

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL

### 3ª EMISSÃO DE COTAS

Coordenador Líder

**Guide**

Gestor e Distribuidor  
Contratado

**InvestCoop**  
Asset Management

SEGUROS  
Unimed

Consultor Especializado

**XVI**  
FINANCE

Administrador

**COINVALORES**

Assessor Legal

**FREITASLEITE**

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO  
DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Disclaimer

Este material publicitário (“**Material Publicitário**”) é de responsabilidade da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, na qualidade de instituição coordenadora líder da Oferta (conforme abaixo definido) (“**Coordenador Líder**”) e da **INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA.**, na qualidade de gestor e distribuidor contratado (“**Distribuidor Contratado**”), e foi preparada pela **XVI CONSULTORIA, TREINAMENTO E DESENVOLVIMENTO GERENCIAL**, na qualidade de consultor especializado do Fundo (conforme abaixo definido) (“**Consultor Especializado**” ou “**XVI Finance**”), com base nas informações constantes do regulamento do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL** (“**Regulamento**” e “**Fundo**”, respectivamente) e no Prospecto (abaixo definido), com finalidade exclusivamente informativa para da distribuição primária de cotas da terceira emissão do Fundo (“**Oferta**”), sob rito de registro ordinário, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”).

Exceto quando especificamente definidos nesta página, os termos e expressões em maiúscula, em sua forma singular ou plural, aqui utilizados e nele não definidos terão o significado a eles atribuído no “Prospecto de Distribuição Pública Primária de Cotas da 3ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional” (“**Prospecto**”), no Regulamento do Fundo e/ou nos demais documentos da Oferta.

O Material Publicitário foi elaborado com base em informações prestadas pelo Consultor Especializado e pelo Fundo e não implica, por parte do Coordenador Líder, do Gestor, do Administrador ou do Consultor Especializado, qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas. Este Material Publicitário não deve ser tratado como uma recomendação de investimento. O Coordenador Líder e o Distribuidor Contratado não atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores (“**Investidores**”) devem ler o Prospecto da Oferta, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Regulamento do Fundo em especial a seção “Fatores de Risco” do Prospecto, disponíveis nas páginas 21 a 36, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimentos nas Cotas. **O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO PODEM SER OBTIDOS NOS CANAIS INDICADOS NESTA PÁGINA.**

As informações aqui contidas não devem ser entendidas como declaração ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas. Esta apresentação se trata de material publicitário, não devendo se confundir com o Prospecto da Oferta e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento. O Coordenador Líder, o Gestor, o Administrador e o Consultor Especializado e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo investidor, tomada com base nas informações contidas nesta página. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores (“**Investidores**”) devem ler o Prospecto da Oferta, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Regulamento do Fundo em especial a seção “Fatores de Risco” do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

## Disclaimer

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterà informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo. O Prospecto poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder, ao Distribuidor Contratado, à **COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, atuando na qualidade de administrador do Fundo, o Consultor Especializado, à “CVM” e/ou à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

Recomenda-se que os potenciais investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição de Cotas no âmbito da Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento. Os Investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, suas atividades e situação econômico-financeira, bem como sobre as Cotas e suas características.

Este Material Publicitário contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações do Fundo que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste Material Publicitário.

O registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das Cotas, do Fundo e das demais instituições prestadoras de serviços. A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada como promessa ou garantia de rentabilidade.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliários Hospital Unimed Campina Grande”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Regulamento”).

A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto, Lâmina e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas. **A LEITURA DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO, A LÂMINA, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

## Disclaimer

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO. A LEITURA DAS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS E DO MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO, A LÂMINA, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, OS MATERIAIS PUBLICITÁRIOS DA OFERTA ESTÃO DISPENSADOS DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O CONTEÚDO AQUI DESCRITO NÃO TEM AINTENÇÃO DE SER DISTRIBUÍDO PARA OU UTILIZADA POR PESSOAS OU SOCIEDADES EM JURISDIÇÕES OU PAÍSES EM QUE A SUA DISTRIBUIÇÃO OU UTILIZAÇÃO SEJA CONTRÁRIA À REGULAMENTAÇÃO OU LEGISLAÇÃO LOCAL.

Eventuais comparações a certos índices ou fundos de investimento foram incluídas apenas para referência e não representam garantia de retorno. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. O Fundo não contará com garantia da administradora, do gestor, do coordenador líder, bem como de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos-FGC.

ESTE MATERIAL SE TRATA DE MATERIAL PUBLICITÁRIO, NÃO DEVENDO SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO DA OFERTA. O INVESTIMENTO NO FUNDO SE TRATA DE INVESTIMENTO DE RISCO. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".



Autorregulação  
**ANBIMA**

# 1. INFORMAÇÕES GERAIS DO EMPREENDIMENTO HOSPITALAR

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## Seção 1 – Informações acerca do Empreendimento Hospitalar



### Unidade de Internação (Fase 1)

- 50 Apartamentos (reversíveis)
- 60 Leitos de Enfermaria
- 10 Leitos de Hospital Dia
- 20 UTI Adulto



### Centro Cirúrgico

- 10 Salas
- 1 Sala de Hemodinâmica
- 20 leitos RPA



A ampliação já está contemplada no projeto de construção.



### Centro de Diagnóstico por Imagem - CDI

- 1 Ressonância Magnética
- 2 Tomografias Computadorizadas
- 3 Salas de Ultrassons
- 2 Salas de Raio X
- 4 Salas de endoscopia digestiva e respiratória (diagnóstica e terapêutica)
- 4 Box para hemodiálise
- 16 Leitos de RPA



### Unidade de Trauma e Emergência 24h

- Emergência 24h
- PA – Adulto



### Ensino e Pesquisa

- 1 Auditório
- 2 Salas de Aula



### Laboratório

- Posto de Coleta
- Central de Processamento



### Estruturas Administrativas

- Administração, Serviço e Facilities
- 140 vagas de estacionamento

## Seção 1 - O terreno foi adquirido em Abril/21 dentro do condomínio do Parque Shopping, de propriedade da Aliansce Sonae e Multiplan

- Dentre os 31 terrenos analisados pela Unimed, o terreno do shopping foi o que apresentou viabilidade técnica e legal para a aquisição.

Localização



Fotos do terreno



Entorno



### Destaques

- O terreno está localizado próximo à Avenida Comendador Gustavo Paiva, com localização estratégica em área nobre e de desenvolvimento, eixo de crescimento da cidade.
- Na região, já estão sendo construídos empreendimentos imobiliários de média e alta renda;
- O hospital contará ainda com atendimento de alta complexidade ambulatorial e hospitalar, o que o destaca de outros empreendimentos hospitalares construídos em condomínios de shoppings.

Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2022), com base em informações do Imóvel Web, V2 Construções e do Contrato de compra do terreno anexo ao prospecto (Acesso em fevereiro de 2023). Disponível em: < [imovelweb.com.br/apartamentos-venda-cruz-das-almas-maceio-breve-lancamento.html](http://imovelweb.com.br/apartamentos-venda-cruz-das-almas-maceio-breve-lancamento.html) > e < <https://v2construcoes.com.br/cruz-das-almas-entenda-por-que-o-bairro-esta-crescendo/> >.

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

## Seção 1 - Imagens do empreendimento



Quarto de Internação



Unidade de Terapia Intensiva- UTI



Unidades de Quimioterapia

Imagens desenvolvidas pela empresa de arquitetura Paula Fiorentini - Healthcare Design (Site da arquitetura: paulafiorentiniarquitetura.com.br)

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

## Seção 1 - Localização dos Recursos Próprios da Unimed em Maceió

- O Hospital Unimed Maceió atenderá uma nova região do município.



HUMA



Parque Shopping Maceió

- O novo hospital da Unimed possibilitará a ampliação da presença dos recursos próprios da cooperativa na cidade, levando atendimento para uma região de crescimento do município.
- Localizado em anexo ao Parque Shopping Maceió, o empreendimento contará com a ampla disponibilidade de serviços oferecidos dentro do shopping, como lojas de comércio e restaurantes.
- O empreendimento está localizado próximo a vias de alto fluxo, facilitando o acesso de pacientes e reforçando a imagem do empreendimento no município.

Fonte: Elaborado pela XVI Finance com apoio do Google My Maps e V2 Construções. Disponível em: < <https://www.google.com/maps/d/edit?mid=1XDPf-tJm5frXWHSdKBT8AnAl7b6eMTA&usp=sharing> > e < <https://v2construcoes.com.br/cruz-das-almas-entenda-por-que-o-bairro-esta-crescendo/> >.(Acesso em fevereiro de 2023)

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

# 2. MOMENTO DE MERCADO



ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## Seção 2 – Cenário Macroeconômico

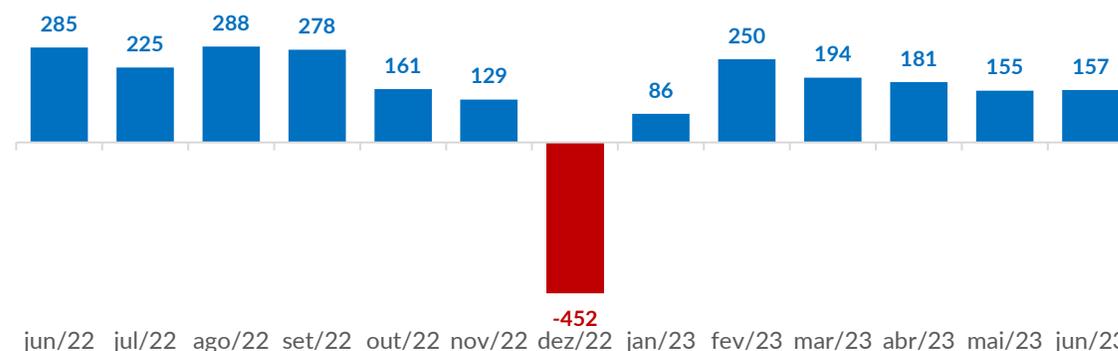
- Retomada do crescimento, com geração de empregos

**Var. do PIB (%) trimestre vs. trimestre anterior**



Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2023), com base nos dados do IPEA (acesso em Agosto de 2023), disponível em <<http://www.ipeadata.gov.br/exibeserie.aspx?serid=38414>>

**Saldo de Empregos Formais (CAGED) – Série com Ajustes (em milhares)**



Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2023), com base nos dados do IBGE (acesso em Agosto de 2023), disponível em <[http://pdet.mte.gov.br/images/Novo\\_CAGED/2023/202306/3-tabelas.xlsx](http://pdet.mte.gov.br/images/Novo_CAGED/2023/202306/3-tabelas.xlsx)>

**Meta SELIC**



Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2023) com base nos dados do COPOM (Acesso em Agosto de 2023) – disponível em <<https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/historicotaxasjuros>>



Retomada do crescimento econômico após recessão de 2020 dado um carregamento estatístico



Recuperação do crescimento econômico também se reflete na geração de empregos, com um saldo positivo de cerca de 1,9 milhões de empregos formais entre os meses de junho de 2022 e junho de 2023

(Conforme gráfico acima)

