

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

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

MAIO/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.

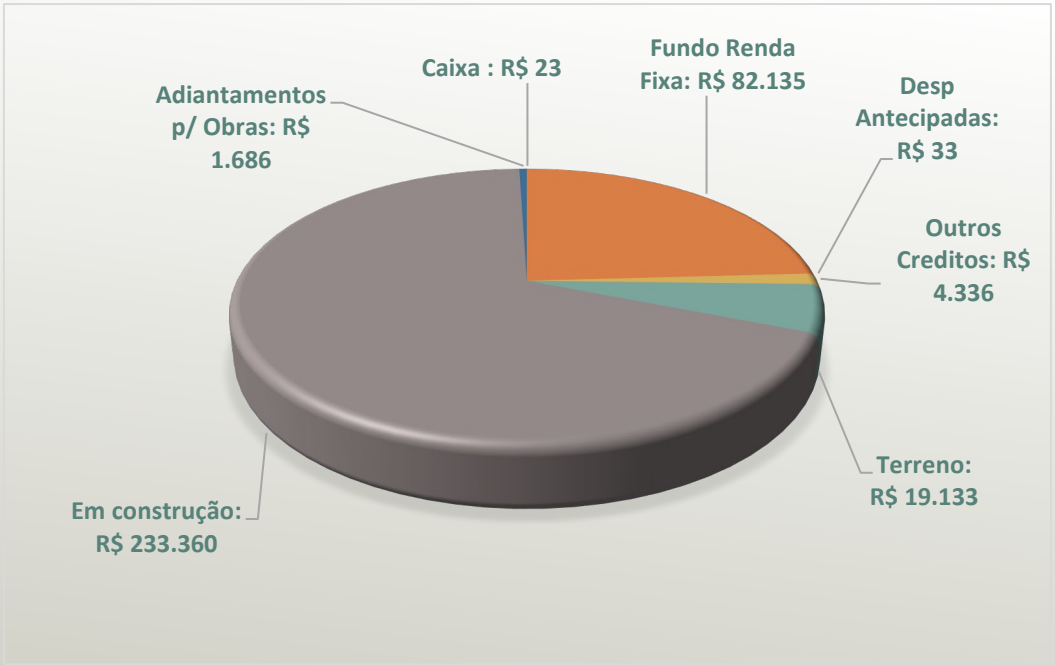
**Garantia:** Fiança Bancária correspondente a 24 meses de locação (a ser apresentada no início da locação)

# Informações contábeis



Valor da cota patrimonial
R$ 105,86659

*ATIVO em R$ milhares de reais*




R$ 340.706

*PASSIVO em R$ milhares de reais*

| | |
|---|---|
| Fiscais e Previdenciária | R$ 337 |
| Taxa de administração/gestão a pagar | R$ 337 |
| Pagto por conta de Obra | R$ 2.883 |
| Retenção por conta da Obra | R$ 11.120 |
| Serviços de Auditoria e outros | R$ 20 |

R$ 14.697

**Patrimônio Líquido (em R$ milhares de reais)**

| | |
|---|---|
| Total Ativo R$ | 340.706 |
| Total Passivo R$ | -14.697 |
| P.L R$ | 326.009 |

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 | 901.378,29 | 4.458.829,59 |
| Taxa de administração / Gestão /Escrituração | (335.852,24) | (1.590.265,01) |
| Despesas de Taxas | (23.205,72) | (61.329,28) |
| Despesas de IPTU | (1.415,76) | (7.078,80) |
| Despesas Tributarias | (177.425,79) | (909.994,90) |
| Despesas com serviços Tecnicos Especializados | - | (4.542,50) |
| Despesas cartórios e outras | (135.994,59) | (201.997,31) |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | **227.484,19** | **1.683.621,79** |
| | | |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimentos** | | |
| Gastos com propriedade para investimentos em construção | (5.145.857,91) | (31.742.236,82) |
| **Caixa líquido das atividades de investimentos** | **(5.145.857,91)** | **(31.742.236,82)** |
| | | |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamentos** | | |
| Cotas Integralizadas | - | 52.203.564,49 |
| Taxa de distribuição | - | - |
| Distribuições de rendimentos | - | (904.521,17) |
| IRRF sobre distribuição | - | - |
| Outras despesas não Operacionais | (22.196,00) | (33.522,06) |
| **Caixa líquido das atividades de financiamentos** | **(22.196,00)** | **51.265.521,26** |
| | | |
| Variação líquida do caixa | **(4.940.569,72)** | **21.206.906,23** |
| | | |
| Caixa início do período | **87.098.148,02** | **60.950.672,07** |
| Caixa final do período | **82.157.578,30** | **82.157.578,30** |

