



Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande

► Relatório da Administração

► Julho/2024

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: 0,60% ao ano sobre o PL (mínimo mensal de R\$ 23.000,00) + parcela variável ref. taxa escrituração de R\$ 1,60 por cotista (mínimo mensal de R\$ 3.341,14 e valor máximo R\$ 16.000,00).
Obs. valores corrigidos pelo IGP-M

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

Cotas emitidas: 1.122.000

Cota Patrimonial: R\$ 103,8369 - PL Julho/24

Cota de mercado: R\$ 89,90 - Base cota de fechamento Julho/24

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

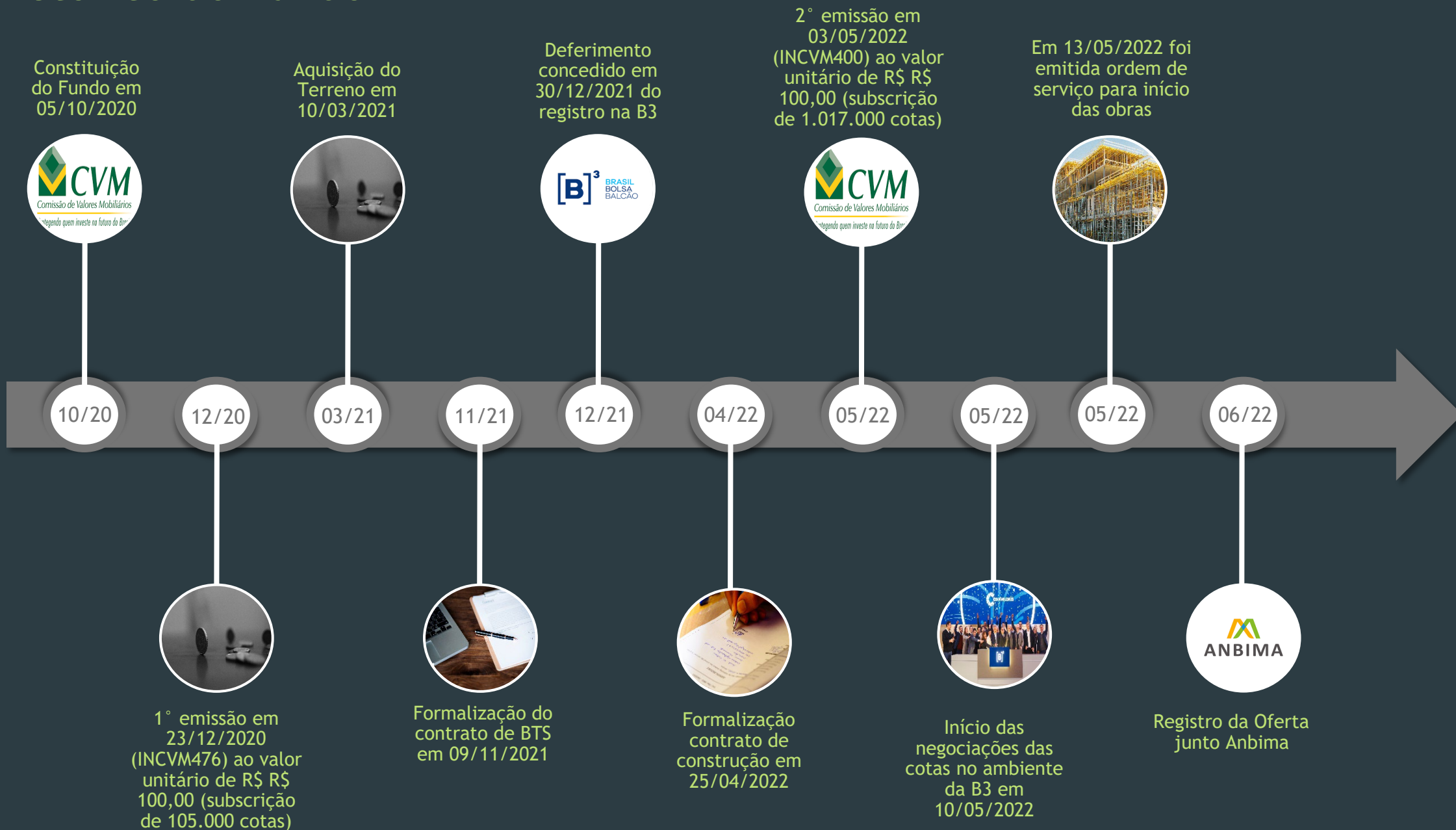
Nome de Pregão: FII UNIMED C

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



Fato Relevante

Abaixo reproduzimos o teor do Fato Relevante divulgado em 16 de agosto de 2024.

COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 00.336.036/0001-40, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.800, Edifício Liége – conjuntos 21 e 22 - 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001 (“Administradora” ou “Coinvalores”), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE**, inscrito no CNPJ sob o nº 39.347.413/0001-82 (“Fundo”), em cumprimento ao disposto no Artigo 41, IV, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008 (texto consolidado conforme alterações), comunica aos cotistas e ao mercado em geral o quanto segue:

Conforme Fato Relevante divulgado em 09 de maio de 2024, havíamos informado sobre as novas condições para conclusão da obra formalizadas por meio do Terceiro Aditamento ao Contrato de Construção, nos seguintes termos: 1) entrega física da obra até 31 de julho de 2024, 2) Emissão do AVCB até 30 de setembro de 2024, e 3) Entrega de CND até 31 de outubro de 2024. Como parte do acordo, também foram estabelecidas datas marco com metas para conclusão de etapas e percentual de avanço físico, tendo como contrapartida a redução proporcional da multa caso ocorresse o cumprimento das metas estabelecidas. Na oportunidade foi informado que a construtora havia cumprido as metas dos meses de março e abril, o que possibilitou a redução da multa de 18% para 13,5%. No entanto, conforme informado nos Relatórios da Administração dos meses de maio e junho, a construtora não atingiu as metas dos meses de maio (percentual atingido 85,2% *versus* meta 86%), e junho/2024 (percentual atingido 88% *versus* meta 95%).

Em 31/07/2024 a obra deveria estar 100% concluída, o que não ocorreu. De acordo com a Gerenciadora da obra, o percentual atingido foi de apenas 91%. Além disso, diversas pendências/não conformidades também não foram sanadas. A construtora notificou o Fundo contestando o percentual apurado pela Gerenciadora e apresentando justificativas para o atraso. Ademais, os sócios da construtora alegam que, apesar do atraso, estão comprometidos com a entrega obra que deverá ser concluída no máximo até meados de setembro. Eles afirmam ainda que o atraso não impactará na obtenção do AVCB, até 30/09/2024, permitindo assim a obtenção do habite-se até 31/10/2024, além da entrega da CND no mesmo prazo, para fins registro da obra no cartório de registro de imóveis.

Em relação à notificação enviada pela construtora, a Gerenciadora já apresentou ao Fundo suas considerações e ratificou que o percentual atingido foi de apenas 91%.

Fundo espera que, de fato, a construtora conclua a obra no menor prazo possível e que, até 31/10/2024 a obra esteja efetivamente entregue, com a obtenção do habite-se e formalização do Termo de Aceitação Definitiva da Obra, conforme estabelecido no Contrato de Construção e respectivos aditamentos.

O assunto está sendo tratado pelo jurídico do Fundo, para adoção das medidas cabíveis.

Sendo o que nos cabia para o momento, a Administradora fica à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos adicionais

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 reproduzido acima, a construtora postergou mais uma vez o prazo para entrega física da obra, desta vez do dia 31 de julho de 2024 para o dia 30 de setembro de 2024 e a emissão do AVCB do dia será mantendo para 30 de setembro de 2024. Ressaltamos que a entrega definitiva da obra somente se dará com a emissão do habite-se, o que só poderá ser obtido com a emissão do AVCB





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, considerando o novo cronograma de obra apresentado pela construtora, caso se confirme a entrega física e obtenção do AVCB nos prazos informados no novo cronograma, e ainda, estimando a obtenção do habite-se até 31/10/2024, a locação terá início em 01/11/2024.