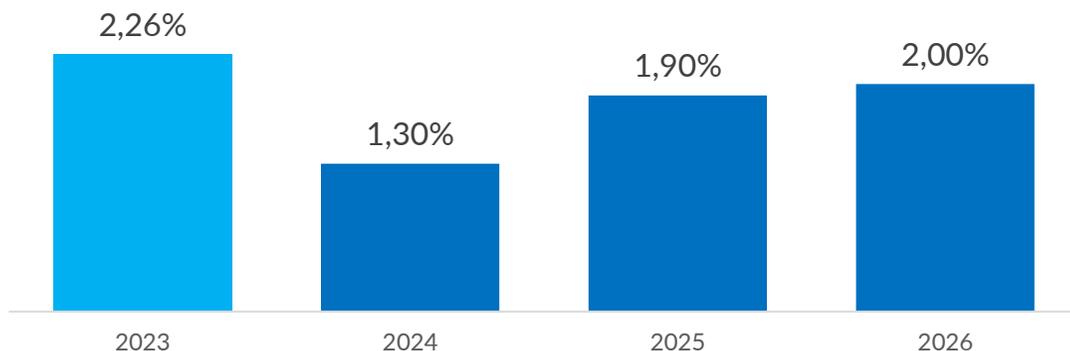


Início da redução da taxa de juros, em 0,5 p.p. (Conforme gráfico ao lado)

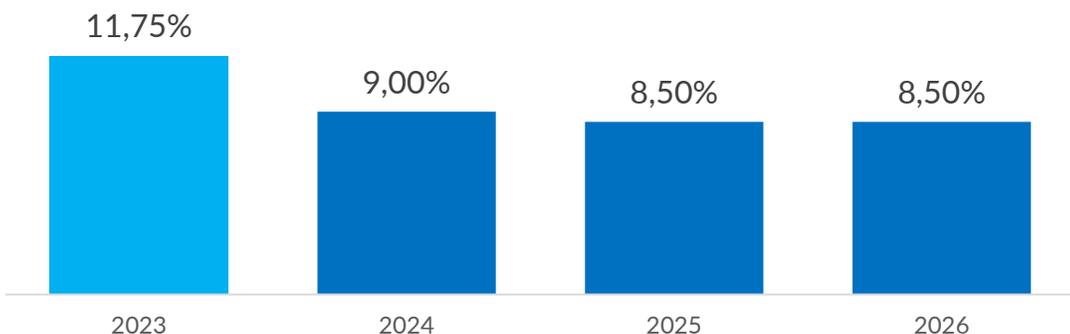
## Seção 2 – Expectativa das Variáveis Macroeconômicas

- Recuperação da economia, controle da inflação e expectativa de redução gradativa dos juros

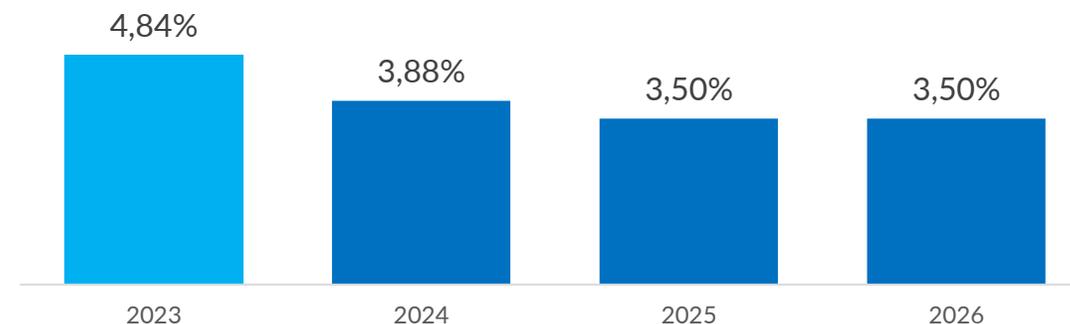
### Variação do PIB (%)



### Meta SELIC (%)



### IPCA 12 Meses (%)



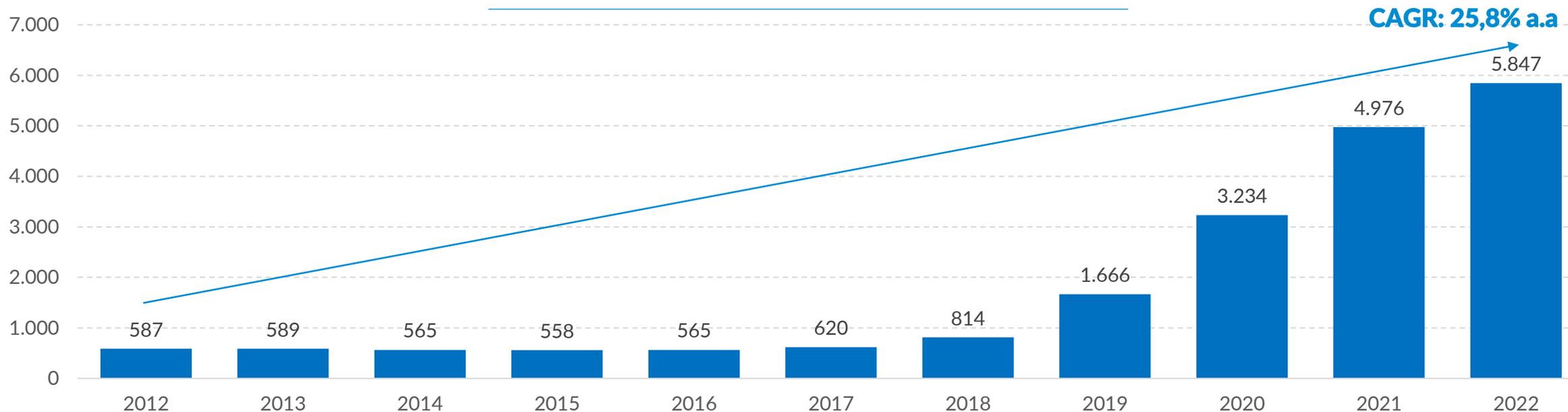
- As expectativas do mercado apontam para um cenário com recuperação mais acentuada do PIB em 2023, o que ilustra a expectativa de crescimento econômico para o ano;
- A expectativa de inflação para 2023, segundo o boletim FOCUS<sup>1</sup>, é de 4,84%, valor inferior ao teto da meta para o ano, em 5%. Esse cenário amplia a expectativa de reduções da taxa de juros base da economia, conforme demonstrado pelos gráficos a seguir, com expectativa de redução da taxa SELIC para 9,00% a.a. ao final do ano de 2024.

Fonte: Elaborados pela XVI Finance (2023), com base nos dados do Boletim Focus (Acesso em agosto de 2023). Disponível em <<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20230804.pdf>>.

## Seção 2 – Momento dos Mercados de Capitais

### ▪ Evolução do número de investidores na B3

#### Número de Investidores na B3



\* CAGR (Compound Annual Growth Rate), ou taxa de crescimento anual composta.

Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2023), com base nos dados da B3 (acesso em fevereiro de 2023), disponível em < [https://www.b3.com.br/pt\\_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-a-vista/perfil-pessoas-fisicas/genero/](https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-a-vista/perfil-pessoas-fisicas/genero/) >.

- O mercado de capitais brasileiro passou por relevante expansão nos últimos anos, chegando a quase 6 milhões de investidores, conforme gráfico acima.
- O CAGR (Compound Annual Growth Rate), ou taxa de crescimento anual composta, representa a taxa equivalente de crescimento ou retorno no período apresentado.

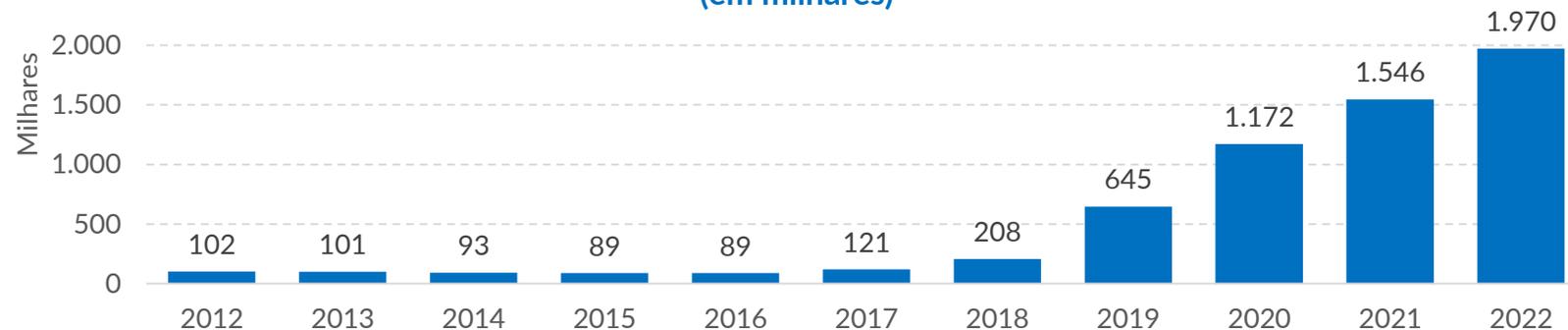
**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

## Seção 2 – Momento dos Fundos Imobiliários

### Evolução do número investidores e do IFIX

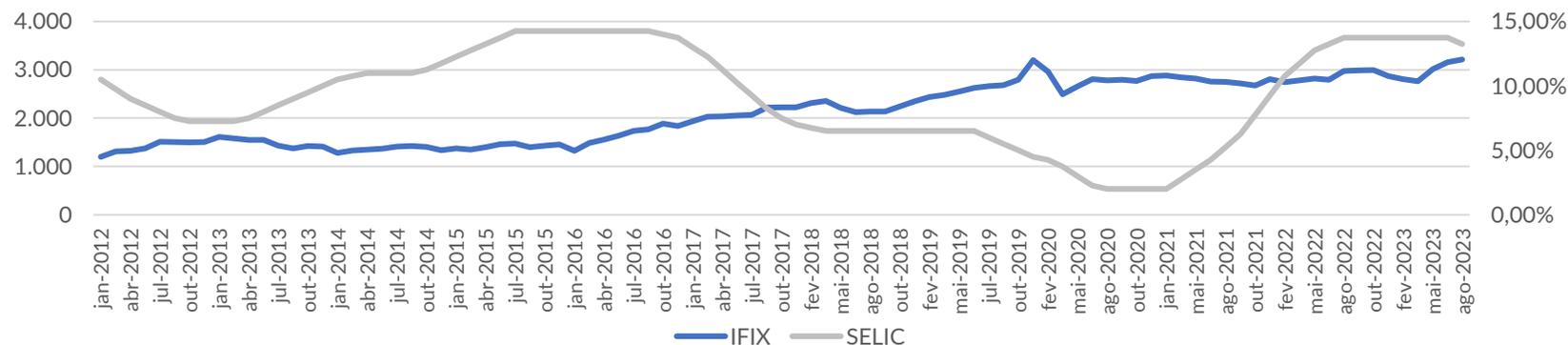
- A indústria de Fundos de Investimento Imobiliários passou por um forte crescimento nos últimos anos;
- Tal fato é impulsionado pelas taxas de juros dos últimos anos, especialmente de 2020 e 2021, baixas para padrões brasileiros, dada a correlação negativa entre o IFIX e as taxas de juros básicas evidenciada no gráfico ao lado;
- O maior número de investidores na classe de ativos, por sua vez, gera uma maior demanda pelos produtos.

