

**NORTHWEST INTERNATIONAL  
II INVESTIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE  
LTDA.**

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes - 31 de dezembro de 2019

# **NORTHWEST INTERNATIONAL II INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE LTDA.**

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2019

## **Índice**

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas.....	3
Balanços patrimoniais .....	6
Demonstrações do resultado do exercício e do resultado abrangente.....	7 e 8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Relatório da Administração .....	11
Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas .....	12

## **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

Aos Administradores e Acionistas

**Northwest International II Investimentos Imobiliários em Saúde Ltda.**  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas da Northwest International II Investimentos Imobiliários em Saúde Ltda. (“Empresa”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente em todos os aspectos relevantes a posição patrimonial e financeira do Northwest International II Investimentos Imobiliários em Saúde Ltda. em 31 de dezembro de 2019, 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.

### **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 e consolidadas”. Somos independentes em relação ao instituto 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 sem ressalva.

### **Outros assuntos**

#### **Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior**

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2018 utilizadas para fins de comparação foram auditadas por outros auditores independentes que emitiram seu relatório de auditoria em 30 de setembro de 2019 com ressalva em decorrência da impossibilidade de concluir sobre o saldo de abertura da conta de propriedade para investimento decorrente do ajuste realizado em sua totalidade no exercício de 2018. Essa ressalva não se aplica mais no exercício de 31 de dezembro de 2019.

## **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas livres de distorção relevante independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança do Instituto são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas.

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 individuais e consolidadas 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 Instituto;
- 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 Instituto. Se concluirmos que existe incerteza relevante devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 Instituto a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis individuais e consolidadas inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2020.

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

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

## NORTHWEST INTERNATIONAL II INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE LTDA.

Balço patrimonial de 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em Milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018			2019	2018	2019	2018
<b>Circulante</b>		<b>3.102</b>	<b>7.331</b>	<b>3.124</b>	<b>7.346</b>	<b>Circulante</b>		<b>1</b>	<b>10</b>	<b>8.203</b>	<b>7.747</b>
Caixa e equivalentes de caixa	5	9	10	31	24	Impostos e contribuições a recolher	-	1	10	7	11
Impostos a recuperar	6	2.067	2.000	2.067	2.001	Custos de transação a pagar	10	-	-	8.196	7.736
Despesas antecipadas	7	1.026	5.321	1.026	5.321						
						<b>Não Circulante</b>		<b>110.378</b>	<b>71.538</b>	<b>113.308</b>	<b>71.538</b>
<b>Não circulante</b>		<b>520.828</b>	<b>394.851</b>	<b>531.938</b>	<b>402.504</b>	Impostos diferidos a recolher	14	110.378	71.538	113.308	71.538
<b>Propriedades para investimento</b>		<b>520.827</b>	<b>394.849</b>	<b>531.937</b>	<b>402.502</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	12	<b>413.550</b>	<b>330.633</b>	<b>413.550</b>	<b>330.564</b>
Nua propriedades	8	469.655	355.416	531.937	402.502	Capital social		288.274	286.950	288.274	286.950
Participação societária	9	51.172	39.433	-	-	Reserva de lucros		125.276	43.683	125.208	43.682
						<b>Patrimônio líquido atribuível aos quotistas controladores</b>		<b>413.550</b>	<b>330.633</b>	<b>413.482</b>	<b>330.632</b>
<b>Imobilizado</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>Participação líquido atribuível aos quotistas não controladores</b>				-	68 (68)
Equipamentos de informática		4	4	4	4						
(-) Depreciação de equipamentos de informática		(3)	(2)	(3)	(2)						
<b>Total do ativo</b>		<b>523.930</b>	<b>402.182</b>	<b>535.062</b>	<b>409.850</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>523.930</b>	<b>402.182</b>	<b>535.062</b>	<b>409.850</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## NORTHWEST INTERNATIONAL II INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE LTDA.

Demonstrações de resultados para os exercícios findos em  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
<b>Outras (despesas) receitas</b>		<b>121.757</b>	<b>46.342</b>	<b>124.686</b>	<b>46.342</b>
Despesas administrativas		(2)	(84)	(2)	(88)
Resultado financeiro	13	(4.217)	(8.520)	(4.217)	(8.507)
Ajuste a valor justo	8	114.239	56.776	128.857	54.363
Outras despesas e receitas		(2)	287	48	574
Resultado de equivalência patrimonial	9	11.739	(2.117)	-	-
<b>Resultado do exercício antes dos impostos</b>		<b>121.757</b>	<b>46.342</b>	<b>124.686</b>	<b>46.342</b>
IR/CS Diferido	14	(38.841)	(11.555)	(41.770)	(11.555)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>82.916</b>	<b>34.787</b>	<b>82.916</b>	<b>34.787</b>
Resultado atribuído aos quotistas controladores		82.916	34.787	82.916	34.787
Resultado atribuído aos quotistas não controladores		-	-	-	-

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## NORTHWEST INTERNATIONAL II INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE LTDA.