# Andamento da obra



Durante o mês de maio 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. Neste sentido, até o final do mês de maio 2026 foram contratados para faturamento direto, incluindo os pleitos, o montante de **R$ 159.508.702,05** correspondente a compra de insumos que já estão sendo utilizados ou que serão utilizados em futuras etapas da obra, deste montante, **R$ 115.288.248,55** 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 maio o avanço físico registrado foi de 71,05% em comparação com o previsto de 77,04%, portanto, um desvio negativo foi de 5,99%. Conforme informado no relatório anterior, o desvio decorre basicamente 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, dividido em 10 entregas. Neste sentido, foram realizadas 6 entregas, sendo que houve antecipação da 6ª entrega que estava prevista para o dia 22/06/2026, mas que foi antecipada para o dia 16/06/2026. A 10ª e última entrega está programada para 22/08/2026, possibilitando a correção do desvio em meados de setembro.

Ademais, para melhor entendimento da situação, foi realizada uma visita às instalações do fabricante dos quadros elétricos, com a presença da gerenciadora da obra, quando foi possível esclarecer dúvidas junto aos representantes da fabricante e constatar a adequação e qualidade do processo construtivo. Aliás, a gerenciadora também manteve contado com os representantes da empresa instaladora.

O processo de instalação dos quadros entregue vem ocorrendo com agilidade e de acordo com o previsto no plano de recuperação.

# Andamento da Obra

Estrutura e concretagem



# Andamento da Obra

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

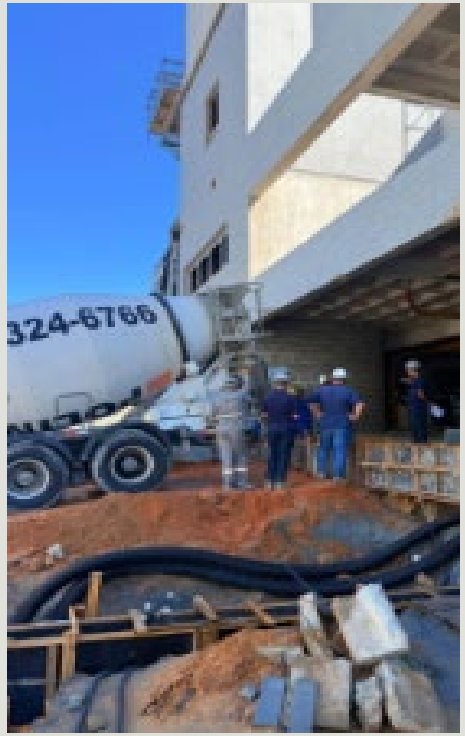




# Andamento da Obra

Andamento da Obra – **Subsolo 2º**

Concretagem das vigas para início da rampa, instalação de SPX e  execução de infra de esgoto.








# Andamento da Obra

Andamento da Obra – **Subsolo 1º**

Concretagem de piso industrial e posicionamento dos transformadores





# Andamento da Obra

Andamento da Obra – **Térreo**

Fixação de telas de contenção e execução de caixas AP





# Andamento da Obra

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

Execução de revestimento cerâmico e lançamento de iluminação e tomadas para instalações elétricas.



