

# 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 nº: 72.600.026/0001-81)

**Demonstrações contábeis em**

**31 de dezembro de 2024**

# Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A  
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil  
Telefone +55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e à Administradora do

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

São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba (“Fundo”), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

## Base para opinião

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

## Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado 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 esse assunto.

## Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja nota explicativa nº 6

Principal assunto de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimentos, no montante de R\$ 127.520 mil, correspondente a 98,44% do patrimônio líquido do Fundo, que é mensurado pelo seu valor justo, determinado com base em um laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como receitas e despesas projetadas, taxa de desconto e taxa de capitalização. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desse investimento e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como: receitas e despesas projetadas, taxas de desconto e de capitalização;</li><li>• Com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal estudo e a metodologia aplicada; e</li><li>• Avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimentos, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

## Outros assuntos - Auditoria das demonstrações contábeis do exercício anterior

O balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa e respectivas notas explicativas para o exercício findo naquela data, apresentados como valores correspondentes nas demonstrações contábeis do exercício corrente, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório, datado em 8 de março de 2024, sem modificação.

## Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

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

## Responsabilidades dos auditores 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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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 a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela administração 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 objeto de comunicação com a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício 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, 6 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



William Hideki Ishiba  
Contador CRC 1SP 281835/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

**Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

(Em milhares de Reais - R\$)

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2024</b>	<b>% PL</b>	<b>2023</b>	<b>% PL</b>	<b>Passivo</b>	<b>Nota</b>	<b>2024</b>	<b>% PL</b>	<b>2023</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>		<b>1.758</b>	<b>1,36%</b>	<b>1.744</b>	<b>1,35%</b>	<b>Circulante</b>		<b>4.266</b>	<b>3,29%</b>	<b>4.401</b>	<b>3,41%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	784	0,61%	831	0,64%	Taxa de administração a pagar	9	44	0,03%	74	0,06%
Contas a Receber de Aluguéis	5	949	0,73%	913	0,71%	Fornecedores de materiais e serviços		27	0,02%	111	0,09%
Outros valores a receber		25	0,02%	-	0,00%	Obrigações fiscais e previdenciárias	22.a	3.171	2,45%	3.208	2,49%
						Distribuição de resultados a pagar	8	887	0,68%	871	0,68%
						Outros passivos		137	0,11%	137	0,11%
<b>Não Circulante</b>		<b>132.050</b>	<b>101,94%</b>	<b>131.614</b>	<b>102,06%</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	7	<b>129.542</b>	<b>100,00%</b>	<b>128.957</b>	<b>100,00%</b>
Outros valores a receber	22.a	4.530	3,50%	4.214	3,27%	Cotas Integralizadas		85.140	65,72%	82.750	64,17%
						Resultado do Ajuste a Valor Justo		42.410	32,74%	45.082	34,96%
<b>Investimento</b>		<b>127.520</b>	<b>98,44%</b>	<b>127.400</b>	<b>98,79%</b>	Resultados acumulados		1.992	1,54%	1.125	0,87%
Propriedades para Investimento		127.520	98,44%	127.400	98,79%						
Imóveis Acabados	6.a	127.520	98,44%	127.400	98,79%						
<b>Total do Ativo</b>		<b>133.808</b>	<b>103,29%</b>	<b>133.358</b>	<b>103,41%</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>133.808</b>	<b>103,29%</b>	<b>133.358</b>	<b>103,41%</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

### Demonstração do resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de Aluguéis	5	11.277	10.833
Despesa com manutenção e conservação		-	(107)
Ajuste a Valor Justo	6.b	(2.672)	8.927
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento		(915)	(925)
		<u>7.690</u>	<u>18.728</u>
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<b>7.690</b>	<b>18.728</b>
		<u>7.690</u>	<u>18.728</u>
<b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>			
		<b>7.690</b>	<b>18.728</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Receita Financeira Líquida	4	427	212
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Taxa de administração	9	(889)	(885)
Despesa administrativas		(3)	(3)
Despesas com serviços de terceiros	10	(104)	(120)
Despesas tributárias		-	(22)
Demais despesas		(2)	(17)
		<u>7.119</u>	<u>17.893</u>
<b>Lucro Líquido do exercício</b>		<b>7.119</b>	<b>17.893</b>
Quantidade de cotas em circulação		850.821	826.907
		<u>8,37</u>	<u>21,64</u>
<b>Lucro Líquido por cota - R\$</b>		<b>8,37</b>	<b>21,64</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

