construção datado de 7 de junho de 2018.

### 6. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício de 2019 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 71.615 (R\$ 72.103 em 2018) sendo composto por:

#### (a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019 está representado por 721.821 cotas escriturais e nominativas integralizado o valor de R\$73.432.

#### (b) Emissão de cotas

Não houve emissão de cotas no exercício de 2019. No exercício de 2018 o Fundo efetuou a 2ª emissão de cotas no total de 600.821 (seiscentas mil, oitocentos e vinte e uma) cotas, todas com valor nominal de R\$ 100,00 (cem Reais) acrescidos de R\$ 2,08 (dois Reais e oito centavos) por cota, totalizado R\$ 102,08 (cento e dois reais e oito centavos) como preço de integralização por cota.

Todas as cotas da 2ª emissão foram totalmente subscritas e integralizadas no montante de R\$ 72.632.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

---

### (c) Amortização de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 não houve amortização de cotas.

### 7. Emissão e amortização de cotas

Em 31 de dezembro de 2019 o patrimônio líquido do Fundo estava composto por 721.821 (setecentos e vinte e uma mil, oitocentos e vinte e uma) cotas no total de R\$ 73.432 (73.432 cotas no total de R\$ 721.821 em 2018).

Caberá à Assembleia Geral de Cotistas a deliberação sobre novas emissões de Cotas, seus termos e condições incluindo sem limitação a possibilidade de subscrição parcial o montante mínimo para a subscrição das cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas cotas.

### 8. Política de distribuição de resultados

O Fundo de acordo com a Lei nº 9.779/99 deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos Cotistas mensalmente até o décimo quinto dia útil do mês subsequente àquele no qual os resultados foram realizados financeiramente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2019	2018
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(173)</b>	<b>661</b>
Rendimento mínimo a ser distribuído - 95%	-	628
Lucro distribuído no exercício	305	649
<b>Saldo de lucros a pagar</b>	<b>649</b>	-
Pagamento de rendimentos	(947)	-
<b>Saldo de rendimentos a pagar</b>	<b>7</b>	<b>649</b>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	-176,30%	98,18%

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos Cotistas de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

---

### 9. Taxa de administração

#### 9.1. Taxa de administração

A Instituição Administradora receberá pelos serviços de administração do Fundo e demais serviços descritos na cláusula 6.2. do regulamento do Fundo uma remuneração correspondente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido provisionada e paga mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos) observada ainda a remuneração mínima de R\$ 42 (quarenta e dois mil Reais) mensais atualizada positivamente e anualmente de acordo com a variação positiva do IGP-M – Índice Geral de Preços do Mercado apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M”) sendo que a referida remuneração será paga pelo Fundo diretamente à Instituição Administradora (“Taxa de Administração”).

A Instituição Administradora fará jus além da Taxa de Administração a R\$ 15 (quinze mil Reais) mensais atualizado positivamente e anualmente de acordo com a variação positiva do IGP-M desde o início da execução da obra do imóvel até emissão do Habite-se sendo que tal remuneração é devida ao escopo adicional temporário do acompanhamento e análise dos contratos de obra.

Nos períodos em que as cotas do Fundo integrarem índice de mercado o percentual descrito acima será aplicado sobre o valor de mercado do Fundo calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, multiplicado pela totalidade das cotas emitidas pelo Fundo observado ainda a remuneração mínima mensal.

Dos valores percentuais descritos acima será atribuída à gestora o valor de 30% (trinta por cento) da taxa de administração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 a taxa de administração totalizou R\$ 545 (R\$ 504 em 2018) e representou 0,76% (1,09% em 2018) do patrimônio líquido médio e o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 46 (R\$ 42 em 2018).

### 10. Despesas de serviços de terceiros

	2019	2018
Honorários Advocatícios	(6)	(9)
Honorários Outras Pessoas Jurídicas	(1.338)	(610)
Taxa de Escrituração de Cotas	(6)	-
Taxa de Fiscalização CVM	(15)	(11)
Taxa Bovespa	(11)	(5)
Taxa Ambima	(2)	-
	<b>(1.378)</b>	<b>(635)</b>

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

---

## 11. Legislação tributária

### a. Fundo

O Fundo por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado nos termos dos artigos 1º e 2º da nº Lei 8668/93 não é contribuinte de impostos tais como: PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos Cotistas.

