



Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande

► Relatório da Administração

► Novembro/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\$ 103,8073 - PL Novembro/23

Cota de mercado: R\$ 100,00 - Base cota de fechamento Novembro/23.

Rendimento no mês: R\$ 0,20

Pagamento: 14/12/2023.

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

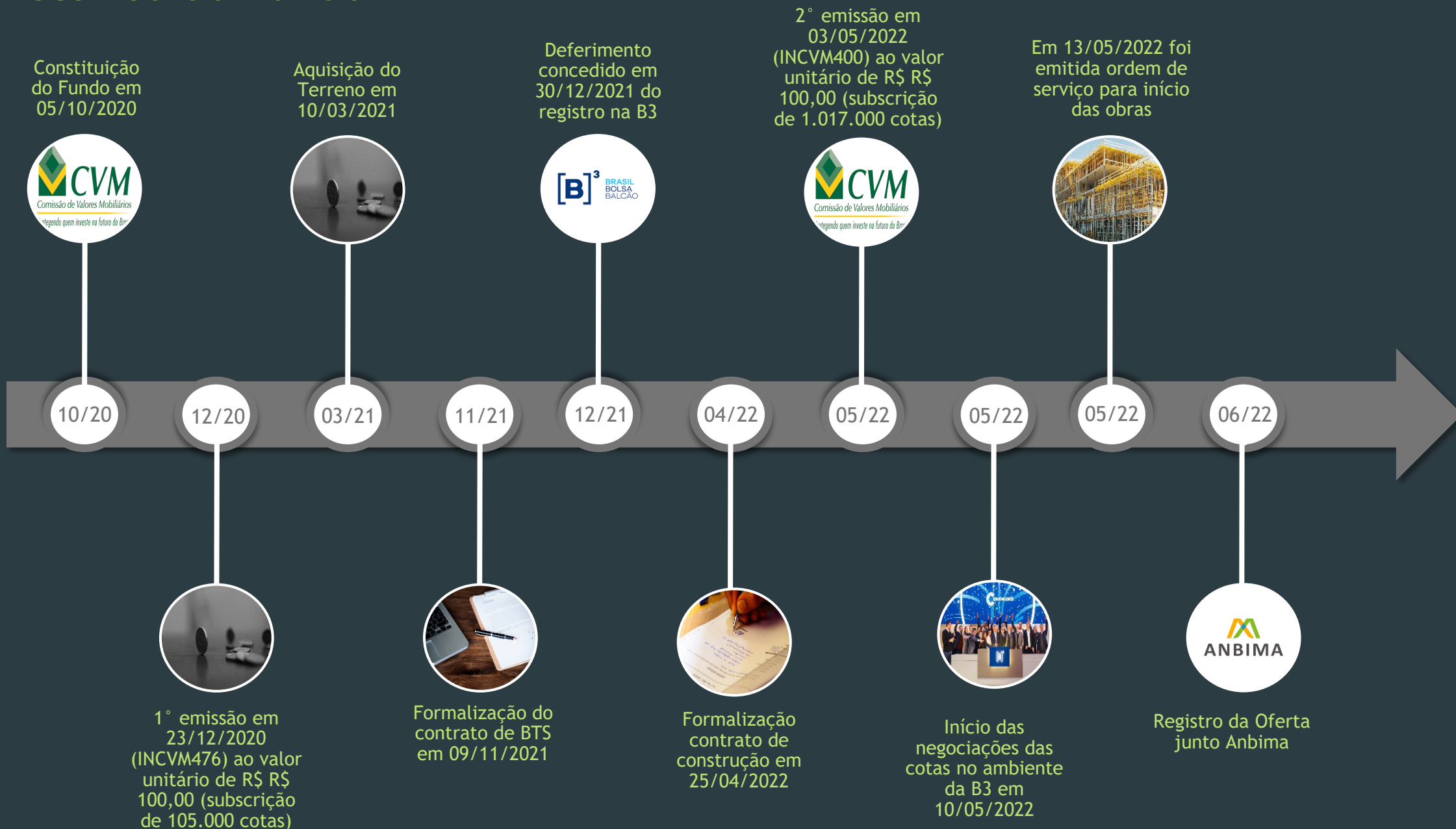
Nome de Pregão: FII UNIMED C

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 inicialmente deveriam ser concluídas no prazo de 18 meses, no entanto, conforme detalhado no Fato Relevante divulgado em 23 de agosto de 2023, a entrega física da obra foi prorrogada para 28/02/2024, sendo que a entrega definitiva se dará com a emissão do respectivo habite-se.