Demonstrações de resultados abrangentes  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>82.916</b>	<b>34.787</b>	<b>82.916</b>	<b>34.787</b>
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>Resultado abrangente do exercício</b>	<b>82.916</b>	<b>34.787</b>	<b>82.916</b>	<b>34.787</b>
Resultado atribuído aos quotistas controladores	82.916	34.787	82.916	34.787
Resultado atribuído aos quotistas não controladores	-	-	-	-

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## NORTHWEST INTERNATIONAL II INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE LTDA.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Lucros e (prejuízos) acumulados	Total	Obrigações com acionistas minoritários	Total
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>		<b>505.744</b>	<b>445</b>	<b>8.451</b>	<b>-</b>	<b>514.641</b>	<b>-</b>	<b>514.641</b>
Redução de capital social		(218.794)	-	-	-	(218.794)	(68)	(218.862)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	34.786	34.786	-	34.786
Reversão de reserva legal		-	(445)	445	-	-	-	-
Constituição de reserva de lucros a realizar		-	-	34.786	(34.786)	-	-	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>286.950</b>	<b>-</b>	<b>43.682</b>	<b>-</b>	<b>330.633</b>	<b>(68)</b>	<b>330.564</b>
Conversão de lucro em capital social	12.a	1.324	-	(1.322)	-	1	1	2
Lucro líquido do exercício		-	-	-	82.916	82.916	68	82.984
Constituição de reserva de lucros a realizar	12.c	-	-	82.916	(82.916)	-	-	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>288.274</b>	<b>-</b>	<b>125.276</b>	<b>-</b>	<b>413.550</b>	<b>1</b>	<b>413.550</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## NORTHWEST INTERNATIONAL II INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE LTDA.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>					
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>82.916</b>	<b>34.787</b>	<b>82.916</b>	<b>34.787</b>
<b>Ajustes</b>					
Ajuste a valor justo	8	(114.239)	(56.776)	(128.857)	(54.363)
Equivalência patrimonial	9	(11.739)	2.117	-	-
Provisões diversas		-	-	-	-
IR/CS diferidos	14	38.841	11.555	41.770	11.555
<b>Variações nos ativos e passivos</b>					
(Aumento) redução em contas a receber partes relacionadas		-	262.434	-	262.434
(Aumento) redução em outros créditos e impostos a recuperar		(67)	100	(66)	99
(Aumento) redução em despesas antecipadas		4.295	1.642	4.295	1.642
Aumento (redução) em fornecedores e contas a pagar diversas		-	-	-	-
Aumento (redução) em Impostos e contribuições a pagar		(10)	(88)	(5)	(88)
Aumento (redução) em Contas a pagar partir relacionadas		-	(297)	-	(297)
Aumento (redução) em Custos de transação a pagar		-	-	460	7.449
<b>Caixa líquido proveniente(aplicado) nas atividades operacionais</b>		<b>(3)</b>	<b>255.474</b>	<b>513</b>	<b>263.218</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimentos</b>					
Propriedades para investimento		-	-	(575)	(49.499)
Participações societária		-	(41.549)	-	-
<b>Caixa líquido proveniente (aplicado) nas atividades de investimentos</b>		<b>-</b>	<b>(41.549)</b>	<b>(575)</b>	<b>(49.499)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamentos</b>					
Retorno de capital aos acionistas		-	(218.794)	-	(218.794)
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)		-	-	-	220
				69	
<b>Caixa líquido (aplicado) proveniente das atividades de financiamentos</b>		<b>-</b>	<b>(218.794)</b>	<b>69</b>	<b>(218.574)</b>
<b>Aumento (redução) em caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(3)</b>	<b>(4.869)</b>	<b>7</b>	<b>(4.855)</b>
<b>Demonstração do aumento (redução) nas disponibilidades</b>					
No início do exercício	10	4.879		24	4.879
No fim do exercício	9	10		31	24
<b>Aumento (redução) em caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(1)</b>	<b>(4.869)</b>		<b>7</b>	<b>(4.855)</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## **Relatório da Administração**

Prezados acionistas:

Atendendo às disposições legais e estatutárias submetemos a V.S<sup>a</sup> as demonstrações contábeis relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes.

A Diretoria

# **NORTHWEST INTERNATIONAL II INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE LTDA.**

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$)

---

## **1. Contexto operacional**

A Sociedade foi constituída em 17 de setembro de 2012 sob a denominação de A.E.L.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.. Em 03 de janeiro de 2013 sua denominação social foi alterada para NorthWest International II Investimentos Imobiliários em Saúde S.A. e em 20 de setembro de 2018 a companhia alterou sua natureza jurídica de S.A. para Ltda. (“Northwest II” ou “Empresa”). A sede atual da Empresa localiza-se na Rua Elvira Ferraz, nº 250, cj 402, São Paulo/SP.

A Empresa tem como objeto social: i) compra, venda, locação e administração de bens imóveis próprios e ii) a participação no capital de outras sociedades nacionais e internacionais constituídas sob qualquer forma societária.

As companhias do exterior, NWI Delaware II LLC, NWI Delaware III LLC e NWI Delaware IV LLC são seus principais acionistas e participam com 33,33% das ações cada uma.

Em 26 de dezembro de 2012 a Empresa tornou-se proprietária do Hospital e Maternidade do Brasil localizado no Estado de São Paulo, em 11 de outubro de 2013 adquiriu o Hospital Santa Luzia e Hospital do Coração localizados no Distrito Federal e o Hospital Duque de Caxias localizado no Estado do Rio de Janeiro e em 24 de outubro de 2016 adquiriu o Hospital Santa Helena localizado no Distrito Federal. Todos os imóveis estão locados pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos a contar da data de início de cada contrato de locação.