Conforme artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

*Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:*

*I - Pessoa física:*

- a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau;*
- b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.*

*II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.*

### b. Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de imposto de renda na fonte.

### c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário.

Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua no mínimo 50 (cinquenta) cotistas.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

---

- i) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário inclusive por pessoa jurídica isenta sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

### **12. Fatores de risco**

#### **12.1. Risco relacionado à rentabilidade do investimento**

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável.

Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que por sua vez dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

#### **12.2. Risco de liquidez**

O Fundo é um condomínio fechado o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver inclusive alguma oscilação do valor da cota no curto prazo que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

#### **12.3. Risco tributário**

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

---

### 12.4. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação parcial ou total do(s) imóvel(is) que compõe(m) a carteira de investimentos do Fundo por decisão unilateral do poder público, a fim de atender as finalidades de utilidade e interesse público.

Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo Poder Expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

### 12.5. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar o desenvolvimento dos negócios e consequentemente a rentabilidade do Fundo.

### 12.6. Risco macroeconômico geral

É característica das locações sofrerem variações em seus valores, em virtude do comportamento da economia como um todo.

Assim o Fundo está sujeito direta ou indiretamente às variações dos mercados de capitais e à conjuntura econômica do Brasil, tais como:

- (a) Desaquecimento da economia;
- (b) Taxas de juros;
- (c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial;
- (d) Inflação;
- (e) Liquidez dos mercados financeiros;
- (f) Riscos tributários;
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham a afetar o mercado imobiliário.

## 13. Instrumentos financeiros

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros os quais estão registrados em contas patrimoniais que se destinam a atender as suas estratégias e necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

---

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pela administradora do Fundo não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, nem outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados por meio de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente a Administradora procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo acompanhando os resultados financeiros obtidos e avaliando as projeções futuras como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e o monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

### 13.1. Riscos do Fundo

#### 13.1.1. Risco de mercado

É o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido as variações nos preços de mercado.

Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedades para investimento.

#### 13.1.2. Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras conforme divulgado na Nota Explicativa nº 4, as quais possuem como referência (“*benchmark*”) o Certificado de Depósito Interfinanceiro (CDI).

Adicionalmente o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*”/“*swap*” contra esse risco, porém ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

#### 13.1.3. Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente o que levaria ao prejuízo financeiro.

O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

O Fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

---

### 13.1.4. Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos administrando seu capital por meio de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

### 14. Hierarquia de valor justo

O Fundo aplica o pronunciamento técnico CPC 40 – Instrumentos Financeiros e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

**Nível 1** - o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado cotados na data do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora e aqueles preços representarem transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;

**Nível 2** - o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado o instrumento estará incluído no Nível 2;

**Nível 3** - se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

Ativos	2019		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundo de investimento	5.972	-	-
Propriedade de investimento	-	-	11.312
<b>Total do ativo</b>	<b>5.972</b>	<b>-</b>	<b>11.312</b>

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

Ativos	2018		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundo de investimento	50.969	-	-
Propriedade de investimento	-	-	11.300
<b>Total do ativo</b>	<b>50.969</b>	<b>-</b>	<b>11.300</b>

### 15. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui entre outras a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

Adicionalmente a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação dessas informações em seu “site”.

### 16. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03 registre-se que a Administradora no exercício não contratou nem teve serviço prestado pela Pemom Auditores Independentes S/S relacionado a este Fundo que não os serviços de auditoria externa.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente, tampouco promover os interesses deste.

### 17. Demandas judiciais

No exercício findo em 2019 de acordo com o parecer do escritório Silveiro Advogados existe processo judicial cível contra o Fundo Unimed referente a uma ação indenizatória com classificação como perda possível no montante de R\$ 33.

### 18. Seguros

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeitas a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade.

As premissas de risco adotadas dada a sua natureza não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações contábeis, conseqüentemente não foram analisadas pelos auditores independentes.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

---

### **19. Transações com partes relacionadas**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 não houve transações com partes relacionadas.

### **20. Autorização para conclusão das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis terão sua emissão e publicação autorizadas em 2019 no “site” da CVM e da Administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia geral de Cotistas de acordo com a legislação em vigor.