**Número de Investidores em FII's**  
(em milhares)



Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2023), com base nos dados da B3 (janeiro de 2023) - disponível em <[http://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/](http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/)>

**IFIX vs. SELIC**



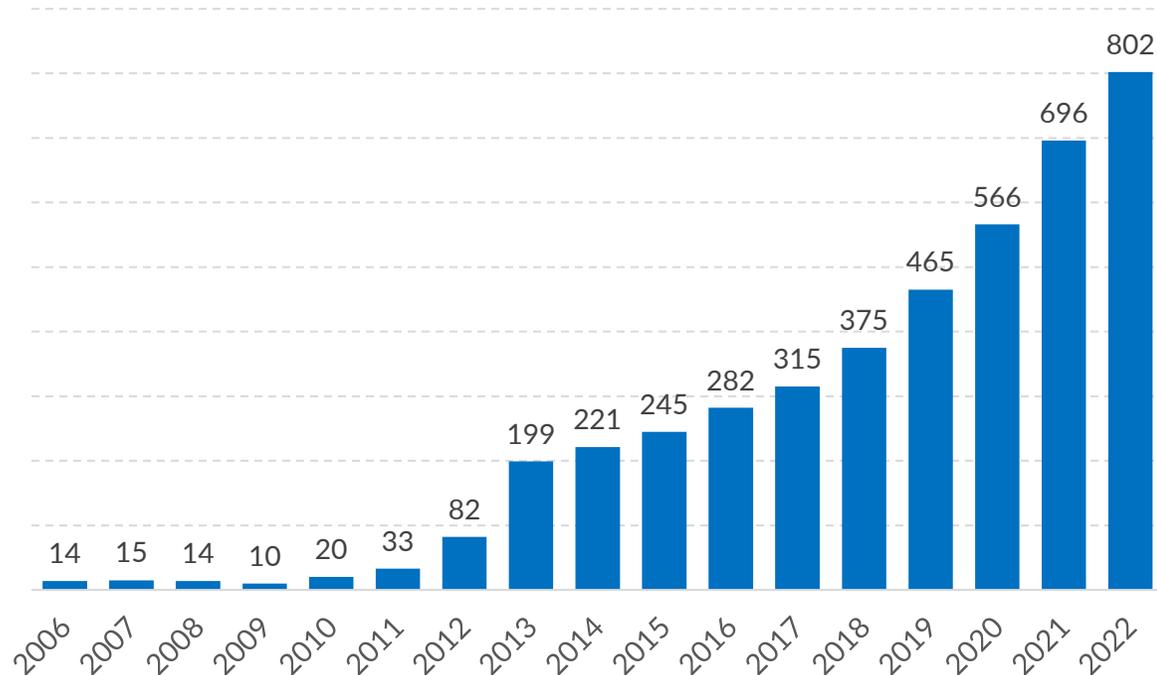
Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2023), com base nos dados da B3 (Acesso em Agosto de 2023). Disponível em <[http://www.b3.com.br/pt\\_br/market-data-e-indices/indices/indices-de-segmentos-e-setoriais/indice-fundos-de-investimentos-imobiliarios-ifix-estatisticas-historicas.htm](http://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/indices/indices-de-segmentos-e-setoriais/indice-fundos-de-investimentos-imobiliarios-ifix-estatisticas-historicas.htm)> e <<https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/historicotaxasjuros>>

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

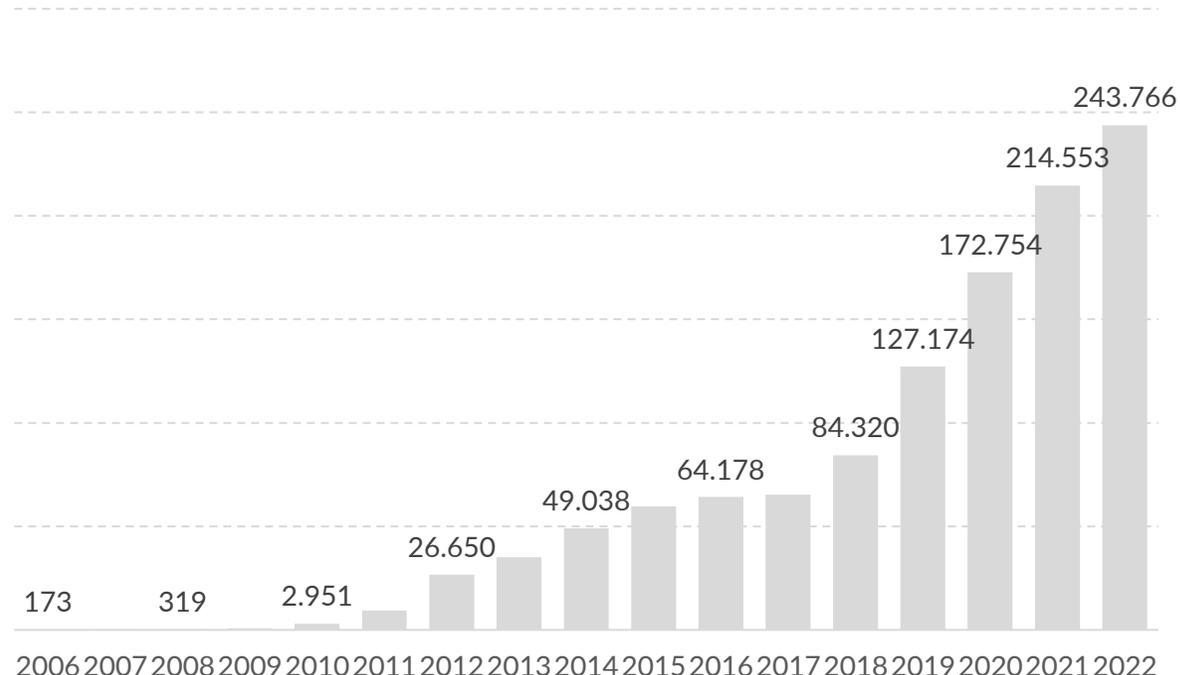
## Seção 2 – Momento dos Fundos Imobiliários

- Evolução da liquidez e crescimento da Classe no Período

### Número de FII's



### Patrimônio Líquido Total da Classe (R\$ milhões)



- O crescimento de investidores e de ativos da classe no mercado, conforme demonstrado nos gráficos acima, impactou positivamente no crescimento do volume transacionado e na liquidez desta classe de ativos.

Fonte: Gráficos elaborados pela XVI Finance (2023), com base no relatório da Anbima (Acesso em fevereiro de 2023) - disponível em < [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/relatorios/fundos-de-investimento/boletim-de-fundos-de-investimentos/fundos-de-investimento-tem-saida-liquida-de-r-162-9-bilhoes-em-2022-8A2AB2B6857C8AB7018583AEDF445CDE-00.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/relatorios/fundos-de-investimento/boletim-de-fundos-de-investimentos/fundos-de-investimento-tem-saida-liquida-de-r-162-9-bilhoes-em-2022-8A2AB2B6857C8AB7018583AEDF445CDE-00.htm) >

# 3. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS

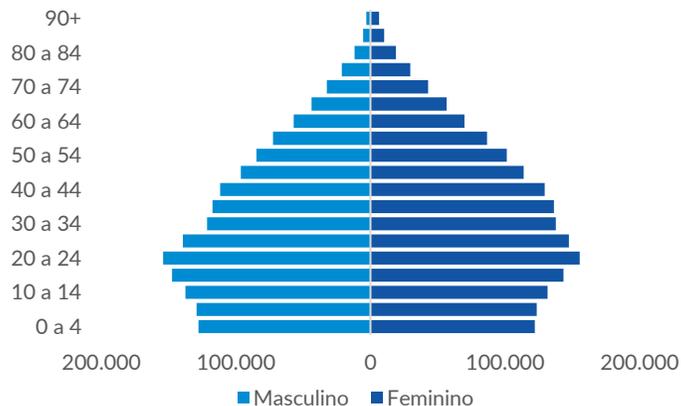


ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

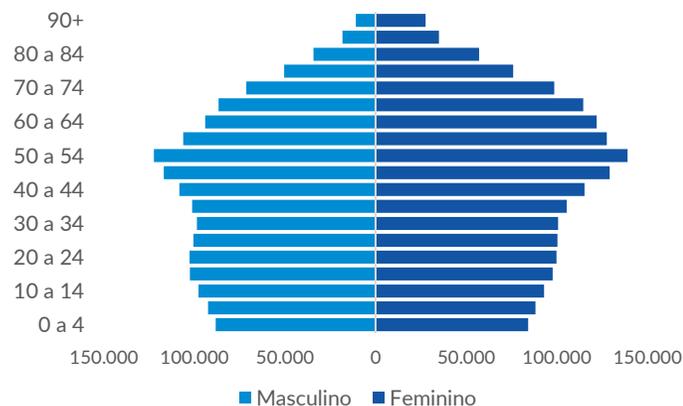
## Seção 3 - Aumento da demanda por serviços hospitalares no estado de Alagoas

- Brasil e Alagoas passam por processo de envelhecimento populacional e leva a um aumento da demanda por assistência médica

População do Alagoas em 2022

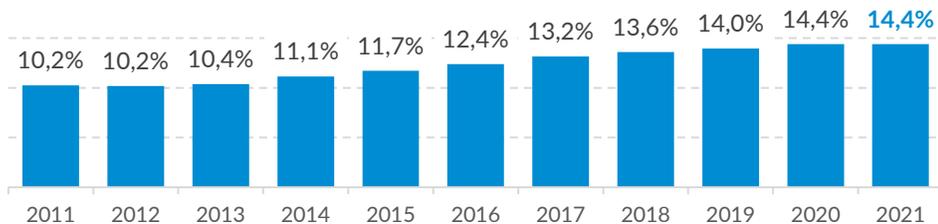


População do Alagoas em 2050



Segundo projeção do IBGE, a população de Alagoas passa por uma transformação em sua pirâmide etária com o envelhecimento populacional. Em 2050 é esperado que os idosos já representem mais de 25% da população do estado. O envelhecimento se reflete nos beneficiários de planos de saúde, que apresenta um aumento da representatividade desse público. Como consequência, é notado um aumento da demanda por serviços hospitalares, representada pelos indicadores assistenciais da saúde suplementar abaixo:

Percentual de beneficiários de planos de saúde com 59 anos ou mais em Alagoas



Indicadores assistenciais no Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Consultas por Beneficiário/Ano	4,29	5,72	5,73	5,82	5,90	4,38
Exames Tomografia Comp. / 1.000 Beneficiários / Ano	135	148	153	157	163	155	192
Exames Ressonância Magnética / 1.000 Beneficiários / Ano	132	149	157	168	177	134	160
Taxa de Internação	16,1%	16,4%	16,9%	17,2%	18,4%	15,5%	15,8%

