



Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande

► Relatório da Administração

► Fevereiro/2024

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.

Fundo: Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande

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: 0,30% ao ano sobre o PL (mínimo mensal de R\$ 23.000,00) + parcela variável ref. taxa escrituração de R\$ 1,60 por cotista (mínimo de R\$ 3.341,14). Obs. valores corrigidos pelo IPCA

Taxa de gestão: 0,10% ao ano sobre o PL;

Cotas emitidas: 1.122.000

Cota Patrimonial: R\$ 103,8963 - PL Fevereiro/24

Cota de mercado: R\$ 93,00 - Base cota de fechamento Fevereiro/24

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

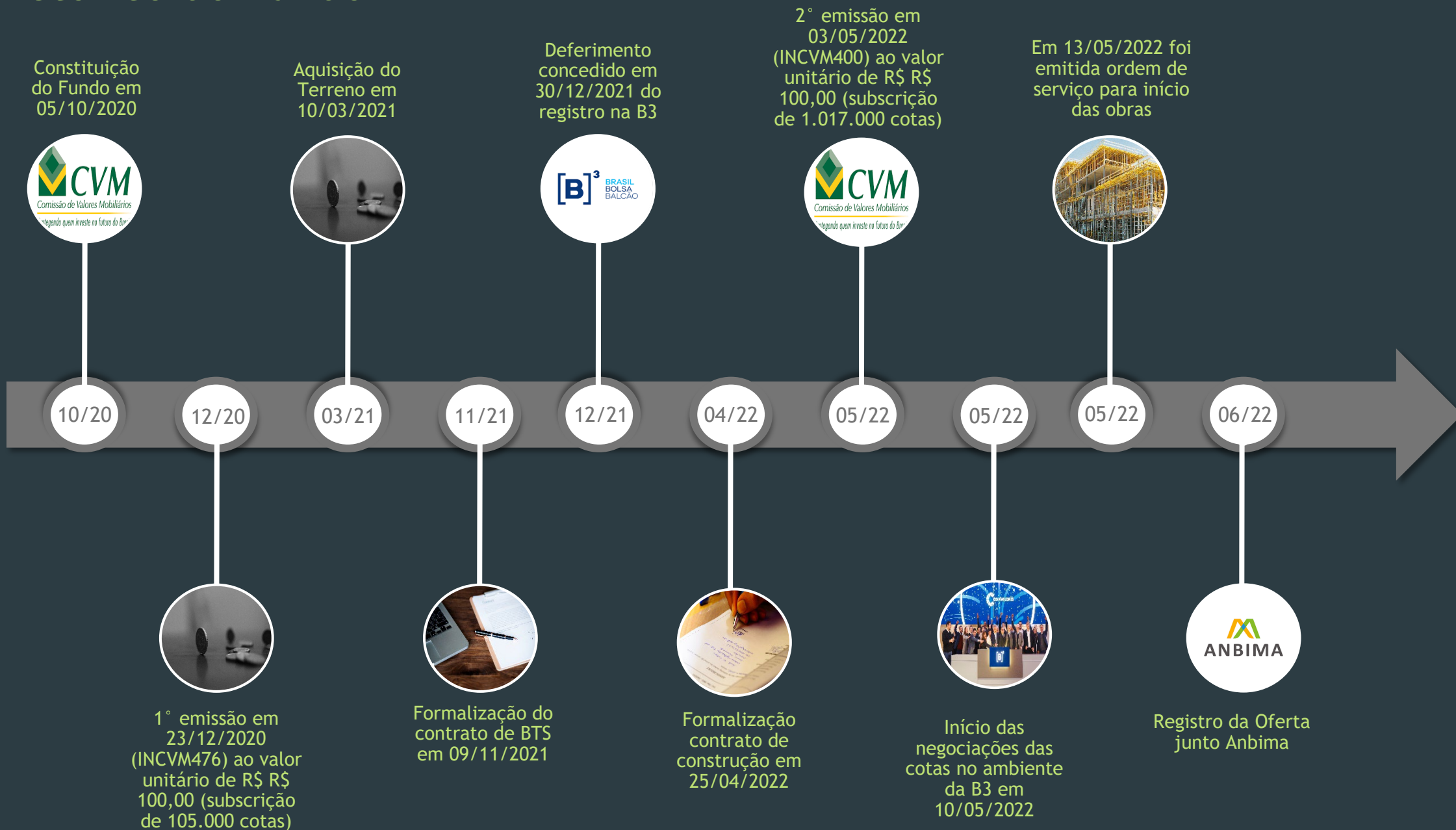
Nome de Pregão: FII UNIMED C

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).



Histórico do Fundo



Fato Relevante

Abaixo reproduzimos o teor do Fato Relevante divulgado em 22 de fevereiro de 2024:

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, inscrito no CNPJ sob o nº 39.347.413/0001-82 (“Fundo”), em cumprimento ao disposto no Artigo 41, IV, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008 (texto consolidado conforme alterações), comunica aos cotistas e ao mercado em geral que recebeu uma notificação da Máximo Aldana Construtora e Incorporadora, construtora contratada para execução da obra do Hospital Unimed Campina Grande contendo um novo cronograma de obra no qual altera a data de entrega física da obra do dia 28 de fevereiro de 2024 para o dia 31 de maio de 2024. O novo cronograma também alterou o prazo para emissão do AVCB, documento necessário para emissão do habite-se, do dia 31 de março de 2024 para o dia 15 de julho de 2024 e a CND do dia 15 de maio de 2024 para o dia 30 de agosto de 2024. Cabe esclarecer que a emissão do habite-se é condição para efeito de entrega definitiva da obra. Inicialmente notificamos a construtora recusando o novo cronograma e solicitando um plano de ação para recuperação do prazo original, o que não foi apresentado pela construtora. Em paralelo, a gerenciadora da obra analisou o novo cronograma