

Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional – Responsabilidade Limitada.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

SETEMBRO/2026



Informação Gerais

O Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional – Responsabilidade Limitada foi constituído em 09 de março de 2021, tem com o objeto de proporcionar aos Cotistas, primordialmente por meio de investimentos em empreendimento imobiliário predominantemente, mas não exclusivamente, do segmento hospitalar, assistencial e de saúde geral, admitidos empreendimentos imobiliários de outros segmentos, incluindo prédios administrativos, comerciais e de outra natureza, por meio da aquisição dos seguintes ativos que, a critério da Gestora, enquadre-se na Política de Investimentos:

(i) Imóveis localizados no território nacional, incluindo, sem limitação, terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas, ou ainda, direitos reais a eles relativos, incluindo a propriedade em regime de condomínio sob multipropriedade, nos termos da Art. 1.358-B e seguintes da Lei 10.406, 10 de janeiro de 2002 (‘Imóveis Alvo”);

(ii) Quotas ou ações de sociedade cujo propósito principal seja a aquisição ou desenvolvimento de Imóveis Alvo (“Participação Societária”);

(iii) Certificados recebíveis imobiliários (“CRI”)

(iv) cotas de outros fundos de investimentos imobiliários (“Cotas de FII”); e

(v) Outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (em conjunto com Imóveis Alvo, participações Societárias, CRI e Cotas de FII, os “Ativos Alvo”)

Cotas Emitidas

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 150.000 cotas ao preço unitário de R$ 100,00 por cota, totalizando a captação de R$ 15.000.000,00. A primeira emissão teve por objetivo captar recursos suficientes para aquisição do terreno de 14.202,23m² situado na Av. Josepha Hollanda de Mello, 741 na Cidade de Maceió, Alagoas, objeto da Matrícula 142.918, o imóvel onde será desenvolvido a construção do empreendimento hospitalar. O imóvel foi adquirido, acrescido dos impostos e encargos, pelo montante de aquisição de R$ 11.891.077,45.

A segunda emissão de cotas do Fundo foi realizada por meio de Oferta Pública com esforços restritos destinada à investidores qualificados nos termos da Instrução CVM nº 476/2003, na qual foram subscritas 2.100.000 cotas. A Oferta foi concluída em 29 de setembro de 2022, com a integralização de 960.000 cotas, sendo que o saldo restante foi integralizado a prazo. Neste sentido, até julho de 2025 foram integralizadas 877.243 cotas, que somadas às cotas integralizadas à vista, totalizam 1.837.243 cotas. Considerando os termos do Compromisso de Investimento formalizado entre o Fundo e a Unimed Maceió, o saldo de 262.757 cotas subscritas pela Unimed não serão integralizadas, foram canceladas pelo Fundo. As cotas foram integralizadas ao preço unitário de R$ 100,00 por cota, totalizando à importância de R$ 183.724.300,00. Além do preço por cota, foi cobrado dos investidores participantes da segunda oferta a Taxa de Distribuição Primária no valor de R$ 1.47, destinada a suprir os custos da Oferta. Os recursos captados nesta emissão estão sendo destinados à construção do Hospital Unimed Maceió – HUMA, que terá área de 33.466,87 m², e cujas obras tiveram início em 27 de setembro de 2022. Para elaboração dos projetos visando o desenvolvimento e construção do hospital foi contratado em 29/04/2021 serviços de arquitetura.

Em 17 de janeiro de 2024 foi registrada perante a CVM por meio do rito de registro automático a Oferta Pública de Distribuição da Quarta Emissão do Fundo no montante inicial de R$ 125.000.007,72, sob nº CMV/SRE/AUT/FII/PRI/2024/016, destinada exclusivamente a investidores profissionais. No dia 16 de abril de 2024 foi divulgado o Anúncio de Encerramento da Oferta, tendo sido atingido o montante mínimo da Oferta, com a distribuição de 281.505 cotas, equivalente a R$ 29.377.861,80, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R$ 29.999.987,85, considerando a Taxa de Distribuição Primária no valor de R$ 2,21 por cota, para suprir os custos da oferta. O Anúncio de Encerramento foi disponibilizado em nossa página na internet. https://coinvalores.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios/fii-unimedinvestcoopnacional. Os recursos captados nesta emissão estão sendo destinados à construção do hospital HUMA.

