

Demonstrações Financeiras

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED
CAMPINA GRANDE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 39.347.413/0001-82

(Administrado pela Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

Em 31 de dezembro de 2025

Com Relatório dos Auditores Independentes
sobre as demonstrações financeiras

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA
GRANDE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 39.347.413/0001-82

Administrado pela Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 00.336.036/0001-40

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanco patrimonial.....	5
Demonstração do resultado	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa – método direto.....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande Responsabilidade Limitada

(Administrado pela Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como, as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outros assuntos

Auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram auditadas por outros auditores independentes, com relatório datado de 28 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Esses

assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para os assuntos abaixo, as descrições de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, são apresentados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras.

Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui R\$139.072 mil ou seja 95,93% de seu patrimônio líquido representado por propriedades para investimento referentes ao terreno e edificações construídas para a construção do Hospital Unimed Campina Grande. Devido ao fato desses ativos serem um dos principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento do resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) analisamos as documentações referentes aos contratos; (ii) verificamos matrícula e certidões e (III) Laudo de avaliação. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência dos ativos, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do Fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº 10; (ii) pelo fato dos investimentos do Fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo de continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela administração do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas

relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 24 de março de 2026.

Confiance Auditores Independentes
CRC-SP Nº 2SP022750/O-8



José Júlio de Sousa Pereira
Contador
CRC-SP Nº 1SP094178/O-3

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE - RL
(Administrado pela Coinvalores CCVM Ltda - CNPJ:00.336.036-0001-40).

BALANÇO PATRIMONIAL

PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

Em milhares reais

ATIVO	Nota	dez/25	dez/24	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	dez/25	dez/24
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Bancos conta movimento		12	36	Resultado à distribuir cotistas		830	-
Aplicações financeiras de renda fixa	4	948	2.737	IRRF s/distribuição resultados		117	-
Alugueis à Receber		1.027	-	INSS retido de terceiros		-	8
IRRF à Compensar		1.633	1.614	Taxa Escrituração a pagar		3	3
Adiantamento por conta de obras		1.320	380	Taxa Gestão a pagar		12	10
		4.940	4.767	Taxa Administração a pagar		72	58
NÃO CIRCULANTE				Outras Provisões à Pagar		38	174
Depósito em Garantia		14	-			1.072	253
Adiantamento por conta de obras	6	960	867				
		974	867	NÃO CIRCULANTE			
Propriedade para investimento				Outros Provisões a pagar (LP)		264	435
Terrenos	5	15.009	9.770			264	435
Edificações	5	124.063	100.893				
		139.072	110.663	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	8		
		140.046	111.530	Cotas integralizadas		112.200	112.200
				(-) Gastos colocação de cotas		(31)	(31)
				Reserva Lucros Acumulados		46.146	13.482
				(-) Resultados distribuidos		(14.665)	(10.042)
						143.650	115.609
TOTAL ATIVO		144.986	116.297	TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		144.986	116.297

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE - RL
(Administrado pela Coinvalores CCVM Ltda - CNPJ:00.336.036-0001-40).

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

Em milhares reais

	Nota	dez/25	dez/24
Receita operacional			
Receita de Aluguel		7.065	-
Aplicações financeiras		123	891
Receita financeiras		152	-
Outras Receitas		6	-
		7.346	891
Despesas operacionais			
Avaliação de Ativos		(9)	(13)
Taxas de Administração	9	(708)	(640)
Taxa de Gestão		(118)	(116)
Taxa de Escrituração		(40)	(40)
Auditoria		(15)	(15)
Honorários Advocatícios		(196)	(272)
Serviços Consultoria		(598)	-
Serviço de terceiros		(28)	(4)
Tributações		(47)	(58)
Outras despesas		(53)	(5)
	10	(1.812)	(1.163)
RESULTADO ANTES VALOR JUSTO		5.534	(272)
AVJ - Ajuste ao valor justo das propriedades	5	27.130	(570)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		32.664	(842)
Quantidade de quotas		1.122.000	1.122.000
Resultado por quota		29,112	-0,750

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE - RL
(Administrado pela Coinvalores CCVM Ltda - CNPJ:00.336.036-0001-40).