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: Inicialmente estava previsto o início em 01/01/2024, no entanto, com a prorrogação do prazo de entrega da obra, e considerando a obtenção do habite-se até 30/04/2024, estimamos o início em 01/05/2024.

Conforme detalhando na página 12 deste relatório e no Fato Relevante divulgado no dia 23/08/2023, a construtora enviou novo cronograma alterando a data para entrega da obra, o que irá impactar o início da locação. Após análise de toda a situação e da necessidade da postergação, ficou estabelecido o novo prazo para entrega física da obra em 28/02/2024, no entanto, a entrega definitiva da obra se dará com a emissão do habite-se. Inicialmente estamos estimando a emissão do habite-se até 30/04/2024, de qualquer forma, as partes deverão envidar os melhores esforços no sentido de antecipar a obtenção deste documento.

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

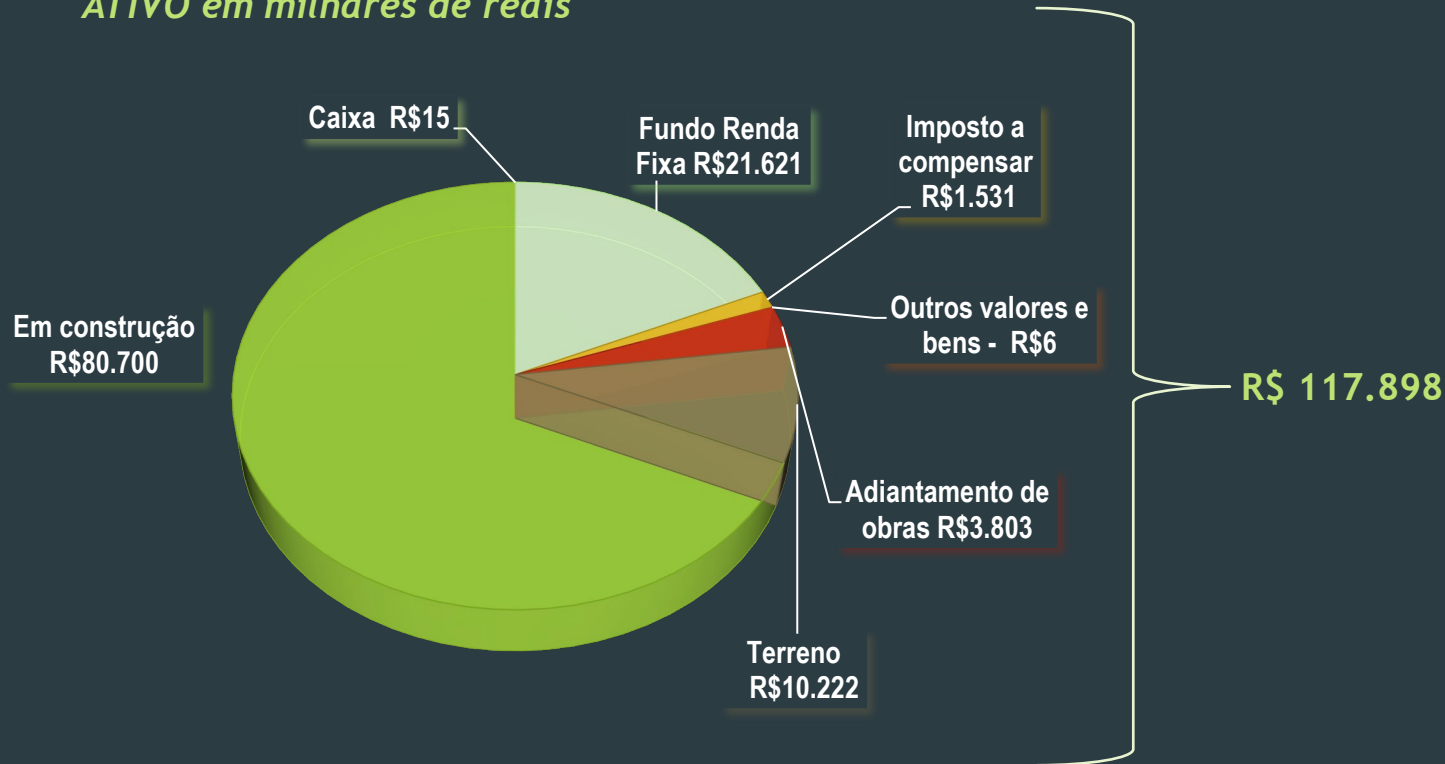


Valor da cota patrimonial
R\$ 103,8073



Valor da cota de mercado (fechamento)
R\$ 100,00

ATIVO em milhares de reais



Passivo em milhares de reais

Rendimentos a distribuir	R\$ 224
Fiscais e previdenciários	R\$ 78
Taxa de administração a pagar	R\$ 29
Taxa de gestão a pagar	R\$ 10
Contas a pagar p/conta de obras	R\$ 939
Outros valores a pagar	R\$ 146

R\$ 1.426

Patrimônio Líquido em milhares de reais

Total Ativo R\$	117.898
Total Passivo R\$	-1.426
P.L R\$	116.472

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

	Início do mês	Acumulado no ano
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receita de Aplicação Financeira	182.502,17	5.915.240,09
Taxa de administração/gestão/escrituração	(42.110,94)	(458.667,81)
Despesas de taxas e tributárias	(3.632,35)	(56.668,46)
Despesa/Taxas e impostos	34.529,86	(1.562.943,55)
Despesas com Advogados	(23.277,93)	(92.722,05)
Serviços Técnicos e especializados, cartórios e outros	(82.620,55)	(116.604,23)
Caixa líquido das atividades operacionais	65.390,26	3.627.633,99
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Pagamento por conta de obras	(4.526.546,66)	(47.896.835,53)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(4.526.546,66)	(47.896.835,53)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Distribuição de rendimentos	(224.400,00)	(4.005.540,00)
Impostos s/distrib.	-	(68.632,95)
Outros Valores não Operacionais	3.632,35	30.807,65
Caixa líquido das atividades de financiamentos	(220.767,65)	(4.043.365,30)