No ano de 2016 o Fundo de Investimento Imobiliário Northwest Investimentos Imobiliários em Saúde Fund I - FII (“FII NorthWest”) assinou acordo de reembolso com a Companhia no valor total de R\$ 563.121 referente ao usufruto das propriedades, passando assim a ter o direito de recebimento dos aluguéis oriundos de contrato de locação.

Em 09 de agosto de 2017 foi constituída a NorthWest International III Investimentos Imobiliários em Saúde Ltda.. A Companhia tem como objeto social a compra, venda, locação e administração de bens imóveis próprios e possui capital social de R\$ 41.884.000,00 (quarenta e um milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil reais) relativa à emissão de 41.884.000 (quarenta e um milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil quotas).

## **NORTHWEST INTERNATIONAL II INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE LTDA.**

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$)

---

O capital social é composto por um investimento de 99% da NorthWest International II Investimentos Imobiliários em Saúde Ltda. representando R\$ 41.548.990,00 (quarenta e um milhões, quinhentos e quarenta e oito mil e novecentos e noventa mil reais) e 1% da NorthWest Gestão de Fundos e Investimentos Ltda. representando R\$ 335.010,00 (trezentos e trinta e cinco mil e dez reais).

Em 28 de setembro de 2018 a NorthWest International III tornou-se proprietária da nova propriedade do Hospital São Luiz, localizado no bairro do Morumbi em São Paulo. Transação que teve como custo total o valor de R\$ 49 milhões.

Atualmente no balanço consolidado a Empresa apresenta capital circulante negativo em decorrência de provisões de custos transacionais a pagar. Os acionistas se comprometem a prover o suporte financeiro necessário para permitir que a Empresa cumpra com suas obrigações enquanto for necessário.

### **2. Base de preparação e apresentação das demonstrações contábeis**

#### **a. Base de apresentação**

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que levam em consideração as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pelas Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09 e as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A autorização para a emissão destas demonstrações contábeis foi dada pela Diretoria da Empresa em 07 de fevereiro de 2020.

#### **b. Moeda funcional e moeda de apresentação**

Essas demonstrações contábeis são apresentadas em Real (R\$) que é a moeda funcional da Empresa. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Reais (R\$) foram arredondadas para o valor mais próximo exceto quando indicado de outra forma.

# **NORTHWEST INTERNATIONAL II INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE LTDA.**

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$)

---

## **c. Uso de estimativas e julgamentos**

Na preparação destas demonstrações contábeis a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas.

As estimativas contábeis utilizadas na preparação das demonstrações contábeis são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis.

Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, valor justo das propriedades de investimento assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões inclusive para contingências.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Empresa revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

As principais premissas relativas as fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

### **2.1. Valor justo das propriedades**

Na determinação do valor justo das propriedades para investimento uma empresa de avaliação externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada avalia a carteira de propriedade para investimento da Empresa anualmente.

Os valores justos são calculados com base no método de fluxo de caixa descontado e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

## **NORTHWEST INTERNATIONAL II INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE LTDA.**

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$)

---

### **2.2. Provisões e contingências**

As empresas do Grupo NorthWest no Brasil (“Grupo”) no qual a Empresa está inserida, fazem análises e julgamentos detalhados da interpretação de regras e regulamentos fiscais quando efetua apuração de seus tributos.

O cálculo do imposto de renda corrente e diferido quando aplicável exige que a Administração faça julgamentos baseados nas regras tributárias em vigor.

A Empresa está continuamente sujeita à auditoria de autoridades fiscais. Tais autoridades fiscais podem eventualmente discordar das posições e conclusões tomadas pelo Grupo e representadas em seus documentos fiscais ou a legislação fiscal pode ser alterada ou ainda as interpretações da atual legislação fiscal podem mudar sendo que qualquer um destes eventos pode levar a reavaliações.

Podem haver incertezas sobre tais assuntos considerando a estrutura operacional/organizacional da Empresa, no que tange aos tributos corporativos ou impostos sobre rendimentos e como resultado existe a possibilidade de que a resolução final desses assuntos possa resultar em um efeito material adverso, individualmente ou em conjunto sobre a condição financeira do Grupo ou seu desempenho em períodos futuros, sobre suas operações e reputação.

A Administração avalia regularmente sua posição sobre a adequação de tais provisões e realizará os ajustes se necessários.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas se necessário para levar em conta alterações nas circunstâncias tais como: prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

# **NORTHWEST INTERNATIONAL II INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE LTDA.**

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$)

---

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes são efetuados de acordo com os critérios descritos a seguir:

- Contingências ativas - não são reconhecidas nas demonstrações contábeis exceto quando da existência de evidências que indiquem a garantia de sua realização e sobre as quais não caibam mais recursos;
- Contingências passivas - são reconhecidas nas demonstrações contábeis quando baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração for considerado provável o risco de perda. Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis pelos assessores jurídicos são apenas divulgados em notas explicativas quando relevantes enquanto aqueles classificados como perda remota não são provisionados e tampouco divulgados conforme legislação vigente;
- Obrigações legais - são reconhecidas nas demonstrações contábeis independentemente da avaliação acerca da probabilidade de êxito. Estão representadas por processos judiciais cujo objeto de contestação é a sua legalidade ou constitucionalidade.

