



Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande

► Relatório da Administração

► Abril/2025

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 R\$ 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\$ 102,7602- PL Abril/25

Cota de mercado: R\$ 94,61 Base cota de fechamento abril/25

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

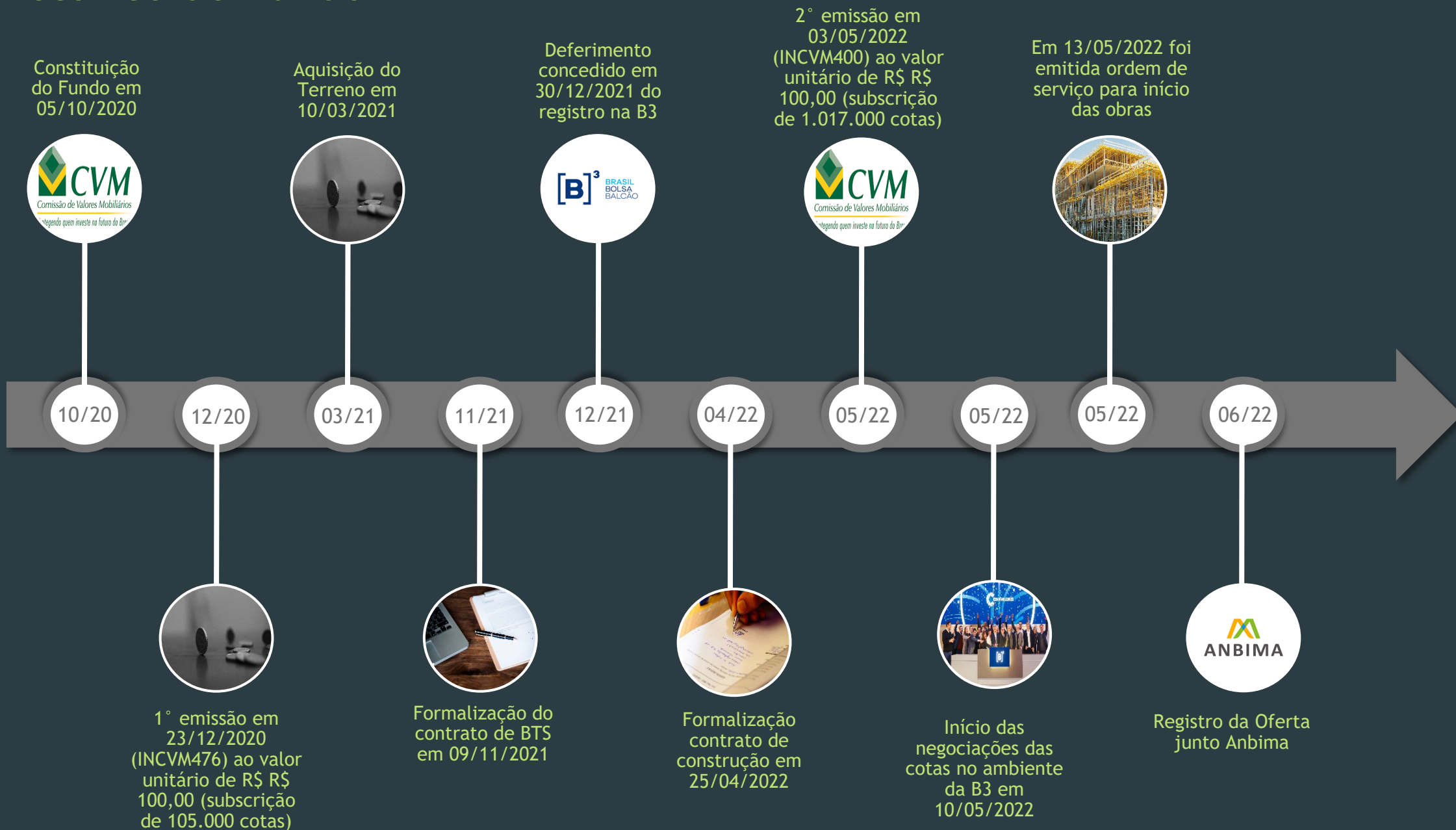
Nome de Pregão: FII UNIMED C

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 22 de maio de 2025.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE – HUCG11

CNPJ nº 39.347.413/0001-82 FATO RELEVANTE

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 Liège – 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 37, do Anexo Normativo III, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, republicada de 30 de março de 2023 (texto consolidado conforme alterações), comunica aos cotistas e ao mercado em geral, o que segue:

Conforme divulgado em Fato Relevante datado de 16 de abril de 2025 informamos que, se a ocupação do imóvel ocorresse no dia 28 de abril de 2025, o contrato de locação passaria a vigor a partir dessa data, com vencimento do aluguel no dia 15 do mês subsequente ao vencido, ou no primeiro dia útil subsequente.

