

# **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 2021

## **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 2021

### **Índice**

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis ..... | 3  |
| Balanços patrimoniais .....                                                  | 7  |
| Demonstrações do resultado.....                                              | 8  |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....                       | 9  |
| 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 2021 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 2021, 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.

### **Ênfase - Obras emergenciais no imóvel**

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 6-a, foi identificada a necessidade de obras emergenciais no imóvel. O Fundo está em processo de averiguação por meio de assessoria especializada, a fim de identificar causas e demais ações necessárias. Chamamos a atenção para o referido evento e a possibilidade de investimentos adicionais no imóvel. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## **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 é detentor de propriedade para investimento, o qual apresentou no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o montante de R\$ 112.424 mil que correspondem a 99,34% 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**

Com o envolvimento do nosso especialista em precificação de ativos dessa natureza nossos procedimentos de auditoria incluíram a discussão dos critérios utilizados na preparação da metodologia e a razoabilidade das projeções de fluxo de caixa utilizado. Analisamos a exatidão dos dados das propriedades para investimento utilizadas na mensuração e a razoabilidade dos cálculos matemáticos.

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.

## **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 do Fundo 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 importantes 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, 25 de fevereiro de 2022.

**Pemom Auditores Independentes Ltda.**  
CRC 2SP 031.056/O-2



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

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA

CNPJ 28.851.767/0001-43

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$)

| Ativo                           | Nota | 2021           | % PL           | 2020           | % PL           | Passivo                                      | Nota | 2021           | % PL           | 2020           | % PL           |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------------------------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Circulante</b>               |      | <b>1.617</b>   | <b>1,43%</b>   | <b>6.414</b>   | <b>6,21%</b>   | <b>Circulante</b>                            |      | <b>4.666</b>   | <b>4,12%</b>   | <b>5.420</b>   | <b>5,25%</b>   |
| Caixa e equivalentes de caixa   | 4    | 810            | 0,72%          | 5.764          | 5,58%          | Taxa de administração a pagar                | 9    | 21             | 0,02%          | 48             | 0,05%          |
| Ativos Financeiros Imobiliários |      |                |                |                |                | Fornecedores de materiais e serviços         |      | 34             | 0,03%          | 34             | 0,03%          |
| Contas a Receber de Aluguéis    | 5    | 784            | 0,69%          | 0              | 0,63%          | Obrigações fiscais e previdenciárias         | 6.a  | 3.179          | 2,81%          | 3.168          | 3,07%          |
| Outros valores a receber        | -    | 23             | 0,02%          | 24.431,00      | 0,00%          | Distribuição de resultados a pagar           | 8    | 528            | 0,47%          | 691            | 0,67%          |
|                                 |      |                |                |                |                | Outros passivos                              | 6.a  | 904            | 0,80%          | 1.479          | 1,43%          |
| <b>Não Circulante</b>           |      | <b>116.216</b> | <b>102,69%</b> | <b>102.300</b> | <b>99,04%</b>  |                                              |      |                |                |                |                |
| Outros valores a receber        | 20   | 3.792          | 3,35%          | -              | 0,00%          | <b>Patrimônio Líquido</b>                    | 7    | <b>113.167</b> | <b>100,00%</b> | <b>103.294</b> | <b>100,00%</b> |
| <b>Investimento</b>             |      | <b>112.424</b> | <b>99,34%</b>  | <b>102.300</b> | <b>99,04%</b>  | Cotas Integralizadas                         |      | 79.520         | 70,27%         | 79.520         | 76,98%         |
| Propriedades para Investimento  |      | 112.424        | 99,34%         | (9.178)        | 0,00%          | Resultado do Ajuste a Valor Justo            |      | 33.609         | 29,70%         | 24.431         | 23,65%         |
| Imóveis Acabados                | 6.a  | 112.424        | 99,34%         | 102.300        | 99,04%         | Resultados acumulados                        |      | 38             | 0,03%          | (657)          | -0,64%         |
| <b>Total do Ativo</b>           |      | <b>117.833</b> | <b>104,12%</b> | <b>108.714</b> | <b>105,25%</b> | <b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b> |      | <b>117.833</b> | <b>104,12%</b> | <b>108.714</b> | <b>105,25%</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 pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Demonstrações dos resultados