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMONIO LÍQUIDO
PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024
Em milhares reais

	Quotas integralizadas	Gastos com colocação de quotas	Constituição de Reservas	Distribuição de Resultados	Resultado do exercício	Total
Em 31 de dezembro de 2023	112.200	(31)	14.324	(10.042)	-	116.451
Integralização Capital	-					-
Ajuste ao Valor Justo			(570)	-	570	-
Prejuízo líquido do exercício					(842)	(842)
Constituição de reservas			(272)	-	272	-
Em 31 de dezembro de 2024	112.200	(31)	13.482	(10.042)	-	115.609
Integralização Capital	-					-
Ajuste ao Valor Justo			27.130	-	(27.130)	-
Lucro líquido do exercício					32.664	32.664
Constituição de reservas			5.534	-	(5.534)	-
Resultados Distribuídos				(4.623)	-	(4.623)
Em 31 de dezembro de 2025	112.200	(31)	46.146	(14.665)	-	143.650

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE - RL
(Administrado pela Coinvalores CCVM Ltda - CNPJ:00.336.036-0001-40).

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO
PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024
Em milhares (R\$)

	dez/25	dez/24
Fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Receita de Aplicação Financeira	164	895
Receitas de Aluguel	6.038	-
Taxa de administração/gestão/escrituração	(840)	(768)
Despesas com Taxas e impostos	(24)	(121)
Taxa B3, Anbima, CVM e Outros	(41)	(36)
Serviços Técnicos e especializados, cartórios e out	(372)	(301)
Caixa líquido das atividades operacionais	4.925	(331)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:		
Pagamento por conta de obras	(2.508)	(13.310)
Outros Pagamento por conta de obras	(555)	(380)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(3.063)	(13.690)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos:		
Distribuição de rendimentos	(3.792)	(247)
Impostos s/distrib.	117	-
Caixa líquido das atividades de financiamentos	(3.675)	(247)
Variação Líquida do caixa	(1.813)	(14.268)
Caixa início do período	2.773	17.041
Caixa final do período	960	2.773
Variação do caixa no Período	(1.813)	(14.268)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 39.347.413/0001-82

Administrado pela Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.336.036/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE - RL, administrado pela Coinvalores C.C.V.M. Ltda, foi constituído em 05 de outubro de 2020, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93 de 25 de junho de 1993, e com a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, revogada pelo Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, republicada de 30 de março de 2023 (texto consolidado conforme alterações) cujo objetivo principal é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento em imóvel localizado no Município de Campina Grande, Estado da Paraíba adquirido pelo Fundo, onde foi desenvolvido o projeto da construção de um empreendimento imobiliário com destinação hospitalar para exploração comercial do Imóvel Alvo mediante locação à **UNIMED CAMPINA GRANDE COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO LTDA**, conforme trata em seu Regulamento com todos os detalhes, e nos termos do contrato de locação na modalidade BUILT TO SUIT (BTS) firmado em 09 de novembro de 2021.

De acordo com o artigo 1.1 do Anexo Descritivo da Classe do Regulamento, o Fundo é destinado a Investidores em geral e possui uma única classe de cotas. O Fundo é listado na B3 cujas cotas são negociadas em bolsa de valores operacionalizada pela B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram apresentadas em (milhares R\$) e elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nos 516/11, 517/11, Resolução nº 175 da Comissão de Valores Mobiliários, republicada de 30 de março de 2023 (texto consolidado conforme alterações), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário. Foram aplicados os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas e apropriação de despesas e evidenciação nesta Demonstração Financeira.

3. Principais práticas contábeis

a. Resultado

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência. Os rendimentos e as despesas de natureza financeira são calculados com base no método exponencial, observando-se o critério "pro rata".

b. Aplicações financeiras

São demonstradas ao custo de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que não excede o valor de realização.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 39.347.413/0001-82

Administrado pela Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.336.036/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c. Propriedades para Venda

As propriedades para Venda, “Estoques”, quando houver, pode ser um terreno ou um edifício; ou parte de um edifício ou até mesmo ambos, são mantidos no Ativo Circulante no subgrupo Aplicações Imobiliárias até que a sua efetiva negociação no mercado Imobiliário e são avaliados periodicamente por empresa especializada.

d. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são mantidas para obter rendas ou para valorização do capital ou para ambas, e por isso classificadas no subgrupo investimentos, dentro do Ativo Não Circulante. Por isso, uma propriedade para investimento gera fluxos de caixa altamente independentes dos outros ativos mantidos pela entidade.