e manifestou seu entendimento de que a entrega da obra em 28 de fevereiro não é factível e que mesmo o prazo de 31 de maio é muito desafiador, e somente será alcançado com muito empenho da construtora. O novo cronograma está sendo revisado pela construtora em conjunto com a gerenciadora. Em paralelo à análise técnica, o Fundo e a Unimed estão avaliando as providências cabíveis.

A propósito do novo prazo para entrega da obra, o Fundo, a Unimed Campina Grande e a Maximo Aldana estão mantendo tratativas para formalização de um eventual acordo que, se concretizado, deverá contemplar a solução e correção de todas as pendências e inconformidades já identificadas, bem como, para estabelecer uma data factível e definitiva para entrega da obra.

Início das Obras

Em 25 de abril foram formalizados os contratos de Construção e Gerenciamento da Obra, e no dia 13 de maio de 2022 foi emitida a Ordem de Serviço para Início das obras, que inicialmente deveriam ser concluídas no prazo de 18 meses, no entanto, conforme detalhado no Fato Relevante reproduzido acima, a construtora postergou mais uma vez o prazo para entrega física da obra, desta vez do dia 28 de fevereiro para o dia 31 de maio de 2024 e a emissão do AVCB do dia 31 de março para o dia 15 de julho de 2024. Ressaltamos que a entrega definitiva da obra somente se dará com a emissão do habite-se, o que só poderá ser obtido com a emissão do AVCB





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

Após a conclusão das obras o imóvel será 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: Inicialmente estava previsto o início em 01/01/2024, no entanto, considerando o novo cronograma de obra proposto pela construtora, o qual, ressalamos, ainda está sendo avaliado, caso se confirme a entrega física e obtenção do AVCB nos prazos informados no novo cronograma, e ainda, estimando a obtenção do habite-se até 31/08/2024, a locação teria início em 01/09/2024.

Valor do Aluguel: R\$ 844.461,00

Índice de Correção: IPCA (base novembro/2021)

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: Fiança Bancária correspondente a 18 meses de locação.



