

Fundo de Investimento Imobiliário
Hospital Unimed Campina Grande
Responsabilidade Limitada

► Relatório da Administração

► Agosto/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\$ 127,1495- PL Agosto/26

Rendimento no mês: R\$ 0,68

Cota de mercado: R\$ 86,49 Base cota de fechamento - Agosto/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 2ª emissões ficaram disponíveis para negociação no ambiente da B3 “Início de negociação” sob o código de negociação **HUCG11**, código Isim **BRHUCGCTF004** e pelo valor unitário de R\$ 102,67 (cento e dois reais e sessenta e sete centavos).





Imagens ilustrativas produzidas pela EMED Arquitetura e Planejamento Ltda. (2021), empresa contratada pelo Fundo para elaboração dos projetos

Hospital Unimed

O Hospital Unimed Campina Grande terá 15.740m² de área construída e contará com 127 Leitos, 10 Leitos de UTI Adulto e 10 Leitos de UTI Infantil, Pronto Atendimento - PA, Serviços de Diagnósticos por imagem e Exames Laboratoriais.

Locação

O Imóvel está sendo locado para Unimed Campina Grande Cooperativa de Trabalho Médico Ltda., por meio de Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial sob a Modalidade “ Built to Suit” com Opção de Compra e Outras Avenças, já formalizado entre as partes em 09 de novembro de 2021 com as seguintes características:

Prazo: 20 anos

Vigência: 01 de junho de 2025 a 31 de maio de 2045

Valor do Aluguel: R\$ 1.078.409,20

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 apólice 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.



FATO RELEVANTE

Abaixo reproduzimos o teor do Fato Relevante divulgado em 28 de julho de 2026.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE – HUCG11

CNPJ nº 39.347.413/0001-82 FATO RELEVANTE

COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 00.336.036/0001-40, com sede na cidade de São Paulo, *estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.800, Edifício Liége* – conjuntos 21 e 22 - 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001 (“Administradora” ou “Coinvalores”), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 39.347.413/0001-82 (“Fundo”), em cumprimento ao disposto no Artigo 37, do Anexo Normativo III, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, republicada de 30 de março de 2023 (texto consolidado conforme alterações), informa aos cotistas e ao mercado em geral o quanto segue:

Conforme temos divulgado nos relatórios da administração, apesar da conclusão da obra e ocupação do imóvel pela Unimed Campina Grande em 28/04/2025, restaram pendências a serem concluídas pela construtora, em especial em relação à fachada do edifício.

Com o objetivo de avaliar a extensão, a criticidade e as medidas corretivas necessárias, foram realizadas três inspeções técnicas independentes por empresas especializadas, cujos respectivos relatórios subsidiaram a análise técnica das inconformidades identificadas. Adicionalmente, foram obtidas duas propostas comerciais para execução dos serviços de regularização. Cabendo esclarecer que uma terceira empresa foi consultada, porém, declinou.

Ao longo dos últimos meses o Fundo manteve tratativas com a Construtora visando à definição consensual do escopo das intervenções corretivas e da contratação de empresa tecnicamente qualificada para sua execução. Todavia, não foi possível alcançar consenso quanto ao escopo das medidas que seriam executadas custeadas diretamente pela Construtora para a regularização das inconformidades identificadas.

Ocorre que dentre as inúmeras pendências apontadas, existem diversas cuja criticidade demandam providências mais urgentes, ademais, em decorrência das inconformidades, a Unimed tem apontado diversos pontos de infiltração, o que tem causado transtornos, situação que demanda pronta intervenção, especialmente considerando a natureza hospitalar do empreendimento, a necessidade de preservação da integridade física dos usuários e da conservação do patrimônio do Fundo.

Assim, considerando a urgência das providências a serem adotadas, o Fundo contratará empresa especializada que fará a execução das intervenções necessárias para correção das inconformidades identificadas nos relatórios técnicos.

Adoção das medidas possui caráter emergencial e preventivo, visando preservar o empreendimento e assegurar sua adequada operação, não implicando renúncia a quaisquer direitos ou reconhecimento acerca da distribuição definitiva de responsabilidades pelas inconformidades identificadas.

O custo para regularização das pendências é de R\$ 2.200.000,00, de acordo com a proposta apresentada pela empresa executora. A empresa foi selecionada após processo de cotação realizado pelo Fundo, tendo sua proposta sido considerada a mais adequada sob os aspectos técnico e econômico dentre as alternativas analisadas.

O pagamento se dará da seguinte forma: entrada de 35% no valor de R\$ 770.000,00 (R\$ 0,69 por cota), valor que impactará a base para distribuição de rendimento do mês de julho, 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), que irá impactar a base para distribuição de rendimento dos meses de agosto de 2026 a maio 2027.