A exploração de imóveis tem a contabilização regulamentada internacionalmente pela IAS 40 – Investment Property e no Brasil tem como norma correspondente emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) o pronunciamento técnico CPC 28 – Propriedade para Investimento, estabelecendo que este tipo de ativo é uma propriedade mantida para obter rendas ou para valorização do capital ou com ambos os objetivos, podendo ser um terreno ou um edifício; ou parte de um edifício ou até mesmo ambos e que pode ser mantida pelo dono ou pelo arrendatário em um leasing financeiro.

A administradora adota critérios definidos para a correta classificação contábil de qualquer dispêndio realizado nas propriedades para investimentos, podendo ser classificados no Ativo não circulante, ou classificados em Despesa com manutenção e reparos, que são aqueles incorridos para manter ou recolocar os ativos em condições normais de uso, sem que com isso, aumente a sua capacidade de produção ou altere a vida útil do Ativo.

No caso do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE - RL, o Fundo adquiriu seu terreno em março de 2021.

Após aquisição do terreno, o fundo iniciou, em 13 de maio de 2022, a construção do Hospital sendo registrado o custo de aquisição de acordo com as medições da obra até sua conclusão em 2025.

e. Demais ativo circulante e não circulante

São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos e, quando aplicável, ajustados ao valor de mercado ou realização.

f. Passivo circulante e não circulante

Registrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 39.347.413/0001-82

Administrado pela Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.336.036/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Aplicações financeiras

Os recursos, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, foram empregados na obra que foi concluída no abril de 2025. O saldo restante, juntamente com a retenção de 5% do resultado do caixa acumulada no período, está representado substancialmente por disponibilidades em moeda nacional em aplicações no Fundo de Renda Fixa por decisão da Gestora de acordo com os poderes lhe conferidos no Regulamento do FUNDO cujo detalhe da aplicação está composta conforme a seguir:

Aplicação de recursos	Cotas	Vlr. Cota - R\$	Saldo (R\$) 2025	Saldo (R\$) 2024
DAYCOVAL TIT PUBLICO V (i)	549,6555793	1.733,68494197	953	2.741
Provisão do IRRF			(5)	(4)
Investimento Líquido			948	2.737

(i) O Daycoval Títulos Públicos VI Fundo de Investimento Financeiro Curto Prazo ("Fundo") foi constituído em 19 de fevereiro de 2020 e iniciou suas atividades em 30 de setembro do mesmo ano, sob a forma de condomínio de natureza especial aberto e com prazo indeterminado de duração. O Fundo é composto por classe única de cotas e poderá ter subclasses a critério do Administrador.

As demonstrações financeiras do Fundo foram devidamente auditadas para o exercício findo em 30 de novembro de 2025, cujo relatório foi emitido em 13 de fevereiro de 2026, sem modificação de opinião.

5. Propriedades para investimentos

O imóvel compreende 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, adquirido pelo Fundo com os recursos obtidos a Primeira Emissão de Cotas nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra Imobiliária, lavrada em 10 de março de 2021, pelo 30º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo – SP pelo valor de R\$ 7.200 que acrescidos dos impostos e encargos totalizou o montante de 7.368. Posteriormente, o terreno foi avaliado pelo Valor Justo cuja variação positiva acumulada foi de R\$ 7.941 resultando em o valor final no exercício de R\$ 15.009.

