



Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande

► Relatório da Administração

► Maio/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: 0,60% 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: 1.122.000

Cota Patrimonial: R\$ 103,8949 - PL Maio/24

Cota de mercado: R\$ 85,65 - Base cota de fechamento Maio/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

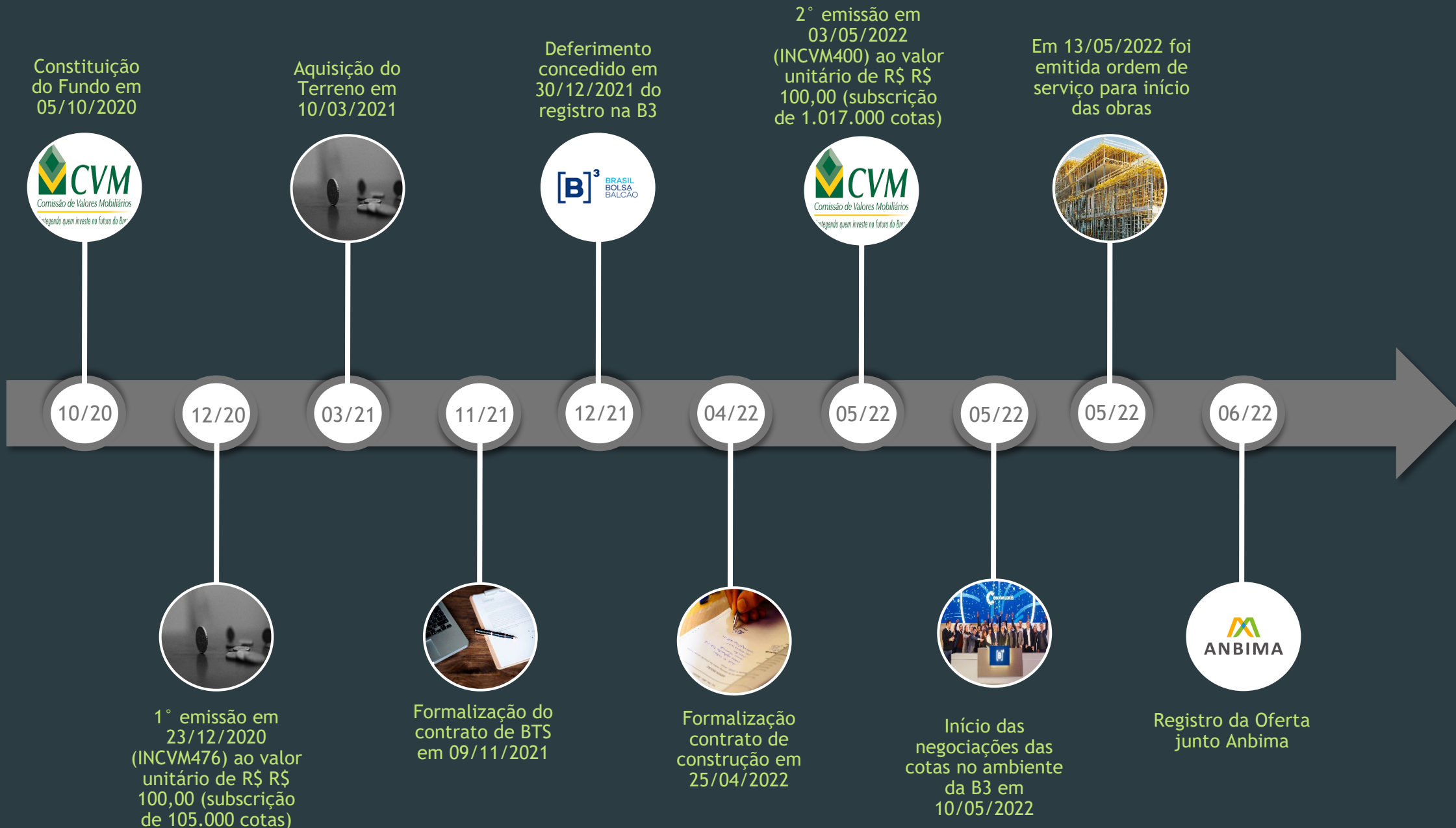
Nome de Pregão: FII UNIMED C

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 09 de maio 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 Liège - 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 o quanto segue:

