

**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 2022

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 2022

Índice

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis	2
Balancos 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 2022 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 2022, 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. A Administração do Fundo está em processo de negociação com fornecedores especializados em realizar este reparo emergencial.

Estima-se que os custos para execução dessa obra são de aproximadamente R\$ 5 milhões, dessa forma o Fundo efetuará chamada de capital para a integralização das cotas já subscritas pelos cotistas no próximo trimestre conforme a necessidade de caixa para o custeio das medições atreladas à obra. A obra está prevista para ser executada em 120 dias após o início das mobilizações. 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 2022 o montante de R\$ 115.100 mil que correspondem a 98,71% 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, 20 de março de 2023.



Emerson Fabri

Contador CRC 1SP 236.656/O-6

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

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 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2022	% PL	2021	% PL	Passivo	Nota	2022	% PL	2021	% PL
Circulante		1.665	1,43%	1.617	1,43%	Circulante		4.390	3,76%	4.666	4,12%
Caixa e equivalentes de caixa	4	792	0,68%	810	0,72%	Taxa de administração a pagar	9	70	0,06%	21	0,02%
Ativos Financeiros Imobiliários						Fornecedores de materiais e serviços		14	0,01%	34	0,03%
Contas a Receber de Aluguéis	5	872	0,75%	784	0,69%	Obrigações fiscais e previdenciárias	6.a	3.170	2,72%	3.179	2,81%
Outros valores a receber		1	0,00%	23	0,02%	Distribuição de resultados a pagar	8	795	0,68%	528	0,47%
						Outros passivos	6.a	341	0,29%	904	0,80%
Não Circulante		119.331	102,34%	116.216	102,69%	Patrimônio Líquido	7	116.606	100,00%	113.167	100,00%
Outros valores a receber	21	4.231	3,63%	3.792	3,35%	Cotas Integralizadas		79.520	68,20%	79.520	70,27%
						Resultado do Ajuste a Valor Justo		36.155	31,01%	33.609	29,70%
Investimento		115.100	98,71%	112.424	99,34%	Resultados acumulados		931	0,80%	38	0,03%
Propriedades para Investimento		115.100	98,71%	112.424	99,34%						
Imóveis Acabados	6.a	115.100	98,71%	112.424	99,34%						
Total do Ativo		120.996	103,76%	117.833	104,12%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		120.996	103,76%	117.833	104,12%

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 2022 e 2021

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

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	10.202	9.004
Despesa com manutenção e conservação		(653)	(248)
Ajuste a Valor Justo	6.b	2.546	9.178
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento		(390)	54
		<u>11.705</u>	<u>17.988</u>
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		11.705	17.988
		<u>11.705</u>	<u>17.988</u>
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		11.705	17.988
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	567	309
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	9	(839)	(731)
Despesa administrativas		(8)	(10)
Despesas com serviços de terceiros	10	(177)	(735)
Despesas tributárias		(14)	(3)
		<u>11.234</u>	<u>16.818</u>
Lucro Líquido do exercício		11.234	16.818
Quantidade de cotas em circulação		794.613	794.613
		<u>14,14</u>	<u>21,17</u>
Lucro Líquido por cota - R\$		14,14	21,17

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 2022 e 2021 (Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas integralizadas	Ajuste Valor Justo	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020		79.520	24.431	(657)	103.294
Resultado do exercício	-	-	-	16.818	16.818
Resultado do Ajuste a Valor Justo	6.b	-	9.178	(9.178)	-
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	(6.945)	(6.945)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		79.520	33.609	38	113.167
Resultado do exercício	-	-	-	11.234	11.234
Resultado do Ajuste a Valor Justo	6.b	-	2.546	(2.546)	-
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	(7.795)	(7.795)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		79.520	36.155	931	116.606

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 2022 e 2021 (Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		10.114	8.871
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		130	67
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		(662)	(248)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(190)	(734)
Recebimento de receitas com propriedades para investimento		-	114
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(390)	(60)
Pagamento de Taxa de Administração		(790)	(758)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(8)	(36)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		8.204	7.216
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Aquisições de propriedades para investimento		(694)	(5.062)
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos		(694)	(5.062)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	8	(7.528)	(7.108)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		(7.528)	(7.108)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		(18)	(4.954)
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	810	5.764
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	4	792	810

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 2022 e 2021

(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”).

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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.

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram revisadas e aprovadas pela Administração do Fundo em 20 de março de 2023.

