

Fundo de Investimento Imobiliário
Hospital Unimed Campina Grande
Responsabilidade Limitada

► Relatório da Administração

► DEZEMBRO/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 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 Responsabilidade Limitada

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\$ 128,0308 - PL Dezembro/25

Rendimento no mês: R\$ 0,74

Cota de mercado: R\$ 87,99 Base cota de fechamento Dezembro/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).





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

O Imóvel está sendo 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 de junho de 2025 a 31 de maio de 2045

Valor do Aluguel: R\$ 1.027.083,95

Índice de Correção: IPCA (base junho/2025)

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. (Pendente de apresentação pela locatária)



Informações contábeis

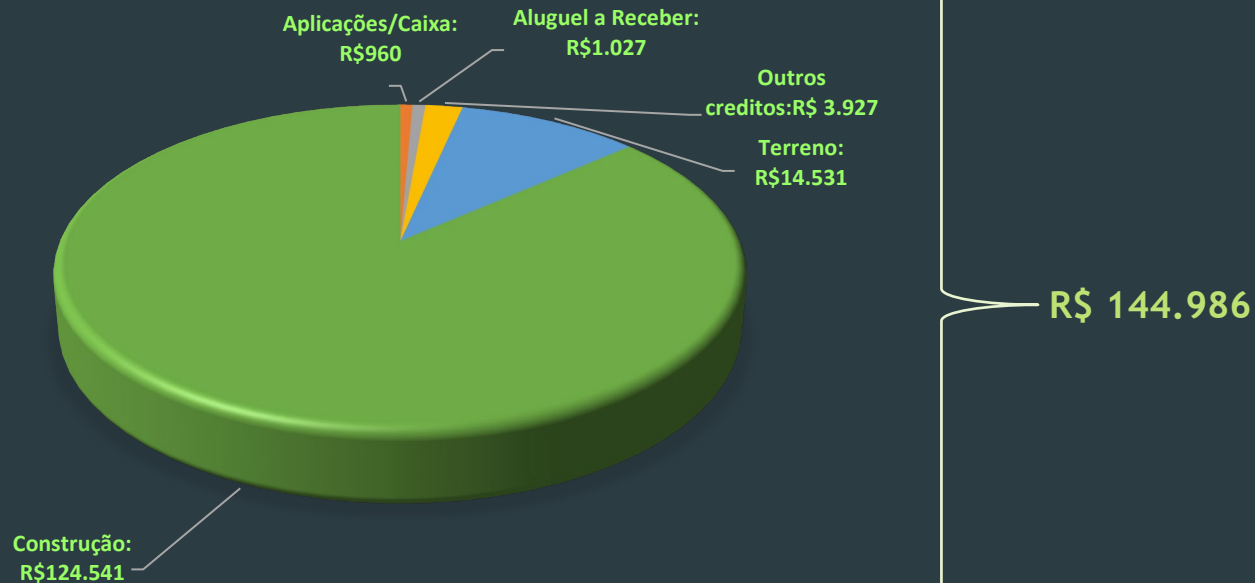


Valor da cota patrimonial
R\$ 128,0308



Valor da cota de mercado (fechamento)
R\$ 87,99

ATIVO em milhares de reais



Passivo em milhares de reais

Rendimentos a distribuir	R\$ 830
Fiscais e previdenciários	R\$ 117
Taxa de administração a pagar	R\$ 72
Taxa de gestão a pagar	R\$ 12
Contas a pagar p/conta de obras	R\$ 272
Contas a Pagar	R\$ 33

R\$ 1.336

Patrimônio Líquido em milhares de reais

Total Ativo R\$	144.986
Total Passivo R\$	-1.336
P.L R\$	143.650

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/

Rentabilidade

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE - RESPONSABILIDADE LIMITADA.							
Rentabilidade das Cotas							
Mês / Ano	Valor da Cota de Fechamento	Variação %	Distribuição de Rendimento R\$/cota)	Dividend Yield (distrib/cota fechamento)	Valor da Cota Patrimonial	Variação %	Rentabilidade Dividend/Cota Patrimonial
jul-25	R\$ 102,03	-6,82%	0,53	0,52%	R\$ 103,56	0,98%	0,51%
ago-25	R\$ 104,50	2,42%	0,70	0,67%	R\$ 103,60	0,04%	0,68%
set-25	R\$ 90,05	-13,83%	0,75	0,83%	R\$ 103,65	0,05%	0,72%
out-25	R\$ 85,00	-5,61%	0,70	0,82%	R\$ 103,70	0,05%	0,68%
nov-25	R\$ 88,00	3,53%	0,70	0,80%	R\$ 103,75	0,05%	0,67%
dez-25	R\$ 87,99	-0,01%	0,74	0,84%	R\$ 128,03	23,40%	0,58%
Total no período		-19,64%		4,57%		24,84%	3,90%
	DI			Selic			IFIX
Período	7,19%		Período	7,24%		Período	8,37%
Mensal	1,16%		Mensal	1,17%		No mês	3,14%

Fluxo de caixa

	Início do mês	Acumulado no ano
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receita de Aplicação Financeira e Remunerações	12.082,00	164.323,85
Receita de Aluguel	1.027.083,95	6.037.754,02
Taxa de administração/gestão/escrituração	(71.245,31)	(840.290,54)
Despesas Tributárias	(2.718,43)	(23.567,63)
Taxa B3, Anbima, CVM e outros	(3.703,15)	(40.669,87)
Serviços Técnicos e especializados, cartórios e outros	(24.242,97)	(372.103,79)
Caixa líquido das atividades operacionais	937.256,09	4.925.446,04
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Pagamento por conta de obras	(94.895,61)	(2.507.512,85)
Outros pagamentos por conta de obras	3.075,15	(555.236,41)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(91.820,46)	(3.062.749,26)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Distribuição de rendimentos	(785.400,00)	(3.792.360,00)
Impostos s/distrib. a recolher	-	116.760,14
Caixa líquido das atividades de financiamentos	(785.400,00)	(3.675.599,86)
Variação líquida do caixa	60.035,63	(1.812.903,08)
Caixa início do período	899.754,67	2.772.693,38
Caixa final do período	959.790,30	959.790,30