Sobre o imóvel foi desenvolvido um empreendimento hospitalar e assistências, com área de 15.740m², que contará com 127 Leitos, 10 Leitos de UTI Adulto e 10 Leitos de UTI Infantil, com Pronto Atendimento – PA, Serviços de Diagnósticos por imagem e Exames Laboratoriais. Conforme Fato Relevante divulgado em 22/05/2025, 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, as partes concordaram em iniciar a

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 39.347.413/0001-82

Administrado pela Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.336.036/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

locação a partir de junho de 2025 por meio da formalização do 1º Aditamento ao 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. A locação possui vigência de 20 anos e o valor do aluguel foi reajustado pelo IPCA acumulado no período de novembro/21 à maio/25, sendo que, o próximo reajuste ocorrerá em junho/26 e os demais sempre no mês de junho de cada ano.

VALOR JUSTO DO EMPREENDIMENTO

Com o objetivo de atender as Instruções 516 e Anexo Normativo III da Resolução da 175 da ICVM, a administradora, para avaliação do Ajuste ao Valor Justo, contratou a Cushman Wakefield, empresa especializada no setor imobiliário que emitiu Laudo com as seguintes Informações Básicas:

VALOR JUSTO DO EMPREENDIMENTO E ADEQUAÇÕES				
Ativo	Ano 2024	Aquisições/Adequações Propriedades até 12/2025	AVJ	Ano 2025
Terreno do Empreendimento	9.770	-	5.239	15.009
Edificações em Construção	100.893	1.279	21.891	124.063
Total Conforme Laudo	110.663	1.279	27.130	139.072

Considerando a conclusão da obra e o início da locação a partir de junho de 2025, para a avaliação realizada no final de 2025 houve alteração da metodologia adotada em relação ao exercício anterior, assim, em 2025 a metodologia adotada foi a Capitalização da Renda – Por Fluxo de Caixa Descontado para determinar o valor de mercado para a venda:

Para Capitalização da Renda foi adotada a taxa de desconto de 9,25% para o fluxo de caixa operacional de 10 anos, e a Taxa de Capitalização de 8,75% para forma uma opinião do valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise.

A taxa de capitalização é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida de 2026 a 2036, sendo 11 anos o período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o caixa operacional final do empreendimento.

Já em 2024, foram adotadas as seguintes metodologias: Comparativo Direto de Dados de Mercado e Evolutivo para determinação do valor de mercado para venda do terreno e para edificação, foi considerado o valor do custo de construção através de medições realizadas até final daquele exercício.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 39.347.413/0001-82

Administrado pela Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.336.036/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Incertezas em relação as premissas adotadas na avaliação

Avaliações com base em projeções de fluxo de caixa – O valor justo obtido nesse tipo de avaliação está sujeito a variações e seu resultado pode ser significativamente diferente em caso de alienação ou aluguel desses ativos. O valor justo apurado está sujeito a: i) as estimativas de receitas e custos não se concretizarem nos valores estimados, ii) as taxas de juros virem a ser diferentes da estimadas, entre outros fatores que podem alterar o valor encontrado.

6. Política de distribuição de resultados / rentabilidade

A política de distribuição de resultados estabelecida no regulamento do Fundo prevê que, haverá pagamento de no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa apurado, com base em balanço encerrados. A distribuição dos resultados líquidos será realizada após o efetivo recebimento dos investimentos, aluguéis pela locação do imóvel, subtraídas todas as despesas e encargos que incidirem no mês de competência.

A apresentação dos Rendimentos distribuídos está atualizada, observando aos Ofícios Circulares da CVM que tratam especificamente deste tema e tem adequada compreensão conforme art.10 § único, da Lei 8.668/93.

A Administradora, contratou, para efetuar os serviços de escrituração do Fundo, a Instituição financeira Banco Daycoval S/A. que mensalmente ou semestralmente receberá o valor total do rendimento e realizará a distribuição proporcionalmente a quantidade de cotas de cada cotista.