Em 31 de julho de 2025 foi resgistrada perante a CVM por meio do rito de registro automático a Oferta Pública de Distribuição da Quinta Emissão de Cotas do Fundo no montante R$ 33.054.957,60 correspondente a 315.440 cotas, sob nºCVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/203, destinada exclusivamente a investidores profissionais. No dia 20 de Agosto de 2025 foi divulgado o Anúncio de Encerramento da Oferta, tendo sido susbscritas a totalidade das cotas emitidas, sendo que para essa emissão não houve cobrança da Taxa de Distribuição. Do montante subscrito, R$ 16.000.070,73, correspondente a 152.687 foram integralizados a vista, R$ 8.536.447,30 correspondente a 81.377 cotas foram integralizados em 31/10/2025 e o saldo remanescente no valor de R$ 8.543.666,24 correspondente a 81.376 foram integralizados em 28/11/2025. O Anúncio de Encerramento foi disponibilizado em nossa página ma intermert https://coinvalores.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios/fii-unimedinvestcoopnacional. Os recursos captados nesta emissão estão sendo destinados à construção do hospital HUMA.

Em 1º de outubro de2025 foi resgistrada perante a CVM por meio do rito de registro automático a Oferta Pública de Distribuição da Sexta Emissão de Cotas do Fundo no montante R$ 51.921.276,12 correspondente a 495.243 cotas, sob nºCVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/290, destinada exclusivamente a investidores profissionais. No dia 24 de outubro de 2025 foi divulgado o Anúncio de Encerramento da Oferta, tendo sido susbscritas a totalidade das cotas emitidas, sendo que para esta emissão não houve cobrança da Taxa de Distribuição. Os recursos captados nesta emissão serão destinados à continuidade das obras, e foram integralizados de acordo com os procedimentos estabelecidos no Boletim de Subscrição e no Termo de Compromisso de Investimento formalizados pelos respectivos investidores, da seguinte forma: R$20.768.495,60 totalizando a Primeira Itegralização juntamente com a Primeira Chamada de Capital em 15/01/2026, R$ 10.384.255,22 correspondente à Segunda Chamada de Capital em 19/02/2026, e R$ 20.768.210,45 correspondente a Terceira Chamada de Capital em 16/03/2026.



Fundo: Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional – Responsabilidade Limitada.

CNPJ: 41.114.606/0001-35

Administrador: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

Gestor: Investcoop Asset Management Ltda.

Escriturador: Banco Daycoval S.A

Taxa Administração: 0,40% ao ano sobre o PL assegurado o mínimo mensal de R$ 60.000,00 base Dezembro/23, + parcela variável referente a taxa de escrituração de R$ 1,60 por cotista (mínimo de 3.500,00). Obs. valores corrigidos anualmente pelo IPCA.

Taxa de Acompanhamento durante a fase de desenvolvimento (construção) de empreendimento Imobiliário da Carteira do Fundo no valor de R$ 60.000,00 base Dezembro/23. Obs. Valores corrigidos anualmente pelo IPCA.

Taxa de gestão: 0,60% ao ano sobre o PL.

Cotas emitidas e integralizadas: 3.079.431

Observação: O Fundo está registrado para mercado de balcão organizado operacionalizado pela B3 (antiga CETIP).

Histórico do Fundo

03/21 — Constituição do Fundo em 09/03/2021

04/21 — 1° emissão em 20/04/2021 (INCVM476) ao valor unitário de R$ R$ 100,00 (subscrição de 150.000 cotas)



04/21 — Aquisição do Terreno em 23/04/2021



09/22 — Formalização do contrato de BTS em 12/09/2022



09/22 — Formalização contrato de construção em 27/09/2022



10/22 — 2° emissão em 03/10/2022 (INCVM476) ao valor unitário de R$ R$ 100,00 (cotas integralizadas 960.000 cotas)



10/22 — Em 20/10/2022 foi emitida ordem de serviço para início das obras



04/11 — Registro da Oferta junto Anbima



Início das Obras

Em 27/09/22 foram formalizados os contratos de Construção e Gerenciamento da Obra, com previsão de entrega em outubro de 2024. Posteriormente, por meio do 1º Aditamento, o prazo foi prorrogado para 02/12/2024, no entanto, conforme Fato Relevante divulgado em 29/05/2024, a Construtora apresentou um novo cronograma para entrega física da obra em 29/09/2025. Agora, com a formalização do 8º Aditamento, ficou estabelecido o novo prazo para conclusão das obras em 29/03/2027.