Variação líquida do caixa	(4.681.924,05)	(48.312.566,84)
Caixa início do período	26.317.851,23	69.948.494,02
Caixa final do período	21.635.927,18	21.635.927,18

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 terreno foi avaliado com base em laudo de dez/22 no valor de R\$ 10.222.189,80 que acrescidos das medições e custos de projetos totalizam R\$ 86.756.747,33

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 nov/23.

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	-	75.560.626,97	-	75.560.626,97
	Edifício projetos	973.930,56	-	-	973.930,56
TOTAL		10.913.930,56	75.560.626,97	282.189,80	86.756.747,33
Resultado por cota		9,73	67,34	0,25	77,32

Dividend Yield

- ▶ Em 30/11/2023 o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos com valor por cota de R\$ 0,20 que será pago no dia 14/12/2023. 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 30/11/2023.

Andamento das obras

Em novembro formalizamos o Segundo Aditamento ao Contrato de Empreitada Global tendo por objetivo regular o acordo por meio do qual a Unimed de Campina Grande assumiu a obrigação de pagar o montante de até R\$ 12.000.000,00 para que a construtora execute os serviços e etapas necessárias para conclusão da obra. Os recursos serão utilizados para pagamento diretamente aos prestadores de serviços e fornecedores de insumos indicados em planilha apresentada pela construtora. A necessidade de investimento adicional, assumido pela Unimed com o objetivo de garantir a entrega da obra com a maior brevidade, se deu após a construtora ter indicado que o orçamento apresentado para o contrato de empreitada global continha erros de sua exclusiva responsabilidade, e que durante a execução também identificou a necessidade de alterações de projetos, motivadas por incompatibilidades, de forma que para concluir o projeto em sua integralidade havia necessidade de pagamentos adicionais, e que muito embora reconheça sua responsabilidade pela entrega da obra de acordo com o valor Global Contratado mediante execução do projeto que aceitou quando da formalização da contratação, propôs a alteração do valor originalmente acordado, de forma a possibilitar um reequilíbrio financeiro e evitar a impossibilidade de conclusão da obra. Com essa providência seguiram-se as atividades de instalações de drywall, sistema de ar-condicionado, instalações hidráulicas e elétricas, gases medicinais, fachada, correio pneumático, piso cerâmico e pintura em algumas áreas.