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

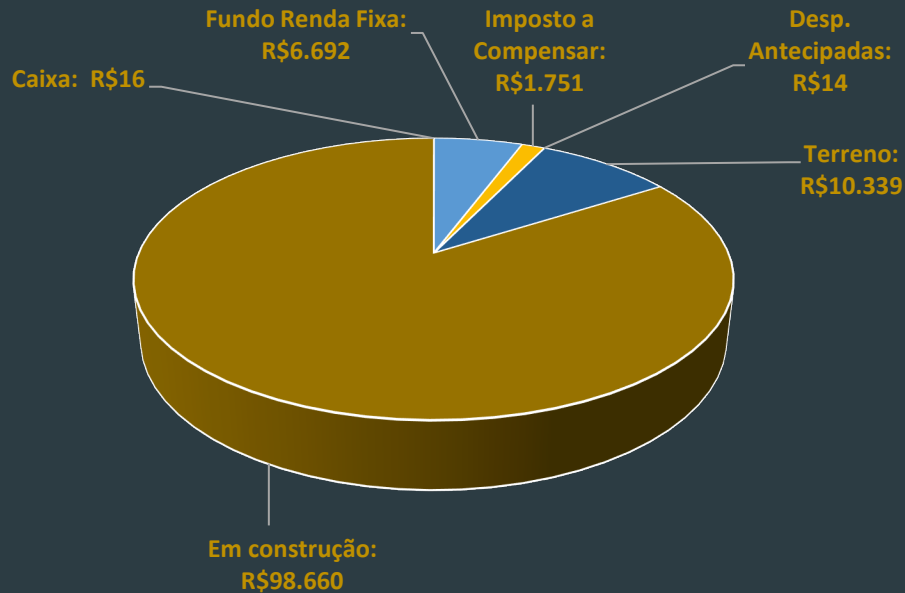


Valor da cota patrimonial
R\$ 103,8369



Valor da cota de mercado (fechamento)
R\$ 89,90

ATIVO em milhares de reais



R\$ 117.472

Passivo em milhares de reais

Fiscais e previdenciários	R\$ 77
Taxa de administração a pagar	R\$ 58
Taxa de gestão a pagar	R\$ 10
Contas a pagar p/conta de obras	R\$ 779
Outros valores a pagar	R\$ 43

R\$ 967

Patrimônio Líquido em milhares de reais

Total Ativo R\$	117.472
Total Passivo R\$	-967
P.L R\$	116.505

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

	Início do mês	Acumulado no ano
Receita de Aplicação Financeira	67.956,33	694.834,19
Taxa de administração/gestão/escrituração	(71.325,24)	(411.751,53)
Despesas Tributárias	(10.193,37)	(90.907,42)
Taxa B3, Anbima, CVM e outros	-	(35.220,52)
Serviços Técnicos e especializados, cartórios e outros	(45.692,87)	(216.432,04)
Caixa líquido das atividades operacionais	(59.255,15)	(59.477,32)

Fluxo de caixa das atividades de investimentos

Pagamento por conta de obras	(1.466.062,41)	(9.953.565,12)
Outros pagamentos por conta de obras	(72.720,17)	(72.720,17)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(1.538.782,58)	(10.026.285,29)

Fluxo de caixa das atividades de financiamentos

Distribuição de rendimentos	-	(246.840,00)
Outros Valores não Operacionais	-	0,01
Impostos s/distrib.	-	-
Caixa líquido das atividades de financiamentos	-	(246.839,99)

Variação líquida do caixa

Caixa início do período	8.306.064,95	17.040.629,82
Caixa final do período	6.708.027,22	6.708.027,22

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/23 no valor de R\$ 10.339.481,80 que acrescidos das medições, realizadas desde o início da obra em maio de 2022, e dos custos de projetos, totalizam R\$ 108.999.146,83

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 Julho/24	Laudo de Avaliação					
	Imóvel		Valores em 2021	Medições	Valorização / desvalorização	Valor Atual laudo 2024
	Terreno - Av. Doutor Elpídio de Almeida	Terreno	9.940.000,00	-	399.481,80	10.339.481,80
		Edifício construções	-	96.060.783,55	-	97.685.734,47
		Edifício projetos	973.930,56	-	-	973.930,56
		Total	10.913.930,56	96.060.783,55	399.481,80	108.999.146,83
Resultado por cota		9,73	85,62	0,36	97,15	

Dividend Yield

► Em 31/07/2024, foi informado aos cotista que no fechamento do mês de maio não haveria distribuição de resultado. Esse comunicado está disponível em nosso site e também na B3.

<https://coinvalores.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios/unimed-campina-grande>.

https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/

Andamento das obras

Durante o mês de julho seguiram-se as atividades com avanço no revestimento de pele de vidro e ACM, vedação interna drywall e alvenaria, forros, instalações hidráulicas esgoto, instalações elétricas/sistemas, ar condicionado (equipamento já em funcionamento), correio pneumático (concluído), gases medicinais e diversas outras atividades. A obra deveria ter sido concluída em 31 de julho o que não ocorreu, e de acordo com a medição realizada pela gerenciadora em 06/08/2024 o avanço físico atingido foi de 92,5%. Além disso, também não foram entregues no prazo alguns itens dos marcos físicos estabelecidos: 1) revestimento de pisos internos (exceto vinílicos), 2) fachada - conclusão do ACM, 3) forros de gesso acartonados e removíveis, e 4) enfição elétrica. Apesar do atraso a construtora segue com a obra e alega que o atraso na entrega física da obra não prejudicará a obtenção do AVCB até o final de setembro, bem a obtenção do habite-se até o final de outubro.

-



Andamento das obras

Para suprimento da obra, até o final do mês de julho foram contratados para faturamento direto o montante de R\$ 76.986.033,88 correspondente a compra de insumos e contratação de serviços especializados. Deste montante, já foram pagos até 31/07/2024 R\$ 74.868.974,84 e o saldo será faturado de acordo com a entrega/medição, para pagamento nos próximos meses de acordo com os prazos acordados.

