



Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande

►Relatório da Administração

►Dezembro/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\$ 103,0382- PL Dezembro/24

Cota de mercado: R\$ 102,67 - Base cota de fechamento Dezembro/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

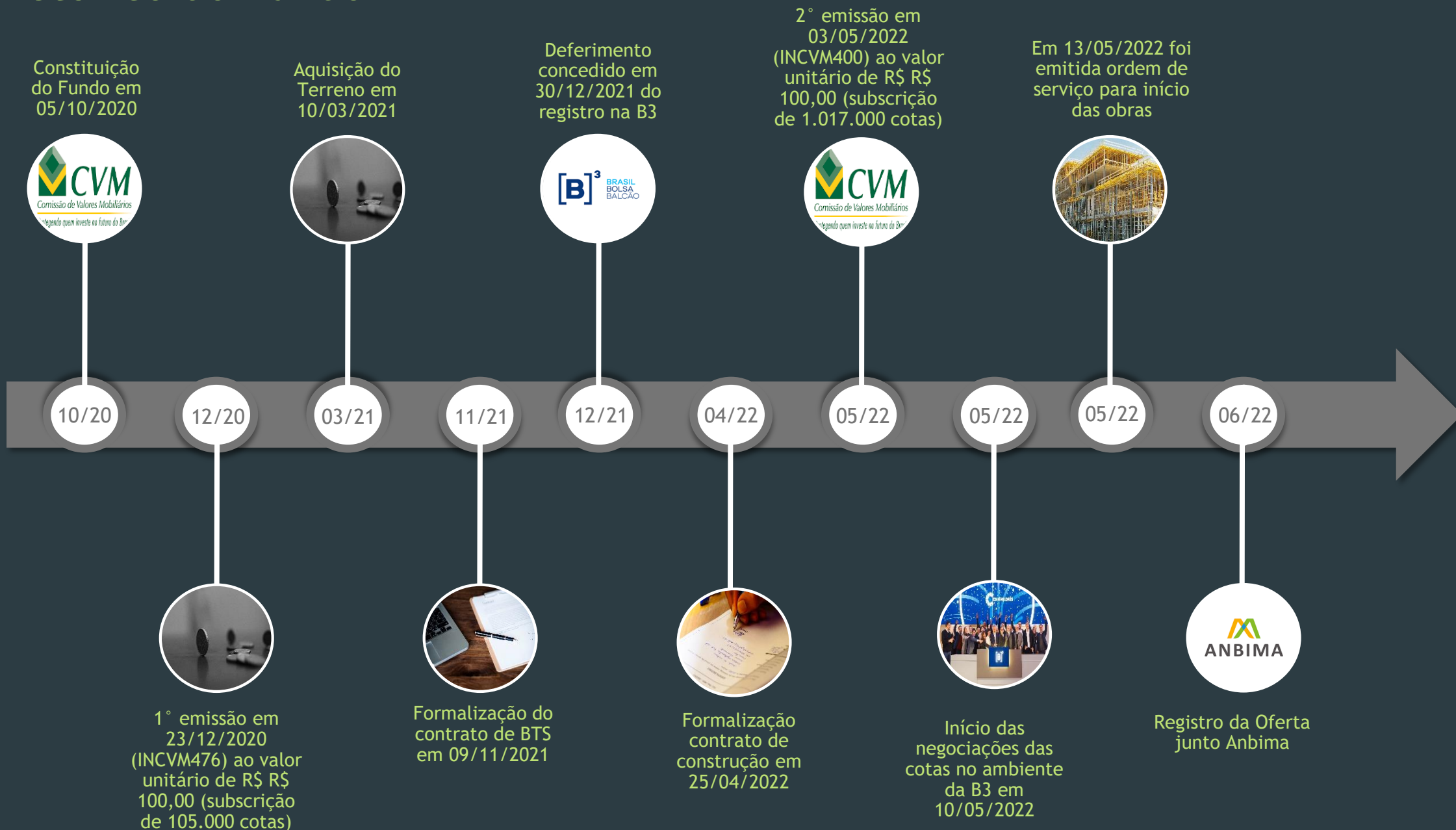
Nome de Pregão: FII UNIMED C

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 28 de janeiro de 2025.

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 37, III, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, republicada de 30 de março de 2023 (texto consolidado conforme alterações), comunica aos cotistas e ao mercado em geral, o que segue:

No Fato Relevante divulgado em 29 de novembro de 2024 informamos que a construtora não havia cumprido o prazo para entrega da obra até 30 de novembro de 2024, nem tampouco havia obtido o AVCB e Habite-se da obra.