Informações contábeis

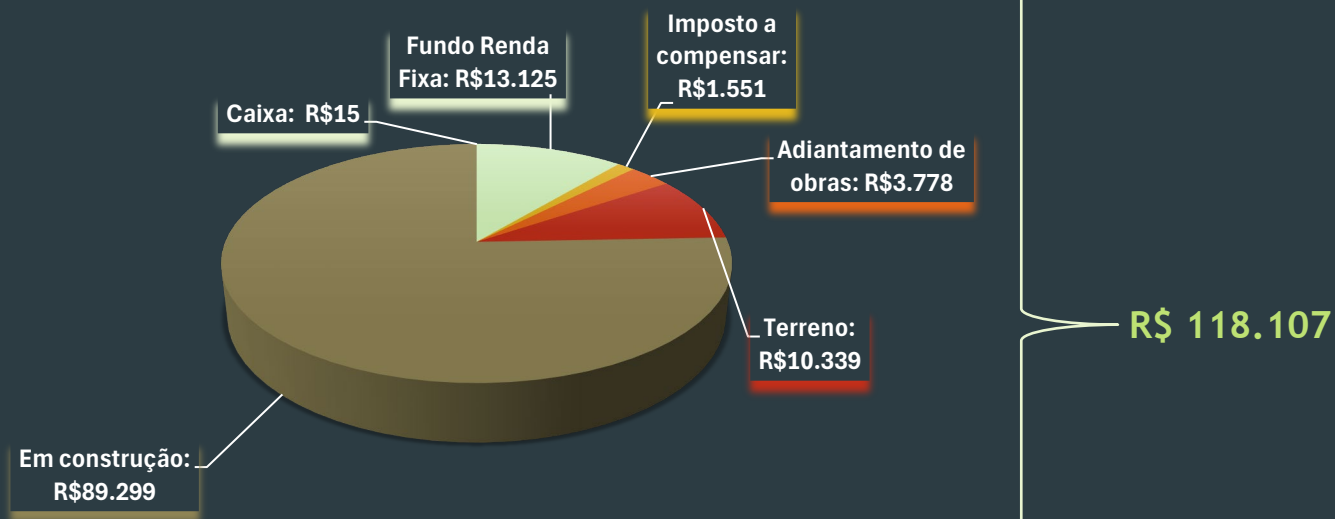


Valor da cota patrimonial
R\$ 103,8963



Valor da cota de mercado (fechamento)
R\$ 93,00

ATIVO em milhares de reais



Passivo em milhares de reais

Fiscais e previdenciários	R\$ 30
Taxa de administração a pagar	R\$ 29
Taxa de gestão a pagar	R\$ 10
Contas a pagar p/conta de obras	R\$ 1.457
Outros valores a pagar	R\$ 9

R\$ 1.535

Patrimônio Líquido em milhares de reais

Total Ativo R\$	118.107
Total Passivo R\$	<u>-1.535</u>
P.L R\$	116.572

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/

Fluxo de caixa

Fluxo de caixa das atividades operacionais

	Início do mês	Acumulado no ano
Receita de Aplicação Financeira	110.906,31	266.716,97
Taxa de administração/gestão/escrituração	(42.188,09)	(84.346,11)
Despesa/Taxas e impostos	(56.148,48)	(47.321,08)
Despesas com Advogados	(22.789,83)	(38.671,38)
Taxa B3, Anbima, CVM e outros	(628,00)	(628,00)
Serviços Técnicos e especializados, cartórios e outros	(11.125,00)	(11.125,00)
Caixa líquido das atividades operacionais	(21.973,09)	84.625,40

Fluxo de caixa das atividades de investimentos

Pagamento por conta de obras	(1.015.286,79)	(3.738.941,85)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(1.015.286,79)	(3.738.941,85)

