

**Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed
Campina Grande**
**RELATÓRIO DE AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2021 E 2020**



SUMÁRIO

- Relatório dos Auditores Independentes
- Balanços Patrimoniais
- Demonstrações do Resultado
- Demonstrações das Mutações do P.L.
- Demonstrações dos Fluxos de Caixa
- Notas Explicativas

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 2021 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 31 de dezembro de 2021 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.

Outros assuntos

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentados para fins de comparação, foram por nós auditadas, para as quais emitimos opinião em 25 de março de 2021, sem ressalvas.

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 6)

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.
- concluímos 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.

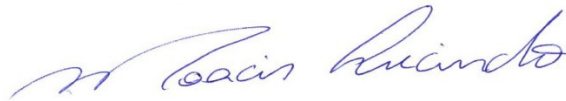
- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Joinville - SC, 30 de março de 2022.

MOORE METRI AUDITORES S/S

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 2021 e 2020

Em milhares reais

ATIVO	Nota	dez/21	dez/20	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	dez/21	dez/20
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Bancos conta movimento		8	26	Provisões de Consultoria Jurídica a pagar		-	45
Aplicações financeiras de renda fixa	4	1.305	10.203	Taxa de Administração a pagar		23	6
Adiantamento de Pagamentos	5	327	-	Serviços Técnicos de Arquitetura a pagar		71	-
		1.640	10.229	Taxa de Escrituração a pagar		1	-
				Taxa de Gestão a pagar		1	-
				Auditoria a pagar		5	5
				Outras contas a pagar		6	1
						107	57
NÃO CIRCULANTE				PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Propriedades para Investimentos	6			8			
Terrenos		9.940	-	Cotas integralizadas		10.500	10.500
Edificações		974	-	(-) Gastos colocação de cotas		(31)	(31)
		10.914	-	Constituição de reservas		1.978	(297)
						12.447	10.172
TOTAL ATIVO		12.554	10.229	TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		12.554	10.229

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 2021 e 2020

Em milhares reais

	<u>Nota</u>	<u>dez/21</u>	<u>dez/20</u>
Receita operacional			
Aplicações financeiras	4	108	4
		108	4
Despesas operacionais			
	10		
Despesas de Consultoria Especializada		-	(142)
Despesas Honorários Advocatícios		-	(135)
Despesas com Avaliação de Ativos		(5)	(12)
Despesas de Taxa de Administração		(249)	(6)
Despesas de Auditoria		(11)	(5)
Despesas com Estruturação do Fundo		(55)	-
Despesas com Promoções e Publicidade		(39)	-
Despesa com Taxa de Escrituração		(12)	-
Despesa com Taxa de Gestão		(10)	-
Despesa com Tributações		(23)	-
Outras despesas		(1)	(1)
		(405)	(301)
Resultado Operacional antes Valor justo		(297)	(297)
Ajuste ao Valor Justo dos Imóveis		2.572	-
Resultado Líquido de Exercício		2.275	(297)
Quantidade de quotas		105.000	105.000
Resultado por quota		21,66667	(2,82857)

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 2021 e 2020**
Em milhares reais

	Quotas integralizadas	Gastos com colocação de quotas	Constituição de Reservas	Resultado do exercício	Total
Quotas Integralizadas	10.500				10.500
Colocação de quotas		(31)			(31)
Prejuízo líquido do exercício				(297)	(297)
Constituição de reservas			(297)	297	
Em 31 de dezembro de 2020	10.500	(31)	(297)	-	10.172
Ajuste ao Valor Justo			2.572	(2.572)	-
Prejuízo líquido do exercício				2.275	2.275
Constituição de reservas			(297)	297	
Em 31 de dezembro de 2021	10.500	(31)	1.978	-	12.447