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

|                                                               | Nota | 2021          | 2020          |
|---------------------------------------------------------------|------|---------------|---------------|
| <b>Propriedades para Investimento</b>                         |      |               |               |
| Receitas de Aluguéis                                          | 5    | 9.004         | 5.895         |
| Despesas com manutenção e conservação                         | -    | (248)         | (125)         |
| Ajuste a Valor Justo                                          | 6.b  | 9.178         | 24.431        |
| Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento | -    | 54            | -             |
| <b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>    |      | <b>17.988</b> | <b>30.201</b> |
| <b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>           |      | <b>17.988</b> | <b>30.201</b> |
| <b>Outros Ativos Financeiros</b>                              |      |               |               |
| Receita Financeira Líquida                                    | -    | 309           | 84            |
| <b>Outras Receitas/Despesas</b>                               |      |               |               |
| Taxa de administração                                         | 9    | (731)         | (582)         |
| Despesa administrativas                                       |      | (10)          | (20)          |
| Despesas com serviços de terceiros                            | 10   | (735)         | (955)         |
| Despesas tributárias                                          |      | (3)           | (142)         |
| <b>Lucro Líquido do exercício</b>                             |      | <b>16.818</b> | <b>28.586</b> |
| Quantidade de cotas em circulação                             |      | 794.613       | 794.613       |
| <b>Lucro Líquido por cota - R\$</b>                           |      | <b>21,17</b>  | <b>35,97</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 pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais - R\$)

|                                        | <b>Nota</b> | <b>Cotas<br/>integralizadas</b> | <b>Ajuste Valor<br/>Justo</b> | <b>Lucros<br/>acumulados</b> | <b>Total</b>   |
|----------------------------------------|-------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------|----------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b> |             | <b>72.241</b>                   | <b>-</b>                      | <b>(626)</b>                 | <b>71.615</b>  |
| Integralização de cotas                | 7.b         | 7.279                           | -                             | -                            | <b>7.279</b>   |
| Resultado do exercício                 | -           | -                               | -                             | 28.586                       | <b>28.586</b>  |
| Resultado do Ajuste a Valor Justo      | 6.b         | -                               | 24.431                        | (24.431)                     | -              |
| Distribuição de resultado no exercício | 8           | -                               | -                             | (4.186)                      | <b>(4.186)</b> |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b> |             | <b>79.520</b>                   | <b>24.431</b>                 | <b>(657)</b>                 | <b>103.294</b> |
| Resultado do exercício                 | -           | -                               | -                             | 16.818                       | <b>16.818</b>  |
| Resultado do Ajuste a Valor Justo      | 6.b         | -                               | 9.178                         | (9.178)                      | -              |
| Distribuição de resultado no exercício | 8           | -                               | -                             | (6.945)                      | <b>(6.945)</b> |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b> |             | <b>79.520</b>                   | <b>33.609</b>                 | <b>38</b>                    | <b>113.167</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 pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Demonstrações dos fluxos de caixa do período - método direto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

|                                                            | Nota     | 2021           | 2020            |
|------------------------------------------------------------|----------|----------------|-----------------|
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>          |          |                |                 |
| Recebimento de Aluguéis                                    |          | 8.871          | 5.244           |
| Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas               |          | 67             | 84              |
| Pagamento de materiais e serviços de manutenção            |          | (248)          | (1.067)         |
| Pagamento de fornecedores de materiais e serviços          |          | (734)          | -               |
| Recebimento de receitas com propriedades para investimento |          | 114            | -               |
| Pagamento de despesas com propriedades para investimento   |          | 8.070          | 4.261           |
| Pagamento de Taxa de Administração                         |          | (758)          | (580)           |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais              |          | (36)           | (161)           |
| <b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>           |          | <b>7.216</b>   | <b>3.520</b>    |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>       |          |                |                 |
| Recebimento de custos de propriedades vendidas             |          | 14.606         | 7.040           |
| Aquisições de propriedades para investimento               |          | (5.062)        | (61.909)        |
| <b>Caixa Líquido das Atividades de Investimentos</b>       |          | <b>(5.062)</b> | <b>(61.909)</b> |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>      |          |                |                 |
| Recebimentos (Pagamentos) de outros valores                |          | -              | 53.930          |
| Pagamento de Rendimentos para os Cotistas                  | 8        | (7.108)        | (3.502)         |
| Imposto de renda a compensar                               |          | -              | 472             |
| Recebimento de integralização de cotas                     |          | -              | 7.279           |
| <b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>       |          | <b>(7.108)</b> | <b>58.179</b>   |
| <b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>   |          | <b>(4.954)</b> | <b>(210)</b>    |
| Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício        | 4        | 5.764          | 5.974           |
| <b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício</b>  | <b>4</b> | <b>810</b>     | <b>5.764</b>    |

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

## I. CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba - FII 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 e (iv) aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis (em conjunto com o imóvel denominado 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”).