Fachada



Andamento das obras

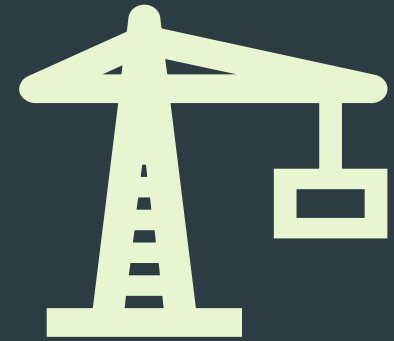


Bate Maca



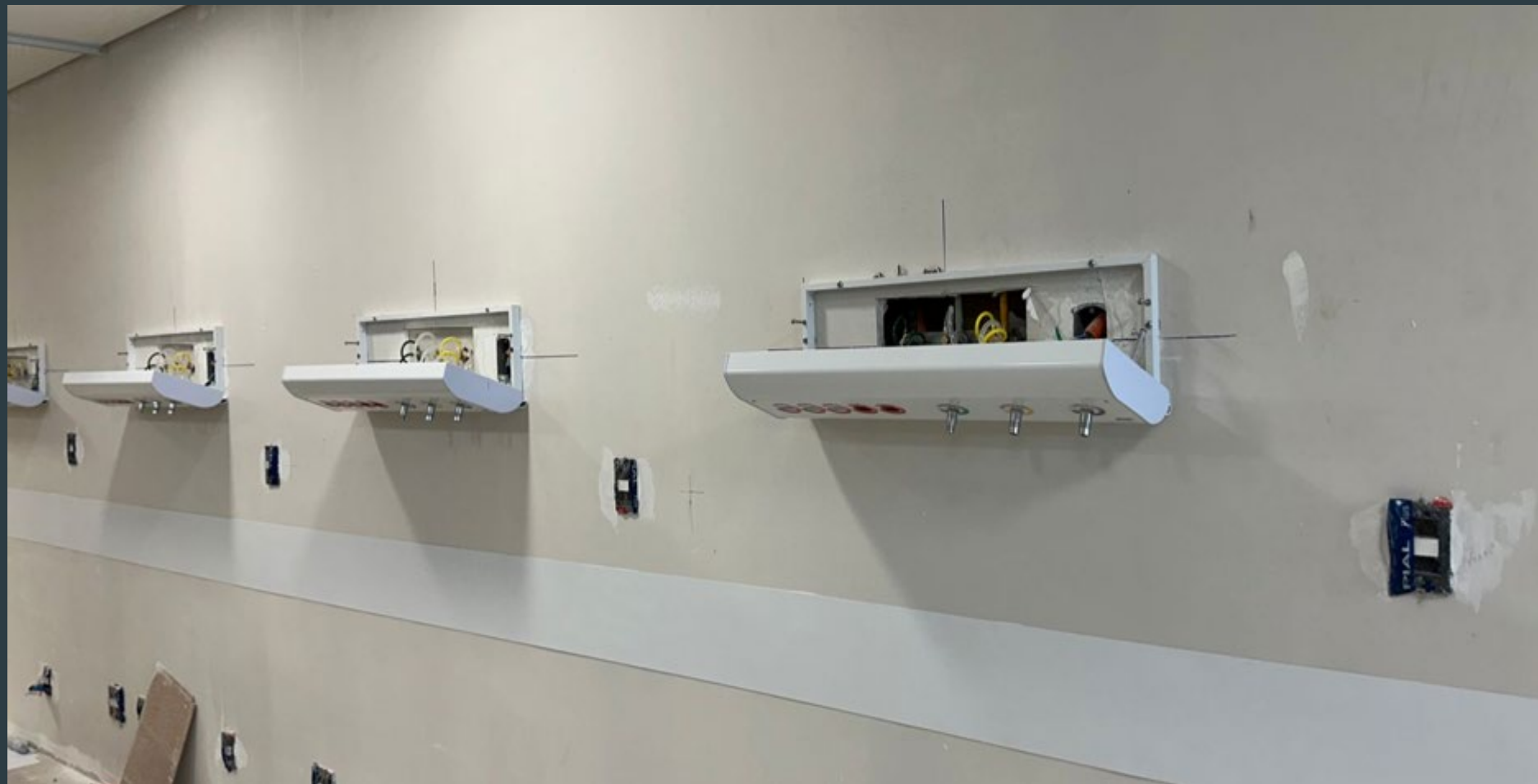
Andamento das obras

Piso Intertravado



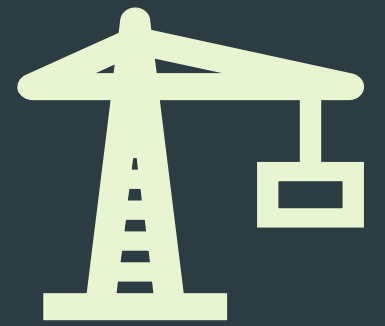
Andamento das obras

Instalações das Réguas de Gases



Andamento das obras

Elevadores



Climitização





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