A Empresa poderá ser fiscalizada por diferentes autoridades incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciários e ambientais.

### **3. Resumo das principais práticas contábeis**

As políticas contábeis descritas em detalhes a seguir têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações contábeis.

#### **a. Apuração e apropriação dos resultados**

As receitas, custos e despesas são apropriadas seguindo o regime de competência.

#### **b. Receita de aluguel de propriedade para investimento**

A receita de aluguel de propriedade para investimento era reconhecida no resultado pelo método linear durante o prazo do arrendamento.

## **NORTHWEST INTERNATIONAL II INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE LTDA.**

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$)

---

### **c. Caixa e equivalentes de caixa**

Disponibilidades que compreendem o caixa, as contas correntes em bancos e aplicações de curto prazo de alta liquidez e com risco considerado insignificante de mudança de valor (Nota Explicativa nº 5).

### **d. Ativos circulantes e não circulantes**

Os ativos circulantes e não circulantes são registrados pelos seus valores de aquisição e quando aplicável são reduzidos mediante provisão aos seus valores prováveis de realização.

### **e. Propriedades para investimento**

A partir de 2016 as propriedades para investimento passaram a ser registradas pelo método do valor justo com base em laudo de avaliação emitido por empresa qualificada e independente.

Anteriormente as propriedades para investimento eram registradas pelo método de custo com base no valor de aquisição, formação ou construção, deduzida das respectivas depreciações acumuladas, calculada pelo método linear à taxa que leva em consideração o tempo de vida útil dos bens.

Os gastos incorridos com reparos e manutenção que representem melhoria, aumento da capacidade ou de vida útil são capitalizados enquanto os demais são registrados no resultado do período.

### **f. Passivos circulantes e não circulantes**

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos, variações monetárias incorridas até a data do balanço patrimonial.

A Administração não identificou efeitos relevantes a serem registrados referentes a ajuste a valor presente. Uma provisão é reconhecida no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação real legal ou constituída como resultado de um evento passado e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação.

São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

## **NORTHWEST INTERNATIONAL II INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE LTDA.**

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$)

---

### **g. Imposto de renda e contribuição social**

A Empresa vem adotando o regime de tributação com base no lucro real. O imposto de renda é calculado com base na alíquota de 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 ao ano.

A contribuição social é calculada com base na alíquota de 9% sobre o lucro tributável.

### **h. Receitas e despesas financeiras**

Representam juros e variações monetárias e cambiais decorrentes de aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos.

### **i. Receita de contrato com cliente**

A partir de 1º de janeiro de 2018 a Empresa adotou a aplicação do CPC 47/IFRS 15 receita de contrato com clientes passando a reconhecer a receita a partir do momento que o cliente obtém controle sobre o bem/serviço.

O CPC 47/IFRS 15 foi adotado pela primeira vez em 2018, no entanto, não gerou impactos nas demonstrações contábeis da Empresa em 2018 e 2019.

### **j. Instrumentos financeiros**

Os instrumentos financeiros são contabilizados de acordo com o CPC 48/IFRS 9 instrumentos financeiros. Norma que substituiu o IAS 39/CPC38 Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração e que determina novos critérios para classificar os ativos e passivos financeiros.

As classificações são feitas em três categorias: (i) mensurados ao valor justo por meio do resultado, (ii) mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e (iii) mensurados ao custo amortizado.

O valor justo dos instrumentos financeiros são avaliados por nível de hierarquia: Nível 1: mensuração do valor justo é derivada de preços cotados nos mercados ativos com base em ativos e passivos idênticos; Nível 2: mensuração do valor justo é derivada de outros insumos cotados incluídos no Nível 1 que são cotados através de um ativo ou passivo, quer diretamente ou indiretamente derivadas de preços; Nível 3: mensuração do valor justo é derivada de técnicas de avaliação que incluem um ativo ou passivo que não possuem mercado ativo.

## **NORTHWEST INTERNATIONAL II INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE LTDA.**

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$)

---

### **k. Demonstrações consolidadas**

A Empresa detém participação societária direta em controlada (Northwest International III).

Essa participação é avaliada pelo método de equivalência patrimonial sob a demonstração contábil individual da apresentada pela Northwest International III, fazendo assim a Empresa a apresentar demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Nas demonstrações contábeis consolidadas o investimento e todos os saldos de ativos e passivos, receitas e despesas decorrentes de transações intragrupo e participação do patrimônio líquido na controlada são eliminados integralmente.

O CPC 48/IFRS 9 foi adotado pela primeira vez em 2018, no entanto, não gerou impactos nas demonstrações contábeis da Empresa em 2018 e 2019.

### **4. Normas e interpretações ainda não adotadas**

A Empresa aplicou pela primeira vez os pronunciamentos CPC 06 (R2) – Arrendamento mercantil e ICPC 22 – Incerteza sobre o Tratamento e Impostos sobre o lucro vigentes a partir de 01 de janeiro de 2019.

CPC 06 (R2) – Arrendamento mercantil: a Empresa avaliou e não houve impactos significativos para as demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

ICPC 22 – Incerteza sobre o Tratamento e Impostos sobre o lucro: a Empresa avaliou os impactos fiscais incertos separadamente e as suposições ou premissas em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais sobre a determinação do lucro real, bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários, entre outros.