## Impactos do COVID-19

Devido os impactos locais e globais em função do impacto do Covid - 19 (corona vírus) que resultaram em variação na cotação diversos ativos negociados em mercados financeiros e bolsas de valores no Brasil e no exterior, a cota do Fundo em 31 de dezembro de 2021 apresentou variação negativa de 19,02% em relação ao valor da cota de 31 de dezembro de 2020.

Essa variação pode ser temporária não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados ou mesmo que seja intensificada.

## 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.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram revisadas e aprovadas pela Administração do Fundo em 25 de fevereiro de 2022.

## **(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.

## **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 alugueis**

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.

# Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

## (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.

### 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.

## Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

### (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.

### (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

| Descrição                             | 2.021      | 2.020        |
|---------------------------------------|------------|--------------|
| Depósitos bancários à vista (a)       | 6          | 3            |
| Quotas de fundos de investimentos (b) | 804        | 5.761        |
| <b>Total</b>                          | <b>810</b> | <b>5.764</b> |

(a) O montante de R\$ 6 (R\$ 3 em 2020) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha;

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária possuem liquidez imediata, sendo os saldos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 representadas por:

| Descrição                  | 2.021      | 2.020        |
|----------------------------|------------|--------------|
| Itaú Soberano Referenciado | 804        | 5.761        |
| <b>Total</b>               | <b>804</b> | <b>5.761</b> |

Referem-se a cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador), não possuem vencimento e podem ser resgatadas no curto prazo (sem carência e com disponibilidade imediata).

Os ativos que compõem 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 2021 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 69 (R\$ 84 em 2020).

## Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

### 5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas cujos saldos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 são os seguintes:

| Descrição          | 2021       | 2020       |
|--------------------|------------|------------|
| Aluguéis a receber | 784        | 650        |
| <b>Total</b>       | <b>784</b> | <b>650</b> |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 9.004 (R\$ 5.895 em 2020).

### 6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

#### a) Imóveis acabados

| Descrição                                                                                                                                                                                 | 2021           | 2020           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Hospital Unimed e seu respectivo terreno a Rodovia Engenheiro Fabiano Vivacqua, s/n - Cachoeiro do Itapemirim - ES, com área privativa de 11.577,84 m2 e área do terreno de 73.270,00 m2. | 112.424        | 102.300        |
| <b>Total</b>                                                                                                                                                                              | <b>112.424</b> | <b>102.300</b> |

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 m², 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.

Conforme Instrumento Particular de Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel o fundo declarou e reconheceu que o Empreendimento foi devidamente executado de acordo com os Projetos, sendo recebido e aceito no estado em que se encontra, ressalvadas as pendências permitidas conforme descritas no Laudo de Inspeção Provisório como início das operações do Hospital Unimed em 30 de março de 2020.

Conforme Instrumento Particular de Contrato de Construção no Regime de Empreitada Total no exercício de 2020 a Matec Engenharia e Construções Ltda. emitiu a NFe nº 02 no valor total de R\$ 66.531 referente a conclusão do Hospital Unimed Sul Capixaba ocorrendo a transferência dos valores mencionados da conta de adiantamento a fornecedores para a conta de prédios concluídos o valor de R\$ 3.168 (R\$ 3.168 em 2020) referente a retenção do ISSQN desta nota fiscal encontra-se no passivo em obrigações fiscais à recolher.

O Fundo encerrou o exercício 2021 com o saldo de R\$ 904 (R\$ 1.479 em 2020) referente a provisão de custos a pagar do Empreendimento que serão quitados quando o Fundo obtiver o Laudo Definitivo de Inspeção do imóvel (saldo a ser liberado quando a Construtora do Empreendimento liquidar as pendências do projeto).

## Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

No último trimestre do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram identificadas fissuras e trincas na construção da área técnica do hospital onde o Fundo dispendeu R\$ 248 em despesas com manutenção devido a necessidade de obra emergencial de contenção paliativa no talude próximo ao prédio da área técnica (construção anexa destinada ao armazenamento de materiais fundamentais para o funcionamento do hospital como geradores, central de gases, subestação, depósito de resíduos e o apoio de manutenção do hospital).

Estas despesas foram arcadas pelo Fundo para dar celeridade e evitar maiores prejuízos, sendo certo que será solicitado posteriormente o ressarcimento dos valores para a parte competente.

O Fundo contratou consultoria especializada em geotecnia para identificação da causa e entender as ações que se fazem necessárias para a solução definitiva desta intercorrência e fará a divulgação do mesmo quando este for finalizado.