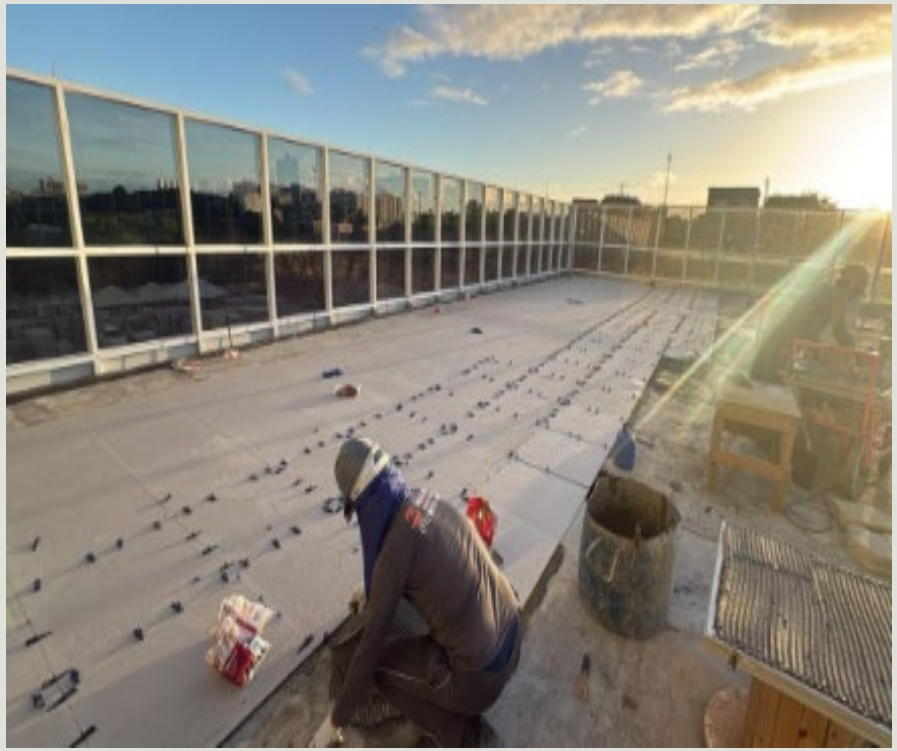


# Andamento da Obra

Instalações em Geral – 2º Pavimento – **<u>Setor Cirúrgico e Áreas de apoio</u>**

Elevação de alvenaria (salas Cirúrgicas) e aplicação de revestimentos cerâmico externo.



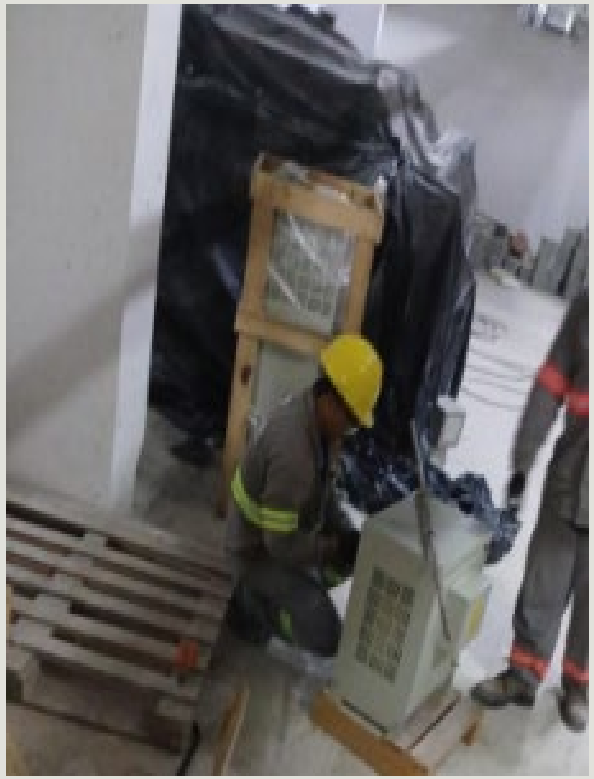


# Andamento da Obra

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

Tratamento de juntas de drywall (CME), posicionamento de transformadores e UPS’s na sala de nobreak.



