

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA	<b>CNPJ do Fundo:</b>	28.851.767/0001-43
<b>Data de Funcionamento:</b>	06/10/2017	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRAGCXCTF003	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	8.000,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Sim	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Desenvolvimento para Renda <b>Segmento de Atuação:</b> Outros <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	MB	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	
<b>Nome do Administrador:</b>	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	<b>CNPJ do Administrador:</b>	72.600.026/0001-81
<b>Endereço:</b>	AV. CHEDID JAFET, 222, BLOCO B - 3ª ANDAR- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 045551-065	<b>Telefones:</b>	(11) 3509-6600
<b>Site:</b>	www.riobravo.com.br	<b>E-mail:</b>	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
<b>Competência:</b>	12/2017		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos Ltda	03.864.607/0001-08	Av. Chedid Jafet, Nº 222 Bloco B 3º Andar - São Paulo - SP	11 35096600
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG Auditores Independentes S.S.	61.366.936/0001-25	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 8º andar - São Paulo/SP	11 25733000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b> Não possui informação apresentada.			
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	Está em processo de transferência ao Fundo o terreno integralizado pelo único cotista, em 21 de dezembro de 2017, no valor de R\$ 11.300.000,00 (onze milhões e trezentos mil reais), correspondente a 113.000 Cotas.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b> O fundo foi registrado em 9 de novembro e não possuiu atividades relevantes até 31 de dezembro de 2017.			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b> O ano de 2017 foi um ano emblemático para o país, com novos fatos políticos e econômicos que tiveram reflexos importantes para a indústria de Fundos Imobiliários. Esse foi o ano em que a melhora das expectativas dos agentes econômicos, finalmente, trouxe os primeiros indícios claros de retomada da economia real, retomada essa que foi acompanhada por uma redução expressiva nos índices de inflação, concomitante ao afrouxamento da política monetária. O Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IBGE) recuou de 6,41% ao final de 2016 para 2,95% em 2017, assim como a Meta para taxa Selic que alcançou um dígito, 7,00%, ao final do ano. Para os FII, o movimento de recuperação se iniciou no ano de 2016, quando o índice IFIX subiu em cerca de 32% influenciado pela perspectiva de renovação no comando político do país e afastamento do quadro recessivo pelo qual passava o país, seguindo também uma tendência, mesmo que tímida até então, de diminuição no ritmo de queda da			