Conforme Fato Relevante divulgado em 22 de fevereiro de 2024, havíamos informado sobre o novo cronograma enviado pela construtora estabelecendo a entrega física da obra em 31 de maio de 2024, emissão do AVCB até 15 de julho de 2024 e CND até 30 de agosto de 2024. Na oportunidade também informamos que a Gerenciadora havia manifestado seu entendimento de que o novo cronograma era muito desafiador. Diante deste cenário após intensas tratativas entre o Fundo, a Unimed Campina Grande e a Construtora, as partes entraram em consenso para definir novas condições para conclusão da obra, formalizadas por meio do Terceiro Aditamento ao Contrato de Construção. Assim, foram definidos os seguintes prazos: 1) entrega física da obra: 31 de julho de 2024, 2) Emissão do AVCB até 30 de setembro de 2024, e 3) CND até 31 de outubro de 2024. No âmbito das tratativas foram mapeadas todas as pendências e inconformidades, com o estabelecimento de datas marco para o atingimento de metas de percentual de avanço físico e para conclusão de algumas etapas estabelecidas pela Gerenciadora. Por fim, para viabilização do acordo, também foi estabelecido um novo critério para aplicação da multa a ser cobrada de forma decrescente de acordo com o cumprimento das metas estabelecidas, iniciando em 18% com redução proporcional a partir da primeira data marco fixada em 31/03/2024, neste sentido, considerando que as metas estabelecidas para 31/03/2024 e 30/04/2024 foram atingidas, a multa foi reduzida para 13,5% do valor do contrato. Como garantia de pagamento das penalidades os sócios da construtora assinaram como fiadores e principais pagadores. Considerando as condições da apólice de seguro performance bond o acordo foi firmado sob condição suspensiva e será submetido à anuência da seguradora. A Administradora entende que a formalização do acordo é a opção que melhor atende aos interesses do Fundo e dos cotistas, evitando o caminho do litígio que certamente resultaria em mais atraso e prejuízo a todos os envolvidos.

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 31 de maio de 2024 para o dia 31 de julho de 2024 e a emissão do AVCB do dia 15 de julho para o dia 30 de setembro 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 apresentado pela construtora, 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 31/10/2024, a locação terá início em 01/11/2024.

