



Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande

► Relatório da Administração

► Fevereiro/2023

Informações Gerais

O Fundo de Investimento Hospital Unimed Campina Grande foi constituído em 05 de outubro de 2020 com o objetivo de captar recursos junto ao público investidor para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário com destinação hospitalar a ser desenvolvido no Município de Campina Grande, Estado da Paraíba. Após a conclusão das obras o imóvel será locado para Unimed Campina Grande Cooperativa de Trabalho Médico Ltda.

A primeira emissão de cotas do Fundo foi realizada por meio de Oferta Pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009, com a colocação de 105.000 cotas ao preço unitário de R\$ 100,00 por cota, totalizando a captação de R\$ 10.500.000,00. A primeira emissão teve por objetivo captar recursos suficientes para aquisição do terreno, desenvolvimento dos projetos de construção do empreendimento hospitalar e custeios das despesas do fundo nos dois primeiros anos de operação

Com a conclusão da Oferta foram contratados os serviços de arquitetura para elaboração do projeto, e em 10 de março de 2021 o fundo concluiu a aquisição de um terreno de 12.000m² situado Dr. Elpídio de Almeida, no Município de Campina Grande, Estado da Paraíba, objeto da Matrícula 139.674 do 1º Serviço Notarial e Registral Ivandro Cunha Lima, da Comarca de Campina Grande – PB, pelo valor de R\$ 7.200.200,00, que acrescidos dos impostos e encargos, totalizou o montante de 7.368.000,00

A segunda emissão de cotas do Fundo foi realizada por meio de Oferta Pública destinada ao público em geral, nos termos da Instrução CVM nº 400/2003. A Oferta foi concluída em 03 de maio de 2022 com a colocação de 1.017.000 cotas ao preço unitário de R\$ 100,00 por cota, totalizando a importância de R\$ 101.700.000,00. Além do preço por cota, foi cobrado dos investidores participantes da segunda oferta a Taxa de Distribuição Primária no valor de R\$ 2,67 destinada a suprir os custos da Oferta. Com o encerramento da Oferta as cotas do Fundo foram levadas a registro na B3, tendo sido atribuído o valor de R\$ 102,67 por cota para início das negociações em 10 de maio de 2022.

Fundo: Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande

CNPJ: 39.347.413/0001-82

Administrador: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

Gestor: Investcoop Asset Management Ltda.

Escriturador: Banco Daycoval S.A

Código de Negociação: HUCG11

Taxa Administração: 0,30% ao ano sobre o PL (mínimo mensal de R\$ 23.000,00) + parcela variável ref. taxa escrituração de R\$ 1,60 por cotista (mínimo de R\$ 3.341,14). Obs. valores corrigidos pelo IPCA

Taxa de gestão: 0,10% ao ano sobre o PL;

Cotas emitidas: 1.122.000

Cota Patrimonial: R\$ 101,64672 - PL fevereiro/23

Cota de mercado: R\$ 68,30 - Base cota de fechamento fevereiro/23.

Rendimento no mês: R\$ 0,26

Pagamento: 14/03/2023.

Demais características.