COVID-19

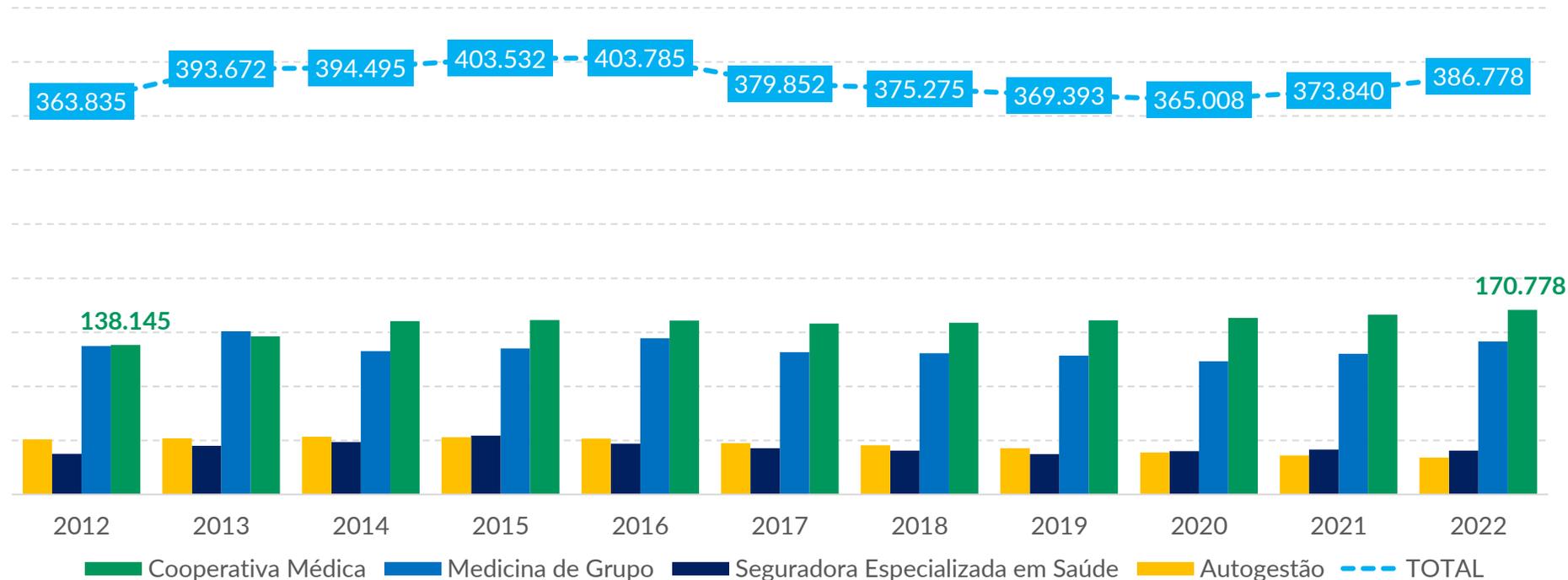
Aumento da demanda por assistência médica

Fontes: Elaborado pela XVI Finance (2023), com base nos dados do IBGE e ANS (Acesso em Janeiro de 2023). Disponível em: <[ibge.gov.br/apps/populacao/projecao/](http://ibge.gov.br/apps/populacao/projecao/)> e <[gov.br/ans/pt-br/aceso-a-informacao/perfil-do-setor/dados-e-indicadores-do-setor](http://gov.br/ans/pt-br/aceso-a-informacao/perfil-do-setor/dados-e-indicadores-do-setor)> e <[https://www.ans.gov.br/csv/A07232910\\_22\\_1\\_196.tab](https://www.ans.gov.br/csv/A07232910_22_1_196.tab)>

## Seção 3 - Saúde suplementar em Alagoas

- Setor apresenta crescimento no estado de Alagoas

Variação de beneficiários (em milhares)			
UF	2012	2022	Variação (%)
BR	47.340	50.084	5,80%
PI	235	382	62,16%
GO	927	1.329	43,46%
MS	456	640	40,45%
MT	466	646	38,64%
TO	88	119	34,69%
PB	364	449	23,25%
CE	1.090	1.337	22,65%
MA	418	496	18,54%
RN	501	592	18,32%
PR	2.563	3.026	18,08%
SC	1.394	1.626	16,66%
DF	794	925	16,54%
SE	287	331	15,36%
RR	28	31	12,12%
PA	757	847	11,93%
BA	1.490	1.662	11,53%
ES	1.110	1.228	10,66%
AM	540	597	10,61%
<b>AL</b>	<b>364</b>	<b>387</b>	<b>6,31%</b>
MG	5.317	5.606	5,44%
SP	17.930	18.069	0,78%
AC	43	43	0,11%
RS	2.635	2.638	0,11%
PE	1.462	1.388	-5,01%
RJ	5.831	5.470	-6,19%
AP	68	61	-10,02%
RO	185	158	-14,24%

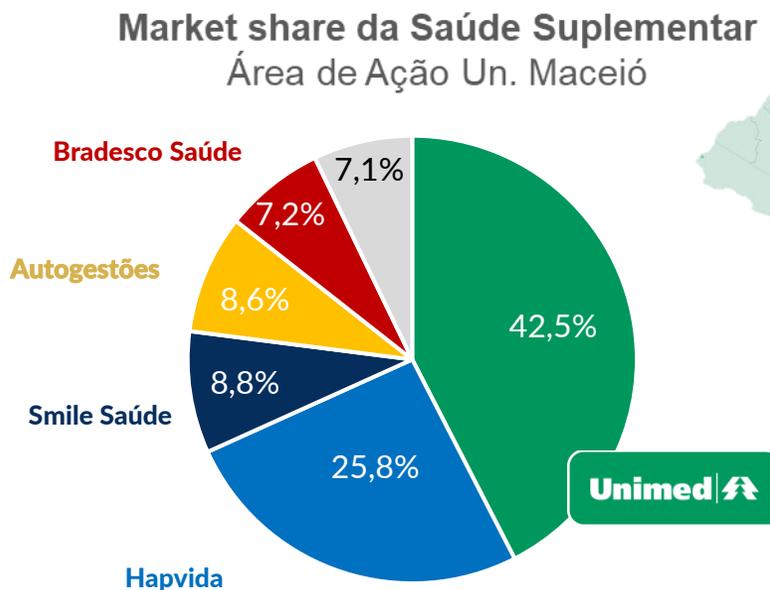


- Entre os anos de 2012 e 2022 o estado apresentou crescimento percentual superior ao registrado para o Brasil, enquanto o Brasil apresentou incremento de 5,8% no número de vidas, o estado cresceu 6,31%. Tal incremento representa aproximadamente 23 mil novos beneficiários no estado, com destaque ainda para as cooperativas médicas, que cresceram mais que o setor em Alagoas, ganhando 32 mil vidas no período, conforme ilustra o gráfico acima.

Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2023), com base nos dados da ANS (2023) | Dados de setembro de cada ano (Acesso em Janeiro de 2023). Disponível em <[http://www.ans.gov.br/anstabnet/cgi-bin/tabnet?dados/tabnet\\_cc.def](http://www.ans.gov.br/anstabnet/cgi-bin/tabnet?dados/tabnet_cc.def)>

## Seção 3 - Dinâmica concorrencial na área de ação da Unimed Maceió

- Sistema Unimed é predominante em quase todos os municípios da microrregião



Município	População	Benef. Totais	Taxa de Cobertura	Benef. Unimed	Mkts Unimed
Maceió	1.031.597	288.480	28%	120.850	42%
Rio Largo	75.662	7.522	10%	2.321	31%
União do Palmares	65.963	2.415	4%	1.453	60%
São Miguel dos Campos	62.328	3.396	5%	2.284	67%
Campo Alegre	57.997	717	1%	605	84%
Marechal Deodoro	52.848	7.835	15%	3.054	39%
Atalaia	47.540	1.151	2%	590	51%
Teotônio Vilela	44.570	903	2%	265	29%
Pilar	35.310	2.956	8%	768	26%
São Luís do Quitunde	34.825	642	2%	303	47%
Maragogi	33.351	1.196	4%	761	64%
Demais Cidades	443.862	13.933	3%	7.345	53%
<b>Total</b>	<b>1.985.853</b>	<b>331.146</b>	<b>16,7%</b>	<b>140.599</b>	<b>42,5%</b>

O sistema Unimed, possui 42,5% do mercado na região de comercialização de planos de saúde da cooperativa (Área de Atuação), reflexo da predominância percebida do sistema na maioria dos municípios da região.

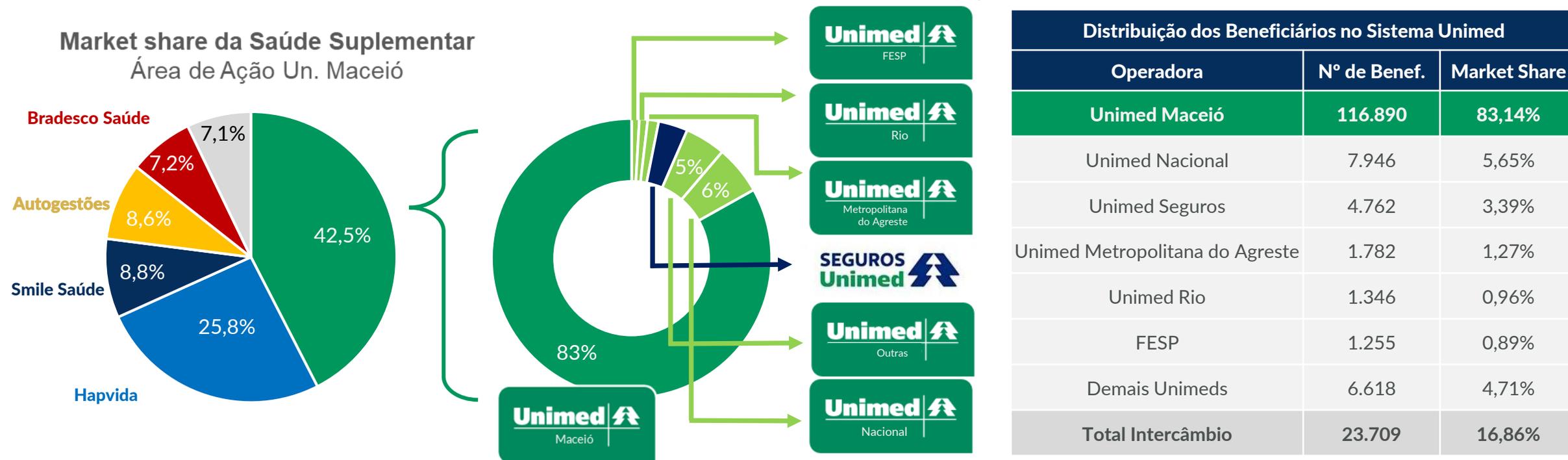
O Sistema Unimed tem participação de mercado superior ao registrado para o Brasil e também para a região Nordeste.

	População	Beneficiários	Sistema Unimed	Mkt. Share Unimed
<b>Zona de influência</b>	<b>1.985.853</b>	<b>331.146</b>	<b>140.599</b>	<b>42,5%</b>
Alagoas	3.365.351	386.778	170.778	44,2%
Nordeste	57.667.842	7.023.218	2.213.387	31,5%
Brasil	213.317.639 <sup>2</sup>	50.136.036	18.442.003	36,8%

Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2023), com base nos dados da ANS (Acesso em fevereiro de 2023) | Dados de setembro de cada ano. Disponível em < [https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes\\_consolidadas\\_de\\_beneficiarios/](https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes_consolidadas_de_beneficiarios/) >

## Seção 3 - Distribuição do Sistema Unimed na área de ação da Unimed Maceió

- Unimed Maceió detém 83% dos beneficiário do Sistema Unimed na Área de Atuação.



A carteira de intercâmbio do Sistema Unimed na área de ação é composta por aproximadamente 24 mil beneficiários, o que representa 16,86% do total de vidas pertencentes ao Sistema Unimed.