A Administradora pagou rendimentos aos cotistas durante o ano de 2025 no montante de R\$ 4.623 e durante o ano de 2024 não houve distribuição de rendimentos.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 39.347.413/0001-82

Administrado pela Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.336.036/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande										
Informações sobre o Patrimônio Líquido e Valor das Cotas										
Mês/Ano	Patrimônio	Quantidade de	Valor	Variação	Variação	Rendimento	Dividend	Rentabilidade	Rentabilidade	Distrib
	Líquido	cotas	Patrimonial da	Patrimonial	Patrimonial	proposto	Yield	Patrimonial	Patrimonial	de
			Cota	da cota	da cota	por cota	Patrimonial		Acumulada	Result
jan/25	115.548	1.122.000	102,9843	- 0,05	- 0,05	-	-	- 0,05	- 0,05	
fev/25	115.369	1.122.000	102,8247	- 0,15	- 0,21	-	-	- 0,15	- 0,21	
mar/25	115.378	1.122.000	102,8325	0,01	- 0,20	-	-	0,01	- 0,20	
abr/25	115.297	1.122.000	102,7602	- 0,07	- 0,27	-	-	- 0,07	- 0,27	
mai/25	115.174	1.122.000	102,6510	- 0,11	- 0,38	-	-	- 0,11	- 0,38	
jun/25	115.080	1.122.000	102,5668	- 0,08	- 0,46	-	-	- 0,08	- 0,46	
jul/25	116.190	1.122.000	103,5562	0,96	0,50	0,53	0,52	1,48	1,02	
ago/25	116.241	1.122.000	103,6014	0,04	0,55	0,70	0,68	0,72	1,74	
set/25	116.300	1.122.000	103,6546	0,05	0,60	0,75	0,72	0,78	2,51	
out/25	116.355	1.122.000	103,7029	0,05	0,65	0,70	0,68	0,72	3,24	
nov/25	116.407	1.122.000	103,7497	0,05	0,69	0,70	0,68	0,72	3,96	
dez/25	143.650	1.122.000	128,0308	23,57	24,26	0,74	0,71	24,28	28,24	
	118.082									
	PL Médio									
										DISTRIB.RENDIM ENTOS ANO 4.6

Definições/MemóriaCálculo conforme Ofícios Circulares CVM :

Variação Patrimonial da cota : (Cota Patrimonial do mês corrente / Cota Patrimonial do mês anterior)

Variação Patrimonial da cota acumulada : (Cota Patrimonial do mês corrente / Cota Patrimonial do último mês do ano anterior)

Rendimento proposto : (Rendimento proposto pela administração do fundo conforme análise fluxo caixa)

Dividend Yield Patrimonial : (Rendimentos anunciados no mês / Cota Patrimonial do mês anterior)

Rentabilidade Patrimonial : (Variação Patrimonial +Dividend Yield Patrimonial)

Rentabilidade Patrimonial acumulada : (Rentabilidade patrimonial acumulada mês anterior + Rentabilidade patrimonial do mês)

OBS. Em 12/12025 houve avaliação ao valor justo do empreendimento o que afetou a cota contábil de forma considerável.

Memória de Cálculo do rendimento a distribuir conforme Ofício-Circular nº 1/2024/CVM/SSE/SNC:

Lucro segundo regime de caixa (financeiro)	4.3G3
(Prejuízo financeiro 1° semestre)	453
Base para efeito de distribuição de resultado	4.846
Rendimentos Efetivamente Pagos no exercício	-3.792
Rendimentos declarados pagos em jan/26	-830
Saldo não distribuído	224
Perc.% saldo não distribuído	4,62%
% Rendimento declarado sobre o lucro do caixa	
Base para efeito de distribuição de resultado	4.846
Rendimentos efetivamente pagos e declarados	-4.622
Perc% rendimentos declarados sobre o lucro financeiro	G5,38%

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 39.347.413/0001-82

Administrado pela Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.336.036/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Abaixo segue a tabela em observância aos itens b) e c) do inciso XI do artigo 24 da IN CVM 516:

Rendimentos distribuídos no exercício	-	4.623
Média ponderada das cotas	1.122.000	1.122.000
Resultado do Período	32.664	-
Resultado por cota considerando a média ponderada das cotas	29,11	4,12
Valor da Cota Patrimonial fim exercício	128,03	128,03
%Resultado por cota considerando a média ponderada das cotas integralizadas/Cota Patrimonial	22,74%	3,22%