FII Hospital Unimed Campina Grande

CNPJ/MF nº 39.347.413/0001-82

Tipo ANBIMA: Desenvolvimento para Renda Gestão Passiva

Segmento de Atuação: Hospital

Código ISIN das Cotas: BRHUCGCTF004

Código de Negociação na B3: HUCG11

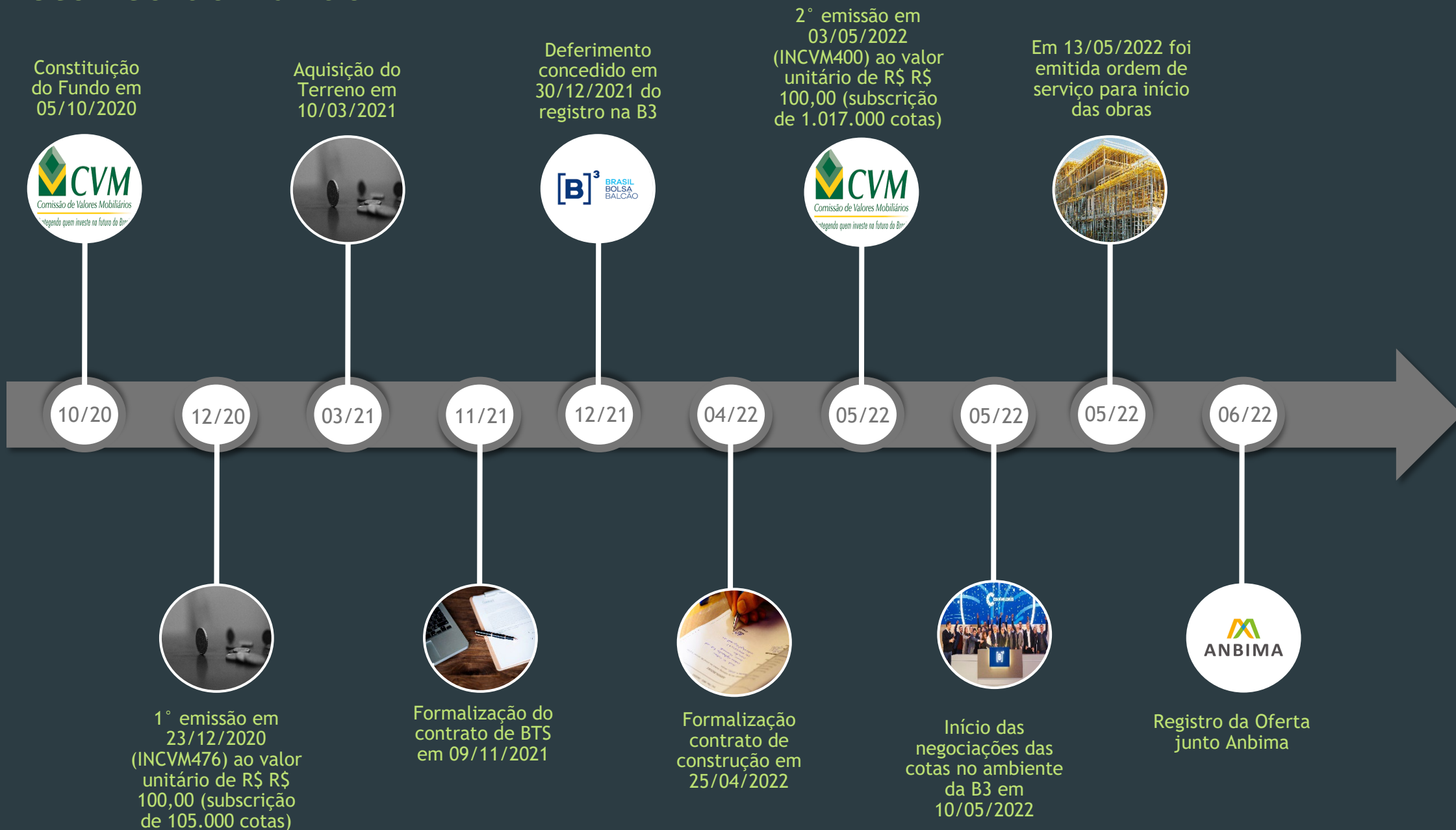
Nome de Pregão: FII UNIMED C

Início das Negociações - B3

Em 10 de maio de 2022 as cotas oriundas das 1ª e 2ª emissões ficaram disponíveis para negociação no ambiente da B3 “Início de negociação” sob o código de negociação **HUCG11**, código Isim **BRHUCGCTF004** e pelo valor unitário de R\$ 102,67 (cento e dois reais e sessenta e sete centavos).



Histórico do Fundo



Início das Obras

Em 25 de abril foram formalizados os contratos de Construção e Gerenciamento da Obra, e no dia 13 de maio de 2022 foi emitida a Ordem de Serviço para Início das obras que deverão ser concluídas no prazo de 18 meses.





Imagens ilustrativas produzidas pela EMED Arquitetura e Planejamento Ltda. (2021), empresa contratada pelo Fundo para elaboração dos projetos

Hospital Unimed

O Hospital Unimed Campina Grande terá 15.740m² de área construída e contará com 127 Leitos, 10 Leitos de UTI Adulto e 10 Leitos de UTI Infantil, Pronto Atendimento - PA, Serviços de Diagnósticos por imagem e Exames Laboratoriais.

Locação

Após a conclusão das obras o imóvel será locado para Unimed Campina Grande Cooperativa de Trabalho Médico Ltda., por meio de Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial sob a Modalidade “ Built to Suit” com Opção de Compra e Outras Avenças, já formalizado entre as partes em 09 de novembro de 2021 com as seguintes características:

Prazo: 20 anos

Vigência: 01/01/2024 (vigência prevista considerando a entrega da obra no início de novembro de 2023 e obtenção do habite-se até 31/12/2023)

Valor do Aluguel: R\$ 844.461,00

Índice de Correção: IPCA (base novembro/2021)

Opção de Compra: A cada aniversário de 5 anos. O preço de aquisição será estabelecido de acordo com a média aritmética dos valores de avaliação do imóvel indicados em três laudos, elaborados em conformidade com os termos da Instrução CVM 472 por três empresas avaliadoras distintas, dentre os nomes indicados no anexo V do contrato de locação sendo uma escolhida por cada parte e a terceira de comum acordo.