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

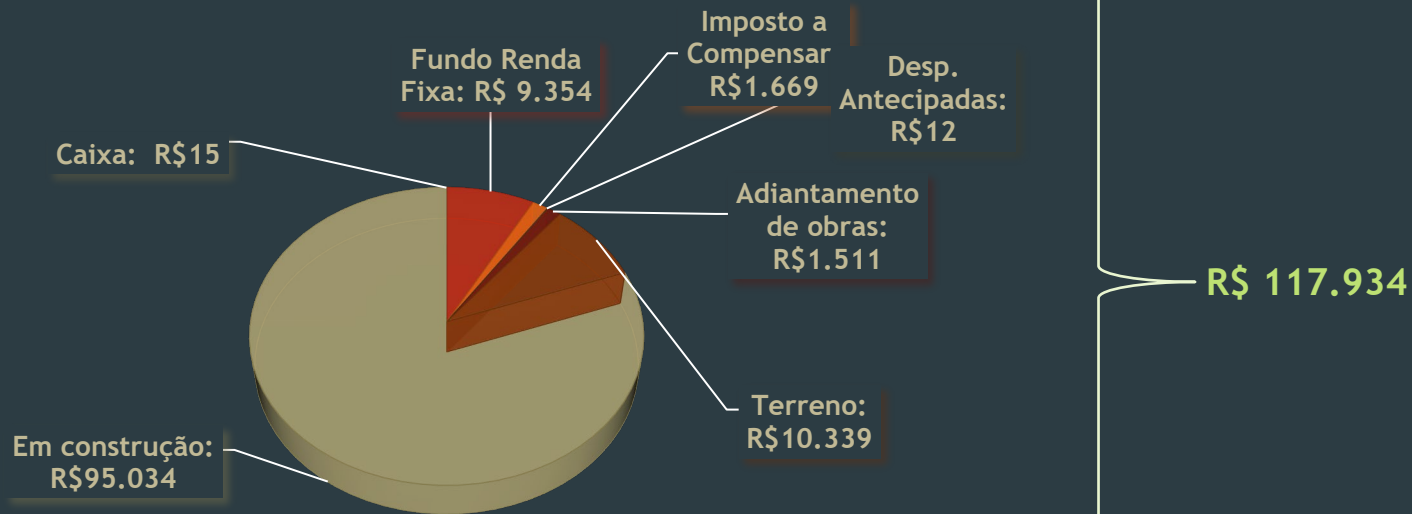


Valor da cota patrimonial
R\$ 103,8949



Valor da cota de mercado (fechamento)
R\$ 85,65

ATIVO em milhares de reais



Passivo em milhares de reais

Fiscais e previdenciários	R\$ 70
Taxa de administração a pagar	R\$ 58
Taxa de gestão a pagar	R\$ 10
Contas a pagar p/conta de obras	R\$ 1.153
Outros valores a pagar	R\$ 73

R\$ 1.364

Patrimônio Líquido em milhares de reais

Total Ativo R\$	117.934
Total Passivo R\$	-1.364
P.L R\$	116.570

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

	Início do mês	Acumulado no ano
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receita de Aplicação Financeira	83.560,57	558.245,41
Taxa de administração/gestão/escrituração	(71.271,93)	(269.085,91)
Despesas Tributárias	35.708,76	(56.157,20)
Taxa B3, Anbima, CVM e outros	(9.524,27)	(15.146,22)
Serviços Técnicos e especializados, cartórios e outros	(36.423,90)	(144.150,40)
Caixa líquido das atividades operacionais	2.049,23	73.705,68
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Pagamento por conta de obras	(1.235.475,29)	(7.468.456,21)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(1.235.475,29)	(7.468.456,21)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Distribuição de rendimentos	-	(246.840,00)
Outros Valores não Operacionais	(11.951,42)	(30.433,86)
Impostos s/distrib.	-	-
Caixa líquido das atividades de financiamentos	(11.951,42)	(277.273,86)
Variação líquida do caixa	(1.245.377,48)	(7.672.024,39)
Caixa início do período	10.613.982,91	17.040.629,82
Caixa final do período	9.368.605,43	9.368.605,43

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\$ 103.373.705,31

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 Maio/24	Laudo de Avaliação				
	Imóvel	Valores em 2021	Medições	Valorização / desvalorização	Valor Atual laudo 2024
	Terreno - Av. Doutor Elpídio de Almeida	9.940.000,00	-	399.481,80	10.339.481,80
	Edifício construções	-	94.060.292,95	-	94.060.292,95
	Edifício projetos	973.930,56	-	-	973.930,56
	Total	10.913.930,56	94.060.292,95	399.481,80	105.373.705,31
	Resultado por cota	9,73	83,83	0,36	93,92

Dividend Yield

► Em 31/05/2024, foi informado aos cotista que no fechamento do mês de maio 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

Durante o mês de maio seguiram-se as atividades com avanço no revestimento de pele de vidro e ACM, vedação interna dry wall e alvenaria, forros, instalações hidráulicas esgoto, instalações elétricas/sistemas, ar condicionado, correio pneumático, gases medicinais e diversas outras atividades. Foram recebidos os equipamentos da Philips (ressonância, tomografia e hemodinâmica), os quais já estão sendo instalados. De acordo com medição realizada pela gerenciadora em 31/05/2024 o avanço físico atingido foi de 85,2%, portanto, inferior ao marco 86% estabelecido para esta data. Além disso, também não foram entregues no prazo dos itens dos marcos físicos estabelecidos. 1) A Central de Resíduos e Utilidades, cujos serviços foram concluídos no dia 07/06/2024; 2) os serviços de impermeabilização que atingiram apenas 95% de execução. A Administradora notificou a construtora para indicar o não cumprimento do marco, e para reiterar que tal atraso não altera o cronograma global que permanece vigente e deve ser cumprido em sua integralidade. A construtora contranotificou contestando o avanço físico, que segundo seu entendimento foi de 89%, e apresentando justificativas para não conclusão dos serviços de impermeabilização. No entanto, a gerenciadora ratificou sua conclusão de que os marcos não foram atingidos. O assunto está sendo conduzido pelo jurídico do Fundo.



