

**Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed
Campina Grande**

CNPJ: nº 39.347.413/0001-82

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA)

**RELATÓRIO DE AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM
31 DE DEZEMBRO DE 2020.**



S U M Á R I O

- Relatório dos Auditores Independentes
- Balanços Patrimoniais
- Demonstrações do Resultado
- Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido
- Demonstrações dos Fluxos de Caixa – método direto
- Notas Explicativas

Aos cotistas e à Administração do

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande

CNPJ: nº 39.347.413/0001-82

(Administrado por Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo/SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande (Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande em 31 de dezembro de 2020 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

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 financeiras”. 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, 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.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e pelos controles internos que ela

determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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.
- obtivemos 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.
- concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 financeiras 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.

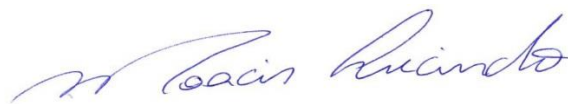
- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração 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.

Joinville - SC, 25 de março de 2021.

MOORE METRI AUDITORES S/S

CRC SC 001489/0-8



Moacir Lucindo
Contador CRC SC 027.211/O-1



BALANÇO PATRIMONIAL PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO	Nota	dez/20	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	dez/20
CIRCULANTE			CIRCULANTE		
Bancos conta movimento		26	Provisões de Consultoria Jurídica a pagar		45
Aplicações financeiras de renda fixa	4	10.203	Taxa de Administração a pagar		6
			Auditoria a pagar		5
		10.229	Outras contas a pagar		1
					57
			PATRIMÔNIO LÍQUIDO	6	
			Cotas integralizadas		10.500
			(-) Gastos colocação de cotas		(31)
			(-) Prejuízos Acumulados		(297)
					10.172
TOTAL ATIVO		10.229	TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		10.229

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2020**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>dez/20</u>
Receita operacional		
Aplicações financeiras	4	4
		<u>4</u>
Despesas operacionais	8	
Despesas de Consultoria Especializada		(142)
Despesas Honorários Advocatícios		(135)
Despesas com Avaliação de Ativos		(12)
Despesas de Taxa de Administração		(6)
Despesas de Auditoria		(5)
Outras despesas		(1)
		<u>(301)</u>
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>(297)</u>
Quantidade de quotas		<u>105.000</u>
Resultado por quota		<u>(2,83)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

	Quotas integralizadas	Gastos com colocação de quotas	Prejuízos acumulados	Total
Em 01 de janeiro de 2020	-	-	-	-
Quotas Integralizadas	10.500	-	-	10.500
Colocação de quotas	-	(31)	-	(31)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(297)	(297)
Em 31 de dezembro de 2020	10.500	(31)	(297)	10.172

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DIRETO PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020**
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>dez/20</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendimento de aplicações financeiras	4
Despesas de Consultoria Especializada	(142)
Despesas Honorários Advocatícios	(90)
Despesas com Avaliação de Ativos	(12)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u><u>(240)</u></u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas do Fundo	10.500
Gastos com colocação de quotas	(31)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u><u>10.469</u></u>
Variação líquida de caixa e equivalente de caixa	<u><u>10.229</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	10.229
Caixa aumento de caixa - final do exercício	<u><u>10.229</u></u>
Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais	
Lucro (prejuízo) do exercício	(297)
Outras contas a pagar (provisões)	57
Caixa líquido das atividades operacionais	<u><u>(240)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE

CNPJ: nº 39.347.413/0001-82

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA.)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE**, administrado pela Coinvalores C.C.V.M. Ltda, foi constituído em **05 de outubro de 2020**, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93 de 25 de junho de 1993, e com a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, cujo objetivo principal é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento em imóvel localizado no Município de Campina Grande, Estado da Paraíba a ser adquirido pelo Fundo para desenvolvimento do projeto e da construção de um empreendimento imobiliário com destinação hospitalar para exploração comercial do Imóvel Alvo mediante locação à **UNIMED CAMPINA GRANDE COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO LTDA**, conforme trata em seu Regulamento com todos os detalhes.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram apresentadas em (milhares R\$) e elaboradas de acordo com as práticas contábeis previstas na Instrução CVM nº 516/2011 e CVM nº 472/2008 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. Foram aplicados os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas e apropriação de despesas e evidenciação nesta Demonstração Financeira. Para o Fundo não existe comparação com o período anterior, por se tratar da primeira Demonstração Financeira.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a. Resultado