	<p>economia brasileira. O segundo movimento que proporcionou a manutenção da robusta recuperação do IFIX em 2017, com uma valorização de 19% no índice até novembro de 2017, que teve como principal causa os sucessivos cortes na taxa SELIC, que se iniciou em outubro de 2016 e se manteve até a última reunião do COPOM, em dezembro de 2017. A diminuição da taxa básica de juros, por ser um dos principais parâmetros de retorno para o setor imobiliário, resultou em uma demanda de rentabilidade menor para os fundos negociados, gerando uma valorização correspondente no valor dos ativos. Existe uma alta e consistente correlação entre o retorno exigido pelo investidor (DY IFIX) e a taxa real de juros praticada no país, estimada com base no prêmio pago pela NTN-B 2024, título de dívida do governo que paga um prêmio sobre a inflação do período. Embora a dinâmica de correlação entre o dividend yield do IFIX e o retorno real da NTN-B-24 tenha se mantido desde 2011, o "spread", ou prêmio cobrado pelos investidores para investir nos ativos que compõe o IFIX, vem diminuindo, o que pode ser explicado por dois fatores: (i) diminuição na percepção de risco em relação ao setor imobiliário e/ou (ii) expectativa de retomada da economia, que se traduziria em aumento nos valores de locação e diminuição dos índices de vacância e inadimplência. Tal movimento resultaria em um aumento do dividend yield do setor em um futuro próximo, levando novamente a um aumento no spread entre as duas taxas.</p>		
4.3	<p><b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b></p> <p>A expectativa de que essa recuperação na economia real se reflita gradualmente nos fundamentos do setor imobiliário traz para 2018 uma perspectiva de aquecimento na indústria de fundos imobiliários, com um aumento no volume de emissões e a possibilidade de que o investidor conte com um número crescente de alternativas de investimento e diversificação dentro do setor, que se apresenta como uma das principais alternativas na busca por retornos mais atrativos em um cenário de taxas de juros historicamente baixas. Entendemos que, nesse contexto, ativos consolidados e em localizações privilegiadas devem se beneficiar de maneira mais rápida de uma diminuição na entrega de novos empreendimentos e um aumento esperado na absorção líquida, o que deverá resultar em índices cada vez menores de vacância e gradual recuperação nos valores de locação, reequilibrando a balança e colocando o locador em melhores condições para renegociar os contratos vigentes e realizar novas locações em empreendimentos vagos.</p>		
5.	<p><b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b></p> <p>Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a></p>		
6.	<p><b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b></p>		<p><b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b></p>
	<p><b>Relação de ativos imobiliários</b></p>	<p><b>Valor (R\$)</b></p>	
	<p>Terreno</p>	<p>11.300.000,00</p>	
			<p><b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b></p>
			<p>NÃO</p>
			<p>0,00%</p>
6.1	<p><b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b></p> <p>Não houve avaliação em 2017.</p>		
7.	<p><b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b></p> <p>Não possui informação apresentada.</p>		
8.	<p><b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b></p> <p>Não possui informação apresentada.</p>		
9.	<p><b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b></p> <p>Não possui informação apresentada.</p>		
10.	<p><b>Assembleia Geral</b></p>		
10.1	<p><b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b></p> <p>AV CHEDID JAFET, 222 Bloco B 3º andar - São Paulo SP www.riobravo.com.br</p>		
10.2	<p><b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b></p> <p>As solicitações podem ser feitas no email fi@riobravo.com.br</p>		
10.3	<p><b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b></p> <p>Os cotistas do Fundo poderão participar de Assembleia Geral de Cotistas, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472, portando os seguintes documentos: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano. Ressaltamos que os Srs. Cotistas e/ou seus representantes deverão apresentar seus documentos de identificação (documentos pessoais, societários ou procuração) quando da realização da assembleia. Os votos poderão ser encaminhados para a Rio Bravo, mediante modelo de voto por escrito disponibilizado quando da realização da assembleia.</p>		
10.3	<p><b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b></p> <p>As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.</p>		
11.	<p><b>Remuneração do Administrador</b></p>		
11.1	<p><b>Política de remuneração definida em regulamento:</b></p> <p>A Instituição Administradora receberá, pelos serviços de administração do Fundo e demais serviços de administração do Fundo, uma remuneração correspondente a 0,35% (trinta e cinco centesimos por cento) ao ano sobre o valor de patrimônio líquido, observada a remuneração mínima de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) mensais, atualizada positivamente e anualmente de acordo com a variação positiva do IGP-M.</p>		
	<p><b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b></p>	<p><b>% sobre o patrimônio contábil:</b></p>	<p><b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b></p>
	<p>53.900,00</p>	<p>NaN</p>	<p>NaN</p>
12.	<p><b>Governança</b></p>		
12.1	<p><b>Representante(s) de cotistas</b></p> <p>Não possui informação apresentada.</p>		
12.2	<p><b>Diretor Responsável pelo FII</b></p>		

<b>Nome:</b>	PAULO ANDRE PORTO BILYK	<b>Idade:</b>	53		
<b>Profissão:</b>	Adminstrador de Empresas	<b>CPF:</b>	8930378854		
<b>E-mail:</b>	CORRESPONDECIA@RIOBRAVO.COM.BR	<b>Formação acadêmica:</b>	Adminstrador de Empresas		
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00		
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	01/07/1994		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>		
Rio Bravo Investimentos	Últimos 5 anos	Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários		
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>	<b>Descrição</b>				
<b>Qualquer condenação criminal</b>					
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>					
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas					
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	1,00	12.100,00	100,00%		100,00%
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
15.1	<b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>				
	A política de Fator Relevantes da Rio Bravo está disponível no link abaixo: <a href="http://riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/InvestimentosImobiliarios.aspx">http://riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/InvestimentosImobiliarios.aspx</a>				
15.2	<b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>				
	As cotas do fundo são registradas no Itaú Escrituração. As cotas ainda não estão disponíveis para negociação em bolsa.				
15.3	<b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>				
	A política está descrita no regulamento do Fundo, disponível no link abaixo: <a href="http://riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/InvestimentosImobiliarios.aspx">http://riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/InvestimentosImobiliarios.aspx</a>				
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>				
	Não possui informação apresentada.				
16.	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>				
	Não possui informação apresentada.				

### Anexos

[5.Riscos](#)

### Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---