(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.

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

(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 aluguéis

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

ii) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa (PCLD)

Foi constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas. Valores inadimplentes há mais de 90 dias são considerados provisões.

(c) Propriedades para investimento

i) Imóveis prontos

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

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

ii) Imóveis em construção

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

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

iii) Ganhos e perdas na alienação

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

iv) Custos subsequentes

São capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

(d) Outros ativos e passivos

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

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

(e) Receita de aluguéis

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

(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	2022	2021
Depósitos bancários à vista (a)	5	6
Quotas de fundos de investimentos (b)	787	804
Total	792	810

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

- (a) O montante de R\$ 5 (R\$ 6 em 2021) 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 2022 e 2021 representadas por:

Descrição	2022	2021
Itaú Soberano Referenciado	787	804
Total	787	804

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 2022 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 567 (RS 309 em 2021).

5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Compreendem os alugueis a receber relativos às lojas ocupadas cujos saldos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 são os seguintes:

Descrição	2022	2021
Alugueis a receber	872	784
Total	872	784

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido, a título de receita de alugueis, o montante de R\$ 10.202 (R\$ 9.004 em 2021).

6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

a) Imóveis acabados

Descrição	2022	2021
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.	115.100	112.424
Total	115.100	112.424

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 referente a retenção do ISSQN desta nota fiscal encontra-se no passivo em obrigações fiscais a recolher.

O Fundo encerrou o exercício 2022 com o saldo de R\$ 341 (R\$ 904 em 2021) 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 regularizar as pendências do serviço executado).

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\$ 653 (R\$ 248 em 2021) 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) e da contratação de prestadores especializados em Geotécnica (Estudo de Solos) para a identificação do causados das fissuras e trincas identificadas.

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.

A consultoria especializada em geotecnia contratada pelo Fundo identificou que a causa das movimentações que geraram as fissuras estão relacionadas à instabilidade no talude devido a terraplenagem executava no terreno antes da construção do Hospital e apresentou como solução definitiva a execução de cortina atirantada na área do talude instável trazendo assim a estabilidade necessária para cessar as movimentações causadoras das trincas e fissuras no prédio da área técnica. O prestador de serviço que executará esta cortina atirantada está em fase de contratação e as obras deverão iniciar no primeiro trimestre do ano de 2023.

b) Movimentação

Descrição	2022	2021
Saldo inicial em 1º de janeiro	112.424	102.300
Aquisições	-	-
Benfeitorias	130	946
Ajuste a Valor Justo	2.546	9.178
Saldo final em 31 de dezembro	115.100	112.424

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 outubro de 2022 (Colliers International em novembro de 2021 para o exercício de 2021).

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 2022 foi de 9,00% (8,75% em 2021) 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 realocação dos imóveis.

7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Fundo encerrou o exercício de 2022 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 116.606 (R\$ 113.167 em 2021), sendo composto por:

(a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2022 está representado por 794.613 (794.613 em 2021) cotas escriturais e nominativas integralizado o valor de R\$ 80.711 (R\$ 80.711 em 2021).

(b) Emissão de cotas

Não houve emissão de cotas no exercício de 2022 e 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.

Os Gastos com emissão de cotas totalizam, nos exercícios de 2022 e 2021, R\$ 1.191.

(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 2022 e 2021 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2022	2021
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	12.925	18.545
(-) Despesas apuradas no período segunda o regime de competência	(1.691)	(1.727)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	11.234	16.818
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(1.311)	(10.202)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	(2.460)	55
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	784	650
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(66)	(82)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	8.180	7.239
Resultado mínimo a distribuir (95%)	7.771	6.877
	2022	2021
Lucro distribuído no exercício	7.795	6.945
Saldo de lucros a pagar	528	691
Pagamento de rendimentos	(7.528)	(7.108)
Saldo de rendimentos a pagar	795	528
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	95,29%	95,93%

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

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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.

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 2022 a taxa de administração totalizou R\$ 839 (R\$ 731 em 2021) e representou 0,74% (0,70% em 2021) do patrimônio líquido médio e o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 70 (R\$ 21 em 2021).

10. DESPESAS DE SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	2022	2021
Honorários advocatícios	(30)	(38)
Honorários outras pessoas jurídicas	(101)	(635)
Honorários com avaliações	-	(9)
Taxa de escrituração de cotas	(11)	(14)
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(24)
Taxa B3	(11)	(10)
Taxa Ambima	(4)	(5)
Total	(177)	(735)

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

II. 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.

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).