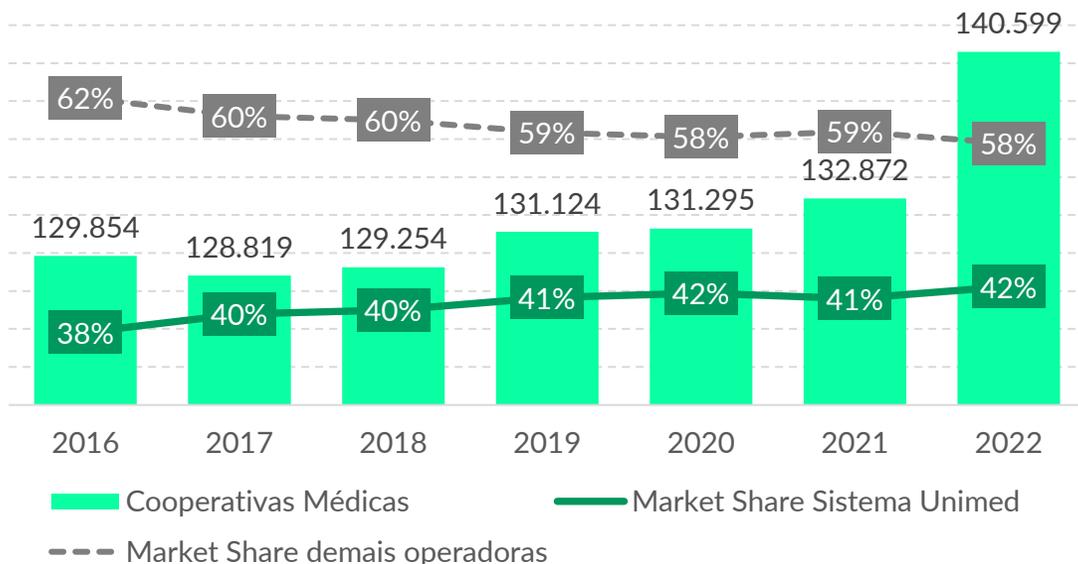
Estes beneficiários de intercâmbio estão pulverizados entre 136 Unimeds, sendo a Unimed Nacional e Unimed Seguros as principais operadoras de intercâmbio.

Fontes: Elaborado pela XVI Finance com base em dados da ANS (Acesso em janeiro de 2023) Disponível em < [https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes\\_consolidadas\\_de\\_beneficiarios/](https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes_consolidadas_de_beneficiarios/) > | <sup>1</sup> Considerando Apenas Sistema Unimed

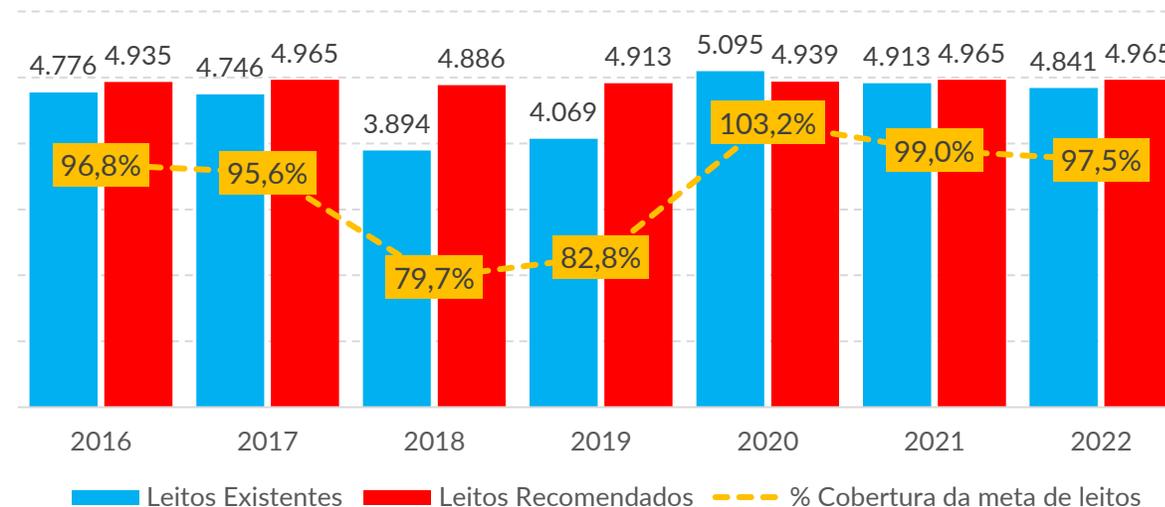
## Seção 3 - Sistema Unimed aumenta a participação no mercado de planos na Zona de influência do hospital

- Unimeds elevam a participação em um mercado que apresenta déficit de leitos

### Aumento do Marketshare do Sistema Unimed



### Déficit/Superávit de leitos na área de ação segundo recomendado pelo Ministério da Saúde



Nos últimos anos o Sistema Unimed aumentou o número de beneficiários passando de 38% para 42,5% de Market share de planos de saúde na área de ação da Unimed Maceió

Fontes: Elaborado pela XVI Finance com base em dados do CNES, IBGE e ANS (Acesso em outubro de 2022) Disponível em <[http://cnes2.datasus.gov.br/Mod\\_Ind\\_Tipo\\_Leito.asp](http://cnes2.datasus.gov.br/Mod_Ind_Tipo_Leito.asp)> e <[https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes\\_consolidadas\\_de\\_beneficiarios](https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes_consolidadas_de_beneficiarios)> e <[ibge.gov.br/apps/populacao/projecao/](http://ibge.gov.br/apps/populacao/projecao/)> e <[ans.gov.br/ans/pt-br/aceso-a-informacao/perfil-do-setor/dados-e-indicadores-do-setor](http://ans.gov.br/ans/pt-br/aceso-a-informacao/perfil-do-setor/dados-e-indicadores-do-setor)>

<sup>1</sup> Disponível em: < <https://www.ahseb.com.br/segundo-oms-ideal-e-ter-de-3-a-5-leitos-para-cada-mil-habitantes-no-brasil-indice-medio-e-de-24/> >. Acesso em fevereiro de 2023.

Análise considerando a oferta total de leitos públicos e de leitos privados para o total de habitantes da área de ação da Unimed Maceió.

Segundo recomendação do Ministério da Saúde são necessários 2,5 leitos para cada mil habitantes<sup>1</sup>. O **índice de leitos recomendados na zona de influência do hospital para 2022 é calculado em 2,44 leitos** por mil habitantes, indicando que ainda há uma necessidade a ser suprida na oferta hospitalar da área de ação.

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

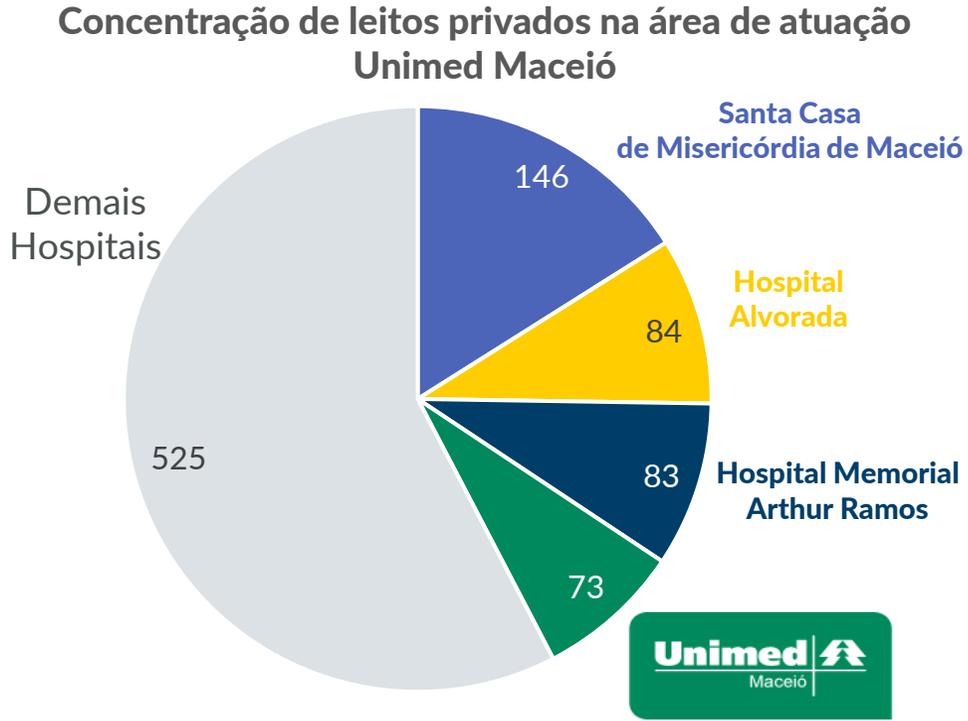
## Seção 3 - Concentração de leitos privados no município é prejudicial ao Sistema Unimed e aos beneficiários de planos de saúde

Apenas 5 hospitais no município possuem quase 50% dos leitos privados, conforme tabela.

A concentração de leitos privados é prejudicial ao Sistema Unimed para a renegociação de contratos e controle de custos assistenciais.

Embora o Sistema Unimed represente 42,5% do mercado de planos de saúde, possui apenas 8,0% dos leitos privados próprios.

Hospital (em Maceió)	Nº de Leitos gerais privados disponíveis*	% em relação ao total de leitos privados
Santa Casa De Misericórdia de Maceió	146	16,0%
Hospital Alvorada de Maceió Ltda	84	9,2%
Hospital Memorial Arthur Ramos	83	9,1%
Hospital Unimed	73	8,0%
Hospital Veredas	64	7,0%
Santa Casa de Maceió Unidade Farol	62	6,8%
Hospital do Coração de Alagoas	49	5,4%
Hospital Geral e Maternidade Alerta Medico	41	4,5%
Casa de Saúde e Clin. de Rep. Ulysses Pernambucano	40	4,4%
Hospital Vida	38	4,2%
Medradius	38	4,2%
Demais Hospitais	193	21,2%
<b>Total</b>	<b>911</b>	<b>100%</b>



Fontes: CNES (Acesso em janeiro de 2023). Disponível <[http://cnes2.datasus.gov.br/Mod\\_Ind\\_Tipo\\_Leito.asp](http://cnes2.datasus.gov.br/Mod_Ind_Tipo_Leito.asp)>.