Garantia: Fiança Bancária correspondente a 18 meses de locação.



Informações contábeis

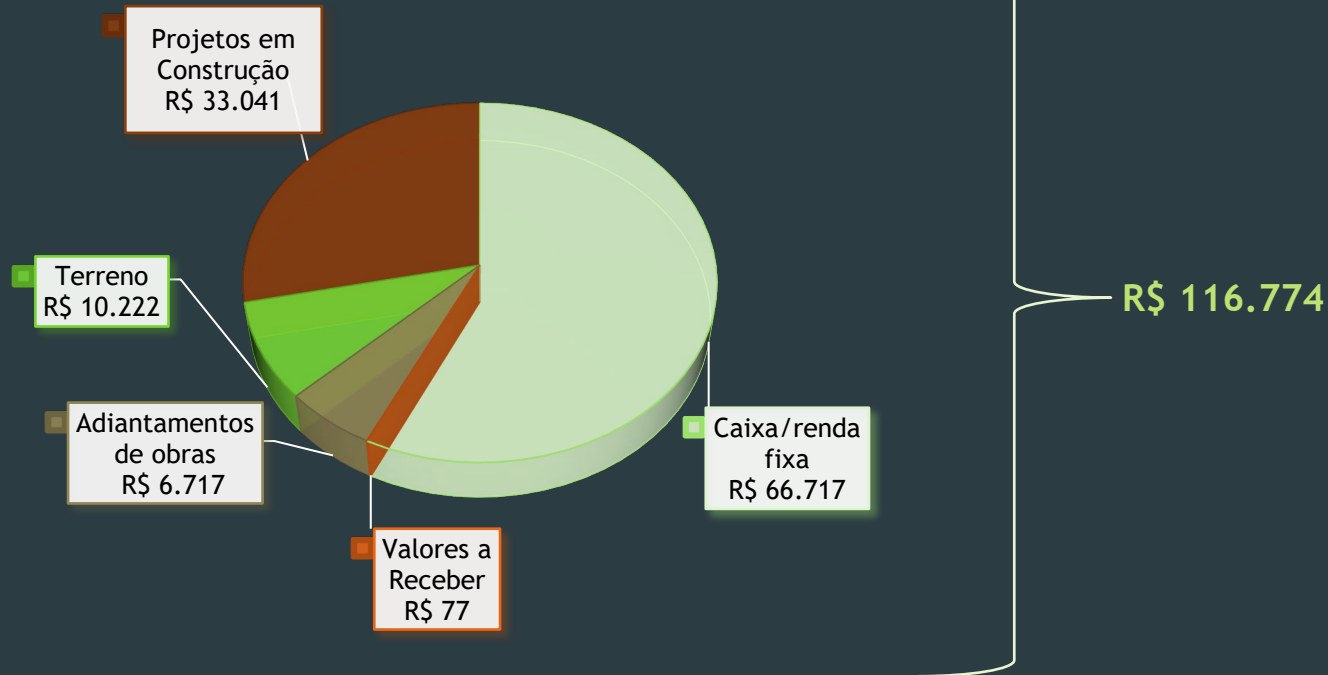


Valor da cota patrimonial
R\$ 101,64672



Valor da cota de mercado (fechamento)
R\$ 68,30

ATIVO em milhares de reais



Passivo em milhares de reais

Retenção por conta de obras	R\$ 1.792
Rendimentos a distribuir	R\$ 292
Fiscais e previdenciários	R\$ 159
Taxa de administração a pagar	R\$ 28
Contas a pagar p/conta de obras	R\$ 416
Outros valores a pagar	R\$ 9
Taxa de gestão a pagar	R\$ 10
Raxa da CVM	R\$ 20

R\$ 2.726

Patrimônio Líquido em milhares de reais

Total Ativo R\$	116.774
Total Passivo R\$	-2.726
P.L R\$	114.048

Obs. O balancete contábil está disponível através dos sites da Coinvalores; <https://coinvalores.com.br/> e B3 https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/

Fluxo de caixa

Fluxo de caixa das atividades operacionais

Receita de Aplicação Financeira	636.006,19	8.540.676,16
Outras receitas e reembolsos	-	76.213,10
Taxa de administração e gestão	(41.289,25)	(509.119,27)
Despesas de taxas e tributárias	-	(16.635,00)
Despesas IPTU/ Taxas e impostos	(2.670,89)	(71.213,77)
Despesas cartórios e outras	(10.750,00)	(21.776,19)
Caixa líquido das atividades operacionais	581.296,05	7.998.145,03

Fluxo de caixa das atividades de investimentos

Pagamento por conta de obras	(1.215.491,50)	(26.536.056,56)
Aditivos a Obra	(122.404,61)	(122.404,61)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(1.337.896,11)	(36.548.261,17)