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Ajuste Valor Justo</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>79.520</b>	<b>36.155</b>	<b>931</b>	<b>116.606</b>
Integralização de cotas		3.230	-	-	<b>3.230</b>
Resultado do exercício	-	-	-	17.893	<b>17.893</b>
Resultado do Ajuste a Valor Justo	6.b	-	8.927	(8.927)	-
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	(8.772)	<b>(8.772)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>82.750</b>	<b>45.082</b>	<b>1.125</b>	<b>128.957</b>
Integralização de cotas	7.a	2.390	-	-	<b>2.390</b>
Resultado do exercício	-	-	-	7.119	<b>7.119</b>
Resultado do Ajuste a Valor Justo	6.b	-	(2.672)	2.672	-
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	(8.924)	<b>(8.924)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>		<b>85.140</b>	<b>42.410</b>	<b>1.992</b>	<b>129.542</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 - método direto****Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Em milhares de Reais - R\$)**

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de Aluguéis		11.241	10.792
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		86	212
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		-	(107)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(110)	(101)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(975)	(865)
Pagamento de Taxa de Administração		(918)	(881)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(5)	(25)
		<u>9.319</u>	<u>9.025</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>			
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>			
Benfeitorias em propriedades para investimento		(2.848)	(3.520)
		<u>(2.848)</u>	<u>(3.520)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimentos</b>			
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	8	(8.908)	(8.696)
Recebimento de integralização de cotas	7.a	2.390	3.230
		<u>(6.518)</u>	<u>(5.466)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>			
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>			
		<u>(47)</u>	<u>39</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	831	792
		<u>784</u>	<u>831</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício</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 2024 e 2023  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

### **1. CONTEXTO OPERACIONAL**

O Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba - FII foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 6 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 pela Resolução 472, de 31 de outubro de 2008, que foram revogadas pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24 e pela Instrução CVM nº 516/11 e Resolução 192/23.

A administração do Fundo está em fase de adaptação da resolução 175/22 e as alterações CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24.

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 2024 foram revisadas e aprovadas pela Administração do Fundo em 06 de março de 2025.

**(a)** Base de mensuração

**(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

## Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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)

É 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.

##### 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

## Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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.

## 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	2024	2023
Depósitos bancários à vista (a)	6	5
Cotas de fundos de investimentos (b)	778	826
<b>Total</b>	<b>784</b>	<b>831</b>

(a) O montante de R\$ 6 (R\$ 5 em 2023) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha;

## Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária possuem liquidez imediata, sendo os saldos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 representadas por:

<b>Descrição</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Itaú Soberano Renda Fixa Simples FICFI	778	826
<b>Total</b>	<b>778</b>	<b>826</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 compõe a carteira do Itaú Soberano Renda Fixa estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 427 (RS 212 em 2023).

### 5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas cujos saldos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 são os seguintes:

<b>Descrição</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Aluguéis a receber	949	913
<b>Total</b>	<b>949</b>	<b>913</b>

O saldo de aluguel a receber existente, refere ao aluguel de competência de dezembro de 2024. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 11.277 (R\$ 10.833 em 2023).

### 6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

#### a) Imóveis acabados

<b>Descrição</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Hospital Unimed e seu respectivo terreno à Rodovia Engenheiro Fabiano Vivacqua, 1.329 - Cachoeiro do Itapemirim - ES, com área privativa de 11.577,84 m <sup>2</sup> e área do terreno de 73.270,00 m <sup>2</sup> .	127.520	127.400
<b>Total</b>	<b>127.520</b>	<b>127.400</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 m<sup>2</sup>, do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeiro do Itapemirim no Estado do Espírito Santo pelo valor total de R\$ 11.300.