Na ocasião foi informado que a construtora havia apresentado um novo cronograma no qual algumas atividades seriam concluídas até 31 de janeiro de 2025, prazo que não atendia as expectativas da Unimed e do Fundo.

Diante do descumprimento do prazo a Construtora foi notificada pelo Fundo e, além disso, de forma a preservar os direitos do Fundo, a seguradora foi informada sobre a expectativa de sinistro, iniciando o processo de regulação.

Apesar do atraso, a Construtora segue na obra e ratifica seu compromisso de entregá-la o quanto antes, no entanto, já sinalizou que restarão pendências a serem resolvidas ao longo do mês de fevereiro/2025. Diante desta situação o Fundo solicitou à Construtora que identifique todas as pendências e apresente o prazo de conclusão.

Em relação a obra, de acordo com a última medição realizada em 27 de janeiro de 2025 pela Gerenciadora da obra, o avanço apurado foi de 98,58%, o AVCB foi aprovado em 23 de dezembro de 2024, e, quanto ao habite-se, de acordo com a Construtora, já foram realizadas as vistorias restando pendente a manifestação da Prefeitura.

A situação do atraso vem sendo acompanhada pelo Fundo e pelo grupo gestor e, sem prejuízo das eventuais medidas a serem adotadas pelo jurídico do Fundo, a obra está em fase de finalização, de forma que devemos envidar todos os esforços junto a Construtora para que a obra seja definitivamente concluída e entregue.

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

São Paulo, 28 de janeiro de 2025

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 deveriam ser concluídas no prazo de 18 meses, no entanto, conforme detalhado no Fato Relevante divulgado em 23/09/2024, o prazo foi prorrogado para 29/11/2024. Ocorre que novamente a Construtora não cumpriu o prazo, o que motivou a divulgação de Fato Relevante em 29/11/2024 e agora o novo Fato Relevante divulgado em 28/01/2025, acima reproduzido,





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: Conforme informado no último relatório da administração, considerando que a constutora havia se comprometido a entregar a obra até 30/11/2024, estimávamos o início da locação 01/12/2024. No entanto, conforme Fato Relevante divulgado em 28/01/2025, acima reproduzido, a Construtora não cumpriu o prazo de entrega. O Fundo solicitou à Construtora que aponte todas as pendências bem como o prazo para conclusão. Tais informações são imprescindíveis para definição da nova data para início da locação.

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

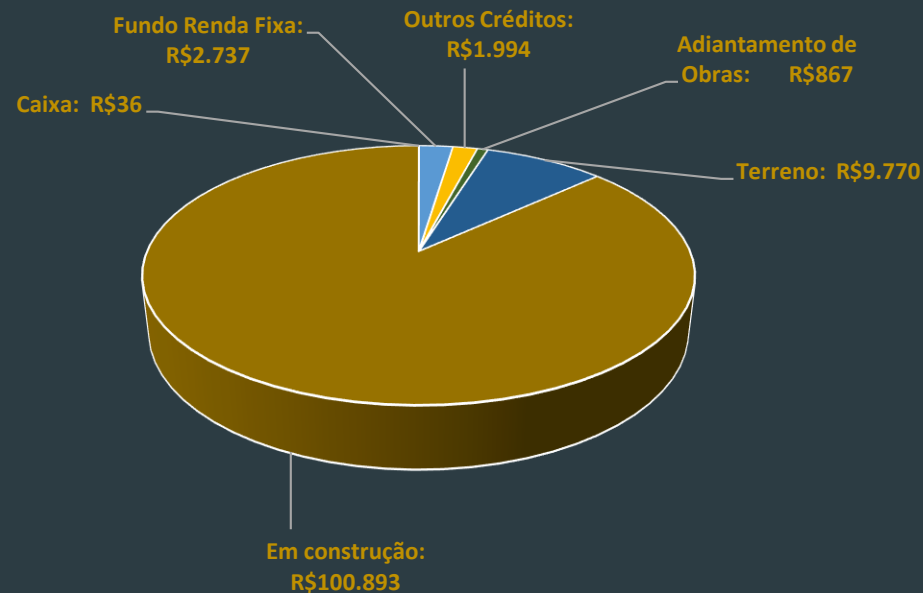


Valor da cota patrimonial
R\$ 103,0382



Valor da cota de mercado (fechamento)
R\$ 102,67

ATIVO em milhares de reais



R\$ 116.297

Passivo em milhares de reais

Fiscais e previdenciários	R\$ 8
Taxa de administração a pagar	R\$ 58
Taxa de gestão a pagar	R\$ 9
Contas a pagar p/conta de obras	R\$ 592
Outros valores a pagar	R\$ 21