7. Patrimônio líquido

O Patrimônio Líquido do **Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande - RL** em 31 de dezembro de 2025 está composto por 1.122.000 cotas no valor por cota de **R\$ 128,0308** totalizando um PL de **R\$ 143.650** (Cento e quarenta e três milhões, seiscentos e cinquenta reais) totalmente integralizadas, e, em 31 de dezembro de 2024 estava composto por 1.122.000 cotas no valor por cota de **R\$ 115.609** (Cento e quinze milhões seiscentos e nove mil reais) totalmente integralizadas conforme se demonstra no quadro abaixo:

Patrimônio Líquido	Quotas	Valores
Patrimônio Líquido final ano (2024)	1.122.000	115.609
Contas integralizadas	-	-
Ajuste ao Valor Justo (Positivo)		27.130
Lucro do Período		5.534
(-) Resultado Distribuído		-4.623
Patrimônio Líquido final ano (2025)	1.122.000	143.650

8. Taxa de Administração e gestão.

O **Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande - RL**, é administrado pela Coinvalores Corretora Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. que é, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário do Imóvel Alvo e demais bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, no Regulamento do Fundo, ou ainda, conforme as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 39.347.413/0001-82

Administrado pela Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.336.036/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A devida remuneração esta estipulada conforme o Regulamento está composta pelos serviços de administração, gestão, controladoria, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas, o Administrador, a Gestora e o Escriturador receberão, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, remuneração equivalente à soma dos seguintes valores, os quais, em conjunto, compreenderão a taxa de administração ("Taxa de Administração"): (i) **0,70%** (setenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (conforme definição abaixo), assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais) à Administradora, o qual será corrigido, em outubro de cada ano, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA/IBGE"), ou outro índice que venha a substituí-lo, tendo por base o mês de dezembro de 2021, e (ii) valor variável devido ao Escriturador pelos serviços de escrituração de Cotas de R\$1,60 (um real e sessenta centavos) multiplicado pelo número de Cotistas apurado no último dia útil do mês base para cálculo da Taxa de Administração, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais) e observado um valor máximo mensal de R\$16.000,00 (dezesesseis mil reais), os quais serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M, tendo por base o mês de dezembro de 2021. O montante constante do item "i" da Taxa de Administração será pago ao Administrador e à Gestora, cabendo ao primeiro o valor correspondente a **0,60%** (sessenta centésimos por cento) ao ano e à Gestora o valor correspondente a **0,10%** (dez centésimos por cento) ao ano, em ambos os casos incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração."

Em 2025, foram debitados do Fundo, a título de taxa de administração, R\$ 708 representando 0,5996% do patrimônio líquido médio do exercício, já em 2024 foi de R\$ 640 representando 0,5499% do patrimônio líquido médio daquele exercício.

A taxa de Gestão em 2025 foi de R\$ 118 representando 0,0997% do patrimônio líquido médio do exercício, já em 2024 foi de R\$ 116 representando 0,0993% do patrimônio líquido médio daquele exercício.

A taxa de Escrituração em 2025 foi de R\$ 40 representando 0,0344% do patrimônio líquido médio do exercício, já em 2024 foi de R\$ 40 representando 0,0339% do patrimônio líquido médio daquele exercício.

9. Encargos e despesas do Fundo

Abaixo segue as despesas e encargos debitados aos Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande em comparação ao período anterior:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 39.347.413/0001-82

Administrado pela Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.336.036/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE				
COMPARATIVO DESPESAS OPERACIONAIS				
Despesas Operacionais	Ano de 2025	(%)	Ano de 2024	(%)
Avaliação de Ativos	(9)	-0,0076%	(13)	-0,0110%
Taxas de Administração	(708)	-0,5996%	(640)	-0,5420%
Taxa de Gestão	(118)	-0,0999%	(116)	-0,0982%
Taxa de Escrituração	(40)	-0,0339%	(40)	-0,0339%
Auditoria	(15)	-0,0127%	(15)	-0,0127%
Honorários Advocaticios	(196)	-0,1660%	(272)	-0,2303%
Serviços de Consultoria	(598)	-0,5064%	-	0,0000%
Serviços de Terceiros	(28)	-0,0237%	(5)	-0,0042%
Tributações	(47)	-0,0398%	(58)	-0,0491%
Outras Despesas	(53)	-0,0449%	(4)	-0,0034%
Despesas do Fundo Imobiliário	(1.812)	-1,5345%	(1.163)	-0,9849%