Imagens ilustrativas produzidas pela SANPAUL Arquitetura e Consultoria Ltda. (2022), empresa contratada pelo Fundo para elaboração dos projetos

Hospital Unimed

O Hospital Unimed Maceió terá 33.466,87 m² de área construída e contará com 247 Leitos, 40 Leitos de UTI,10 salas de Cirurgia, Pronto Atendimento – PA, Serviços de Diagnósticos por imagem.

Locação



Após a conclusão das obras o imóvel será locado para Unimed Maceio 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 12 de setembro de 2022 com as seguintes características:

Prazo: 20anos

Vigência Estimada: Considerando o novo cronograma proposto pela Construtora com previsão de concluão das obras até o mês de março de 2027, e considerando o prazo de 30 dias para obteção dos respectivos AVCB e Habite-se do empreendimento, estimamos o início da locação em maio de 2027

Valor do Aluguel : R$ 2.131.632,19 (corresponde ao resultado de 1/12 do resultado da multiplicação de 10% ao ano pelo valor do investimento) para realizado do empreendimento). Valor estabelecido de acordo com o 2º Aditamento ao BTS formalizado em 31/07/2025.

Índice de Correção: IPCA (base julho/2025)

Opção de Compra: 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.

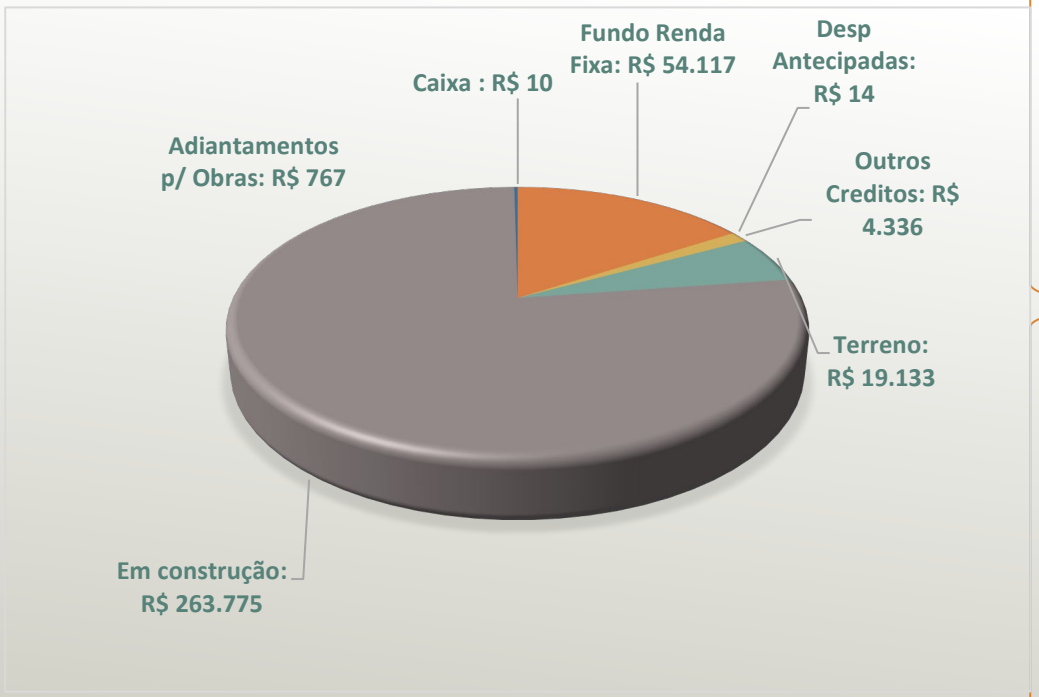
Garantia: Fiança Bancária correspondente a 24 meses de locação (a ser apresentada no início da locação)

Informações contábeis



Valor da cota patrimonial
R$ 105,5260

ATIVO em R$ milhares de reais



R$ 342.152

PASSIVO em R$ milhares de reais

Fiscais e Previdenciária	R$ 387
Taxa de administração/gestão a pagar	R$ 337
Pagto por conta de Obra	R$ 3.857
Retenção por conta da Obra	R$ 12.587
Serviços de Auditoria e outros	R$ 24