A Empresa concluiu que é provável que seus tratamentos fiscais serão aceitos pelas autoridades fiscais.

A interpretação não teve impacto para as demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

## NORTHWEST INTERNATIONAL II INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE LTDA.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$)

A natureza e a vigência de cada uma das novas normas e alterações são descritas a seguir:

- (a) IFRS 17 – Contratos de seguros: a norma estabelece os princípios para o reconhecimento, a mensuração, a apresentação e a divulgação de contratos de seguros. A norma passa a vigorar em 1º de janeiro de 2022.

A Empresa em conjunto com as demais empresas do Grupo avaliou as implicações da norma acima e concluiu que elas não devem apresentar impacto relevante para as demonstrações contábeis do grupo.

### 5. Caixa e equivalentes de caixa

Composto por contas correntes e aplicação financeira como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Fundos de investimentos - DI	9	10	31	24
	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>31</b>	<b>24</b>

As aplicações em cotas de fundo de investimento têm liquidez imediata e suas rentabilidades variam entre 98% a 105% do CDI.

### 6. Impostos a recuperar

O saldo da conta Impostos a recuperar no ativo circulante refere-se a:

- i) Imposto de renda retido na fonte sobre resgates de aplicações financeiras;
- ii) IRPJ/CSLL pagos no ano de 2018 como antecipação de impostos e que não houve base para recolhimento no fim do exercício.

### 7. Despesas antecipadas

As despesas antecipadas em 31 de dezembro de 2019 estão assim demonstradas:

Projetos	2019	2018
Custos CRI Hosp. HMB	-	3.548
Custos CRI Hosp. Caxias	-	600
Custos Estruturação FII – NorthWest	1.026	1.173
	<b>1.026</b>	<b>5.321</b>

## NORTHWEST INTERNATIONAL II INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE LTDA.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$)

Durante o ano de 2019 os gastos referente a projetos de financiamento (Custos CRI Hosp. HMB e Custos CRI Hosp. Caxias) foram baixados em decorrência de pré-pagamento da dívida.

Atualmente o saldo da conta é relacionado a gastos com projetos de estruturação do FII NorthWest e possuem prazo de amortização de 120 meses.

### 8. Propriedades para investimento

A partir de 2016 as propriedades para investimento passaram a ser contabilizadas pelo método do valor justo.

O valor justo foi calculado somente sobre a parte da propriedade que equivale a sua nua propriedade (terreno + despesa de aquisições) tendo em vista que o usufruto (edificações + despesas de aquisições) foram cedidos ao FII NorthWest pelo prazo de 25 anos mediante reembolso equivalente ao valor de aquisição do usufruto de cada propriedade.

A movimentação da propriedade para investimento está assim apresentada:

<b>Controladora</b>				
<b>Saldo inicial</b>	<b>Saldo inicial 2019</b>	<b>Adições/(baixas)</b>	<b>Ajuste valor justo</b>	<b>Saldo final 2019</b>
Nua propriedade	355.416	-	114.239	469.655
	<b>355.416</b>	<b>-</b>	<b>114.239</b>	<b>469.655</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>Saldo inicial 2018</b>	<b>Adições/(baixas)</b>	<b>Ajuste valor justo</b>	<b>Saldo final 2018</b>
Nua propriedade	298.640	-	56.776	355.416
	<b>298.640</b>	<b>-</b>	<b>56.776</b>	<b>355.416</b>
<b>Consolidado</b>				
<b>Saldo inicial</b>	<b>Saldo inicial 2019</b>	<b>Adições/(baixas)</b>	<b>Ajuste valor justo</b>	<b>Saldo final 2019</b>
Nua propriedade	402.502	578	128.857	531.937
	<b>402.502</b>	<b>578</b>	<b>128.857</b>	<b>531.937</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>Saldo inicial 2018</b>	<b>Adições/(baixas)</b>	<b>Ajuste valor justo</b>	<b>Saldo final 2018</b>
Nua propriedade	298.640	49.499	54.363	402.502
	<b>298.640</b>	<b>49.499</b>	<b>54.363</b>	<b>402.502</b>

#### a. Descrição das propriedades e avaliação do valor justo

##### Hospital Maternidade Brasil

Propriedade situada na Rua Coronel Fernando Prestes, 1.177 - Santo André - SP, Hospital Maternidade Brasil Santo André adquirida em 26 de dezembro de 2012.

A Empresa alugou o imóvel à própria vendedora pelo prazo de 25 anos a iniciar em janeiro de 2013.

## **NORTHWEST INTERNATIONAL II INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE LTDA.**

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$)

---

Houve no ano de 2016 a baixa do valor do imóvel referente ao reembolso de usufruto feito pelo FII NorthWest no valor de R\$ 209.985 que passou a ter o direito ao recebimento dos aluguéis pelo prazo de 25 anos.

O método de avaliação da propriedade para investimento escolhido pela Empresa é o de valor justo e em 31 de dezembro de 2019 o valor justo da nua propriedade do imóvel é de R\$ 136.802 (R\$ 120.258 em 31/12/2018) calculado com base em laudo de avaliação de empresa independente pelo método de fluxo de caixa descontado por 120 meses considerando as taxas de “Discount rate” 7,25% (7,75% em 2018) e “Cap rate” 6,75% (7,25% em 2018).

