

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande Responsabilidade Limitada

▶Relatório da Administração

▶Setembro/2026

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.

Conforme Fato Relevante publicado em 02 de junho de 2026, para amortização de parte de dívida mantida pela construtora, responsável pela construção do Hospital Unimed Campina Grande, o Fundo recebeu da construtora uma dação em pagamento, 1.552 cotas do próprio Fundo, (HUCG). Essas cotas, foram transferidas efetivamente em 03/02/2026 e permaneceram em tesouraria até 29/05/2006 data em que foram canceladas por decisão da Administração. Assim, total de cotas emitidas pelo Fundo passa de 1.122.000(um milhão, cento e vinte e duas mil) cotas para 1.120.448 (um milhão, cento e vinte mil, quatrocentos e quarenta e oito) cotas na base de 29/05/20226.

A cotas canceladas representam 0,1383% (zero virgula cento e trinta e oito milésimos e três décimos de milésimo por cento) das cotas originalmente emitidas, e o efeito do cancelamento revertido a favor dos cotistas é de 0,1385% (zero virgula cento e trinta e oito milésimos e cinco décimos de milésimo por cento).

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: 1.120.448

Cota Patrimonial: R$ 127,2706- PL Setembro/26

Rendimento no mês: R$ 0,68

Cota de mercado: R$ 86,03 Base cota de fechamento - Setembro/26

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 2º 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$ 1.078.409,20

Índice de Correção: IPCA (base junho/2026)

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: O contrato de BTS estabelece a modalidade de garantia Fiança Bancária, no entanto, a Unimed entregou uma apólicie na modalidade Fiança Locatícia emitida pela AKAD SEGUROS no valor de R$ 18.486.000,00. Para aceitação dessa garantia o Fundo está em tratativas com a Unimed para adequação da apólice apresentada às coberturas previstas no BTS.



Informações contábeis

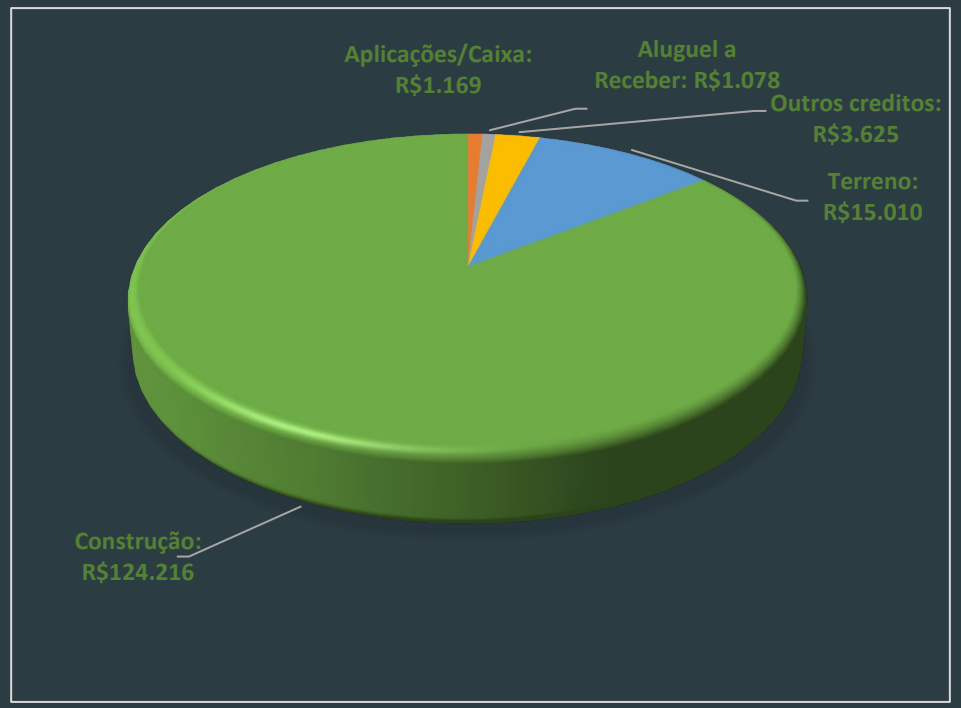


Valor da cota patrimonial
R$ 127,2706



Valor da cota de mercado (fechamento)
R$ 86,03

ATIVO em milhares de reais



R$ 145.098

Passivo em milhares de reais

Rendimentos a distribuir	R$ 762
Fiscais e previdênciários	R$ 113
Taxa de administração a pagar	R$ 71
Taxa de gestão a pagar	R$ 12
Contas a pagar p/conta de obras	R$ 58
Contas a Pagar	R$ 24
Consultoria Técnica	R$ 35
Manutenções	R$ 74
Despesa com propriedade[1]	R$ 1.349