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

## Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

pendências permitidas conforme descritas no Laudo de Inspeção Provisório como início das operações do Hospital Unimed em 30 de março de 2020, data em que iniciou a vigência do contrato de locação, O contrato é atípico(BTS – Built-to-Suit), com prazo de 20 anos e multa por rescisão equivalente a todo o período restante do contrato.

No último trimestre do exercício de 2021 foram identificadas fissuras e trincas na construção da área técnica do hospital. Com a identificação dessas fissuras o Fundo contratou especialista em movimentação dos solos para identificar a causa da movimentação do terreno e foi constatado que havia instabilidade do talude próximo à área técnica do Hospital. Após o diagnóstico, foi projetada a execução de cortina atirantada no local, com o objetivo de estabilizar a movimentação do talude. Durante o exercício de 2024 essa solução foi executada e concluída. O total dos custos incorridos com a solução definitiva já alcançou o montante de 8,2 milhões até a data 31 de dezembro de 2024.

Como forma de avaliar os impactos causados pelo período em que o talude da Área Técnica permaneceu instável e garantir a integridade do empreendimento, o Fundo contratou empresa especializada que analisou o sistema de drenagem existente do hospital e a estrutura da galeria técnica – elemento que interliga à Área técnica ao prédio principal. Dessa forma, está sendo avaliada a integridade do sistema de drenagem existente, indicando adequações em caso de necessidade, além da elaboração de projeto de reforço estrutural da galeria técnica, pois, neste elemento, já foi observado dano estrutural decorrente da movimentação do terreno próximo ao talude da Área Técnica. Os custos para a execução da adequação do sistema de drenagem e reforço da galeria técnica estão estimados em aproximadamente R\$ 4,4 milhões. No primeiro trimestre do ano de 2025 está previsto a execução do sistema de drenagem paliativo, até que o período de estiagem cesse e, após será executado as demais obras que ainda estão sendo analisadas e orçadas.

### b) Movimentação

Descrição	2024	2023
<b>Saldo inicial em 1º de janeiro</b>	<b>127.400</b>	<b>115.100</b>
Benfeitorias (*)	2.792	3.373
Ajuste a Valor Justo	(2.672)	8.927
<b>Saldo final em 31 de dezembro</b>	<b>127.520</b>	<b>127.400</b>

\* Custos arcados pelo Fundo na obra da cortina atirantada conforme detalhado na nota nº 6 a.

### 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 na data base outubro de 2024 (data-base outubro de 2023 para o laudo do exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

A metodologia utilizada para a avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 2024 e 2023 foi a seguinte:

Para a avaliação do imóvel, a empresa avaliadora utilizou o Método da Capitalização da Renda, através da análise da renda de um fluxo de caixa descontado, considerando as receitas e as despesas da operação.

O Fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista conforme contratos e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado. O método utilizado para estimar o valor de venda do imóvel foi através do Método de Capitalização de Renda, no qual o avaliador analisa o

## Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, sendo consideradas todas as receitas e despesas operacionais do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado do setor em que está inserido o imóvel.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações contábeis estão descritas abaixo:

(a) Receitas Operacionais Projetadas: baseado no valor do aluguel do contrato vigente de locação;

(b) Despesas Operacionais Projetadas: são consideradas a possível comissão de venda em 2% (2% em 2023), gestão de locação em 1% (1% em 2023), CAPEX de R\$ 1.500 (R\$ 8.000 em 2023) e fundo de reposição do ativo em 1% (1% em 2023).

(c) Valor de Saída do Investimento: após os 10 anos do fluxo de caixa projetado, foi considerada a venda hipotética do ativo, sendo simulado o princípio da perpetuidade, através da aplicação do terminal cap rate de 7,75% a.a. (7,5% em 2023).

(d) Taxa de desconto: taxa utilizada para mensurar o custo de oportunidade para o investidor. As taxas utilizadas variaram entre 9% (9% em 2023).

### 7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Fundo encerrou o exercício de 2024 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 129.542 (R\$ 128.957 em 2023), sendo composto por:

(a) Cotas integralizadas:

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024 está representado por 850.821 (826.907 em 2023) cotas integralizadas, totalizando o valor de R\$ 85.140 (R\$82.750 em 2023) no qual o valor de R\$ 2.390 foi integralizado durante o exercício de 2024.