## Seção 3 - Maceió é uma das cidades mais relevantes do Brasil



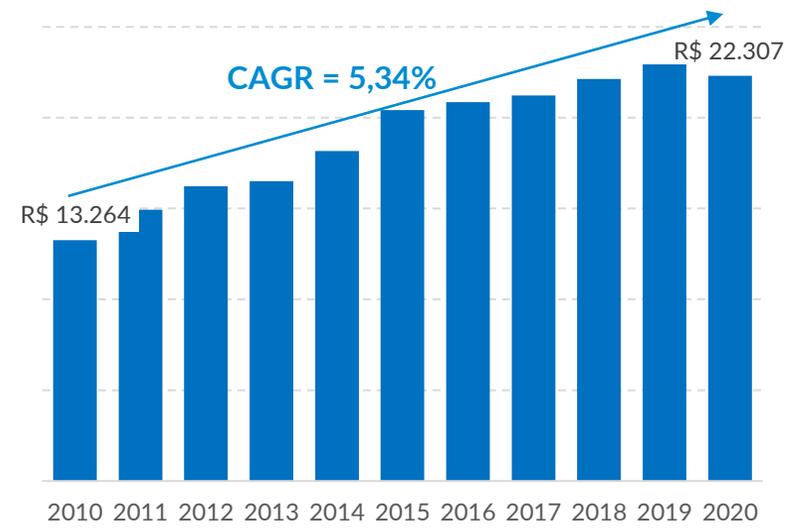
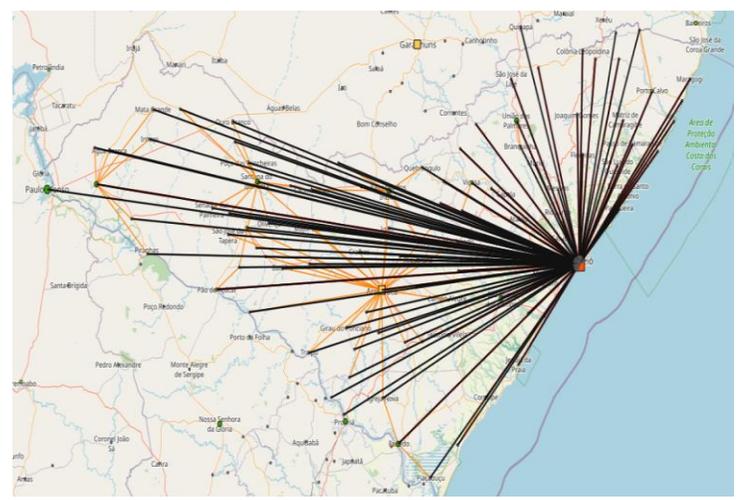
- Maceió é um dos principais destinos turísticos do Brasil.
- Possui o sétimo maior PIB da região Nordeste, com R\$ 22,9 Bilhões em 2020.
- Representa a 42º maior economia dentre os municípios brasileiros.
- O PIB Per capita é de R\$ 22.307, com crescimento histórico anual de 5,34%.
  - PIB Per capita no nordeste (2020): R\$ 17,795
  - PIB Per capita no Brasil (2020): R\$ 35.935



**Deslocamento em busca de serviços de saúde de baixa, média e alta complexidade com destino a Maceió (REGIC)**

**Evolução do PIB per capita no município**

**Ranking dos destinos mais demandados (Decolar, 2022)**



Posição	2022
1ª	Rio de Janeiro (RJ)
2ª	Recife (PE)
3º	Fortaleza (CE)
4º	Salvador (BA)
5ª	<b>Maceió (AL)</b>
6ª	Porto Alegre (RS)
7º	Natal (RN)
8º	Brasília (DF)
9º	São Paulo (SP)
10ª	Porto Seguro (BA)

Fonte: IBGE e Decolar (Acesso em Janeiro de 2023). Disponível em: < <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/contas-nacionais/9088-produto-interno-bruto-dos-municipios.html> >, < <https://www.ibge.gov.br/apps/regic/#/mapa/> > e < <https://www.mercadoeventos.com.br/noticias/agencias-e-operadoras/conheca-destinos-mais-procurados-2022-ranking-decolar/> >

## Seção 3 - A Unimed Maceió já possui experiência na gestão de um hospital próprio

- Experiência de quase 30 anos em gestão hospitalar
  - O Hospital da Unimed Maceió foi inaugurado em 1993.
  - Possui cerca de 86% de Taxa Média de Ocupação.
  - Capacidade de atendimento de cerca de 30% da demanda da Unimed.

- A estrutura do hospital atual será utilizada com a finalidade de prover atendimento infantil e da saúde da mulher;



### Unidade de Internação

- 73 Leitos de Internação
- 10 Leitos de UTI Geral
- 4 Leitos de UTI Neo
- 5 de Leitos de UTI Ped



### Centro Cirúrgico

- 3 Salas de Cirurgia
- 2 Salas de Obstetrícia



### CDI

- 2 Salas de Raio X
- 1 Sala de Tomografia
- 2 Salas de Ultrassom;
- 1 Sala de Mamógrafo.



### Pronto Atendimento

- Emergência 24h
- PA – Adulto e Infantil



### Laboratório

- Público Interno e Externo.



- O hospital atual continuará a realizar pronto atendimento adulto e infantil, bem como os exames no laboratório e no centro de diagnóstico por imagem.

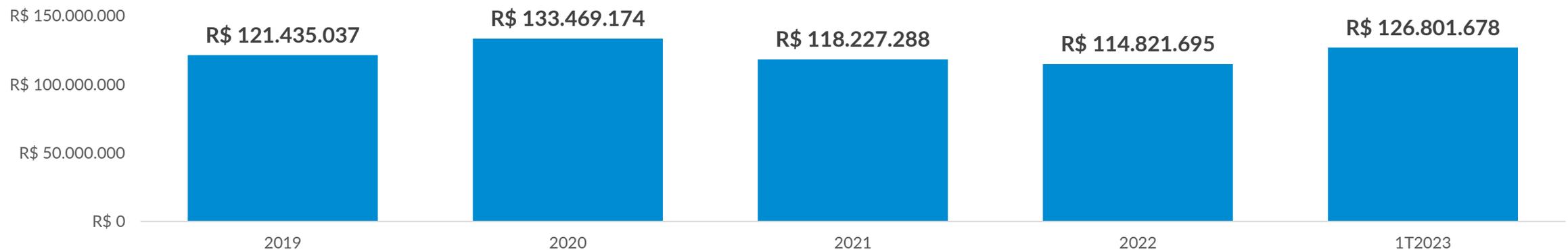
Fontes: Unimed Maceió e CNES (Acesso em janeiro de 2023). Disponível em < <https://www.unimed.coop.br/site/web/maceio/servicos-proprios> > e < [cnes2.datasus.gov.br](https://cnes2.datasus.gov.br) >

## Seção 3 – Situação financeira da cooperativa

- Ampliação dos resultados no primeiro trimestre de 2023 aponta para a resiliência da cooperativa frente aos desafios do setor.

Indicadores (em milhares)	2019	2020	2021	2022	1T2023
Receita Assistencial Líquida	R\$ 615.452	R\$ 672.308	R\$ 714.654	R\$ 772.894	R\$ 206.334
EBITDA	R\$ 8.990	R\$ 7.528	-R\$ 18.816	-R\$ 11.894	R\$ 10.480
Margem EBITDA (%)	1,39%	1,10%	-2,55%	-1,47%	4,87%
Sobras Líquidas	R\$ 14.628	R\$ 8.623	-R\$ 15.378	-R\$ 1.837	R\$ 12.078
Margem de Sobras (%)	2,38%	1,28%	-2,15%	-0,24%	5,85%

### Evolução do Patrimônio Líquido da Cooperativa

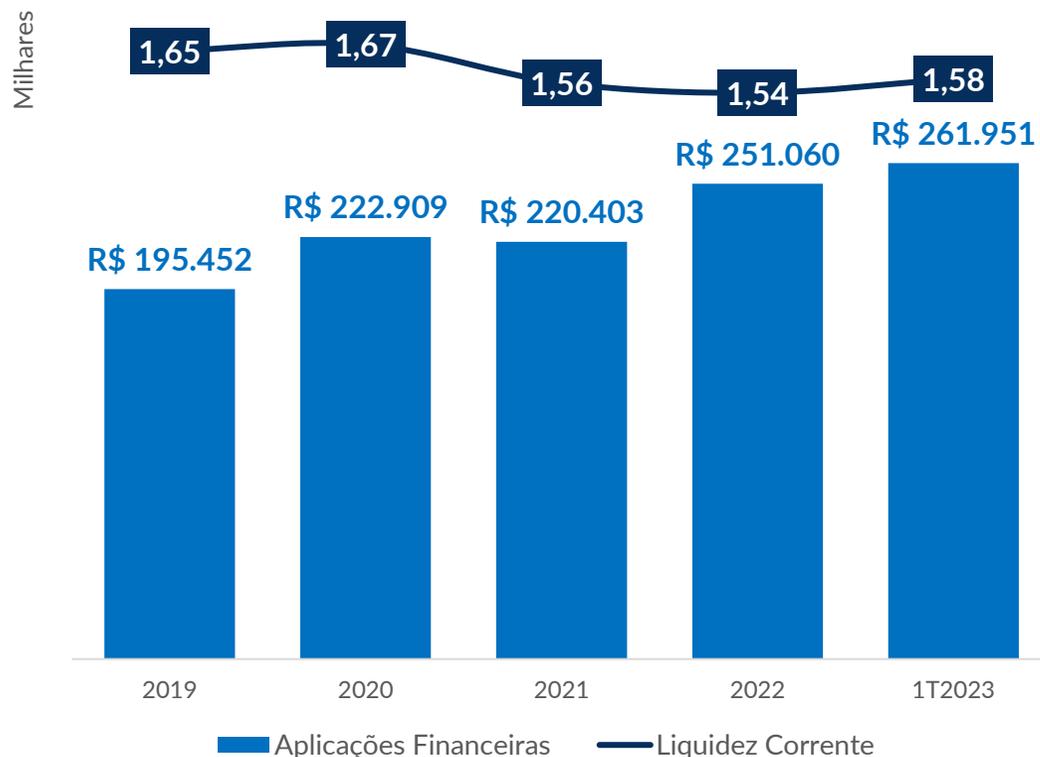


Fonte: XVI Finance com base nos dados da ANS e da cooperativa Disponíveis em: < [https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/demonstracoes\\_contabeis/](https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/demonstracoes_contabeis/) > (Acesso em Junho de 2023)

### Seção 3 – Situação financeira da cooperativa

- Liquidez da cooperativa demonstra capacidade de arcar com suas obrigações de curto prazo.