### b) Movimentação

| Descrição                             | 2021           | 2020           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Saldo inicial em 1º de janeiro</b> | <b>102.300</b> | <b>11.312</b>  |
| Aquisições                            | -              | 66.557         |
| Benfeitorias                          | 946            | -              |
| Ajuste a Valor Justo                  | 9.178          | 24.431         |
| <b>Saldo final em 31 de dezembro</b>  | <b>112.424</b> | <b>102.300</b> |

### c) Método de determinação do valor justo

A Colliers International empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado o imóvel de propriedade do Fundo em novembro de 2021.

Premissas básicas: são preparadas por meio da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento considerando um período de 10 (dez) anos.

A taxa de desconto real adotada no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de 8,75% que reflete determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

As principais premissas utilizadas para elaboração do fluxo de caixa descontado foram: aluguéis de contratos vigentes e hipotéticos, comissão de locação, custos de administração, vacância e inadimplência.

As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação. Foram considerados no fluxo de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

## **7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

O Fundo encerrou o exercício de 2021 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 113.167 (R\$ 103.294 em 2020), sendo composto por:

### **(a) Cotas integralizadas**

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2021 está representado por 794.613 (794.613 em 2020) cotas escriturais e nominativas integralizado o valor de R\$ 80.711 (R\$ 80.711 em 2020).

### **(b) Emissão de cotas**

Não houve emissão de cotas no exercício de 2021. No exercício de 2020 o Fundo efetuou a integralização de 72.792 cotas da 1ª emissão de cotas com valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais) totalizando a integralização de R\$ 7.279.

### **(c) Amortização de cotas**

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas que definirá os termos e as condições de tais emissões incluindo, sem limitação a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas será outorgado aos cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 não houve amortização de 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.

# Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

| Descrição                                                                                                        | 2021          | 2020          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| (+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência                                                 | 18.545        | 30.410        |
| (-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência                                                 | (1.727)       | (1.824)       |
| <b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>                                     | <b>16.818</b> | <b>28.586</b> |
| (-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa                                                        | (10.202)      | (25.081)      |
| (+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa                                                        | 55            | 82            |
| (+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente | 650           | -             |
| (-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente | (82)          | (67)          |
| <b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>                                                      | <b>7.239</b>  | <b>3.519</b>  |
| Resultado mínimo a distribuir (95%)                                                                              | 6.877         | 3.343         |
|                                                                                                                  | <b>2021</b>   | <b>2020</b>   |
| Lucro distribuído no exercício                                                                                   | 6.945         | 4.186         |
| Saldo de lucros a pagar                                                                                          | 691           | 7             |
| Pagamento de rendimentos                                                                                         | (7.108)       | (3.502)       |
| Saldo de rendimentos a pagar                                                                                     | <b>528</b>    | <b>691</b>    |
| Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo                                                        | 95,93%        | 118,94%       |

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.

## 9. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

### 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.

# Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Nos períodos em que as Cotas do Fundo integrem 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 2021 a taxa de administração totalizou R\$ 731 (R\$ 582 em 2020) e representou 0,70% (0,75% em 2020) do patrimônio líquido médio e o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 21 (R\$ 48 em 2020).

## 10. DESPESAS DE SERVIÇOS DE TERCEIROS

| Descrição                           | 2.021        | 2.020        |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Honorários advocatícios             | (38)         | (46)         |
| Honorários outras pessoas jurídicas | (635)        | (859)        |
| Honorários com avaliações           | (9)          | (9)          |
| Taxa de escrituração de cotas       | (14)         | (14)         |
| Taxa de fiscalização CVM            | (24)         | (15)         |
| Taxa B3                             | (10)         | (10)         |
| Taxa Anbima                         | (5)          | (2)          |
| <b>Total</b>                        | <b>(735)</b> | <b>(955)</b> |

## 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 Lei nº 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.

# Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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.

- i) O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua no mínimo 50 (cinquenta) cotistas;
- ii) 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. ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não houve alteração no regulamento do Fundo.

