

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande

Relatório de Auditoria das
Demonstrações Financeiras dos
Exercícios Findos em 31 de
Dezembro de 2024 e 2023



**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 2024 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 2024 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, 28 de março de 2025.

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 2024 e 2023

Em milhares reais

ATIVO	Nota	dez/24	dez/23	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	dez/24	dez/23
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Bancos conta movimento		36	8	Resultado à distribuir cotistas		-	247
Aplicações financeiras de renda fixa	4	2.737	17.033	INSS retido de terceiros	8	56	
IRRF à Compensar		1.614	1.521	Taxa Escrituração a pagar	3	3	
Valores a Recuperar		380	-	Taxa Gestão a pagar	10	10	
		4.767	18.562	Taxa Administração a pagar	58	29	
				Outras Provisões à Pagar	174	1.093	
					253	1.438	
NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTE			
Contratos de Obras - Adiantamentos	6	867	3.778	Outros Provisões a pagar (LP)	435	548	
		867	3.778		435	548	
Propriedade para investimento				PATRIMÔNIO LÍQUIDO	8		
Terrenos	5	9.770	10.340	Cotas integralizadas		112.200	112.200
Edificações	5	100.893	85.757	(-) Gastos colocação de cotas		(31)	(31)
		110.663	96.097	Reserva Lucros Acumulados		13.482	14.324
				(-) Resultados distribuidos		(10.042)	(10.042)
		111.530	99.875			115.609	116.451
TOTAL ATIVO		116.297	118.437	TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		116.297	118.437

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 2024 e 2023****Em milhares reais**

	<u>Nota</u>	<u>dez/24</u>	<u>dez/23</u>
Receita operacional			
Aplicações financeiras		891	6.038
		891	6.038
Despesas operacionais			
Avaliação de Ativos		(13)	(5)
Taxas de Administração	9	(640)	(346)
Taxa de Gestão	9	(116)	(115)
Taxa de Escrituração	9	(40)	(40)
Auditoria		(15)	(13)
Honorários Advocatícios		(272)	(93)
Serviços Engenharia		-	(78)
Serviço de terceiros		(4)	(17)
Tributações		(58)	(44)
Outras despesas		(5)	(14)
	10	(1.163)	(765)
RESULTADO ANTES VALOR JUSTO		(272)	5.273
AVJ - Ajuste ao valor justo das propriedades	5	(570)	117
LUCRO LIQUIDO DO EXERCÍCIO		(842)	5.390
Quantidade de quotas		1.122.000	1.122.000
Resultado por quota - em reais		(0,750)	4,804

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 2024 e 2023

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 2022	112.200	(31)	8.934	(6.452)	-	114.651
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
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

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 2024 e 2023**

Em milhares (R\$)

	dez/24	dez/23
Fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Receita de Aplicação Financeira	895	6.038
Taxa de administração/gestão/escrituração	(768)	(501)
Despesas com Taxas e impostos	(121)	(1.580)
Taxa B3, Anbima, CVM e Outros	(36)	(93)
Serviços Técnicos e especializados, cartórios e outros	(301)	(118)
Caixa líquido das atividades operacionais	(331)	3.746
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:		
Pagamento por conta de obras	(13.310)	(52.390)
Outros Pagamento por conta de obras	(380)	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	(13.690)	(52.390)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos:		
Distribuição de rendimentos	(247)	(4.230)
Impostos s/distrib.	-	(34)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	(247)	(4.264)
Variação líquida do caixa	(14.268)	(52.908)
Caixa início do período	17.041	69.949
Caixa final do período	2.773	17.041
Variação do caixa no Período	(14.268)	(52.908)

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 2024 e 2023
(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, 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 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 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) e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, aplicáveis aos



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED CAMPINA GRANDE
EXERCÍCIOS FINDOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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.