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 2021**

Em milhares reais

	dez/21	dez/20
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aplicações financeiras	108	4
Despesas de Consultoria Especializada	(45)	(97)
Despesas Honorarios Advocaticios	-	(135)
Despesas com Avaliação de Ativos	(5)	(12)
Despesas de Taxa de Administração	(232)	-
Despesas de Auditoria	(11)	-
Despesas com Estruturação do Fundo	(55)	-
Despesas com Promoções e Publicidade	(39)	-
Despesa com Taxa de Escrituração	(11)	-
Despesa com Taxa de Gestão	(9)	-
Despesa com Tributações	(23)	-
Outras despesas	4	-
Caixa líquido das atividades operacionais	(318)	(240)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para Investimentos	(7.368)	-
Gastos com propriedades para Investimentos em Construção	(903)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	(8.271)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas do Fundo	-	10.500
Gastos com colocação de quotas	(327)	(31)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(327)	10.469
Variação líquida de caixa e equivalente de caixa	(8.916)	10.229
Caixa líquido das atividades operacionais	(8.916)	10.229
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	10.229	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	1.313	10.229
Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro (Prejuízo) do exercício	2.275	(297)
Outras contas a receber/a pagar	(21)	57
Ajuste ao valor justo	(2.572)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	(318)	(240)



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020

(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.

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. Para o Fundo não existe comparação com o período anterior, por se tratar da primeira Demonstração Financeira.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020

(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.

A administradora adota critérios definidos para a correta classificação contábil de qualquer dispêndio realizado nas propriedades para investimentos, podendo ser



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

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.

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

A Administradora após análise das melhores possibilidades de investimentos com retornos mais atrativos dos recursos do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE**, recursos estes, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, serão investidos pelo Administrador, por indicação da Gestora, conforme a política de investimento descrita em seu Regulamento, abaixo segue este investimento:

Aplicação de recursos	Cotas	Vlr. Cota - R\$	Saldo (R\$) 2021	Saldo (R\$) 2020
DAYCOVAL TITULOS PUBLICOS VI FIRF CP	1.244.932,03613995	1,04797811	1.305	10.203

5. ADIANTAMENTO DE PAGAMENTOS

O montante de R\$ 327 mil refere-se a despesas da Oferta Pública da 2ª emissão e que serão reembolsadas no âmbito da referida oferta por meio da Taxa de Distribuição Primária, nos termos do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária de Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Campina Grande.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO				
Imovel		Valor de Aquisição	Valorização /	Valor Atual laudo
		do imóvel	desvalorização	2021
Terreno localizado na Av. Dr. Elpídio de Almeida s/nº	Terreno R\$	7.368	2.572	9.940
	Projetos em construção	974	0	974
TOTAL		8.342	2.572	10.914
Resultado por cota		79,45	24,50	103,94

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 CAPINA 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

Valor justo

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa Amaral d’avila engenharia e avaliações, o valor de mercado do terreno, totalizou, em 31 de dezembro de 2021, o montante de R\$ 9.940 o qual somado ao valor de R\$ 974 que se refere aos custos de projetos para construção do empreendimento, totalizam R\$ 10.914. O método utilizado na avaliação foi o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

7. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS / RENTABILIDADE

A política de distribuição de resultados estabelecida no regulamento do Fundo prevê que após a efetiva inauguração e implantação do empreendimento imobiliário que faz parte do patrimônio, 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 semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A distribuição dos resultados líquidos será realizada após o efetivo recebimento do aluguel 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.

Informações sobre Patrimônio Líquido e Valor das Cotas			
Mês / Ano	Patrimônio Líquido	Valor cota	Q. Cotas
dez-20	10.172	96,8762	105.000
jan-21	10.108	96,2632	105.000
fev-21	10.099	96,1790	105.000
mar-21	10.086	96,0547	105.000
abr-21	10.061	95,8169	105.000
mai-21	10.043	95,6446	105.000
jun-21	10.025	95,4790	105.000
jul-21	10.008	95,3104	105.000
ago-21	9.987	95,1112	105.000
set-21	9.969	94,9386	105.000
out-21	9.947	94,7371	105.000
nov-21	9.929	94,5622	105.000
dez-21	12.447	118,5408	105.000