Andamento das obras

Para suprimento da obra, até o final do mês de maio foram contratados para faturamento direto o montante de R\$ 76.986.033,88 correspondente a compra de insumos e contratação de serviços especializados. Deste montante, já foram pagos até 31/05/2024 R\$ 72.829.867,48 e o saldo será faturado de acordo com a entrega/medição, para pagamento nos próximos meses de acordo com os prazos acordados.

Fachada



Andamento das obras



Execução da Montagem da Sala da Ressonância

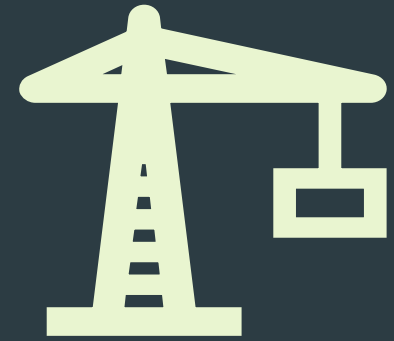


Execução da Montagem da Sala de Tomografia



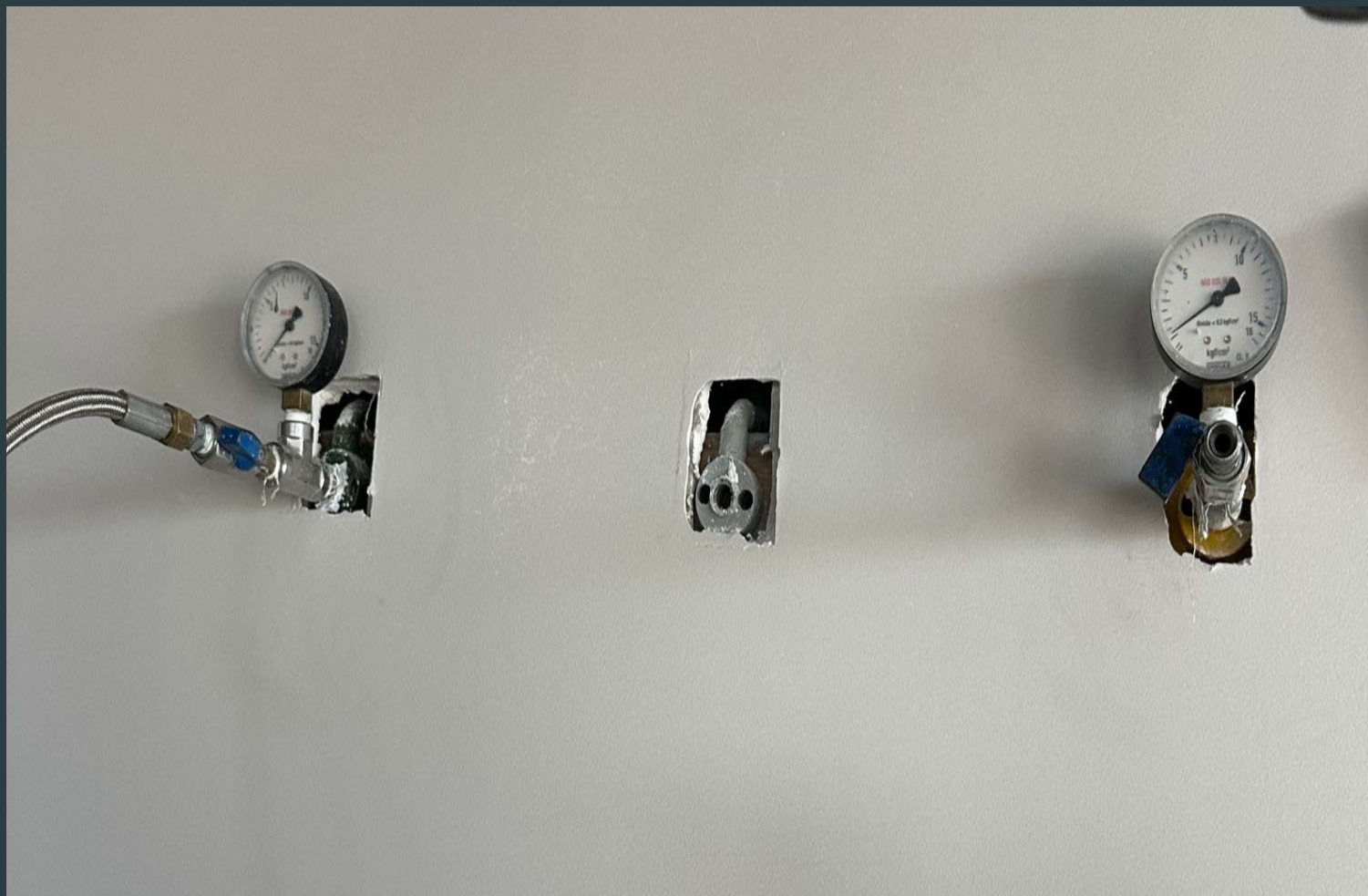
Andamento das obras

Montagem da Máquina da Sala da Hemodinâmica



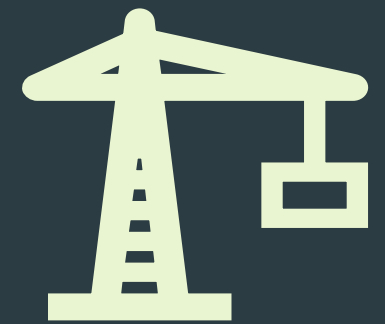
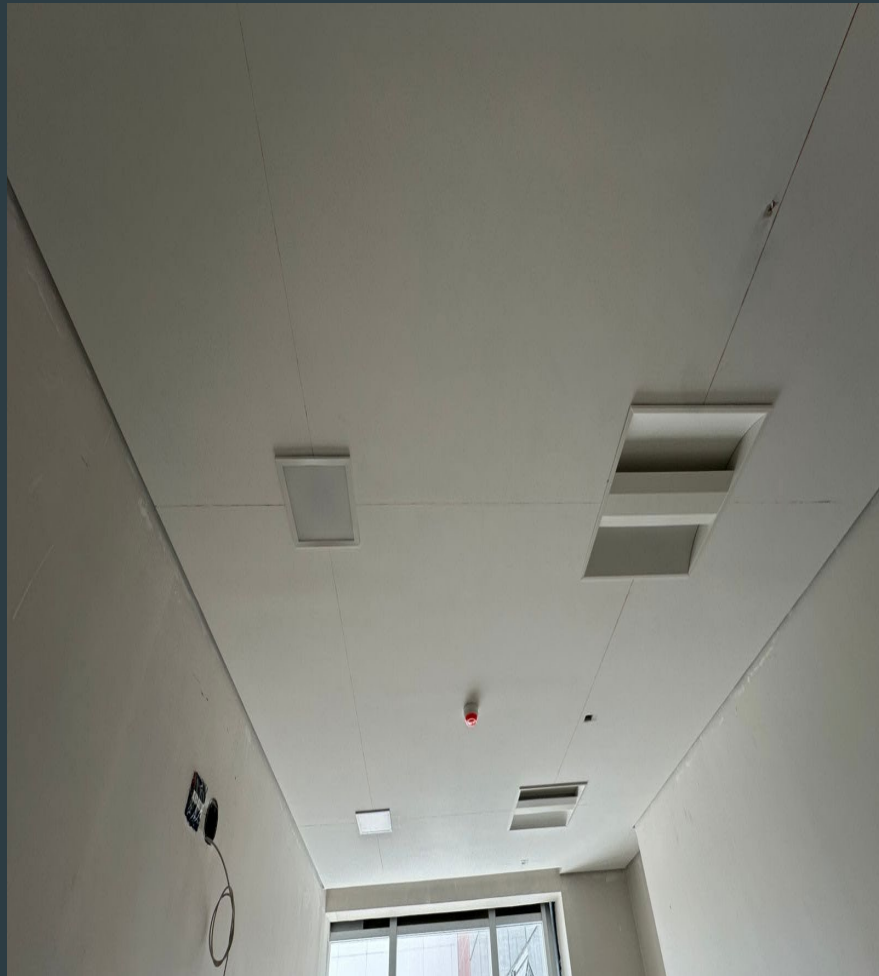
Andamento das obras

Execução de Testes dos gases



Andamento das obras

Instalações de Luminárias



Instalações de louças sanitárias e bancadas lure.





Contatos RI

website: www.coinvalores.com.br

e-mail: admfundoimobiliario@coinvalores.com.br

Tel (11) 3035-4143

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

Cep. 01451-001 - são Paulo SP