O Fundo adotará todas as medidas administrativas e judiciais cabíveis visando à responsabilização dos agentes responsáveis pelas inconformidades construtivas e ao correspondente ressarcimento dos valores despendidos, sem prejuízo das demais medidas legalmente cabíveis visando o ressarcimento dos valores para compor a base para distribuição do rendimento quando do efetivo ingresso dos recursos.

Sendo o que nos cabia para o momento, a Administradora fica à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos adicionais.

Informações contábeis

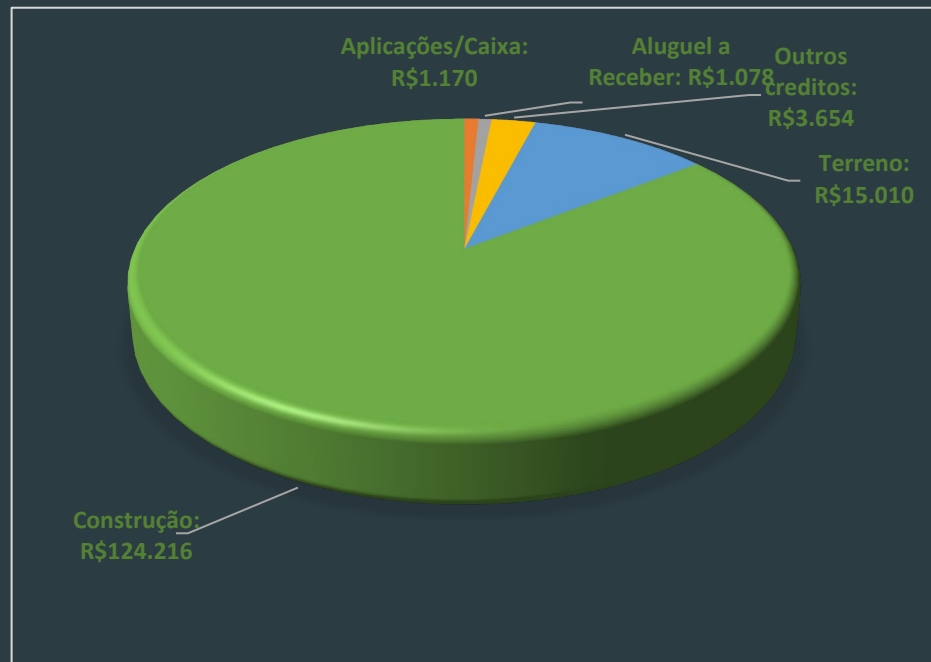


Valor da cota patrimonial
R\$ 127,1495



Valor da cota de mercado (fechamento)
R\$ 86,49

ATIVO em milhares de reais



R\$ 145.128

Passivo em milhares de reais

Rendimentos a distribuir	R\$ 762
Fiscais e previdenciários	R\$ 24
Taxa de administração a pagar	R\$ 71
Taxa de gestão a pagar	R\$ 12
Contas a pagar p/conta de obras	R\$ 266
Contas a Pagar	R\$ 20
Despesa com propriedade ¹	R\$ 1.510

(¹) Fato Relevante página 6

R\$ 2.665

Patrimônio Líquido em milhares de reais

Total Ativo R\$	145.128
Total Passivo R\$	<u>-2.665</u>
P.L R\$	142.463

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
set-25	R\$ 90,05	-13,83%	0,75	0,83%	R\$ 103,65	0,05%	0,72%
out-25	R\$ 85,00	-5,61%	0,70	0,82%	R\$ 103,70	0,05%	0,68%
nov-25	R\$ 88,00	3,53%	0,70	0,80%	R\$ 103,75	0,05%	0,67%
dez-25	R\$ 87,99	-0,01%	0,74	0,84%	R\$ 128,03	23,40%	0,58%
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%
Total últimos 12 meses		-17,23%		10,29%		22,78%	7,76%
	DI			Selic			IFIX
Periodo	13,90%		Periodo	14,00%		Periodo	8,24%
Mensal	1,08%		Mensal	1,09%		No mês	-1,46%

Fluxo de caixa

Fluxo de caixa das atividades operacionais

	Início do mês	Acumulado no ano
Receita de Aplicação Financeira e Remunerações	15.323,08	191.306,95
Receita de Aluguel	1.078.409,29	8.319.322,28
Taxa de administração/gestão/escrituração	(86.344,43)	(696.751,14)
Despesas Tributárias	(2.444,54)	(19.700,69)
Taxa B3, Anbima, CVM e outros	(3.807,30)	(27.946,38)
Serviços Técnicos e especializados, cartórios e outros	(77.246,49)	(464.967,48)
Despesas com Manutenções	(35.700,00)	(40.700,00)
Manutenção Fachada	(765.149,00)	(765.149,00)
Caixa líquido das atividades operacionais	123.040,61	6.495.414,54