Posteriormente, em Fato Relevante de 29 de abril de 2025, informamos que a ocupação do imóvel, denominado Hospital Unimed Campina Grande – HUCG, havia, de fato, se concretizado com a entrega das chaves no dia 28 de abril de 2025.

Contudo, o contrato de locação prevê, como condição para o início da locação, o prazo de até 60 dias contados da data de conclusão das obras, para que a Unimed Campina Grande, receba os equipamentos mínimos necessários ao início de suas atividades operacionais, conforme lista anexa ao contrato.

Nesse contexto, a Unimed Campina Grande comunicou ao Fundo que ainda não recebeu a totalidade dos equipamentos, e que a entrega dos últimos itens está prevista para ocorrer até o dia 02 de junho de 2025.

Diante disso, Fundo e Unimed Campina Grande acordaram que o início da locação será o mês de junho de 2025, com vencimento do primeiro aluguel em julho de 2025.

Cabe também informar que ainda persistem muitas pendências a serem resolvidas pela Construtora para que a obra seja efetivamente concluída.

A Administradora permanecerá acompanhando a finalização das atividades e manterá os cotistas informados quanto a novos desdobramentos relevantes.

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

São Paulo, 22 de maio de 2025

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 deveriam ser concluídas no prazo de 18 meses. Ocorre que a Construtora não cumpriu o prazo, e reiteradamente descumpriu os novos prazos por ela mesma estabelecidos. Atualmente a obra está em fase de conclusão, restando, no entanto, diversas pendências que precisam ser sanadas pela Construtora, sendo certo que a efetiva entrega da obra somente se dará mediante a formalização de termo de entrega definitiva da obra e com a resolução de todas as pendências apontadas no relatório de vistoria, no relatório de pendências e nos check lists elaborados pela Gerenciadora da obra.





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: Conforme Fato Relevante divulgado em 22/05/2025, acima reproduzido, em 28/04/2025 foi concretizada a ocupação do Hospital Unimed Campina Grande, com a entrega das chaves para a Unimed Campina Grande. No entanto, considerando que a Unimed não havia recebido a totalidade dos equipamentos mínimos necessários à sua operação, ficou acordado que a locação terá início a partir de junho de 2025.