R$ 17.192

Patrimônio Líquido (em R$ milhares de reais)

Total Ativo R$	342.152
Total Passivo R$	-17.192
P.L R$	324.960

Obs. O balancete contábil está disponível através do site da Coinvalores: coinvalores.com.br

Fluxo de Caixa

	Início do mês	Acumulado no ano
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receita de Aplicação Financeira	631.457,44	7.570.848,35
Taxa de administração / Gestão /Escrituração	(334.938,73)	(2.926.648,07)
Despesas de Taxas	(14.713,31)	(125.803,84)
Despesas de IPTU	(1.415,76)	(12.741,83)
Despesas Tributarias	(117.477,36)	(1.508.927,90)
Despesas com serviços Tecnicos Especializados	(13.509,93)	(18.052,43)
Despesas cartórios e outras	(43.406,21)	(338.647,55)
Caixa líquido das atividades operacionais	**105.996,14**	**2.640.026,73**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Gastos com propriedade para investimentos em construção	(8.814.268,43)	(58.746.782,94)
Caixa líquido das atividades de investimentos	**(8.814.268,43)**	**(58.746.782,94)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Cotas Integralizadas	-	52.203.564,49
Taxa de distribuição	-	-
Distribuições de rendimentos	-	(2.906.151,32)
IRRF sobre distribuição		-
Outras despesas não Operacionais	4.788,87	(14.366,59)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	**4.788,87**	**49.283.046,58**
Variação líquida do caixa	**(8.703.483,42)**	**(6.823.709,63)**
Caixa início do período	**62.830.445,86**	**60.950.672,07**
Caixa final do período	**54.126.962,44**	**54.126.962,44**

Andamento da obra



Durante o mês de setembro a Construtora seguiu com a exceção de alvenarias, fechamento das fachadas, instalações hidrossanitários, guias e montagem de drywall, instalações de HVAC, infra de cabeamento estruturado, correio pneumático, montagem dos elevadores e instalações de quadros elétricos. Em paralelo a construtora segue com o planejamento e contratação dos insumos, atividade fundamental para garantir o bom andamento da obra. Serão contratados para o faturamento direto, incluindo os pleitos, o montante de **R$ 154.361.754,12** correspondente a compra de insumos que já estão sendo utilizados ou que serão utilizados em futuras etapas da obra, deste montante **R$ 130.091.727,64** já foram pagos e o saldo será faturado de acordo com a entrega/medição para pagamento nos próximos meses de acordo com os prazos acordados.

Avanço Físico: Em setembro o avanço físico registrado foi de 83,17% em comparação com o previsto de 88,45%, portanto, um desvio negativo foi de 5,28%. Conforme já informado em relatórios anteriores, o desvio teve início por conta do atraso no prazo de fabricação e entrega de insumos (quadros elétricos). Para garantir que não haja comprometimento do prazo de entrega da obra a construtora estabeleceu um plano para recuperação que está sendo acompanhado pelo Fundo e pela Gerenciadora. Como parte do plano de ação foi apresentado um cronograma de entrega dos quadros elétricos, inicialmente dividido em 10 entregas. Ocorre que o fornecedor dos quadros reportou falta de componentes, e como consequência, houve replanejamento no cronograma de entregas. De acordo com a última reprogramação, o cronograma passou a ser dividido em 18 entregas, sendo que, agora, em 30/10/2026 restam pendentes 3 entregas contemplando 8 quadros, de um total de 174 quadros contratados, sendo a última entrega programada para o dia 21/11/2026, contemplando os 2 últimos quadros. As reprogramações inviabilizaram a retomada do cronograma, ademais, foram identificadas outras disciplinas com desvio em relação ao cronograma. A construtora tem reafirmado que o atraso na entrega dos quadros não iria comprometer a data de ligação definitiva de energia, o que de fato não comprometeu, pois a ligação foi concluída no 13/10/2026, e que também não irá comprometer a data de entrega dos equipamentos de imagem da Phillips prevista para a primeira quinzena de novembro. E quanto às demais disciplinas em atraso, informou que estas passaram por reprogramação de acordo com o planejamento da obra, mas que não há risco de impacto no prazo de entrega da obra. De qualquer forma o Fundo notificou a construtora, formalizando a solicitação de um plano de recuperação consistente e verificável, para que possa comprovar a viabilidade da recuperação e possibilitar o acompanhamento. Ademais o Fundo adotará todas as medidas cabíveis para o caso. Como ponto positivo, cabe informar que na primeira quinzena de outubro foram realizadas a ligação definitiva de energia e de água e esgoto.