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

12. ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 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.

14. RENTABILIDADE DO FUNDO (NÃO AUDITADO NOS SEMESTRES)

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

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
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%
1º Sem/2022	113.167	113.472	3.385	0,27%	2,99%	3,26%
2º Sem/2022	113.472	116.606	4.410	2,76%	3,89%	6,65%

(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.

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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.

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, conseqüentemente, 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.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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.

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 I - 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 2022 e 2021:

Ativos Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2022		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	787	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	872	-
Propriedade de investimento	-	-	115.100
Total do ativo	787	872	115.100

Ativos Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2021		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	804	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	784	-
Propriedade de investimento	-	-	112.424
Total do ativo	804	784	112.424

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”.

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 2022 com valor da cota de fechamento de R\$ 104,94 (R\$ 123,00 em 31 de dezembro de 2021).

Mês/Referência	Valor da Cota (*)
jan/22	R\$ 110,00
fev/22	R\$ 100,18
mar/22	R\$ 93,52
abr/22	R\$ 92,08
mai/22	R\$ 95,78
jun/22	R\$ 102,50
jul/22	R\$ 101,11
ago/22	R\$ 106,06
set/22	R\$ 112,00
out/22	R\$ 109,03
nov/22	R\$ 108,19
dez/22	R\$ 104,94

(*) 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 Brasil 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.

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 2022 de acordo com o parecer dos advogados assessores do Fundo o saldo atualizado é de R\$ 4.231 (R\$ 3.792 em 2021).

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Contingências:

No dia 08 de fevereiro de 2023 o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu, por unanimidade, nos Recursos Extraordinários 955.227 (Tema 885) e 949.297 (Tema 881) sobre a possibilidade de se desconstituir a coisa julgada em relações jurídicas de trato sucessivo em matéria tributária. Após a análise pelos respectivos Escritórios Jurídicos dos processos tributários em que a Companhia é ou foi parte, tanto no polo ativo quanto passivo, não foi identificada qualquer situação que possa ser afetada pela referida decisão.”

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, conseqüentemente, não foram analisadas pelos auditores independentes.

Em 31 de dezembro de 2022 a cobertura de seguros pode ser assim demonstrada:

Descrição	Limite máximo de indenização*
Cobertura Básica	
Incêndio, Queda De Raio, Explosão, Implosão, Fumaça E Queda De Aeronave	100.000
Coberturas Adicionais	
Impacto de veículos terrestres.	40
Responsabilidade Civil Guarda De Veículos De Terceiros - Incêndio, Roubo e colisão	100
Danos Elétricos	1.000
Lucros Cessantes - Decorrente de INCENDIO, TUMULTOS, QUEDA DE RAIOS, EXPLOSÃO, IMPLOSÃO, FUMAÇA E QUEDA DE AERONAVES	15.952
Inundação e Alagamentos	500
Quebra de Vidros	500
Recomposição de Registros e Documentos	50
Vendaval, Furacão, Ciclone, Tornado, Queda de Granizo e Neve	1.700
Derrame e/ou Vazamento de Tubulação Hidráulica	500
Responsabilidade Civil Operações	250
Desmoronamento	500
Responsabilidade Civil - Danos Morais	50
Contaminação e Deterioração de Mercadorias em Ambientes Frigorificados	50
Equipamentos Estacionários (Sem Tração Própria)	500

(*) Vigência de 01/04/2022 a 01/04/2023

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

23. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

Durante o exercício de 2022 foram registrados no resultado o valor de R\$ 75 em escrituração de cotas, R\$ 469 de taxa de administração líquida e R\$ 252 de taxa de gestão, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2022	2021
Taxa de administração	(39)	(10)
Taxa de escrituração de cotas	(5)	(5)
Taxa de gestão	(21)	(5)
Total	(65)	(20)

24. EVENTOS SUBSEQUENTES

De acordo com a nota explicativa 6 a), os valores para a execução da obra da cortina atirantada estão estimados em torno de R\$ 5 milhões e o Fundo chamará capital para a integralização das cotas já subscritas pelos cotistas (dentro do próximo trimestre), conforme a necessidade de caixa para o pagamento medições atreladas à obra. A obra está prevista para ser executada em 120 dias após o início das mobilizações. Na data de emissão das demonstrações financeiras, a Administradora estava em fase de negociação avançada com os fornecedores.