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

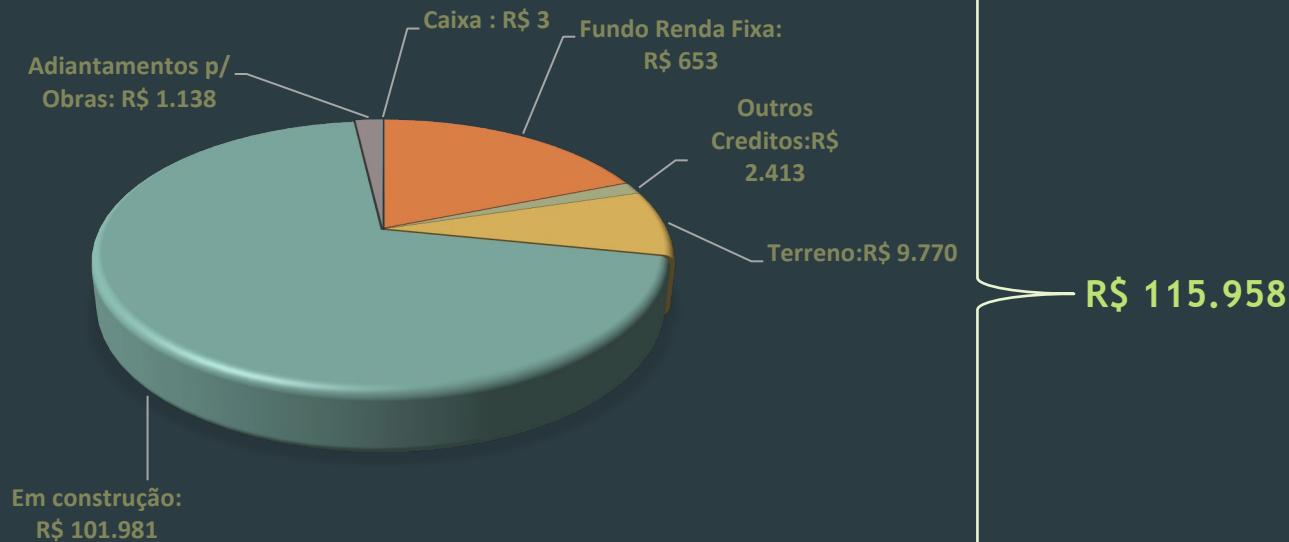


Valor da cota patrimonial
R\$ 102,7602



Valor da cota de mercado (fechamento)
R\$ 94,61

ATIVO em milhares de reais



Passivo em milhares de reais

Fiscais e previdenciários	R\$ 3
Taxa de administração a pagar	R\$ 58
Taxa de gestão a pagar	R\$ 10
Contas a pagar p/conta de obras	R\$ 581
Outros valores a pagar	R\$ 9

R\$ 661

Patrimônio Líquido em milhares de reais

Total Ativo R\$	115.958
Total Passivo R\$	-661
P.L R\$	115.297

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	8.767,69	66.217,50
Taxa de administração/gestão/escrituração	(70.644,98)	(282.808,92)
Despesas Tributárias	(1.315,13)	(9.932,47)
Taxa B3, Anbima, CVM e outros	(2.016,60)	(6.810,39)
Serviços Técnicos e especializados, cartórios e outros	(20.671,12)	(87.919,16)
Caixa líquido das atividades operacionais	(85.880,14)	(321.253,44)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Pagamento por conta de obras	(313.775,95)	(1.375.226,52)
Outros pagamentos por conta de obras	(142.940,47)	(420.222,36)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(456.716,42)	(1.795.448,88)
Variação líquida do caixa	(542.596,56)	(2.116.702,32)
Caixa início do período	1.198.587,62	2.772.693,38
Caixa final do período	655.991,06	655.991,06

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/24 no valor de R\$ 9.769.551,44 que acrescidos das medições, realizadas desde o início da obra em maio de 2022, e dos custos de projetos, totalizam R\$ 101.981.495,73

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 abril/2025

Laudo de Avaliação				
Imóvel: Av. Dr. Elpídio de Almeida - Campina Grande - PB	Valores em 2024	Medições	Valorização / desvalorização	Laudo Base 2025
Terreno	9.940.000,00	-	- 170.448,56	9.769.551,44
Edifício construções	100.893.116,42	1.088.379,31	-	101.981.495,73
Total	110.833.116,42	1.088.379,31	- 170.448,56	111.751.047,17
Resultado por cota	<u>98,78</u>	<u>0,97</u>	<u>-0,15</u>	<u>99,60</u>

Dividend Yield

► Em 30/04/25, foi informado aos cotista que no fechamento do mês, 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 abril seguiram-se as atividades necessárias para conclusão da obra. A obra está em fase final de acabamento, porém, existem diversas pendências que precisam ser finalizadas pela Construtora. De acordo com a medição realizada pela gerenciadora, em 29/04/2025 o avanço físico atingido foi de 99,7%. Em 28/04/2025 o HUCG foi ocupado pela Unimed, no entanto, independentemente da ocupação, a efetiva entrega da obra somente se dará com a formalização do respectivo termo de entrega definitiva da obra e resolução, pela Construtora, de todas as pendências apontadas nos relatórios elaborados pela Gerenciadora da obra.