## 13. SERVIÇOS DE TESOURARIA E ESCRITURAÇÃO

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora. Até o período de outubro de 2020 o serviço de escrituração das cotas era prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

## 14. RENTABILIDADE DO FUNDO (NÃO AUDITADO)

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade do Fundo e a rentabilidade dos rendimentos distribuídos são demonstrados a seguir:

| Semestres   | Patrimônio<br>Líquido Inicial | Patrimônio<br>Líquido Final | Distribuição do<br>Semestre | Rentabilidade<br>Patrimonial (1) | Dividend<br>Yield (2) | Rentabilidade<br>(1+2) |
|-------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------------|
| 1º Sem/2020 | 71.614                        | 72.214                      | 856                         | 0,84%                            | 1,20%                 | 2,03%                  |
| 2º Sem/2020 | 72.214                        | 103.294                     | 3.330                       | 43,04%                           | 4,61%                 | 47,65%                 |
| 1º Sem/2021 | 103.294                       | 103.528                     | 3.480                       | 0,23%                            | 3,37%                 | 3,60%                  |
| 2º Sem/2021 | 103.528                       | 113.167                     | 3.465                       | 9,31%                            | 3,35%                 | 12,66%                 |

# Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

- (1) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial;
- (2) Obtido “Dividend Yield” pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial.
- (3) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

## 15. FATORES DE RISCO

### 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.

### 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.

### 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.

### 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 a finalidade 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.

# Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

## 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.

## 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.

## Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Em 24 de janeiro de 2022 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21 de dezembro de 2021 na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de resultados de Fundo de Investimento Imobiliário (FII) em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico, contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais Fundos de Investimento Imobiliário (FII) que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado os Fundos de Investimento Imobiliários (FII) têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas, entretanto, ao apresentarem suas demonstrações contábeis devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha a ser confirmada a apresentação dos efeitos da distribuição de resultados nas demonstrações contábeis poderá ser impactada com potencial efeito relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

# Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

## 16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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.

Riscos do Fundo:

### Risco de mercado

É o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedades para investimento.

### 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.

### 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.

### 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.

# Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

## 17. 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 2021 e 2020:

| <b>Ativos</b>                                                  | <b>2021</b>    |                |                |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> |
| Cotas de fundo de investimento                                 | 804            | -              | -              |
| Contas a receber de aluguéis                                   | -              | 784            | -              |
| Propriedade de investimento                                    | -              | -              | 112.424        |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b>804</b>     | <b>784</b>     | <b>112.424</b> |
| <b>Ativos</b>                                                  | <b>2020</b>    |                |                |
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> |
| Cotas de fundo de investimento                                 | 5.761          | -              | -              |
| Contas a receber de aluguéis                                   | -              | 650            | -              |
| Propriedade de investimento                                    | -              | -              | 102.300        |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b>5.761</b>   | <b>650</b>     | <b>102.300</b> |

## Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

### 18. 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”.

### 19. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS (NÃO AUDITADO)

O Fundo possui cotas negociadas na B3 Brasil Bolsa Balcão nomeadas por “HUSC11”, sendo que a última negociação ocorrida no exercício foi realizada em 30 de dezembro de 2021 com valor da cota de fechamento de R\$ 123,00 (R\$ 151,89 em 31 de dezembro de 2020).

| Mês/Referência | Valor da Cota (*) |
|----------------|-------------------|
| jan-21         | R\$ 153,80        |
| fev-21         | R\$ 153,91        |
| mar-21         | R\$ 137,40        |
| abr-21         | R\$ 134,43        |
| mai-21         | R\$ 134,00        |
| jun-21         | R\$ 124,00        |
| jul-21         | R\$ 125,00        |
| ago-21         | R\$ 119,91        |
| set-21         | R\$ 122,11        |
| out-21         | R\$ 117,80        |
| nov-21         | R\$ 118,00        |
| dez-21         | R\$ 123,00        |

(\*) Cotação da B3 com base na última negociação de cada.

### 20. 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 Ltda. 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.

# Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais (R\$), exceto valor unitário das cotas)

## 21. DEMANDAS JUDICIAIS

### Depósitos judiciais

Em 19 de abril de 2021 a administradora do Fundo efetuou depósito judicial e impetrou mandado de segurança objetivando assegurar o direito líquido e certo de não se sujeitar ao recolhimento do ISS sobre o valor da construção do Hospital Unimed instalado no Município, fruto do contrato de empreitada global, em razão de sua isenção tributária reconhecida pela autoridade municipal no montante de R\$ 3.551.

No exercício findo em 2021 de acordo com o parecer dos advogados assessores do Fundo o saldo atualizado é de R\$ 3.792.

## 22. SEGUROS (NÃO AUDITADO)

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 dotadas, dada a sua natureza não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações contábeis, consequentemente, não foram analisadas pelos auditores independentes.

Em 31 de dezembro de 2021 a cobertura de seguros pode ser assim demonstrada:

| Descrição                                                             | Limite máximo de indenização* |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Riscos Diversos/Compreensivo Empresarial/Responsabilidade Civil Geral | 2.350                         |
| (*) Vigência de 01/12/2021 à 01/04/2022                               |                               |

## 23. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não houve transações com partes relacionadas.