Andamento da Obra

Estrutura e concretagem



Andamento da Obra

Fachada Oeste e Leste-Sul – Instalação de vidros e de substrutura ACM e remoção da película de proteção

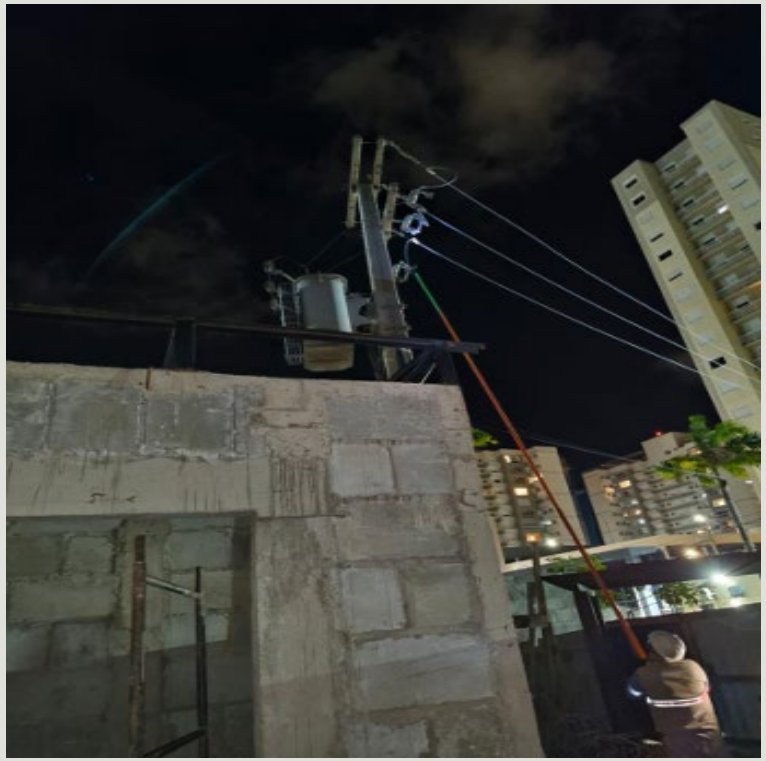




Andamento da Obra

Andamento da Obra – **Subsolo 2º**

Ligação da Energia Definitiva – Execução de infraestrutura de gás combustível multicamadas, Pintura de tubulações - Concretagem de piso industrial – Fabricação de dutos e pintura de tubulação hidráulica