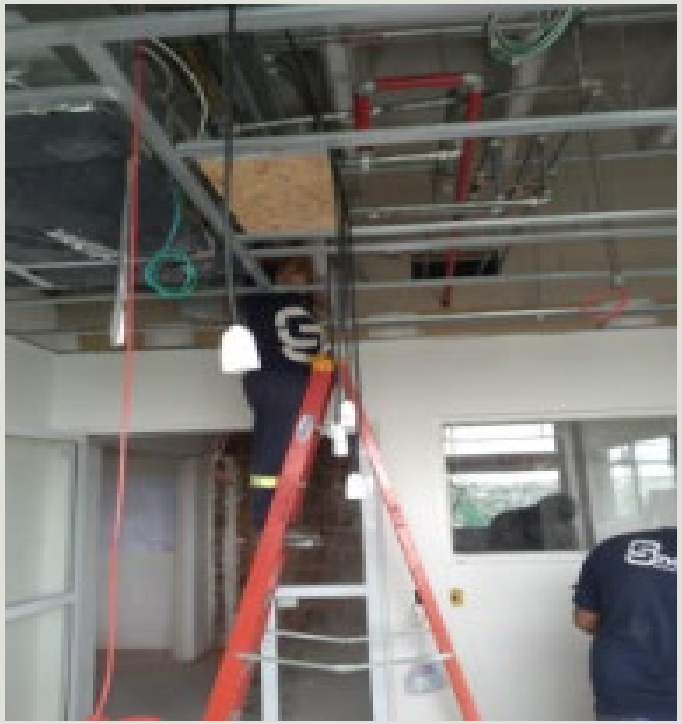


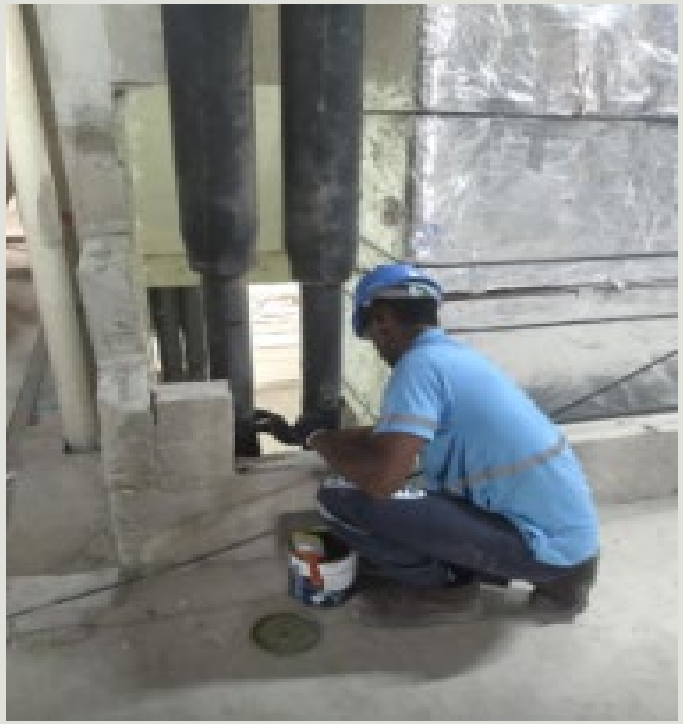


# Andamento da Obra

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

Fechamento de máquinas (box Uti) e isolamento de prumada.





# Andamento da Obra

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

Arremates de gesso área de circulação e instalações das barras de Apoio(quatro modelo).



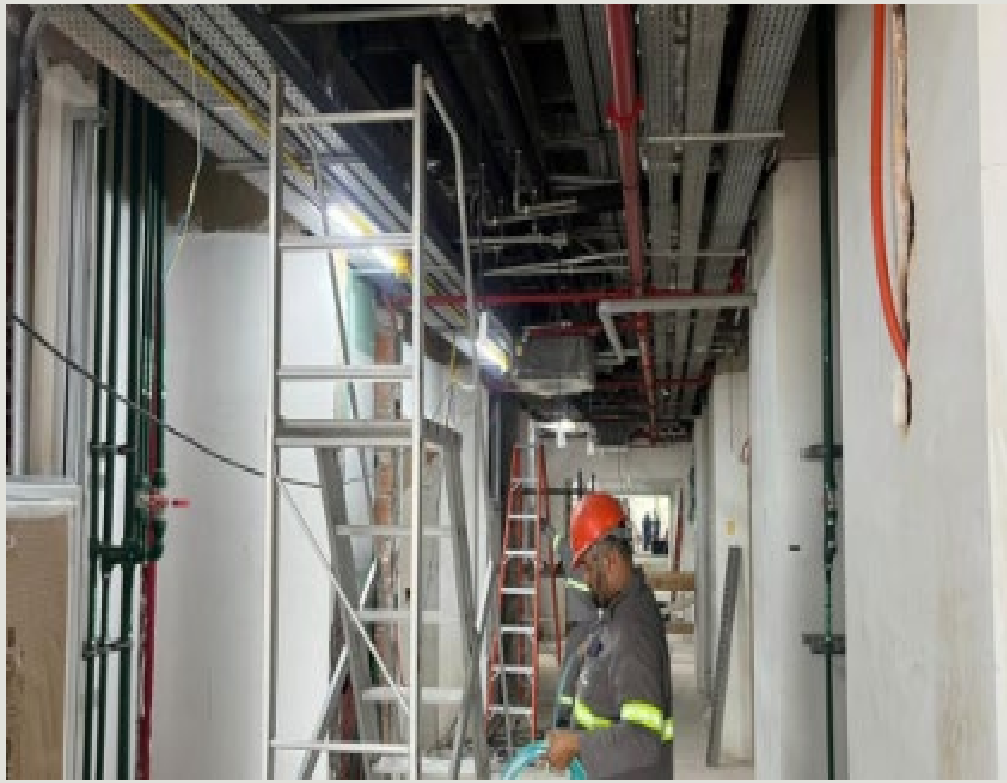


# Andamento da Obra

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

(Fechamento dos shafts de circulação e cabeamento de instalação e tomada.





# Andamento da Obra

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

Pavimentação de áreas molhadas e posicionamentos de Quadros.





# Andamento da Obra

Instalação Geral – 8 º Pavimento

Posicionamento de quadros e teste do SPK.





# Andamento da Obra

Instalação Geral –Cobertura

Pilares finalizados  e posicionamento de Boilers.





# Andamento da Obra

Elevadores

Leito 03



## *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