### **Hospital Santa Luzia**

Propriedade situada na Rua SHLS, lote 5, Asa Sul -DF, Hospital Santa Luzia adquirida em 11 de outubro de 2013.

A Empresa alugou o imóvel à própria vendedora pelo prazo de 25 anos a iniciar em dezembro de 2013.

Houve no ano de 2016 a baixa do valor do imóvel referente ao reembolso de usufruto feito pelo FII NorthWest no valor de R\$ 138.890 que passou a ter o direito ao recebimento dos aluguéis pelo prazo de 25 anos.

O método de avaliação da propriedade para investimento escolhido pela Empresa é o de valor justo e em 31 de dezembro de 2019 o valor justo da nua propriedade do imóvel é de R\$ 83.553 (R\$ 63.054 em 31/12/2018) calculado com base em laudo de avaliação de empresa independente pelo método de fluxo de caixa descontado por 120 meses considerando as taxas de “Discount rate” 7,25% (7,75% em 2018) e “Cap rate” 6,75% (7,25% em 2018).

### **Hospital do Coração**

Propriedade situada na Rua SHLS, lote 6, Asa Sul -DF, Hospital do Coração Brasil adquirida em 11 de outubro de 2013.

A Empresa alugou o imóvel à própria vendedora pelo prazo de 25 anos a iniciar em dezembro de 2013.

Houve no ano de 2016 a baixa do valor do imóvel referente ao reembolso de usufruto feito pelo FII NorthWest no valor de R\$ 61.362 que passou a ter o direito ao recebimento dos aluguéis pelo prazo de 25 anos.

## **NORTHWEST INTERNATIONAL II INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE LTDA.**

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$)

---

O método de avaliação da propriedade para investimento escolhido pela Empresa é o de valor justo e em 31 de dezembro de 2019 o valor justo da nua propriedade do imóvel é de R\$ 45.441 (R\$ 34.292 em 31/12/2018) calculado com base em laudo de avaliação de empresa independente pelo método de fluxo de caixa descontado por 120 meses considerando as taxas de “Discount rate” 7,25% (7,75% em 2018) e “Cap rate” 6,75% (7,25% em 2018).

### **Hospital Duque de Caxias**

Propriedade situada na Avenida Brigadeiro Lima e Silva, 821 - Jardim Vinte e Cinco de Agosto - Duque de Caxias/RJ, Hospital Caxias D’Or e Rua Evaristo da Veiga n/n - Lote 5 - Quadra 14 - Jardim Vinte e Cinco de Agosto - Duque de Caxias/RJ, Estacionamento Parking Building adquirida em 11 de outubro de 2013.

A Empresa alugou o imóvel à própria vendedora pelo prazo de 25 anos a iniciar em dezembro de 2013.

Houve no ano de 2016 a baixa do valor do imóvel referente ao reembolso de usufruto feito pelo FII NorthWest no valor de R\$ 152.884 que passou a ter o direito ao recebimento dos aluguéis pelo prazo de 25 anos.

O método de avaliação da propriedade para investimento escolhido pela Empresa é o de valor justo e em 31 de dezembro de 2019 o valor justo da nua propriedade do imóvel é de R\$ 79.911 (R\$ 60.778 em 31/12/2018) calculado com base em laudo de avaliação de empresa independente pelo método de fluxo de caixa descontado por 120 meses considerando as taxas de “Discount rate” 8,0% (8,5% em 2018) e “Cap rate” 7,5% (8,0% em 2018).

### **Hospital Santa Helena**

Propriedade situada na Rua SHLN, Conj D 516, Asa Norte - DF, Hospital Santa Helena adquirida em 24 de outubro de 2016.

O método de avaliação da propriedade para investimento escolhido pela Empresa é o de valor justo e em 31 de dezembro de 2019 o valor justo da nua propriedade do imóvel é de R\$ 102.609 (R\$ 77.033 em 31/12/2018) calculado com base em laudo de avaliação de empresa independente pelo método de fluxo de caixa descontado por 120 meses considerando as taxas de “Discount rate” 7,25% (7,75% em 2018) e “Cap rate” 6,75% (7,25% em 2018).

## NORTHWEST INTERNATIONAL II INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE LTDA.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$)

---

### Hospital São Luiz Morumbi

Propriedade situada na Rua Engenheiro Oscar Americano, 840 – Morumbi – São Paulo-SP adquirida pela controlada em 28 de setembro de 2018.

O método de avaliação da propriedade para investimento escolhido pela Empresa é o de valor justo e em 31 de dezembro de 2018 o valor justo da nua propriedade do imóvel é de R\$ 62.281 (R\$ 47.086 em 31/12/2018) calculado com base em laudo de avaliação de empresa independente pelo método de fluxo de caixa descontado por 120 meses considerando as taxas de “Discount rate” 6,75% (7,25% em 2018) e “Cap rate” 6,5% (7,0% em 2018).

#### b. Avaliação a valor justo

A Companhia registra as propriedades para investimento a valor justo com o auxílio de avaliadores independentes do mercado imobiliário.

A taxa de desconto foi elaborada partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, *rating* do locatário do imóvel entre outros) e a taxa de capitalização considera a perpetuidade de cada imóvel.

O direito de receber os aluguéis das propriedades foi cedido ao FII a título de reembolso.