Fluxo de caixa das atividades de financiamentos

Integralização de cotas (oferta 400)	-	101.700.000,00
Taxa de distribuição primária (gastos com colocação)	-	327.813,83
Distribuição de rendimentos	(403.920,00)	(6.855.420,00)
Impostos s/distrib. a recolher	(71.950,10)	60.238,14
Provisão IRRF	(127.201,22)	(1.267.670,42)
Outros	(10.368,77)	(10.368,77)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	(613.440,09)	93.954.592,78

Variação líquida do caixa

Caixa início do período	68.087.134,07	1.312.617,28
Caixa final do período	66.717.093,92	66.717.093,92

Valor de mercado dos bens integrantes do Patrimônio Líquido

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa Cushman & Wakefield, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno, medições e custos de projetos totaliza R\$ 40.037.220,06 - base dezembro de 2022

Premissas

O terreno foi avaliado utilizando o método de Comparativo de Dados de Mercado.

A Edificação seguiu o critério de custos de aquisição de acordo com os valores das medições ocorridas até dez/22.

LAUDO DE AVALIAÇÃO					
Imovel/Locatário		Valores em	Medições	Valorização /	Valor Atual
		2021		desvalorização	laudo 2022
Terreno - Av. Doutor Elpídio de Almeida	Terreno R\$	9.940.000,00	-	282.189,80	10.222.189,80
	Edifício construções	-	28.841.099,70	-	28.841.099,70
	Edifício projetos	973.930,56	-	-	973.930,56
TOTAL		10.913.930,56	28.841.099,70	282.189,80	40.037.220,06
Resultado por cota		9,73	25,71	0,25	35,68

Dividend Yield

- ▶ Em 28/02/2023 o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos com valor por cota de R\$ 0,26 que será pago no dia 14/03/2023. O rendimento distribuído é oriundo da remuneração dos recursos de caixa objeto da captação aplicados em Fundo de liquidez diária.
- ▶ A data base “última dia de negociação com direito ao provento” é 28/02/2023.

Andamento das obras



As obras seguem de acordo com o planejado sem qualquer intercorrência que possa comprometer o cronograma estabelecido para conclusão do hospital, no entanto, no último mês verificou-se que algumas atividades sofreram atraso, e embora não se espere um atraso no prazo final de conclusão da obra, a gerenciadora e o grupo gestor tem acompanhado com atenção e cobrado providencias por parte da construtora para sanar o atraso e para que as atividades em atraso não comprometam o andamento das demais disciplinas em execução na obra. De acordo com a 10ª medição realizada no final do mês de fevereiro o avanço físico financeiro acumulado foi de 32,72%.

No que diz respeito ao avanço físico, considerando que o cronograma da obra encontra-se em revisão por parte da Construtora e da Gerenciadora, optamos por não divulgar os percentuais de avanço.

Visão Geral da Obra



Andamento das obras

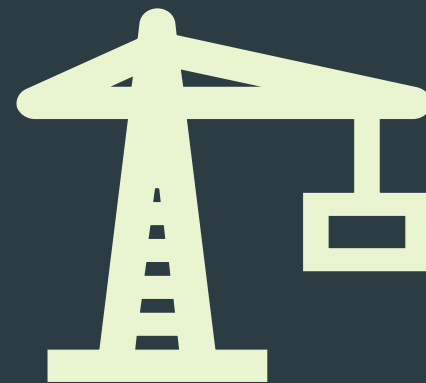
Para suprimento da obra, até o final do mês de fevereiro foram contratados para faturamento direto o montante de R\$ 40.713.018,32 correspondente a compra de insumos e contratação de serviços especializados. Deste montante, R\$ 19.617.858,92 já foram pagos e o saldo será faturado de acordo com a entrega/medição, para pagamento nos próximos meses de acordo com os prazos acordados.

Armação de muro de arrimo. (Impermeabilização)



Andamento das obras

Drywall e estrutura elétrica

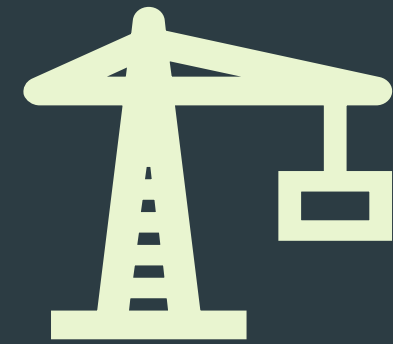


Drywall



Andamento das obras

Execução Contrapiso



Montagem Ar Condicionado





Contatos RI

website: www.coinvalores.com.br

e-mail: admfundoimobiliario@coinvalores.com.br

Tel (11) 3035-4143

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1800 - 2° andar Edifício Liêge

Cep. 01451-001 - são Paulo SP