

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande

Relatório de Auditoria das
Demonstrações Financeiras dos
Exercícios Findos em 31 de
Dezembro de 2023 e 2022



**Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras**

Aos cotistas e à Administração do

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA)

São Paulo/SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande (Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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 em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

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.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. 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.



Determinação do valor justo para propriedades para investimento (Nota explicativa nº 5)

Devido à representatividade do valor justo das propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos esse tema como um principal assunto de auditoria. Consideramos ainda que a complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, também tornam esse ativo significativo. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada metodologia de Comparativo Direto de Dados de mercado.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram análise e cruzamento das informações apresentadas em laudo de avaliação disponibilizado pelo especialista externo, revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação das premissas utilizadas. Consideramos ainda o cruzamento das informações apresentadas para nos certificarmos quanto à exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Responsabilidade da administração do Fundo 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 Investimentos 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 de o Fundo 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.

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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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 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 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



MOORE

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande

eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Joinville - SC, 26 de março de 2024.

MOORE METRI AUDITORES LTDA

CRC SC 001489/0-8

Moacir Lucindo

Contador CRC SC 027.211/O-1



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA)

BALANÇO PATRIMONIAL

PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

Em milhares reais

ATIVO	Nota	dez/23	dez/22	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	dez/23	dez/22
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Bancos conta movimento		8	11	Resultado à distribuir cotistas		247	886
Aplicações financeiras de renda fixa	4	17.033	69.938	IRRF s/distribuição resultados		-	69
Valores a Receber		-	34	INSS retido de terceiros		56	87
IRRF à Compensar		1.521	-	Taxa Escrituração a pagar		3	3
Valores a Recuperar		-	405	Taxa Gestão a pagar		10	10
		18.562	70.388	Taxa Administração a pagar		29	29
				Outras Provisões à Pagar		1.093	38
						1.438	1.122
NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTE			
Contratos de Obras - Adiantamentos	6	3.778	6.987	Outros Provisões a pagar		548	1.639
		3.778	6.987			548	1.639
Propriedade para investimento				PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Terrenos	5	10.340	10.222		8		
Edificações	5	85.757	29.815	Cotas integralizadas		112.200	112.200
		96.097	40.037	(-) Gastos colocação de cotas		(31)	(31)
				Reserva Lucros Acumulados		14.324	8.934
				(-) Resultados distribuídos		(10.042)	(6.452)
		99.875	47.024			116.451	114.651
TOTAL ATIVO		118.437	117.412	TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		118.437	117.412

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO**PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022****Em milhares reais**

	<u>Nota</u>	<u>dez/23</u>	<u>dez/22</u>
Receita operacional			
Aplicações financeiras		6.038	7.126
Outras Receitas		-	36
Reversão de despesas		-	40
		6.038	7.202
Despesas operacionais			
Avaliação de Ativos		(5)	(9)
Taxas de Administração	9	(346)	(326)
Taxa de Gestão	9	(115)	(89)
Taxa de Escrituração	9	(40)	(28)
Auditoria		(13)	(13)
Honorários Advocatícios		(93)	-
Serviços Engenharia		(78)	-
Serviço de terceiros		(17)	(13)
Tributações		(44)	(39)
Outras despesas		(14)	(11)
	10	(765)	(528)
RESULTADO ANTES VALOR JUSTO		5.273	6.674
AVJ - Ajuste ao valor justo das propriedades	5	117	282
LUCRO LIQUIDO DO EXERCÍCIO		5.390	6.956
Quantidade de quotas		1.122.000	1.122.000
Resultado por quota		4,804	6,200

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA)

**DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMONIO LÍQUIDO
PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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 2021	10.500	(31)	1.978	-	-	12.447
Integralização Capital	101.700					101.700
Ajuste ao Valor Justo			282		(282)	-
Lucro líquido do exercício					6.956	6.956
Constituição de reservas			6.674		(6.674)	-
Resultados Distribuidos				(6.452)		(6.452)
Em 31 de dezembro de 2022	112.200	(31)	8.934	(6.452)	-	114.651
Integralização Capital	-					-
Ajuste ao Valor Justo			117		(117)	-
Lucro líquido do exercício					5.390	5.390
Constituição de reservas			5.273		(5.273)	-
Resultados Distribuidos				(3.590)		(3.590)
Em 31 de dezembro de 2023	112.200	(31)	14.324	(10.042)	-	116.451