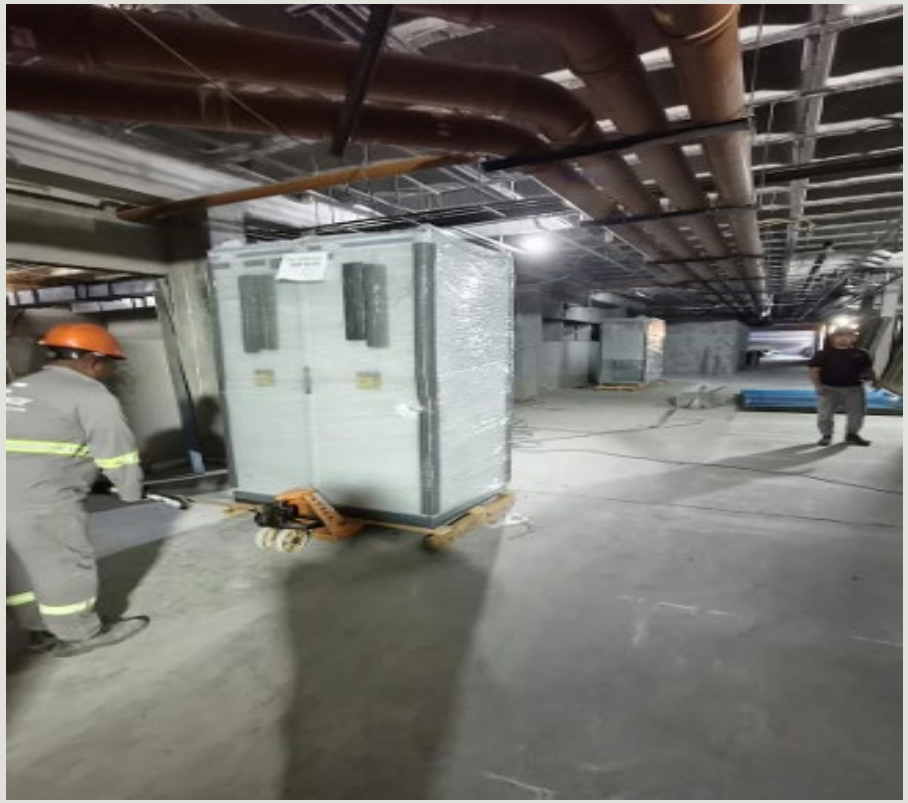




Andamento da Obra

Andamento da Obra – **<u>Subsolo 1º</u>**

Posicionamento do quadros (salas de painéis), execução de estrutura BBL (sala de transformador)





Andamento da Obra

Andamento da Obra – **<u>Térreo</u>**

Instalação de piso condutivo (Tomografia) e instalação pisos drenate





Andamento da Obra

Andamento da Obra – 1º Pavimento – **Setor Cirúrgico e Atendimento Oncológico**

Fechamento de geradores (setor 5) e Pintura (Boxes de quimioterapia)

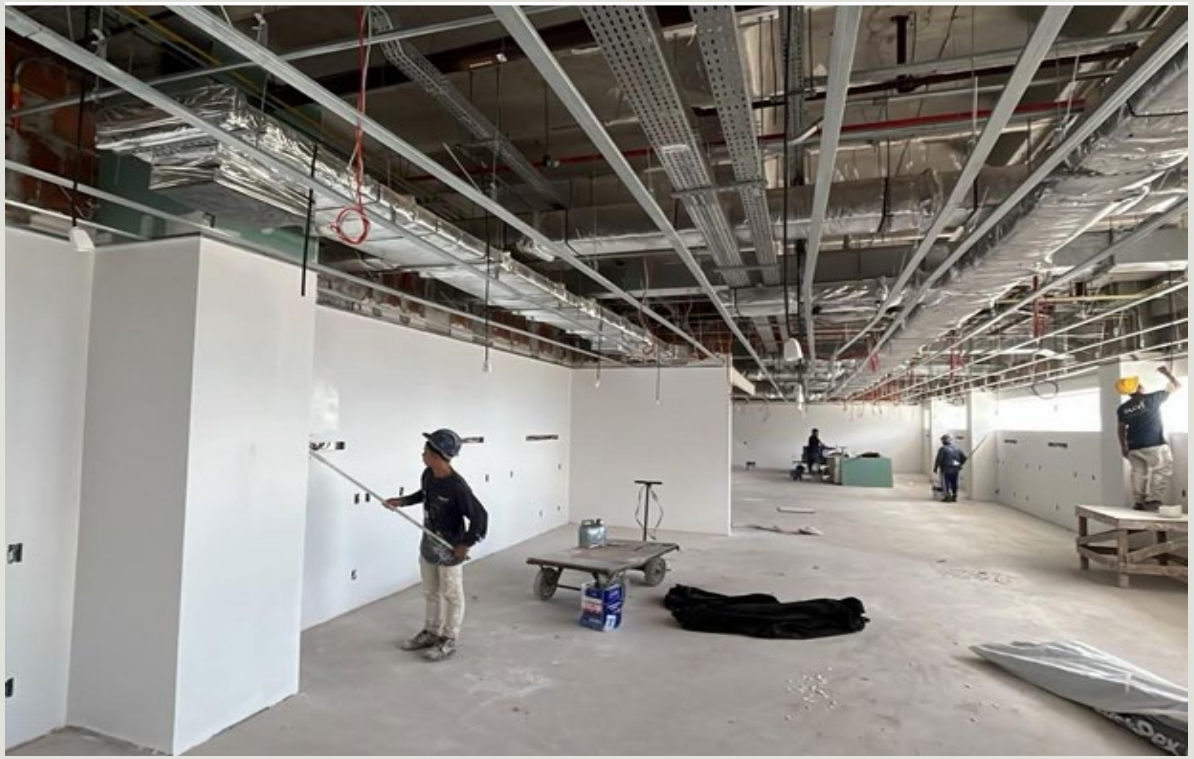




Andamento da Obra

Instalações em Geral – 2º Pavimento – **Setor Cirúrgico e Áreas de apoio**

Pinturas e revestimento cerâmico





Andamento da Obra

Instalação Geral – 3 º Pavimento - **Auditório, Hemodiálise e CME**

Montagem de rack (sala TI), Fechamento de dutos (casa de máquina)