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



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED CAMPINA GRANDE
EXERCÍCIOS FINDOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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**, 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



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED CAMPINA GRANDE
EXERCÍCIOS FINDOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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:

Aplicação de recursos	Cotas	Vlr. Cota - R\$	Saldo (R\$) 2024	Saldo (R\$) 2023
DAYCOVAL TIT PUBL II FDO DE INV. EM RF	1.809,0895535	1.515,00208351	2.741	17.133
PROVISÃO DE IR			(4)	(100)
POSIÇÃO LÍQUIDA APÓS IR			2.737	17.033

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 está sendo 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.



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED CAMPINA GRANDE
EXERCÍCIOS FINDOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

Inicialmente as obras do Hospital Unimed Campina Grande deveriam ser concluídas até novembro de 2023, porém, a Construtora não cumpriu este prazo, e vêm reiteradamente postergando a data de entrega da obra.

Atualmente a obra está em fase de finalização, estando com 99,21% concluída, conforme apurado pela Gerenciadora da obra em 17 de março de 2025. Além disso, também já foram obtidos o AVCB e o Habite-se. A Construtora prevê a conclusão da obra até o final de março de 2025.

VALOR JUSTO DO EMPREENDIMENTO

Com o objetivo de atender as Instruções 516 e 175 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 2023	Aquisições/Adequações Propriedades até 12/2024	AVJ Terreno	Ano 2024
Terreno do Empreendimento	10.340	-	-570	9.770
Edificações em Construção	85.757	15.136	-	100.893
Total Conforme Laudo	96.097	15.136	-570	110.663

O Relatório do Laudo de Avaliação foi emitido pela empresa avaliadora em 12 de dezembro de 2024, e como resultado da avaliação foi apurado o justo ao Valor Justo negativo do terreno na importância de (R\$ 570), encerrando com o saldo de **R\$ 9.770**, e para a edificação foram consideradas as aquisições de insumos até o final do mês de dezembro de 2024, na importância de R\$ 15.136, encerrando com o saldo de **R\$ 100.893**.



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED CAMPINA GRANDE
EXERCÍCIOS FINDOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

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.

De acordo com levantamento feito pela Gerenciadora, o avanço físico apurado em 17/03/2025 é de 99,21%.

6. CONTRATO DE OBRAS A CONSTRUIR – ADIANTAMENTOS

Foi realizado em setembro de 2024 um Termo de reconhecimento de obrigação com garantia, por meio do qual a construtora **MÁXIMO ALDANA** reconhece que necessita de recursos financeiros para adquirir materiais e pagar os prestadores de serviços por ela contratados, essenciais para a conclusão da Obra de construção do Hospital Unimed Campina Grande (HUCG), no valor de R\$ **1.120**, e o **Fundo Unimed** assume o compromisso de realizar os pagamentos por conta e ordem da **MÁXIMO ALDANA**, nos termos e condições definidos no referido Termo. Os pagamentos serão realizados de acordo com a efetiva entrega dos insumos adquiridos na obra, ou de acordo com a medições realizadas, neste sentido, até 31/12/2024 o valor pago deste adiantamento foi de **R\$ 867**. O recurso será restituído em 24 parcelas mensais e sucessivas, corrigidas com juros de 1,10% ao mês, acrescidos da variação do IPCA, se positivo, após o término da obra.

O valor de **R\$ 3.778** registrado em 2023, refere-se ao saldo residual do valor pago antecipadamente a título de sinal, no montante 10%, no âmbito do Contrato de Empreitada a Preço Global, adiantamento este descontado das medições, sendo que 100% do valor já foi descontando, não mais havendo qualquer saldo a descontar.



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED CAMPINA GRANDE
EXERCÍCIOS FINDOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

ADIANTAMENTOS		
Descrição	Ano dez/23	Ano dez/24
Adiant. a títulos de sinal Cto. Empretada a Preço Global	3.778	-
Acordo de parcelamento por conta de obra	-	867
Total	3.778	867

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, quando ocorrer.