O quadro a seguir apresenta o prazo atual cedido em meses:

	Prazo do usufruto (em meses)			
	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Hosp. Maternidade Brasil	218	230	218	230
Hosp. Santa Luzia	230	242	230	242
Hosp. do Coração	230	242	230	242
Hosp. Duque de Caixas	219	231	219	231
Hosp. Santa Helena	262	274	262	274
Hosp. São Luiz Morumbi	-	-	285	297

## 9. Investimentos

Durante o exercício de 2018 a Empresa aportou via adiantamento para futuro aumento de capital o valor de R\$ 41.768 na NorthWest International III Investimentos Imobiliários em Saúde Ltda. equivalente a 99,9% do patrimônio líquido.

## NORTHWEST INTERNATIONAL II INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE LTDA.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$)

O saldo de investimentos em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 51.172 (R\$ 39.433 em 2018). Em 2019 foi apurado um ganho no resultado de equivalência patrimonial de R\$ 11.739.

<b>Companhia</b>	<b>2018</b>	<b>Resultado equivalência patrimonial</b>	<b>Aumento de capital (AFAC)</b>	<b>Outros</b>	<b>2019</b>
NorthWest Intern III Inv. Imóveis em Saúde Ltda	39.433	11.739	-	-	51.172
	<b>39.433</b>	<b>11.739</b>	-	-	<b>51.172</b>

A Northwest International III Investimentos Imobiliários em Saúde Ltda. possui como objeto social a compra, venda e/ou locação de imóveis próprios.

### 10. Custos de transações a pagar

Em 31 de dezembro de 2019 a controlada NorthWest International III Investimentos Imobiliários em Saúde Ltda. possuía um saldo a pagar de R\$ 8.196 com a vendedora do Imóvel Hospital São Luiz – Morumbi a título de ajuste de preço condicionado ao cumprimento de regularizações de zoneamento e licenciamento.

O saldo inicial é de R\$ 7.500 ajustado pelo CDI.

### 11. Provisão para contingências

Atualmente a Empresa não tem conhecimento de ser parte em nenhuma ação judicial, tributária, trabalhista e nenhum outro processo administrativo.

### 12. Patrimônio líquido

#### a. Capital social

No ano de 2019 os acionistas decidiram emitir novas quotas e converter parte da reserva de lucros em capital social.

O capital subscrito até 31 de dezembro de 2018 era de R\$ 286.950 e foi aportado o montante de R\$ 1.324 de acordo com a participação de cada acionista no capital social da Empresa totalizando assim em 31 de dezembro de 2019 o montante de R\$ 288.274 e representado por 505.744.200 quotas conforme quadro apresentado a seguir:

	<b>Quantidade de quotas</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
NWI Delaware II LLC	168.581.400	95.649.744
NWI Delaware III LLC	168.581.400	95.649.744
NWI Delaware IV LLC	168.581.400	95.649.744
	<b>505.744.200</b>	<b>286.949.233</b>

## NORTHWEST INTERNATIONAL II INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE LTDA.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$)

### b. Reserva legal

Durante o ano de 2018 a Empresa alterou seu tipo jurídico de sociedade anônima “S/A” para sociedade limitada “Ltda.”, com isso a Administração da Empresa optou por reclassificar o saldo de reserva legal para reserva de lucros a realizar.

### c. Reserva de lucros

A reserva de lucros a realizar está representada pelo ganho não realizado com ajuste a valor justo de propriedades para investimento sendo a sua realização efetuada após a venda das propriedades.

### d. Dividendos

O Ato Societário da NorthWest não prevê distribuição mínima referente a dividendos, com isso os lucros da Empresa serão mantidos em “Reserva de lucros” até que seja definida destinação dos recursos pela Administração.

## 13. Resultado financeiro

### 13.1. Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
IOF	-	(1.754)	-	(1.754)
Outras Despesas	-	(204)	-	(204)
Pis/Cofins receitas financeiras	(3)	(96)	(3)	(96)
Amortização de despesas diferidas	(4.295)	(1.216)	(4.295)	(1.216)
Varição cambial passiva	-	(7.294)	-	(7.294)
	<b>(4.298)</b>	<b>(10.564)</b>	<b>(4.298)</b>	<b>(10.564)</b>

### 13.2. Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Juros ativos	-	1.593	-	1.593
Rend de aplicações financeiras	1	147	1	160
Outras receitas	80	304	80	304
	<b>81</b>	<b>2.044</b>	<b>81</b>	<b>2.057</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(4.217)</b>	<b>(8.520)</b>	<b>(4.217)</b>	<b>(8.507)</b>

## 14. Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2019 a Empresa apurou um prejuízo fiscal/base negativa no valor de R\$ 4.218 (R\$ 992 em 31/12/2018).

# NORTHWEST INTERNATIONAL II INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE LTDA.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$)

Desta forma não possui saldos de imposto de renda e contribuição social corrente a recolher em 31 de dezembro de 2019, no entanto, foi calculado e provisionado Imposto de Renda e Contribuição Social diferido sobre o ajuste a valor justo das propriedades para investimento.