Andamento da Obra

Instalação Geral – 4 º Pavimento – **UTI – Unidade de Terapia Intensiva**

Instalações de pisos vínculos

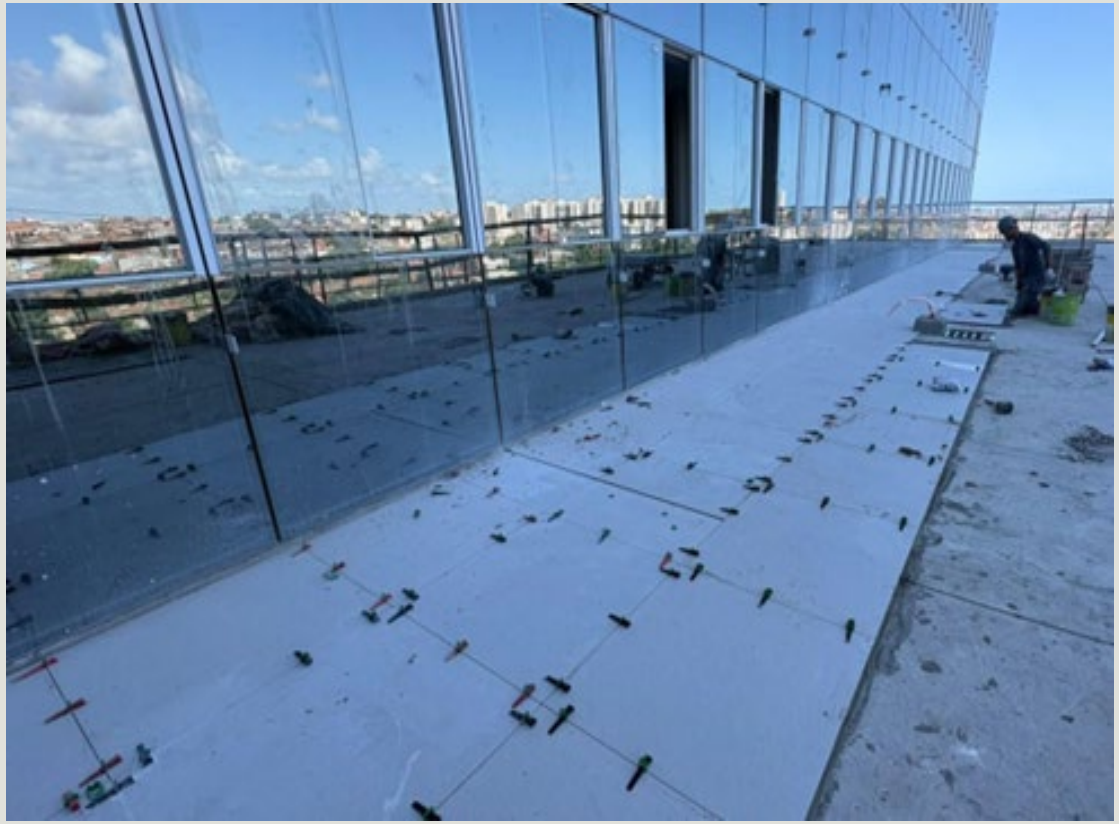




Andamento da Obra

Instalação Geral – 5 º Pavimento - **Internação**

Partes cerâmicas área externas





Andamento da Obra

Instalação Geral – 6 º Pavimento - **Internação**

Aplicação de selado (posto Enfermagem)





Andamento da Obra

Instalação Geral – 7 º Pavimento - **Internação**

Emassamento de paredes (corredores), acabamentos de juntas do forro





Andamento da Obra

Instalação Geral –Cobertura

Cobertura – Posicionamento dos Quadros e fechamento de Chillers





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