R\$ 688

Patrimônio Líquido em milhares de reais

Total Ativo R\$	116.297
Total Passivo R\$	-688
P.L R\$	115.609

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	25.864,46	895.112,14
Taxa de administração/gestão/escrituração	(71.145,47)	(767.961,52)
Despesas Tributárias	(3.880,23)	(120.948,88)
Taxa B3, Anbima, CVM e outros	(628,00)	(36.476,52)
Serviços Técnicos e especializados, cartórios e outros	(5.221,79)	(300.772,87)
Caixa líquido das atividades operacionais	(55.011,03)	(331.047,65)

Fluxo de caixa das atividades de investimentos

Pagamento por conta de obras	(565.292,42)	(13.310.006,49)
Outros pagamentos por conta de obras	(57.980,25)	(380.041,31)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(623.272,67)	(13.690.047,80)

Fluxo de caixa das atividades de financiamentos

Distribuição de rendimentos	-	(246.840,00)
Outros Valores não Operacionais	-	0,01
Caixa líquido das atividades de financiamentos	-	(246.839,99)

Variação líquida do caixa

	(678.283,70)	(14.267.935,44)
Caixa início do período	3.450.978,08	17.040.629,82
Caixa final do período	2.772.694,38	2.772.694,38

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/24 no valor de R\$ 9.769.551,44 que acrescidos das medições, realizadas desde o início da obra em maio de 2022, e dos custos de projetos, totalizam R\$ 110.662.667,86

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 Dezembro/24	Laudo de Avaliação						
	Imóvel	Valores em 2021	Medições	Valorização / desvalorização	Valor Atual laudo 2024		
		Terreno - Av. Doutor Elpídio de Almeida	Terreno	9.940.000,00	-	399.481,80	9.769.551,44
			Edifício construções	-	96.060.783,55	-	99.919.185,86
			Edifício projetos	973.930,56	-	-	973.930,56
			Total	10.913.930,56	96.060.783,55	399.481,80	110.662.667,86
	Resultado por cota	9,73	85,62	0,36	98,63		

Dividend Yield

► Em 31/12/2024, foi informado aos cotista que no fechamento do mês, 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 dezembro seguiram-se as atividades necessárias para conclusão da obra, como colocação do piso intertravado, paisagismo, e diversas outras atividades de acabamento, como, pintura, instalação de piso vinílico, louças e metais. De acordo com a medição realizada pela gerenciadora, em 27/01/2025 o avanço físico atingido foi de 98,58%, e em 23/12/2024 foi aprovado o AVCB junto ao Corpo de Bombeiros da Paraíba. A obra de fato encontra-se em fase final de acabamento, porém, de acordo com o primeiro *check list* elaborado pela Gerenciadora como base em vistorias realizadas no final de dez/24 e início de jan/25, existem muitas pendências que precisam ser regularizadas para entrega da obra. Resta também pendente a emissão do habite-se. De acordo com a construtora, já foram realizadas as vistorias e o processo aguarda manifestação da PMCG.



Andamento das obras

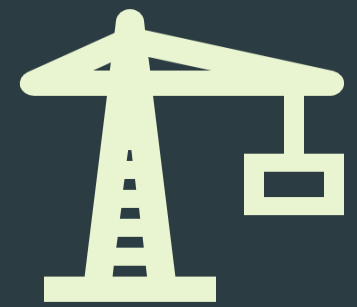
Para suprimento da obra, até o final do mês de dezembro foram contratados para faturamento direto o montante de R\$ 76.987.293,13 correspondente a compra de insumos e contratação de serviços especializados. Deste montante, já foram pagos até 31/12/2024 R\$ 76.351.322,40 e o saldo será faturado de acordo com a entrega/medição, para pagamento nos próximos meses de acordo com os prazos acordados.

Fachada



Andamento das obras

Visão Geral



Andamento das obras

Leitos



Andamento das obras

Visão Geral



Andamento das obras

Visão Geral



Andamento das obras

Visão Geral



Andamento das obras

Visão geral





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