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência. Os rendimentos e as despesas de natureza financeira são calculados com base no método exponencial, observando-se o critério “pro rata”.

b. Aplicações financeiras

São demonstradas ao custo de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que não excede o valor de realização.

c. Propriedades para Venda

As propriedades para Venda, “Estoques”, quando houver, pode ser um terreno ou um edifício; ou parte de um edifício ou até mesmo ambos, são mantidos no Ativo Circulante no subgrupo Aplicações Imobiliárias até que a sua efetiva negociação no mercado Imobiliário e são avaliados periodicamente por empresa especializada.

d. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são mantidas para obter rendas ou para valorização do capital ou para ambas, e por isso classificadas no subgrupo investimentos, dentro do Ativo Não Circulante. Por isso, uma propriedade para investimento gera fluxos de caixa altamente independentes dos outros ativos mantidos pela entidade.

A exploração de imóveis tem a contabilização regulamentada internacionalmente pela IAS 40 – *Investment Property* e no Brasil tem como norma correspondente emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) o pronunciamento técnico CPC 28 – Propriedade para Investimento, estabelecendo que este tipo de ativo é uma propriedade mantida para obter rendas ou para valorização do capital ou com ambos os objetivos, podendo ser um terreno ou um edifício; ou parte de um edifício ou até mesmo ambos e que pode ser mantida pelo dono ou pelo arrendatário em um *leasing* financeiro.

A administradora adota critérios definidos para a correta classificação contábil de qualquer dispêndio realizado nas propriedades para investimentos, podendo ser



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

classificados no Ativo não circulante, ou classificados em Despesa com manutenção e reparos, que são aqueles incorridos para manter ou recolocar os ativos em condições normais de uso, sem que com isso, aumente a sua capacidade de produção ou altere a vida útil do Ativo.

No caso do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE**, conforme trata em nota de evento subsequente, o Fundo adquiriu seu terreno em março de 2021.

e. Demais ativo circulante e não circulante

São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos e, quando aplicável, ajustados ao valor de mercado ou realização.

f. Passivo circulante e não circulante

Registrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A Administradora após análise das melhores possibilidades de investimentos com retornos mais atrativos dos recursos do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE**, recursos estes, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, serão investidos pelo Administrador, por indicação da Gestora, conforme a política de investimento descrita em seu Regulamento, abaixo segue este investimento:

Aplicação de recursos	Cotas	Vlr. Cota - R\$	Saldo (R\$) 2020
DAYCOVAL TITULOS PUBLICOS VI FIRF CP	10.156.499,33773	1,00455389	10.203

5. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS / RENTABILIDADE

A política de distribuição de resultados estabelecida no regulamento do Fundo prevê que após a efetiva inauguração e implantação do empreendimento imobiliário que faz parte do patrimônio, haverá pagamento de no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

de caixa apurado, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A distribuição dos resultados líquidos será realizada após o efetivo recebimento do aluguel pela locação do imóvel, subtraídas todas as despesas e encargos que incidirem no mês de competência.

A Administradora Coinvalores, contratou para efetuar os serviços de escrituração do Fundo, a Instituição financeira Banco Daycoval S/A. que mensalmente receberá o valor total do rendimento e realizará a distribuição proporcionalmente a quantidade de cotas de cada cotista.

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande							
Informações sobre Patrimônio Líquido, Rentabilidade e Valor das Cotas							
Mês / Ano	Patrimônio Líquido	Valor cota	Q. Cotas	Rendimentos	Rendimentos acumulados ano	Rentab. no mês - %	% Acumulada no ano
dez-20	10.172	96,8762	105.000	-	-	-	-

6. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido do **Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande** em 31 de dezembro de 2020 está composto por 105.000 quotas, ano valor de R\$ **96,8762**, totalizando um PL de R\$ 10.172 (Dez milhões, cento e setenta e dois mil reais) totalmente integralizadas, conforme se demonstra no quadro abaixo:

Patrimônio líquido	Quotas	Valor - R\$ (2020)
Integralização	105.000	10.500
(-) Gastos com colocação de cotas		(31)
Resultado operacional no ano		(297)
Patrimônio líquido final ano.	105.000	10.172

A 1º subscrição de cotas foi realizada em 23 de dezembro de 2020, pela Unimed, pelo valor de R\$ 10.500 (Dez milhões e quinhentos mil reais).

7. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO.

O **Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande**, é administrado pela Coinvalores Corretora Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. que será,



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário do Imóvel Alvo e demais bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, no Regulamento do Fundo, ou ainda, conforme as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas.

Pela remuneração estipulada conforme o Regulamento para serviços de administração, gestão, controladoria, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas, o Administrador e a Gestora receberão, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, remuneração equivalente à soma dos seguintes valores, os quais, em conjunto, compreenderão a taxa de administração 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, sendo que será paga ao Administrador e à Gestora, cabendo ao primeiro o valor correspondente a **0,30%** (trinta centésimos por cento) ao ano e à Gestora o valor correspondente a **0,10%** (dez centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, assegurado um valor mínimo mensal de R\$20.000,00 (vinte mil reais) à administradora.

8. ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Encargos	2020	
	Reais	%
(-) Despesas de Consultoria Especializada (1)	142	1,395989
(-) Despesas Honorários Advocatícios (2)	135	1,327173
(-) Despesas com Avaliação de Ativos (3)	12	0,117971
(-) Despesa de taxa Administração (4)	6	0,058985
(-) Despesas com auditoria (5)	5	0,049155
(-) Despesa outras (Gestão e taxas) (6)	1	0,009831

2020

Média do Patrimônio Líquido (1)

10.172



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

- (1) Provisão dos valores a pagar, conforme contratação de consultoria especializada, a empresa XVI Finance Ltda, para serviços, consultoria nos termos do Artigo 31, II da Instrução CVM 472 e do Regulamento.
- (2) Provisão dos valores a pagar referente os serviços de consultoria jurídica pela empresa Freitas e Leite Advogados, que assessorou a constituição do Fundo, analisou o Regulamento, e análise de contratos com prestadores de serviços, entre outros.
- (3) A Administradora contratou empresa especializada em avaliação de Ativos e avaliação ambiental para o terreno de interesse para a construção do Fundo, conforme trata a nota de Evento Subsequente.
- (4) A Administradora provisionou a taxa de administração proporcionalmente ao número de dias, sendo da data da constituição até o final do mês de dezembro.
- (5) A Administradora contratou a empresa Moore Metri Auditores S/S, para revisão e auditoria das Demonstrações financeiras de 31/12/2020.
- (6) A Administradora provisionou a taxa de gestão para a empresa gestora proporcionalmente ao número de dias, sendo, da data da constituição até o final do mês de dezembro. Além deste custo, houve neste grupo, taxas de escrituração do Fundo.

9. GERENCIAMENTO DE RISCOS

O **Fundo de Investimento Imobiliário hospital Unimed Campina Grande** é administrado pela Coinvalores Corretora Câmbio e Valores Mobiliários – Ltda, que adota critérios internos para a identificação e mensuração de riscos notadamente em relação a riscos e mercado, risco de crédito e risco de liquidez e outros aplicáveis às operações específicas de cada fundo administrado pela Coinvalores, no caso do Fundo todos os possíveis riscos estão apresentados no **anexo I Fatores de Risco** do seu Regulamento.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

10. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do **Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande** e autorizadas para emissão em 25 de março de 2021.

11. EVENTOS SUBSEQUENTES

O **Fundo de Investimento Imobiliário hospital Unimed Campina Grande**, adquiriu em 10 de março de 2021, da empresa **CIPRESA EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ 13.306.501/0001-42, o terreno com tamanho de 12.000m², situado na Rua Denise Alves de Medeiros ao norte da Av. Elpidio de Almeida, no Município de Campina Grande, Estado da Paraíba, objeto da **matrícula nº 139.674** do serviço Notarial e Registral Ivandro Lima da Comarca de Campina Grande/PB.

O Imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Campina Grande, sob contribuinte 1.021.083.06.1261.0001 sendo negociado ao valor de R\$ **7.200.000,00 (Sete milhões e duzentos mil reais)**.

A aquisição deste imóvel, tem por objetivo o desenvolvimento do projeto de construção de um empreendimento imobiliário com destinação hospitalar para exploração comercial.