Valor de mercado dos bens integrantes do Patrimônio Líquido

De acordo com a avaliação técnica, realizada pela empresa Cushman & Wakefield, o valor de mercado incluindo o terreno e construção totalizaram R\$ 139.062.200,00 base novembro de 2025

Premissas

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

Para Edificação houve alteração da metodologia adotada. Em 2024 foi adotado o método evolutivo (custos de aquisição de acordo com os valores das medições ocorridas até dezembro/2024). Para 2025, considerado a conclusão da obra, e início da locação em junho de 2025, a metodologia adotada passou a ser de Capitalização da Renda – Por Fluxo de Caixa Descontado, resultando em uma valorização de 25% em relação da 2024.

Obs. Taxa de Desconto 9,25% e Taxa de Capitalização (Cap Rate) 8,75%.

Laudo de Avaliação				
Imóvel:	Valores em 2024	Medições	Valorização /	Laudo Base 2025
Av. Dr. Elpídio de Almeida - Campina Grande - PB			desvalorização	
Terreno	9.940.000,00	-	4.590.911,18	14.530.911,18
Edifício construções	100.893.116,42	1.279.400,80	22.368.846,52	124.541.363,74
Total	110.833.116,42	1.279.400,80	26.959.757,70	139.072.274,92
Resultado por cota	98,78	1,14	24,03	123,95

Andamento das obras

Em 28/04/2025 o HUCG foi ocupado pela Unimed Campina Grande, e a partir de junho/2025 o hospital entrou em operação, no entanto, ainda persistem algumas pendências relacionadas à fachada do imóvel que estão sendo avaliadas pelo Fundo e que deverão ser regularizadas pela Construtora.



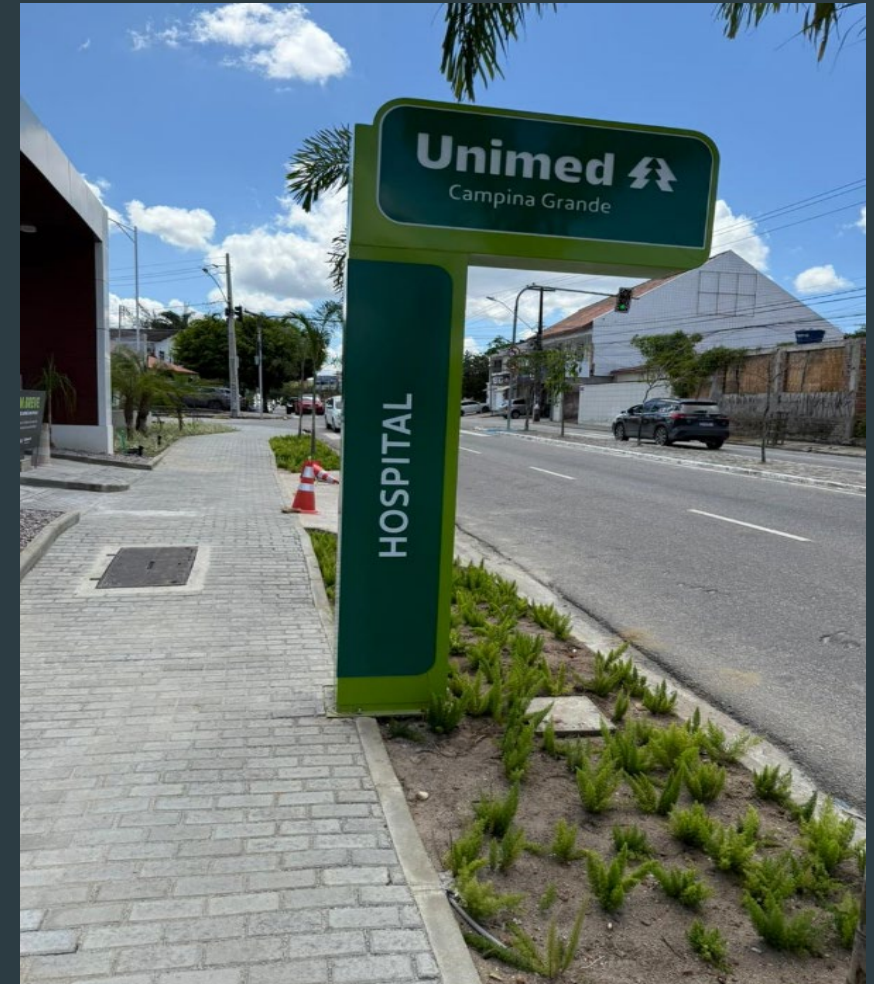
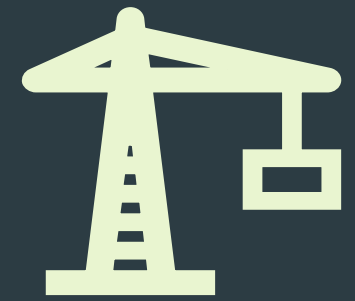
EMPRENDIMENTO

Fachada



Andamento das obras

Visão Geral – Entrada Social





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