Em 2024, em decorrência do resultado operacional negativo, não houve distribuição de rendimento.



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED CAMPINA GRANDE
EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Valores expressos em milhares de reais)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE							
Informações sobre o Patrimônio Líquido e Valor das Cotas							
Mês/Ano	Patrimônio Líquido	Valor Cota	Rentabilidade	Rentabilidade Acumulada da cota	Distribuição de Resultados	Distribuição de Resultados Acumulados	Quantidade de Cotas
dez/23	116.451	103,7885	0,21	3,13	246	3.590	1.122.000
jan/24	116.541	103,8688	0,08	0,08	-	-	1.122.000
fev/24	116.572	103,8963	0,03	0,10	-	-	1.122.000
mar/24	116.449	103,7866	-0,11	0,00	-	-	1.122.000
abr/24	116.453	103,7904	0,00	0,00	-	-	1.122.000
mai/24	116.570	103,8949	0,10	0,10	-	-	1.122.000
jun/24	116.544	103,8718	-0,02	0,08	-	-	1.122.000
jul/24	116.505	103,8369	-0,03	0,05	-	-	1.122.000
ago/24	116.473	103,8081	-0,03	0,02	-	-	1.122.000
set/24	116.423	103,7642	-0,04	-0,02	-	-	1.122.000
out/24	116.370	103,7168	-0,05	-0,07	-	-	1.122.000
nov/24	116.236	103,5971	-0,12	-0,18	-	-	1.122.000
dez/24	115.609	103,0382	-0,54	-0,72	-	-	1.122.000

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido do **Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande** em 31 de dezembro de 2024 está composto por 1.122.000 cotas no valor por cota de **R\$ 103,0382** totalizando um PL de **R\$ 115.609** (Cento e quinze milhões seiscentos e nove mil reais) totalmente integralizadas, e em 31 de dezembro de 2023 estava composto por 1.122.000 cotas no valor por cota de **R\$ 103,7885**, totalizando um PL de **R\$ 116.451** (Cento e dezesseis milhões, quatrocentos 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 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

Patrimônio Líquido	Quotas	Valores
Patrimônio em dezembro/2023	1.122.000	116.451
Cotas integralizadas	-	-
Ajuste ao Valor Justo (negativo)		-570
Prejuízo do Período		-272
(-) Resultado Distribuído		-
Patrimônio Líquido final ano (2024)	1.122.000	115.609

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 esta 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



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED CAMPINA GRANDE
EXERCÍCIOS FINDOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

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 2024, foram debitados do Fundo, a título de taxa de administração, R\$ 640 representando **0,5499%** do patrimônio líquido médio do exercício, já em 2023 foi de. R\$ 346 representando **0,3000%** do patrimônio líquido médio daquele exercício.

A taxa de Gestão em 2024 foi de, **R\$ 116** representando **0,0997%** do patrimônio líquido médio do exercício, já em 2023 foi de. **R\$ 115** representando **0,0997%** do patrimônio líquido médio daquele exercício.

A taxa de Escrituração em 2024 foi de, **R\$ 40** representando **0,0344%** do patrimônio líquido médio do exercício, já em 2023 foi de. **R\$ 40** representando **0,0347%** do patrimônio líquido médio daquele exercício.



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED CAMPINA GRANDE
EXERCÍCIOS FINDOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

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:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE				
COMPARATIVO DESPESAS OPERACIONAIS				
<u>Despesas Operacionais</u>	<u>Ano de 2024</u>	<u>(%)</u>	<u>Ano de 2023</u>	<u>(%)</u>
Avaliação de Ativos	(13)	-0,0112%	(5)	-0,0043%
Taxas de Administração	(640)	-0,5498%	(346)	-0,3000%
Taxa de Gestão	(116)	-0,0997%	(115)	-0,0997%
Taxa de Escrituração	(40)	-0,0344%	(40)	-0,0347%
Auditoria	(15)	-0,0129%	(13)	-0,0113%
Honorários Advocatícios	(272)	-0,2337%	(93)	-0,0806%
Serviços de Engenharia	-	0,0000%	(78)	-0,0676%
Serviços de Terceiros	(5)	-0,0043%	(17)	-0,0147%
Tributações	(58)	-0,0498%	(44)	-0,0381%
Outras Despesas	(4)	-0,0034%	(14)	-0,0121%
Despesas do Fundo Imobiliário	(1.163)	-0,9992%	(765)	-0,6633%