PL Médio do ano 118.082 116.395

10. Gerenciamento de riscos

O Fundo de Investimento Imobiliário hospital Unimed Campina Grande é administrado pela Coinvalores Corretora Câmbio e Valores Mobiliários – Ltda, que adota critérios internos para a identificação e mensuração de riscos notadamente em relação a riscos e mercado, risco de crédito e risco de liquidez e outros aplicáveis às operações específicas de cada fundo administrado pela Coinvalores, no caso do Fundo todos os possíveis riscos estão apresentados no anexo I Fatores de Risco do seu Regulamento.

11. Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE - RL e autorizadas para emissão em 24 de março de 2026.

12. Demandas judiciais

A importância de 14 classificada no ativo não circulante refere-se a depósito judicial realizado decorrente de processo trabalhista de terceiro contratado pela Construtora. Embora o juiz tenha determinado o depósito judicial, o fundo tomará todas as providências para retirada do polo possível uma vez que a responsabilidade por funcionários e terceiros que trabalharam na obra é da Construtora.)

Até a data da divulgação deste balanço não há mais demandas judiciais a serem informadas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 39.347.413/0001-82

Administrado pela Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.336.036/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Legislação tributária

O Fundo, conforme legislação em vigor o Fundo tem retenção na fonte de imposto de renda que incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas conforme percentual de participação de cada cotista no Fundo, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%. Os cotistas também estão sujeitos à incidência de Imposto de Renda à alíquota de 20% sobre lucros auferidos no ganho de capital, neste sentido, considerando que as cotas são negociadas no mercado secundário, cada cotista deve apurar o seu ganho de capital.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.033, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei nº 11.196 de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de Imposto de Renda recolhidos na Fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

14. Emissões e amortizações

Em observância ao artigo 4.6 e 4.7 do Anexo Descritivo de Classe Única do Regulamento do Fundo, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, novas emissões de Cotas (“Novas Emissões”) deverão ser objeto de deliberação em Assembleia de Cotistas. Na hipótese de novas emissão serão conferidos aos cotistas direito de preferência na subscrição de cotas na proporção de número de cotas que possuírem. Os termos de condições de eventual nova emissão serão definidos na AGC e posteriormente nos documentos da oferta. No exercício, não houve emissão de novas cotas assim como não houve amortizações.

Na hipótese de Novas Emissões dentro do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da Nova Emissão deverá ser fixado conforme orientação do Gestor, preferencialmente, tendo-se em vista os critérios indicados na alínea (i) do item 4.2 do Anexo Descritivo da Classe Única de Cotas do Regulamento Parte Geral do Fundo.

No exercício foram integralizadas 652.683 cotas perfazendo um montante de R\$ 66.804. Não houve amortização de cotas no período.

15. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes no presente exercício.

16. Outras informações

O serviço de tesouraria é realizado pela Administradora Coinvalores CCVM Ltda e o serviço de custódia é realizado pelo Banco Daycoval S.A.

Em atendimento ao inciso XXII do Instrução CVM 516 o Fundo contratou a Confiance Auditores somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 39.347.413/0001-82

Administrado pela Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.336.036/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As demonstrações contábeis do Fundo serão divulgadas nos sites da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), B3 e Coinvalores.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, (HUCG11), sendo a última negociação ocorrida final de dezembro, com valor de cota de mercado com fechamento em R\$ 87,99 (Oitenta e sete reais e vinte e cinco centavos).

Foram promovidas alterações no regulamento do Fundo por meio de Ato do Administrador celebrado em 26 de junho de 2025 objetivando a adaptação às disposições da Resolução CVM 175 de dezembro de 2022. A versão atualizada do Regulamento do Fundo e as AGCs podem ser acessadas através do site da B3/CVM www.b3.com.br e por meio do seguinte link da administradora: <https://coinvalores.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios/> , acessar o FII Hospital Unimed Campina Grande.

Fernando Ferreira da Silva Telles

Sergio A. C. Oliveira

Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda

Contador CRC 1RS055637/O-3