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
<b>Apuração IR e CS Corrente</b>				
<b>Lucro líquido do período-base</b>	121.757	46.341	124.686	46.345
<b>Adições</b>				
Rev. Prov. Variação cambial ativa - não realizada	-	7.283	-	7.283
Variação cambial passiva - não realizada	-	41	-	41
Res. negativo equivalência patrimonial	66	2.364	-	-
<b>Total das adições</b>	<b>66</b>	<b>9.688</b>	<b>-</b>	<b>7.324</b>
<b>Exclusões</b>				
Res. positivo equivalência patrimonial	(11.805)	(246)	-	(246)
Ajustes temporários – valor justo	(114.237)	(56.776)	(128.857)	(54.363)
<b>Total das exclusões</b>	<b>(126.042)</b>	<b>(57.022)</b>	<b>(128.857)</b>	<b>(54.609)</b>
<b>Lucro real (prejuízo) após as compensações</b>	<b>(4.218)</b>	<b>(992)</b>	<b>(4.171)</b>	<b>(940)</b>
<b>Apuração IR e CS diferido</b>				
Ajustes temporários – valor justo	114.237	56.776	128.857	54.363
Outras diferenças temporárias	-	(22.791)	(6.005)	(20.378)
<b>Base de cálculo IR e CS diferido</b>	<b>114.237</b>	<b>33.985</b>	<b>122.852</b>	<b>33.985</b>
IR e CS diferido	(38.841)	(11.555)	(41.770)	(11.555)

## 15. Instrumentos financeiros e gestão de riscos financeiros

Em 31 de dezembro de 2019 a Empresa possuía ativos financeiros referentes as aplicações financeiras de seus recursos em fundos do Banco Santander S/A valorizados de acordo com a variação da taxa DI e custos de transações a pagar com a Rede D'Or São Luiz relacionados à compra do Hospital São Luiz – Morumbi.

No quadro a seguir é possível observar a classificação dos instrumentos financeiros:

Ativo financeiro	Classificação por categoria	Hierarquia de valor justo	Controladora	
			2019	2018
Caixa e equivalentes	Valor justo por meio de resultado	Nível 2	9	10
<b>Total ativo</b>			<b>9</b>	<b>10</b>
Ativo financeiro	Classificação por categoria	Hierarquia de valor justo	Consolidado	
			2019	2018
Caixa e equivalentes	Valor justo por meio de resultado	Nível 2	31	24
<b>Total ativo</b>			<b>31</b>	<b>24</b>
Custos de transações a pagar	Valor justo por meio de resultado	Nível 2	8.196	7.736
<b>Total passivo</b>			<b>8.196</b>	<b>7.736</b>

# NORTHWEST INTERNATIONAL II INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE LTDA.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$)

## a. Exposição a riscos de taxas de juros

A Empresa possui exposição a taxas de juros nas aplicações financeiras que são vinculadas à variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

A Empresa monitora continuamente as taxas de juros de mercado com o objetivo de avaliar a eventual necessidade de contratação de derivativos, a fim de proteger-se contra o risco de volatilidade dessas taxas.

## b. Análise de sensibilidade e composição dos ativos e passivos financeiros

Em 31 de dezembro de 2019 a Administração da sociedade efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses.

Foram consideradas flutuações positivas e negativas na taxa CDI e o quanto seria o impacto no resultado.

### Análise de sensibilidade - resumido

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	2.20%	3.30%	4.40%	5.50%	6.60%

### Ativos e passivos líquidos Consolidado

Indexador	Saldo em 31/12/2019	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI - Passivos	(8.196)	(180)	(270)	(361)	(451)	(541)

## 15.1. Composição dos ativos e passivos financeiros

Passivos – consolidado	Saldo em 31/12/2019	CDI	Sem indexador
Contas a pagar			
Custos de transação a pagar	(8.196)	(8.196)	-
<b>Total dos passivos com riscos financeiros</b>	<b>(8.196)</b>	<b>(8.196)</b>	-
<b>Ativos e passivos líquidos</b>	<b>(8.196)</b>	<b>(8.196)</b>	-

### a. Risco de crédito

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Empresa a risco de crédito consistem primariamente de caixa e bancos e aplicações financeiras e contas a receber.

A Empresa mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos para diversificação de riscos de crédito.

## **NORTHWEST INTERNATIONAL II INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE LTDA.**

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais – R\$)

---

As contas a receber da Empresa são compostas por entidades idôneas e de primeira linha e a Empresa avalia a sua situação econômica e financeira sempre que se fizer necessário.

### **b.Risco de mercado**

O risco de mercado consiste na possibilidade do mercado imobiliário sofrer variações que possam impactar negativamente o valor de suas propriedades para investimento.

A Empresa monitora periodicamente o valor de mercado de suas propriedades através de consultorias especializadas, a fim de acompanhar o mercado imobiliário e auxiliar suas tomadas de decisão de investimento.

### **c.Risco de liquidez**

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Empresa não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Para mitigar riscos de liquidez a Empresa monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices previstos em contratos de empréstimos e financiamentos de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos quando necessária sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

## **16. Seguros**

De acordo com os contratos de locação as apólices de seguro das propriedades são contratadas diretamente pelos inquilinos que possuem a responsabilidade de escolha das companhias e apólices.

A Empresa monitora periodicamente a contratação dos seguros para garantir que as coberturas dos mesmos são adequadas para as propriedades.

## **17. A Diretoria**

Gerson Amado  
Diretor

Felipe do Nascimento Silva  
Contador – 1SP314702/O-7