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA)

**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - MÉTODO DIRETO
PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

Em milhares (R\$)

	dez/23	dez/22
Fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Receita de Aplicação Financeira	6.038	7.126
Outras receitas e reembolsos	-	76
Taxa de administração/gestão/escrituração	(501)	(426)
Despesas com Taxas e impostos	(1.580)	(53)
Despesas com Advogados	(93)	-
Serviços Técnicos e especializados, cartórios e outros	(118)	(28)
Caixa líquido das atividades operacionais	3.746	6.695
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:		
Pagamento por conta de obras	(52.390)	(34.556)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(52.390)	(34.556)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos:		
Integralização de cotas (oferta 400)	-	101.700
Taxa de Distribuição Primária (gastos colocação)	-	328
Distribuição de rendimentos	(4.230)	(5.565)
Impostos s/distrib.	(34)	68
Outros Valores	-	(34)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	(4.264)	96.497
Variação líquida do caixa	(52.908)	68.636
Caixa início do período	69.949	1.313
Caixa final do período	17.041	69.949
Variação do caixa no Período	(52.908)	68.636

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED CAMPINA GRANDE
EXERCÍCIOS FINDOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE

CNPJ: nº 39.347.413/0001-82

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA.)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE**, 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, 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 para desenvolvimento do projeto e 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..

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram apresentadas em (milhares R\$) e elaboradas de acordo com as práticas contábeis previstas na Instrução CVM nº 516/2011 e CVM nº 472/2008 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, aplicáveis aos 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.



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED CAMPINA GRANDE
EXERCÍCIOS FINDOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

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.

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.



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED CAMPINA GRANDE
EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

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**, 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.

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.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os recursos captados pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE** por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, serão investidos pelo Administrador no desenvolvimento do empreendimento Hospital Unimed Campina Grande (Imóvel Alvo). Os recursos temporariamente não aplicados no desenvolvimento do Imóvel Alvo, bem como os recursos mantidos para atender a necessidade de liquidez, serão investidos pelo Administrador, por indicação da Gestora, conforme a política de investimento descrita em seu Regulamento, conforme demonstrado abaixo:



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED CAMPINA GRANDE
EXERCÍCIOS FINDOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

Aplicação de recursos	Cotas	Vlr. Cota - R\$	Saldo (R\$) 2023	Saldo (R\$) 2022
DAYCOVAL TIT PUBL II FDO DE INV. EM RF	12.547,2526156	1.365,4778935	17.133	69.938
PROVISÃO DE IR			(100)	-
POSIÇÃO LÍQUIDA APÓS IR			17.033	69.938

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.

Sobre o imóvel será 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. Após a conclusão das obras o imóvel será locado para UNIMED CAMPINA GRANDE COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO LTDA., por meio do 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.

Em 19 de setembro de 2023 as partes celebraram o 1º Aditamento ao Contrato de Empreitada a Preço Global objetivando a prorrogação prazo da entrega física da obra do dia 13/11/2023 para o dia 28/02/2024. Anteriormente o início da locação estava previsto para 01/01/2025, no entanto, com a prorrogação do prazo de entrega da obra, considerando a entrega do habite-se em 30/04/2024 a administradora estimou o início da locação em 01/05/2024. Tal informação foi objeto de Fato Relevante publicado ao mercado em 23 de agosto de 2023.



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED CAMPINA GRANDE
EXERCÍCIOS FINDOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

VALOR JUSTO DO EMPREENDIMENTO

Com o objetivo de atender as Instruções 516 e 472 da ICVM, a administradora anualmente contrata empresa especializada que se utiliza do Método Comparativo Direto de dados de Mercado Evolutivo e que emitiu Laudo com as seguintes Informações Básicas:

LAUDO DE AVALIAÇÃO				
ATIVO	Ano 2022	Aquisições/Adequações Propriedades	AVJ Terreno	Ano 2023
Terreno do Empreendimento	10.222	-	117	10.340
Edificações em Construção	29.815	55.942		85.757
	40.037	55.942	117	96.097

A empresa responsável do Laudo, fechou a Inspeção tendo como base o mês de dezembro/23, tendo considerado, além do Ajuste ao Valor Justo do terreno na importância de R\$ 117, as aquisições e faturamentos para obra até o final de do mês base, o que totalizava a importância de R\$ 85.757.