Posição de cotas emitidas pelo fundo em 31 de dezembro de 2024:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R\$ mil)
1ª emissão	250.000	25.000
2ª emissão	600.821	61.332
	<b>850.821</b>	<b>86.332</b>
Gastos com colocações de cotas 2ª emissão		<b>(1.192)</b>
Líquido das cotas integralizadas		<b>85.140</b>

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 é outorgado aos cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

No exercício de 2024 o Fundo efetuou a integralização de 23.914 cotas da 1ª emissão de cotas com valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais) totalizando R\$ 2.390.

## Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Não ocorreram gastos com emissão de cotas nos exercícios de 2024 e 2023.

### (b) Amortização de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 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 do mês subsequente àquele no qual os resultados foram realizados financeiramente.

Os cotistas poderão deliberarem em assembleia, mediante a aprovação da maioria dos presentes, o não recebimento da totalidade ou de parcela dos rendimentos automaticamente declarados nos termos ao Art 10, parágrafo único da lei 8668/93, conforme item 2 – iii do Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC de 18/03/2015.

O Administrador deverá detalhar os motivos pelos quais se faz necessária a retenção dos lucros a serem distribuídos e o percentual desses lucros a serem retidos em relação a base calculada segundo o regime de caixa.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

<b>Descrição</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	11.704	20.258
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(4.585)	(2.365)
<b>(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência</b>	<b>7.119</b>	<b>17.893</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	1.407	(9.822)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	71	166
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	913	872
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(167)	(84)
<b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>	<b>9.343</b>	<b>9.025</b>
Resultado mínimo a distribuir (95%)	8.876	8.574
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lucro distribuído no exercício	8.924	8.772

## Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Saldo de lucros a pagar	871	795
Pagamento de rendimentos	<u>(8.908)</u>	<u>(8.696)</u>
Saldo de rendimentos a pagar	<u><b>887</b></u>	<u><b>871</b></u>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	95,52%	97,20%

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.

### 9. 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”), com data base em dezembro de 2017.

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

Dos valores percentuais descritos acima será atribuída à Gestora o valor de 30% (trinta por cento) da Taxa de Administração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a taxa de administração totalizou R\$ 889 (R\$ 885 em 2023) e representou 0,68% (0,74% em 2023) do patrimônio líquido médio e o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 44 (R\$ 74 em 2023).

### 10. DESPESAS DE SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	2024	2023
Honorários advocatícios	(22)	(33)
Honorários serviços de terceiros	(40)	(28)
Honorários com avaliações	-	(16)
Taxa de escrituração de cotas	(5)	(6)
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(20)
Taxa B3	(13)	(13)
Taxa Anbima	<u>(4)</u>	<u>(4)</u>
<b>Total</b>	<u><b>(104)</b></u>	<u><b>(120)</b></u>

## Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

### 11. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

#### a. Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado nos termos dos artigos 1º e 2º da 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

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023).
- iii) 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.
- iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao

## Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

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 2024 e 2023 não houve alteração no regulamento do Fundo.

### 13. SERVIÇOS DE TESOUREARIA E ESCRITURAÇÃO

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora.

### 14. RENTABILIDADE DO FUNDO (NÃO AUDITADO NOS SEMESTRES)

O valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo nos meses de dezembro de 2024 e 2023 foram os seguintes:

Exercícios	Valor	Valor	Rentabilidade patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
	Patrimonial da cota no início do período	Patrimonial da cota no final do período			
31/12/2023	146,7462	155,9507	6,2724%	7,3752%	13,6476%
31/12/2024	155,9507	152,2551	-2,3697%	6,8049%	4,4352%

A rentabilidade patrimonial por cota é calculada com base no valor patrimonial de cota no final do exercício sobre o valor patrimonial da cota no início do exercício.

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

O Dividend Yield é calculado com base no valor médio distribuído por cota no exercício sobre a média do valor do patrimônio líquido entre dezembro de 2023 e novembro de 2024.

### 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.

## Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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.