Fluxo de caixa das atividades de financiamentos

Distribuição de rendimentos	-	(246.840,00)
Impostos s/distrib.	-	-
Caixa líquido das atividades de financiamentos	-	(246.840,00)

Variação líquida do caixa	(1.037.259,88)	(3.901.156,45)
----------------------------------	-----------------------	-----------------------

Caixa início do período	14.176.733,25	17.040.629,82
Caixa final do período	13.139.473,37	13.139.473,37

Valor de mercado dos bens integrantes do Patrimônio Líquido

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa Cushman & Wakefield, o valor de mercado do terreno foi avaliado com base em laudo de dez/23 no valor de R\$ 10.339.481,80 que acrescidos das medições, realizadas desde o início da obra em maio de 2022, e dos custos de projetos, totalizam R\$ 99.638.117,49

Premissas

O terreno foi avaliado utilizando o método de Comparativo de Dados de Mercado.

A Edificação seguiu o critério de custos de aquisição de acordo com os valores das medições ocorridas até Fev/24

LAUDO DE AVALIAÇÃO					
Imovel/Locatário		Valores em	Medições	Valorização /	Valor Atual
		2021		desvalorização	laudo 2024
Terreno - Av. Doutor Elpídio de Almeida	Terreno R\$	9.940.000,00	-	399.481,80	10.339.481,80
	Edifício construções	-	88.324.705,13	-	88.324.705,13
	Edifício projetos	973.930,56	-	-	973.930,56
TOTAL		10.913.930,56	88.324.705,13	399.481,80	99.638.117,49
Resultado por cota		9,73	78,72	0,36	88,80

Dividend Yield

► Em 29/02/2024, foi informado aos cotista que no fechamento do mês de fevereiro não haveria distribuição de resultado. Esse comunicado está disponível em nosso site e também na B3.

<https://coinvalores.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios/unimed-campina-grande>.

https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/

Andamento das obras

Com a formalização do acordo por meio do qual a Unimed de Campina Grande assumiu a obrigação de pagar o montante de até R\$ 12.000.000,00 para que a construtora execute os serviços e etapas necessárias para conclusão da obra, conforme detalhamos no relatório do mês de novembro/2023, no mês de fevereiro seguiram-se as contratações dos insumos, sendo que restam apenas dois itens pendentes de contratação, e que serão concluídos de acordo com as prioridades estabelecidas pela própria construtora. Encontram-se e fase bastante avançadas as instalações de revestimento (pelo de vidro e pastilhas), instalações hidráulicas esgoto, instalações elétricas/sistemas, ar condicionado e gases medicinais.

Visão Geral da Obra



Andamento das obras

Para suprimento da obra, até o final do mês de fevereiro foram contratados para faturamento direto o montante de R\$ 76.885.833,88 correspondente a compra de insumos e contratação de serviços especializados. Deste montante, já foram pagos até 29/02/2024 R\$ 69.572.887,30 e o saldo será faturado de acordo com a entrega/medição, para pagamento nos próximos meses de acordo com os prazos acordados.

Revestimento da fachada – Pele de Vidro / ACM



Andamento das obras



Pintura Externa



Pintura interna



Andamento das obras



Infraestrutura Elétrica

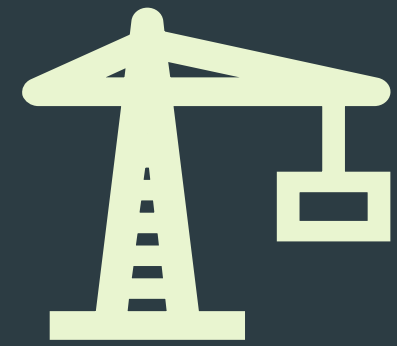


Concretagem do Piso Inferrio



Andamento das obras

Instalação de Isolamento / Tubulação PPR





Contatos RI

website: www.coinvalores.com.br

e-mail: admfund imobiliario@coinvalores.com.br

Tel (11) 3035-4143

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

Cep. 01451-001 - são Paulo SP