Fluxo de caixa das atividades de investimentos

Pagamento por conta de obras	-	(62.182,89)
Caixa líquido das atividades de investimentos	-	(62.182,89)

Fluxo de caixa das atividades de financiamentos

Distribuição de rendimentos	(156.862,72)	(6.060.784,72)
Impostos s/distrib. a recolher	(101.720,67)	(93.416,11)
Outras Despesas não operacionais	3.179,30	(68.925,18)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	(255.404,09)	(6.223.126,01)

Variação líquida do caixa

	(132.363,48)	210.105,64
--	---------------------	-------------------

Caixa início do período	1.302.259,42	959.790,30
Caixa final do período	1.169.895,94	1.169.895,94

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:	Valores em 2025	Medições	Valorização /	Base 2026
	Av. Dr. Elpídio de Almeida - Campina Grande - PB			desvalorização	
	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

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. Para solução desta pendência o Fundo contratou uma empresa especializada que iniciará os trabalhos a partir do dia 29/09/2026 e com prazo previsto para conclusão de 10 meses. A contratação da empresa foi objeto do Fato Relevante divulgado em 28/07/2026.



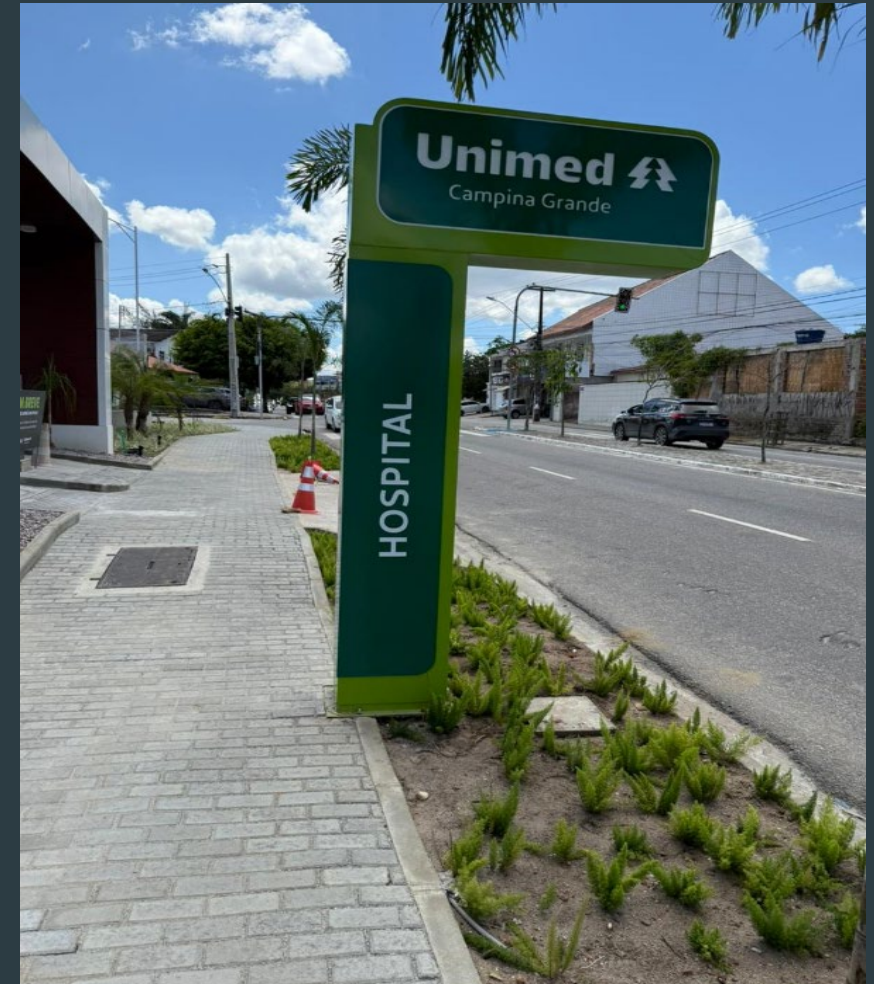
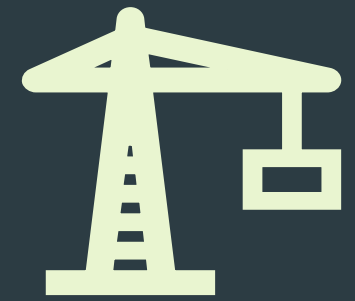
EMPRENDIMENTO

Fachada



Andamento das obras

Visão Geral – Entrada Social





Contatos RI

website: www.coinvalores.com.br

e-mail: admfundoimobiliario@coinvalores.com.br

Tel (11) 3035-4143

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1800 - 2° andar Edifício Liêge

Cep. 01451-001 - são Paulo SP