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido do **Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande** em 31 de dezembro de 2021 está composto por 105.000 quotas no valor de **R\$ 118,5408**, totalizando um PL de R\$ 12.447 (Doze milhões quatrocentos e



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

quarenta e sete mil reais) totalmente integralizadas e em 31 de dezembro de 2020 está composto por 105.000 quotas, ano valor de R\$ **96,8762**, totalizando um PL de R\$ 10.172 (Dez milhões, cento e setenta e dois mil reais) conforme se demonstra no quadro abaixo:

Patrimônio líquido	Quotas	Valor - R\$ (2021)	Valor - R\$ (2020)
Patrimônio do início do período'		10.172	0
Contas integralizadas	105.000		10.500
(-) Gastos com colocação de cotas		-	(31)
Lucros e prejuízos acumulados		2.275	(297)
Patrimônio líquido final ano.	105.000	12.447	10.172

A 1ª subscrição de cotas foi realizada em 23 de dezembro de 2020, pelo valor de R\$ 10.500 (Dez milhões e quinhentos mil reais) e não houve após esta data novas subscrições de cotas.

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.

Pela remuneração estipulada conforme o Regulamento para serviços de administração, gestão, controladoria, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas, o Administrador e a Gestora 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 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)



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, assegurado um valor mínimo mensal de R\$23.000,00 (R\$ 20.000.00 em 2020) (vinte 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.

10. ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Encargos	2021		2020	
	Reais	%	Reais	%
Despesas de Consultoria Especializada	-	-	(142)	(1,395989)
Despesas Honorarios Advocatícios	-	-	(135)	(1,327173)
Despesas com Avaliação de Ativos (1)	(5)	(0,048896)	(12)	(0,117971)
Despesas de Taxa de Administração (2)	(249)	(2,435029)	(6)	(0,058985)
Despesas de Auditoria (3)	(11)	(0,107572)	(5)	(0,049155)
Despesas com Estruturação do Fundo	(55)	(0,537858)	-	-
Despesas com Promoções e Publicidade	(39)	(0,381390)	-	-
Despesa com Taxa de Escrituração	(12)	(0,117351)	-	-
Despesa com Taxa de Gestão (4)	(10)	(0,097792)	-	-
Despesa com Tributações	(23)	(0,224922)	-	-
Outras despesas	(1)	(0,009779)	(1)	(0,009831)
Total das despesas	(405)	(3,960590)	(301)	(2,959103)
	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
Média do Patrimônio Líquido	10.226		10.172	

- (1) A Administradora contratou empresa especializada em avaliação de Ativos para o terreno.
- (2) A Administradora provisionou a taxa de administração referente ao serviço prestado durante o período conforme renumeração acordada no Regulamento do fundo.
- (3) A Administradora contratou a empresa Moore Metri Auditores S/S, para revisão e auditoria das Demonstrações financeiras.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

- (4) A Administradora provisionou a taxa de gestão para a empresa gestora referente ao serviço prestado durante o período, conforme renumeração acordada no Regulamento do fundo.

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 30 de março de 2022.

13. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 28 de janeiro de 2022 foi deferido pela Comissão de Valores Mobiliários o Registro de Distribuição Pública Primária de Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Campina Grande, que tem por objetivo captar os recursos necessários para construção do Empreendimento Hospitalar a ser locado para a 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.

O valor da oferta registrada é de R\$ 101.700. com a emissão de 1.017.000 cotas. O preço da oferta é de R\$ 100,00 por cota a ser acrescido da Taxa de Distribuição Primária de R\$ 2,67 por cota, destinada a cobrir os custos da Oferta, inclusive, para



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

reembolsar a despesas pagas antecipadamente pelo Fundo. Dos recursos captados R\$ 98.400 serão destinados ao pagamento do custo limite da Obras e o saldo de R\$ 3.300. irão compor o caixa do Fundo.

14. DEMANDAS JUDICIAIS

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

15. OUTRAS INFORMAÇÕES

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