([1]) Obras da Fachada-Página 10

R$ 2.498

Patrimônio Líquido em milhares de reais

Total Ativo R$	145.098
Total Passivo R$	-2.498
P.L R$	142.600

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$/cota)**	**Dividend Yield (distrib/cota fechamento)**	**Valor da Cota Patrimonial**	**Variação %**	**Rentabilidade Dividend/Cota Patrimonial**
out-25	R$ 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%
jan-26	R$ 95,00	7,97%	0,79	0,83%	R$ 128,09	0,05%	0,62%
fev-26	R$ 99,00	4,21%	0,79	0,80%	R$ 128,13	0,03%	0,62%
mar-26	R$ 90,13	-8,96%	0,73	0,81%	R$ 128,17	0,03%	0,57%
abr-26	R$ 90,98	0,94%	0,73	0,80%	R$ 128,21	0,03%	0,57%
mai-26	R$ 88,00	-3,28%	0,73	0,83%	R$ 128,27	0,05%	0,57%
jun-26	R$ 88,00	0,00%	0,75	0,85%	R$ 128,35	0,06%	0,58%
jul-26	R$ 89,00	1,14%	0,14	0,16%	R$ 126,99	-1,06%	0,11%
ago-26	R$ 86,49	-2,82%	0,68	0,79%	R$ 127,15	0,13%	0,53%
set-26	R$ 86,03	-0,53%	0,68	0,79%	R$ 127,27	0,10%	0,53%
Total últimos 12 meses		**-4,46%**		**11,16%**		**22,85%**	**8,34%**
	DI			**Selic**			**IFIX**
Periodo	13,65%		Periodo	13,75%		12 meses	4,62%
Mensal	1,07%		Mensal	1,07%		No mês	-0,20%

Fluxo de caixa

	Início do mês	Acumulado no ano
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receita de Aplicação Financeira e Remunerações	24.781,15	216.088,10
Receita de Aluguel	1.078.409,29	9.397.731,57
Taxa de administração/gestão/escrituração	(86.445,35)	(783.196,49)
Despesas Tributárias	(2.751,95)	(22.452,64)
Taxa B3, Anbima, CVM e outros	(3.179,30)	(31.125,68)
Serviços Técnicos e especializados, cartórios e outros	(75.693,06)	(305.173,54)
Despesas com Manutenções	(85.877,86)	(132.552,75)
Consultoria Técnica	(34.655,00)	(326.350,00)
Manutenção Fachada	(146.499,65)	(911.648,65)
Caixa líquido das atividades operacionais	**668.088,27**	**7.101.319,92**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Distribuição de rendimentos	(761.904,64)	(6.822.689,36)
Impostos s/distrib. a recolher	90.035,82	(3.380,29)
Outras Despesas não operacionais	3.179,30	(65.745,88)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	**(668.689,52)**	**(6.891.815,53)**
Variação líquida do caixa	**(601,25)**	**209.504,39**
Caixa início do período	**1.169.895,94**	**959.790,30**
Caixa final do período	**1.169.294,69**	**1.169.294,69**

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. A esse valor foi acrescido o montante de R$ 153.400,90 correspondente a investimentos adicionais registrados após a data da avaliação, totalizando o valor de R$ 139.225.675,82

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: Av. Dr. Elpídio de Almeida - Campina Grande - PB	Valores em 2025	Medições	Valorização / desvalorização	Base 2026
Terreno	15.009.399,23	-	-	15.009.399,23
Edifício construções	124.062.875,69	153.400,90	-	124.216.276,59
Total	**139.072.274,92**	**153.400,90**	**-**	**139.225.675,82**
Resultado por cota	**123,95**	**0,14**	**0,00**	**124,09**

Andamento das obras da Fachada

- 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. Conforme informado por meio do Fato Relevante divulgado em 28/07/2026, para solução desta pendência o Fundo contratou uma empresa especializada que iniciou os trabalhos no dia 29/09/2026, conforme previsto. A obra, com prazo previsto para conclusão de 10 meses, está sendo acompanhada pela Empresa P. Martins, empresa que foi a responsável pelo projeto da fachada. Em 27/10/2026 a P. Martins emitiu o primeiro relatório atestando que, com base na vistoria e nos testes realizados, os trabalhos estão sendo executados a contento.

- No Fato Relevante acima mencionado, também foi informado que o pagamento dos serviços se daria da seguinte forma: entrada de 35% no valor de R$ 770.000,00 (R$ 0,69 por cota), e o saldo, no montante de R$ 1.430.000,00 será pago em 10 parcelas no valor de R$ 143.000,00 (R$ 0,13 por cota). O pagamento da entrada, correspondente a R$ 0,13 por cota, inicialmente previsto para ocorrer no mês de julho, somente foi efetivado mês de agosto, impactando a base para distribuição do rendimentos daquele mês. Assim, as demais parcelas irão impactar a base para distribuição de rendimento dos meses de setembro/2026 a junho/2027.



EMPRENDIMENTO

Fachada



Andamento das obras

Visão Geral – Entrada Social





COINVALORES

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