**Evolução das aplicações financeiras e índice de liquidez corrente da Unimed Maceió**

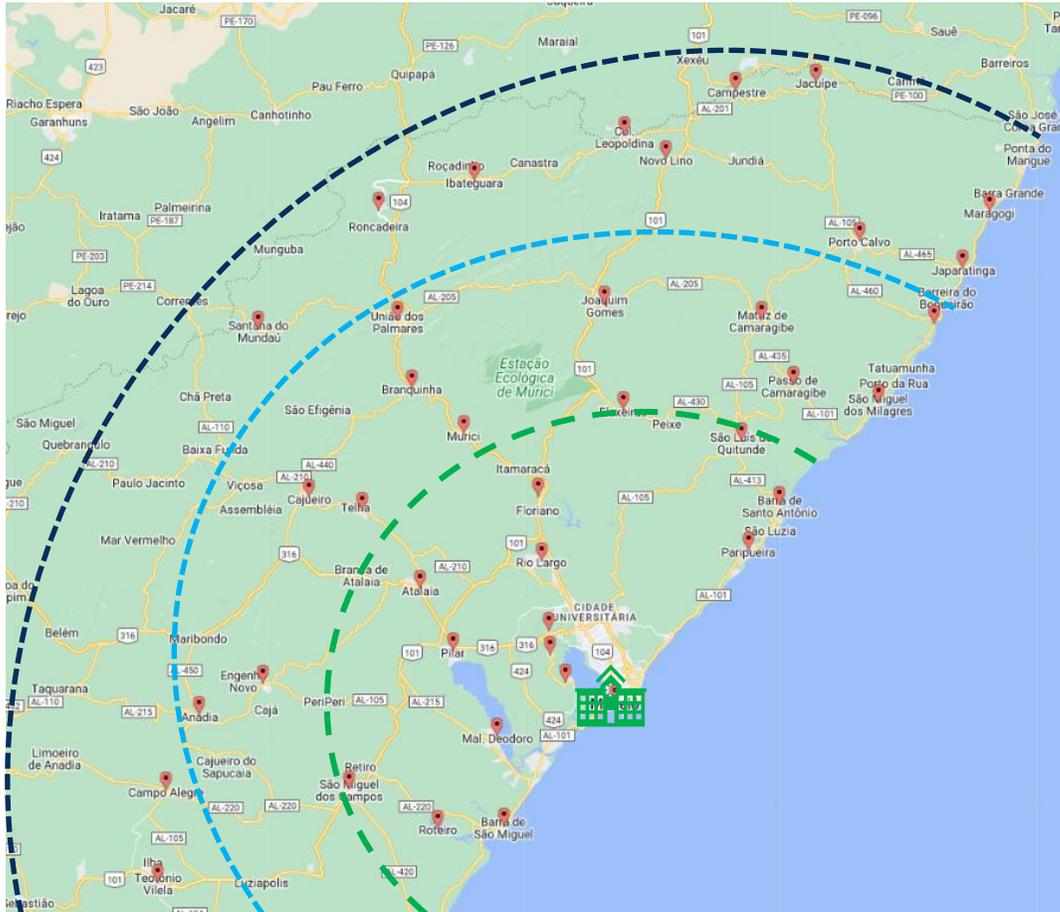


- Com relação aos indicadores financeiros, a Unimed Maceió apresentou evolução no valor de suas aplicações financeiras, que alcançaram R\$ 261 milhões, sendo R\$ 132 milhões de aplicações financeiras livres e R\$ 129 milhões de aplicações financeiras garantidoras de provisões técnicas;
- A liquidez corrente da cooperativa, indicador que demonstra a capacidade desta em honrar com suas obrigações de curto prazo, se estabelece em um patamar elevado, uma vez que este indicador é considerável saudável a partir de 1;
- O índice de endividamento oneroso da cooperativa, ou seja, a representatividade dos empréstimos e financiamentos frente ao total do ativo, registrado foi de 10%.

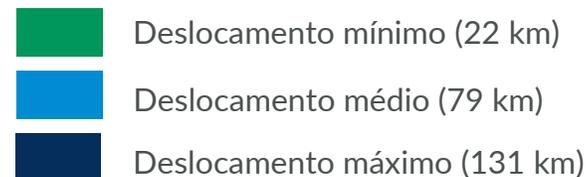
Fonte: XVI Finance com base nos dados da ANS e da cooperativa Disponíveis em: < [https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/demonstracoes\\_contabeis/](https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/demonstracoes_contabeis/) > (Acesso em Junho de 2023)

## Seção 3 – Zona de influência do município de Maceió (REGIC)

- Hospital ampliará a rede de atendimento da região, beneficiando-se da atratividade de Maceió para serviços médicos



- Em se tratando do deslocamento para obtenção de serviços de alta e média complexidade hospitalar, a cidade de Maceió tem, segundo o REGIC (2018), um alto índice de atratividade sobre as demais cidades da região, com deslocamento médio para obtenção destes serviços de 79km, chegando até 131km, exercendo assim atratividade sobre mais de 40 municípios da região;
- Nos municípios vizinhos, vivem mais de 40 mil beneficiários de plano de saúde, sendo metade de beneficiários do Sistema Unimed. Esses beneficiários serão a principal fonte de receita do empreendimento, além do público particular local;
- O hospital poderá se beneficiar da já registrada atratividade para serviços médicos da região, ampliando ainda a estrutura de atendimento à população local.

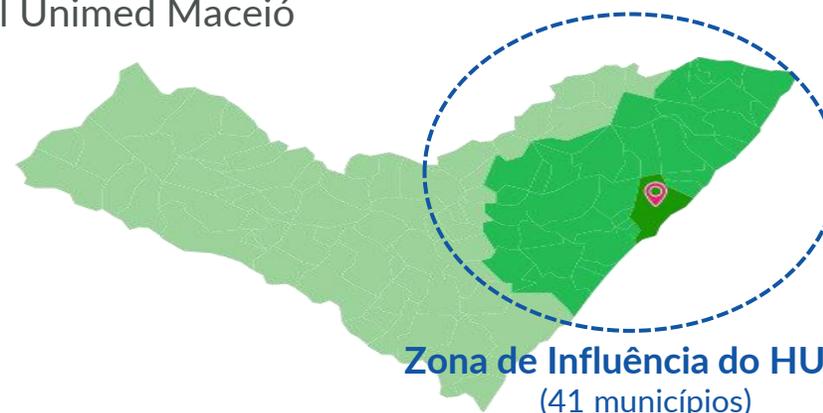


Fontes: Elaborado pela XVI Finance (2023), com base nos dados da REGIC, IBGE e Google Mapa (Acesso em janeiro/2023). Disponível em <<https://www.google.com.br/maps>> e <<https://www.ibge.gov.br/geociencias/cartas-e-mapas/redes-geograficas/15798-regioes-de-influencia-das-cidades.html>>

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

## Seção 3 – Zona de influência do município supera a Área de Atuação da Unimed Maceió

- Dimensionamento do mercado na zona de influência do Hospital Unimed Maceió



**Zona de Influência do HUMA**  
(41 municípios)

	População <sup>1</sup>	Beneficiários <sup>2</sup>	Sistema Unimed <sup>2</sup>	Mkt. Share Unimed
<b>Zona de influência</b>	<b>1.985.853</b>	<b>331.146</b>	<b>140.599</b>	<b>42,5%</b>
Alagoas	3.365.351	386.778	170.778	44,2%
Nordeste	57.071.564	7.023.218	2.213.387	31,5%
Brasil	207.750.291 <sup>3</sup>	50.136.036	18.442.003	36,8%

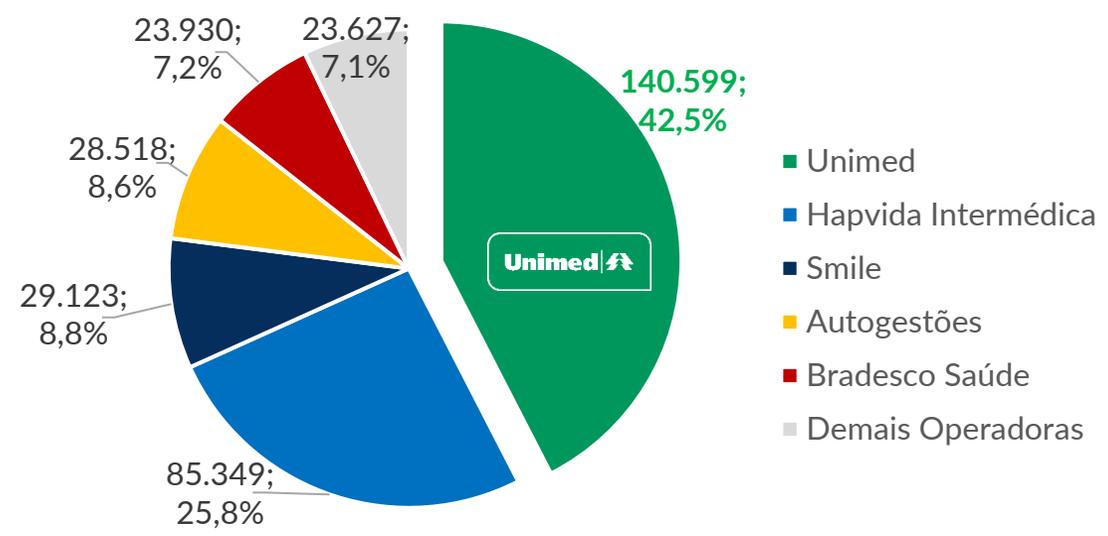
Segundo a pesquisa Regiões de Influência das Cidades (REGIC) do IBGE, o deslocamento de pessoas na microrregião, para obtenção de serviços médicos, supera 130 km. Além da inovação do projeto e constituição via fundo de investimento imobiliário, o Novo Hospital da Unimed Maceió apresenta um grande diferencial por estar localizado dentro do complexo imobiliário anexo ao Parque Shopping Maceió, com segurança, amplo estacionamento e todas as facilidades oferecidas por um shopping. O atual centro hospitalar da rede no bairro do Farol será mantido, com foco no atendimento infantil e de saúde da mulher.

Fonte: Elaborado pela XVI Finance com base nos dados do IBGE e ANS (Acesso em janeiro de 2023). Disponível em: < <https://cidades.ibge.gov.br/> > , < [https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes\\_consolidadas\\_de\\_beneficiarios/\\_\\_\\_>](https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes_consolidadas_de_beneficiarios/___>) , < <https://censo2022.ibge.gov.br/noticias-por-estado/35954-brasil-tem-207-8-milhoes-de-habitantes-mostra-previa-do-censo-2022> > e <<https://www.ibge.gov.br/geociencias/cartas-e-mapas/redes-geograficas/15798-regioes-de-influencia-das-cidades.html>>

## Seção 3 – Ambiente competitivo na zona de influência do HUMA (41 municípios)

- Sistema Unimed é predominante em quase todos os municípios da microrregião

Market Share da Saúde Suplementar  
Zona de Influência HUMA



De acordo com o IBGE (REGIC), Maceió é o principal destino da população regional na busca por atendimentos de alta e média complexidade. Dos 331 mil beneficiários da microrregião, a Unimed concentra 42,5%, sendo o fluxo de deslocamento para assistência médica majoritariamente direcionado para o município.

Fonte: Elaborado pela XVI Finance com base nos dados da ANS e do IBGE (Acesso em fevereiro de 2023). Disponível em: < [https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes\\_consolidadas\\_de\\_beneficiarios/](https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes_consolidadas_de_beneficiarios/) > e < <https://www.ibge.gov.br/apps/regic/#/mapa/> >

Zona de influência do HUMA	Beneficiários	Market Share Sistema Unimed por município
Maceió	291.087	42%
Marechal Deodoro	7.886	39%
Rio Largo	7.666	31%
São Miguel dos Campos	3.402	67%
Pilar	2.980	27%
Satuba	2.855	33%
União dos Palmares	2.423	60%
Boca da Mata	1.787	90%
Maragogi	1.209	65%
Atalaia	1.154	52%
Murici	1.147	53%
Porto Calvo	870	68%
Paripueira	863	32%
Teotônio Vilela	761	34%
Campo Alegre	720	84%
São Luís do Quitunde	659	49%
Barra de São Miguel	650	40%
Santa Luzia do Norte	611	44%
Cajueiro	578	77%
Messias	568	51%
Matriz de Camaragibe	454	54%
Anadia	429	49%
Capela	424	67%
São José da Laje	344	47%
Barra de Santo Antônio	325	39%
Coqueiro Seco	313	49%
Japaratinga	261	75%
Santana do Mundaú	212	79%
Passo de Camaragibe	186	45%
São Miguel dos Milagres	186	28%
Porto de Pedras	177	32%
Flexeiras	158	53%
Colônia Leopoldina	155	46%
Ibateguara	155	36%
Campestre	130	48%
Joaquim Gomes	92	48%
Novo Lino	75	36%
Jundiá	46	20%
Branquinha	35	69%
Roteiro	32	56%
Jacuípe	10	30%

Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2023) , com base nos dados da ANS (novembro de 2022), disponível em<[https://www.ans.gov.br/images/stories/Materiais\\_para\\_pesquisa/Perfil\\_setor/sala-de-situacao.html](https://www.ans.gov.br/images/stories/Materiais_para_pesquisa/Perfil_setor/sala-de-situacao.html)>.