Andamento das obras

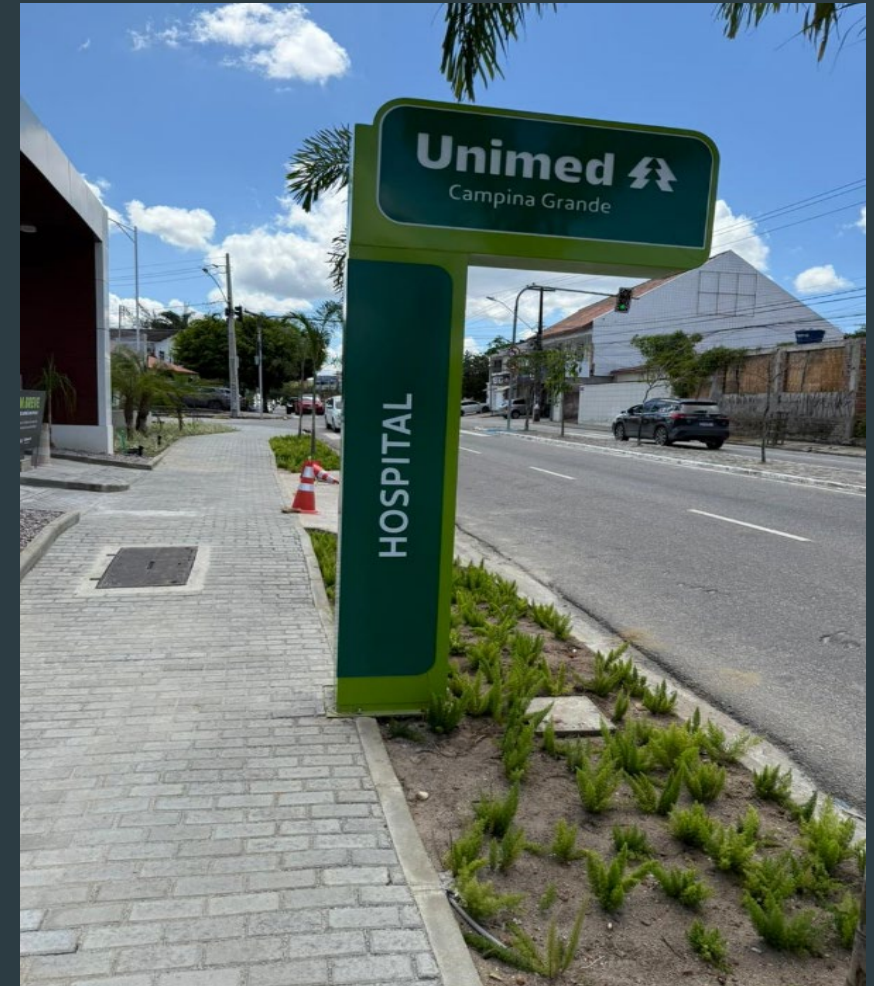
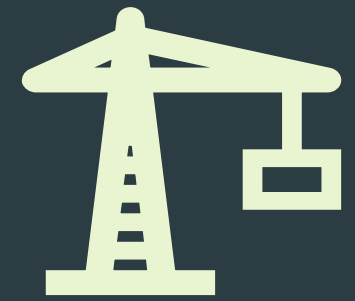
Para suprimento da obra, até o final do mês de abril foram contratados para faturamento direto o montante de R\$ 76.987.712,01 correspondente a compra de insumos e contratação de serviços especializados. Deste montante, já foram pagos até 30/04/2025 R\$ 76.747.310,55 e o saldo será faturado de acordo com a entrega/medição, para pagamento nos próximos meses de acordo com os prazos acordados.

Fachada



Andamento das obras

Visão Geral – Entrada Social



Andamento das obras

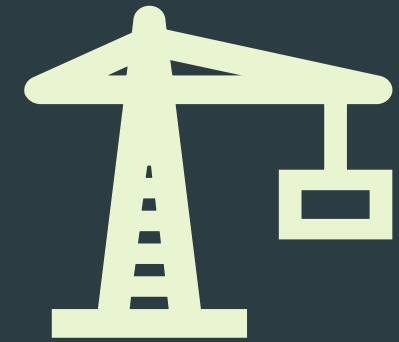


Visão Geral – Área externa com 5 lojas e 1 na parte superior.



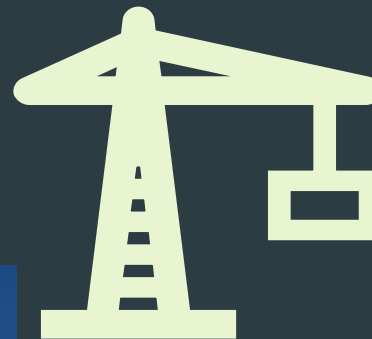
Andamento das obras

Montagem das salas de cirurgias.



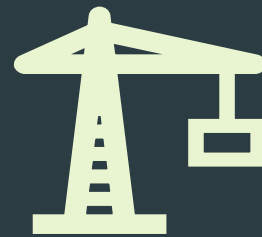
Andamento das obras

Visão Geral - Instalação do White Martins



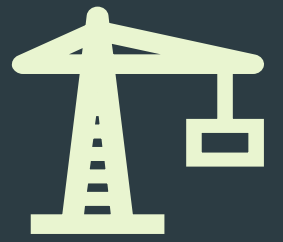
Andamento das obras

Visão Geral - Neo-Natal



Andamento das obras.

Sala de Uti.





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