<i>PL Médio do ano</i>	116.395	115.335
------------------------	----------------	----------------

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



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED CAMPINA GRANDE
EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

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 27 de março de 2025.

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.



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED CAMPINA GRANDE
EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

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 final de dezembro, com valor de cota de mercado com fechamento em R\$ 102,67 (cento e dois reais e sessenta e sete centavos).

Demonstrações Financeiras Fundo Unimed Campina Grande 2024.pdf

Documento número #b9d7e0dc-7350-4227-b552-7071bc095da8
Hash do documento original (SHA256): 2542dbf29c0a4ed65c99760a029a450c897b59ced73c2f813607c2f3db4b91bb

Assinaturas

✓

Fernando Ferreira da Silva Telles
CPF: 307.745.278-20
Assinou em 28 mar 2025 às 16:16:58

✓

Sérgio Augusto Cardoso Silveira
CPF: 700.792.930-34
Assinou em 28 mar 2025 às 16:23:58

✓

Moacir Lucindo
CPF: 037.010.449-88
Assinou em 28 mar 2025 às 16:41:11

Log

28 mar 2025, 16:12:22	Operador com email gmatos@moorebrasil.com.br na Conta 34add10a-93ad-4e4d-aa94-f520bf074b51 criou este documento número b9d7e0dc-7350-4227-b552-7071bc095da8. Data limite para assinatura do documento: 27 de abril de 2025 (16:12). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
28 mar 2025, 16:16:09	Operador com email gmatos@moorebrasil.com.br na Conta 34add10a-93ad-4e4d-aa94-f520bf074b51 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 29 de março de 2025 (16:27).
28 mar 2025, 16:16:09	Operador com email gmatos@moorebrasil.com.br na Conta 34add10a-93ad-4e4d-aa94-f520bf074b51 adicionou à Lista de Assinatura: mlucindo@moorebrasil.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Moacir Lucindo e CPF 037.010.449-88.
28 mar 2025, 16:16:09	Operador com email gmatos@moorebrasil.com.br na Conta 34add10a-93ad-4e4d-aa94-f520bf074b51 adicionou à Lista de Assinatura: sergiosilveira@coinvalores.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Sérgio Augusto Cardoso Silveira.

- 28 mar 2025, 16:16:09 Operador com email gmatos@moorebrasil.com.br na Conta 34add10a-93ad-4e4d-aa94-f520bf074b51 adicionou à Lista de Assinatura: fernandostelles@coinvalores.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Fernando Ferreira da Silva Telles.
- 28 mar 2025, 16:16:58 Fernando Ferreira da Silva Telles assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail fernandostelles@coinvalores.com.br. CPF informado: 307.745.278-20. IP: 201.87.129.53. Componente de assinatura versão 1.1166.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 28 mar 2025, 16:23:58 Sérgio Augusto Cardoso Silveira assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail sergiosilveira@coinvalores.com.br. CPF informado: 700.792.930-34. IP: 177.139.3.206. Componente de assinatura versão 1.1166.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 28 mar 2025, 16:41:11 Moacir Lucindo assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail mlucindo@moorebrasil.com.br. CPF informado: 037.010.449-88. IP: 187.87.96.83. Componente de assinatura versão 1.1166.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 28 mar 2025, 16:41:12 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número b9d7e0dc-7350-4227-b552-7071bc095da8.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº b9d7e0dc-7350-4227-b552-7071bc095da8, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.