Para a avaliação do ajuste ao valor justo do terreno foi considerado o Método Comparativo de Dados de Mercado, já em relação às edificações em construção, foi considerado o valor do custo de aquisição abrangendo as medições e aquisições de materiais até a data base.

6. CONTRATO DE OBRAS A CONSTRUIR - ADIANTAMENTOS

Conforme contrato assinado com a Construtora e Gerenciadora ficou estipulado um adiantamento (Sinal) no montante de **10%** (dez por cento) a fim de viabilização e custos adicionais destas empresas sobre valor do contrato da construtora que foi pago pela administradora em 13/05/2022., sendo abatido este adiantamento a cada medição quando do pagamento à construtora, além de possíveis adiantamentos por conta de Faturamento diretos pagos pela administradora e serem descontados. Abaixo demonstramos quadro deste adiantamento:



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED CAMPINA GRANDE
EXERCÍCIOS FINDOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

ADIANTAMENTOS POR CONTA OBRAS				
Empresas	Ano dez/22	Novos Adiant.	Descontos por Medição	Ano dez/23
MAXIMO ALDANA CONSTRUTORA	6.784	-	(3.006)	3.778
PGMAK PROJETOS E GERENCIAMENTO	183	-	(183)	-
FATURAMENTO DIRETOS - ADIANT.	20	-	(20)	-
Total Adiantamentos	6.987	-	(3.209)	3.778

7. 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 Administradora Coinvalores, contratou, para efetuar os serviços de escrituração do Fundo, a Instituição financeira Banco Daycoval S/A. que mensalmente 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 2023 no montante de **R\$ 3.590** resultando em uma rentabilidade acumulada de **3,13% a.a.**, e durante o ano de 2022 no montante de **R\$ 6.452** resultando em uma rentabilidade acumulada de **5,75% a.a.** conforme demonstrado no quadro abaixo.



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED CAMPINA GRANDE
EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande							
Informações sobre Patrimônio Líquido e Valor das Cotas							
Mês / Ano	Patrimônio Líq.	Valor cota	Rentabilidade e (%)	Rentab. Acum. (%)	Distribuição de Resultados	Distribuição de Resultados Acumulados	Q. Cotas
dez/22	114.651	102,1845	0,7900	5,7500	887	6.452	1.122.000
jan/23	113.844	101,4655	0,3524	0,3524	404	404	1.122.000
fev/23	114.048	101,6467	0,2547	0,6071	292	696	1.122.000
mar/23	114.378	101,9413	0,2538	0,8609	291	987	1.122.000
abr/23	114.628	102,1643	0,2250	1,0859	258	1.245	1.122.000
mai/23	115.173	102,6498	0,1962	1,2822	225	1.470	1.122.000
jun/23	115.035	102,5269	0,5382	1,8203	617	2.087	1.122.000
jul/23	115.062	102,5505	0,3131	2,1334	359	2.446	1.122.000
ago/23	116.274	103,6309	0,1954	2,3288	224	2.670	1.122.000
set/23	116.343	103,6927	0,1962	2,5251	225	2.895	1.122.000
out/23	116.309	103,6626	0,1954	2,7204	224	3.119	1.122.000
nov/23	116.472	103,8073	0,1962	2,9167	225	3.344	1.122.000
dez/23	116.451	103,7885	0,2146	3,1312	246	3.590	1.122.000

PI médio 2023 115.335

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido do **Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande** em 31 de dezembro de 2023 está composto por 1.122.000 cotas no valor por cota de **R\$ 103,79** totalizando um PL de **R\$ 116.451** (Cento e dezesseis milhões, quatrocentos e cinquenta e um mil reais) totalmente integralizadas e em 31 de dezembro de 2022 está composto por 1.122.000 cotas no valor por cota de **R\$ 102,18**, totalizando um PL de **R\$ 114.651** (Cento e quatorze milhões, seiscentos e cinquenta e um mil reais), totalmente integralizadas conforme se demonstra no quadro abaixo:



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED CAMPINA GRANDE
EXERCÍCIOS FINDOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

Patrimônio Líquido	Quotas	Valores
Patrimônio em dezembro de 2022	1.122.000	114.651
Contas integralizadas	-	-
Ajuste ao Valor Justo	-	117
Lucro do Período	-	5273
(-) Resultado Distribuído	-	-3590
Patrimônio em dezembro de 2023	1.122.000	116.451

9. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO.

O **Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande**, é administrado pela Coinvalores Corretora Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. que será, 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.

A devida remuneração esta estipulada conforme o Regulamento e nela esta composta os serviços de administração, gestão, controladoria, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas. O Administrador e a Gestora receberam remuneração equivalente à soma dos seguintes valores, os quais, em conjunto, compreenderão a taxa de administração 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, sendo que será paga ao Administrador e à Gestora, cabendo ao primeiro o valor correspondente a **0,30%** (trinta centésimos por cento) ao ano e à Gestora o valor correspondente a **0,10%** (dez centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais) à administradora. O valor mínimo será corrigido anualmente no mês de outubro de cada ano pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – IPCA. Foi acrescida a taxa de administração um *valor variável devido ao Escriturador pelos serviços de escrituração de Cotas de R\$1,60 (um real e sessenta centavos)*



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED CAMPINA GRANDE
EXERCÍCIOS FINDOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

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/2021.

Em 2023, foram debitados do Fundo, a título de taxa de administração, R\$ 346 representando **0,3000%** do patrimônio líquido médio do exercício, já em 2022 foi de. R\$ 326 representando **0,6624%** do patrimônio líquido médio daquele exercício.

A taxa de Gestão em 2023 foi de, **R\$ 115** representando **0,0997%** do patrimônio líquido médio do exercício, já em 2022 foi de. **R\$ 89** representando **0,1808%** do patrimônio líquido médio daquele exercício.

A taxa de Escrituração em 2023 foi de, **R\$ 40** representando **0,0347%** do patrimônio líquido médio do exercício, já em 2022 foi de. **R\$ 28** representando **0,0569%** do patrimônio líquido médio daquele exercício.

10. ENCARGOS DÉBITADOS AO FUNDO

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



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED CAMPINA GRANDE
EXERCÍCIOS FINDOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

Despesas operacionais	<u>2023</u>	<u>(%)</u>	<u>2022</u>	<u>(%)</u>
Avaliação de Ativos	(5)	-0,0043%	(9)	-0,0183%
Taxas de Administração	(346)	-0,3000%	(326)	-0,6624%
Taxa de Gestão	(115)	-0,0997%	(89)	-0,1808%
Taxa de Escrituração	(40)	-0,0347%	(28)	-0,0569%
Auditoria	(13)	-0,0113%	(13)	-0,0264%
Honorários Advocatícios	(93)	-0,0806%	-	0,0000%
Serviços Engenharia	(78)	-0,0676%	-	0,0000%
Serviço de terceiros	(17)	-0,0147%	(13)	-0,0264%
Tributações	(44)	-0,0381%	(39)	-0,0792%
Outras despesas	(14)	-0,0121%	(11)	-0,0224%
Despesas do Fundo	<u>(765)</u>	<u>-0,6633%</u>	<u>(528)</u>	<u>-1,0728%</u>
	Pl. Médio		Pl. Médio	
	115.335		49.215	

11. 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.

12. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do **Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande** e autorizadas para emissão em 26 de março de 2024.



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED CAMPINA GRANDE
EXERCÍCIOS FINDOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

13. DEMANDAS JUDICIAIS

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

14. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

O Fundo, conforme legislação em vigor tem incidência de IR 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%.

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.

15. OUTRAS INFORMAÇÕES

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, sendo a última negociação ocorrida em 28 de dezembro de 2023, com valor de cota de fechamento em R\$ 108,00 (cento e oito reais).