Visão Geral da Obra



Andamento das obras

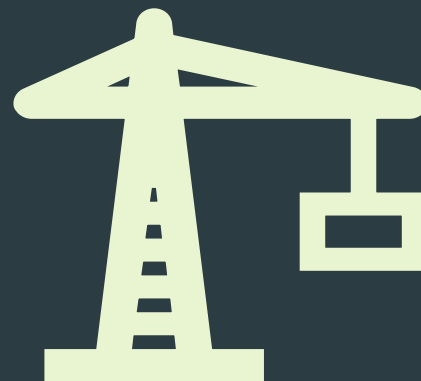
Para suprimento da obra, até o final do mês de novembro foram contratados para faturamento direto o montante de R\$ 76.843.544,10 correspondente a compra de insumos e contratação de serviços especializados. Deste montante, já foram pagos R\$ 61.927.751,60 e o saldo será faturado de acordo com a entrega/medição, para pagamento nos próximos meses de acordo com os prazos acordados.

Revestimento da fachada (Pastilhas)

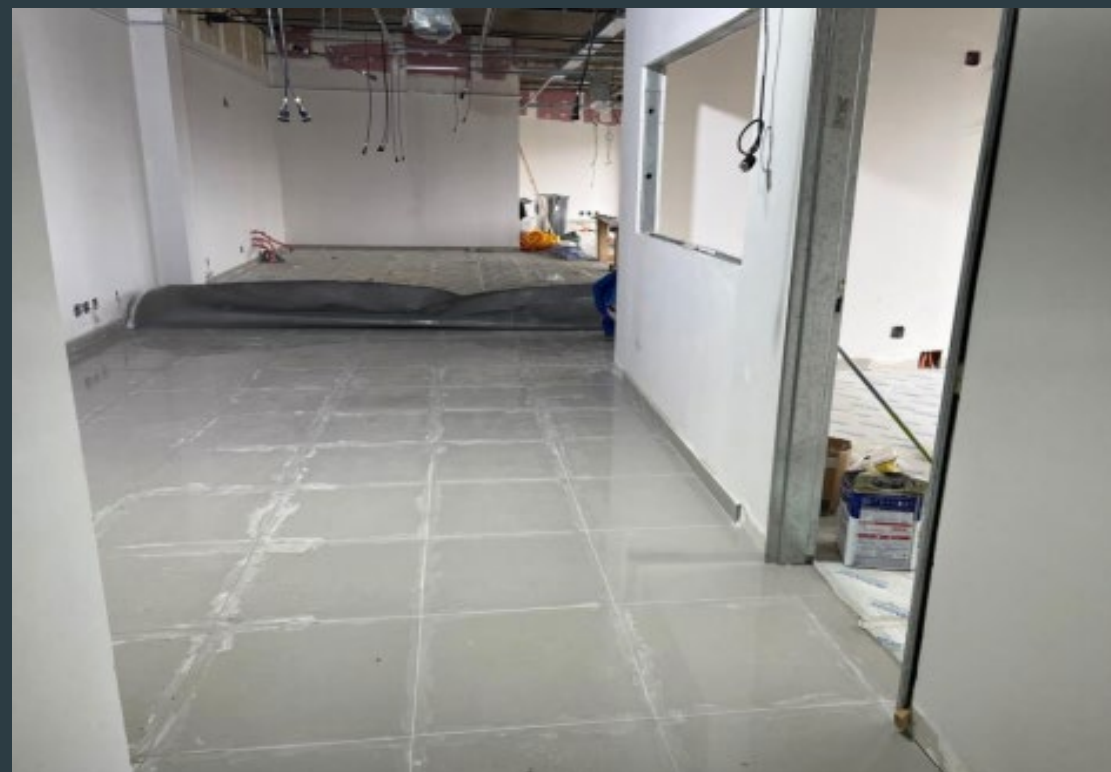


Andamento das obras

Elevadores

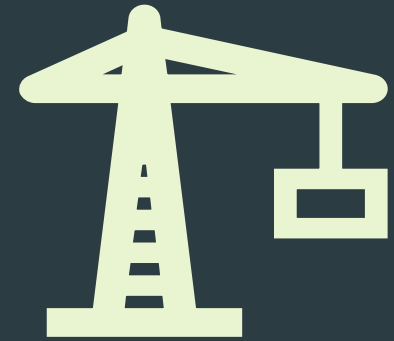


Revestimentos de piso e Drywall



Andamento das obras

Outras Instalações – Cobertura da marquise – refrigeração (Chiller)





Contatos RI

website: www.coinvalores.com.br

e-mail: admfundoimobiliario@coinvalores.com.br

Tel (11) 3035-4143

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

Cep. 01451-001 - são Paulo SP