### 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 2024 e 2023  
(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 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

## Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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 2024 e 2023:

Ativos	2024		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	-	778	-
Propriedade de investimento	-	-	127.520
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>778</b>	<b>127.520</b>

Ativos	2023		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	-	826	-
Propriedade de investimento	-	-	127.400
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>826</b>	<b>127.400</b>

### 18. 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 2024 com valor da cota de fechamento de R\$ 90,10 (R\$ 115,00 em 30 de dezembro de 2023).

Mês/Referência	Valor da Cota (*)
jan/24	R\$ 115,26
fev/24	R\$ 113,46
mar/24	R\$ 113,51
abr/24	R\$ 113,55
mai/24	R\$ 116,38
jun/24	R\$ 112,20
jul/24	R\$ 109,92
ago/24	R\$ 110,99

## Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

set/24	R\$ 108,40
out/24	R\$ 108,99
nov/24	R\$ 105,98
dez/24	R\$ 90,10

(\*) Cotação da B3 com base no dia da última negociação de cada mês.

### 19. 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”.

### 20. OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, registre-se que a Administradora no exercício não contratou nem teve serviço prestado pela KPMG 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. 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 2024 a cobertura de seguros pode ser assim demonstrada:

Descrição	Limite máximo de indenização*
<b>Cobertura Básica</b>	
Incêndio, Queda De Raio, Explosão, Implosão, Fumaça E Queda De Aeronave	100.000
<b>Coberturas Adicionais</b>	
Impacto de veículos terrestres.	23
Responsabilidade Civil Guarda De Veículos De Terceiros - Incêndio, Roubo e colisão	148

## Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Danos Elétricos	592
Lucros Cessantes - Decorrente de INCENDIO, TUMULTOS, QUEDA DE RAIOS, EXPLOÇÃO, IMPLOÇÃO, FUMAÇA E QUEDA DE AERONAVES	9.443
Inundação e Alagamentos	296
Quebra de Vidros	296
Recomposição de Registros e Documentos	29
Vendaval, Furacão, Ciclone, Tornado, Queda de Granizo e Neve	1.006
Derrame e/ou Vazamento de Tubulação Hidráulica	296
Responsabilidade Civil Operações	148
Desmoraçamento	296
Responsabilidade Civil - Danos Morais	29
Contaminação e Deterioração de Mercadorias em Ambientes Frigorificados	29
Equipamentos Estacionários (Sem Tração Própria)	296

(\*) Vigência de 01/04/2024 a 01/04/2025

## 22. DEMANDAS JUDICIAIS

### a) 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, do qual a Prefeitura Municipal de Cachoeiro do Itapemirim no estado do Espírito Santo entende ser devido o valor de R\$ 3.168 (R\$ 3.168 em 2023)\*, fruto do contrato de empreitada global, em razão de sua isenção tributária reconhecida pela autoridade municipal no montante de R\$ 3.551.

O saldo em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 4.530 (R\$ 4.214 em 2023) como registrado e outros valores a receber no balanço patrimonial.

\*saldo de Obrigações fiscais e previdenciárias:

Descrição	2024	2023
ISS s/obra	(3.168)	(3.168)
ISS s/ gerenciadora obra	(3)	(3)
ISS s/obra Talude	-	(10)
INSS s/obra Talude	-	(27)
<b>Total</b>	<b>(3.171)</b>	<b>(3.208)</b>

### b) Provisões para contingências

No exercício findo em 2024 de acordo com o parecer dos advogados assessores do Fundo o saldo atualizado para contingência com classificação com perda possível é de R\$ 5.469 (R\$ 4.792 em 2023) referente ao mesmo processo do ISS citado na clausula 22.a.

## Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

### 23. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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 2024 foram registrados no resultado o valor de R\$ em escrituração de cotas, R\$ 496 de taxa de administração líquida e R\$ 267 de taxa de gestão, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

<b>Descrição</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Taxa de administração	(11)	(42)
Taxa de escrituração de cotas	(6)	(6)
Taxa de gestão	(22)	(22)
<b>Total</b>	<b>(39)</b>	<b>(70)</b>

### 24. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve eventos subsequentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024.