# 4.

## ANÁLISE DE VIABILIDADE DA OFERTA

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## Seção 4 – Estudo de Viabilidade da Oferta

### Objetivos do fundo

- O estudo de viabilidade do Fundo de Investimento Unimed Investcoop Nacional foi elaborado considerando os resultados gerados pelos fluxos de caixas operacionais resultantes do contrato de locação com a Unimed Maceió na modalidade Built to Suit (BTS) com duração **de 20 anos e renováveis por mais 20 anos**, além dos custos de constituição e manutenção do Fundo no período analisado.
- Os valores locatícios serão devidos a partir da ocupação do imóvel, que ocorrerá após o término da obra e emissão do Habite-se, previsto para 26 meses após o início da construção do empreendimento;
- Destaca-se como principais condições de garantias contratuais: (i) obrigatoriedade de contratação de seguro pela construtora na modalidade “Performance Bond”, cobrindo, no mínimo, 20% (vinte por cento) do Custo Efetivo das Obras para cobertura de riscos e indenizações, (ii) multa rescisória correspondente ao saldo dos alugueis vincendos até o término do Prazo de Locação, no prazo de 180 dias contados do recebimento de notificação da rescisão e (iii) garantia do contrato de locação por Carta Fiança bancária emitida por instituição financeira de primeira linha no valor equivalente à 24 (vinte e quatro) vezes o valor mensal da locação vigente à época.

Principais eventos	Data Prevista	Observações
Encerramento da Oferta	Novembro - 2023	-
Prazo para o encerramento da obra	Dezembro -2024	26 meses após o início
Início da ocupação do empreendimento	Fevereiro- 2025	Primeiro mês da locação
Encerramento do contrato de locação	Janeiro - 2044	último mês de locação

- O estudo de viabilidade apresenta os fluxos previstos a partir de novembro de 2023, já considerando a liquidação da oferta da emissão do Fundo e o período previsto de obras e ocupação de 20 anos do imóvel, conforme contrato de BTS firmado entre as partes.

## Seção 4 – Estudo de Viabilidade da Oferta

### Premissas adotadas

#### Receitas Operacionais do Fundo.

Descrição	Valor
(+) Construção	R\$ 206.413.792
(+) Projetos e Taxas	R\$ 3.638.069
(+) Terreno	R\$ 11.891.077
<b>(=) Base de Cálculo para Aluguel</b>	<b>R\$ 221.942.938</b>
Valor do Aluguel (a.a)	R\$ 22.194.294

#### Receitas Financeiras do Fundo

Para os cálculos destas receitas, foram utilizadas as projeções do Relatório Focus, conforme tabela abaixo

Taxas de Referência	2023	2024	2025	2026 em diante
Meta Taxa Selic	11,75%	9,00%	8,50%	8,50%
IPCA	4,84%	3,88%	3,50%	3,50%

Fonte: Elaborados pela XVI Finance (2023), com base nos dados do Boletim Focus (Acesso em agosto de 2023). Disponível em <<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20230623.pdf>>.

- As Receitas do Fundo de Investimento Unimed Investcoop Nacional serão advindas dos Fluxos de Caixa Operacionais decorrentes do compromisso de pagamento de locação firmados conforme contrato *built-to-suit* firmado entre as partes.
- O valor é **composto pela incidência do percentual de 10% sobre** (i) o valor de aquisição do terreno e (ii) pelo valor para edificação do hospital e (iii) pelo valor dos projetos arquitetônicos e complementares.
- O valor inicial do aluguel é de **R\$ 22.194.294**, corrigido anualmente pelo IPCA a partir da constituição do fundo, conforme os termos do contrato de locação, com projeção de valor base de aluguel para o ano de 2025 de R\$ 24.540.804 e, considerando a ocupação a partir de fevereiro de 2025, o recebimento de 10/12 do aluguel, totalizando R\$ 20.450.670.
- O valor para colocação da oferta será no montante de R\$ 125.000.000 (cento e vinte e cinco milhões de reais) destinados a compor o valor das emissões passadas e destinados para: (i) término da construção do empreendimento, com valor total estimado em R\$ 206.413.792 (duzentos e seis milhões, quatrocentos e treze mil setecentos e noventa e dois reais) e (ii) custear as despesas operacionais do fundo e compor as reservas financeiras, totalizando no início de 2025, um saldo de R\$ 13,87 milhões.
- Os valores retidos em caixa serão aplicados no mercado financeiro com taxas equivalentes à 100% do CDI;

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

## Seção 4 – Estudo de Viabilidade da Oferta

### Premissas adotadas

As despesas recorrentes estimadas para o fundo são as seguintes:

O fundo terá as seguintes despesas recorrentes anuais estimadas no seu período operacional, pagas mensalmente à razão de 1/12:

Descrição das despesas	
<b>Total:</b>	<b>(2.812.827)</b>
Taxa Administração	(723.796)
Taxa de gestão	<b>(1.688.858)</b>
Auditoria	(16.384)
Escrituração	(44.745)
Avaliações	(11.205)
Advogados	<b>(13.190)</b>
Taxas Impostos	<b>(235.939)</b>
Outras despesas	<b>(13.190)</b>
Taxa CVM	(33.368)
Taxa Anbima	<b>(3.950)</b>
Taxa de Registro B3	<b>(13.629)</b>
IPTU	<b>(14.573)</b>

**O total das despesas recorrentes do fundo é de R\$ 2.812.827 por ano, com pagamento mensal na razão de 1/12.**

- As despesas serão ajustadas anualmente pelo IPCA.
- A taxa de administração e gestão anual é definida pelo valor de 0,30% a.a e 0,70% a.a respectivamente, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo

Taxas de Referência	2023	2024	2025	2026 em diante
IPCA	4,84%	3,88%	3,50%	3,50%

Fonte: Elaborados pela XVI Finance (2023), com base nos dados do Boletim Focus (Acesso em agosto de 2023). Disponível em < <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20230623.pdf> >.

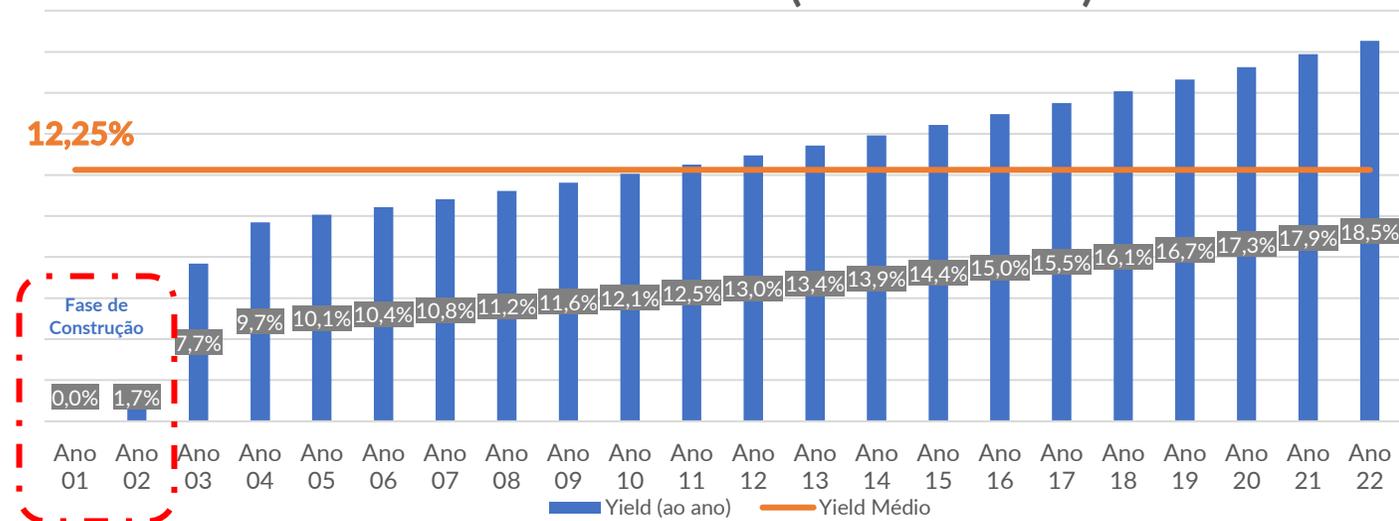
**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

## Seção 4 – Estudo de Viabilidade da Oferta

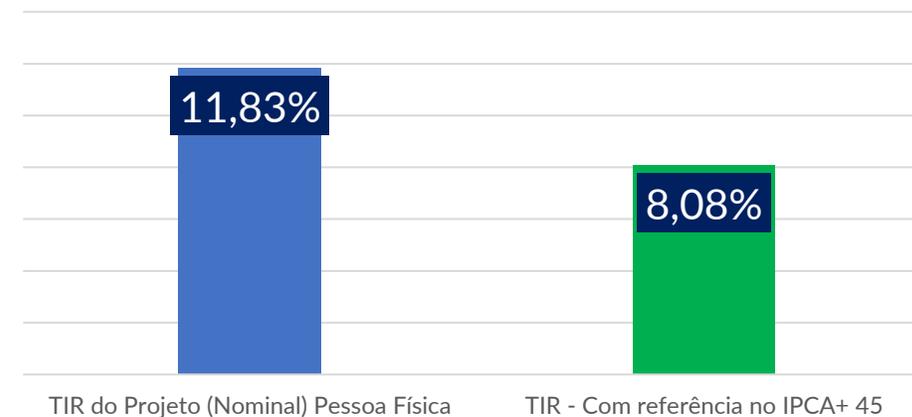
### Resultado da análise de viabilidade

Foi considerado o retorno anual de uma cota comprada por Pessoa Física no encerramento emissão da oferta pública e a partir de outubro de 2023, pelo preço de R\$ 103,80 (centro e três reais e oitenta centavos) e vendida em Dezembro de 2044, cerca de vinte e dois anos após a integralização do fundo, com *terminal cap rate* de 10% a.a.

### Rentabilidade Anual (Pessoa Física)



### TIR Comparativa: Projeto x Tesouro IPCA +



Uma cota adquirida na data de emissão do Fundo apresenta uma **Taxa Interna de Retorno (TIR) nominal equivalente à taxa de 11,83% a.a. e Dividend Yield (DY) médio de 12,25% a.a. para pessoas físicas** ao longo do período analisado.

A TIR comparativa, com referência no Tesouro IPCA+45 (NTN-B 2045), se baseia em um investimento de longo prazo, composto por uma taxa de juros (5,41%<sup>1</sup> a.a) + a variação da inflação (IPCA).

<sup>1</sup> Disponível em: < <https://www.tesourodireto.com.br/titulos/precos-e-taxas.htm#0> > Acesso em 14 de agosto de 2023.

\* A TIR e os demais indicadores de rentabilidade ao cotista, foram calculados considerando que o Fundo cumprirá os critérios necessários para isenção de IR sobre rendimentos de PF (conforme normas em vigor na data vigente de elaboração do presente material). É recomendado a leitura dos fatores de risco, em especial o "Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação".

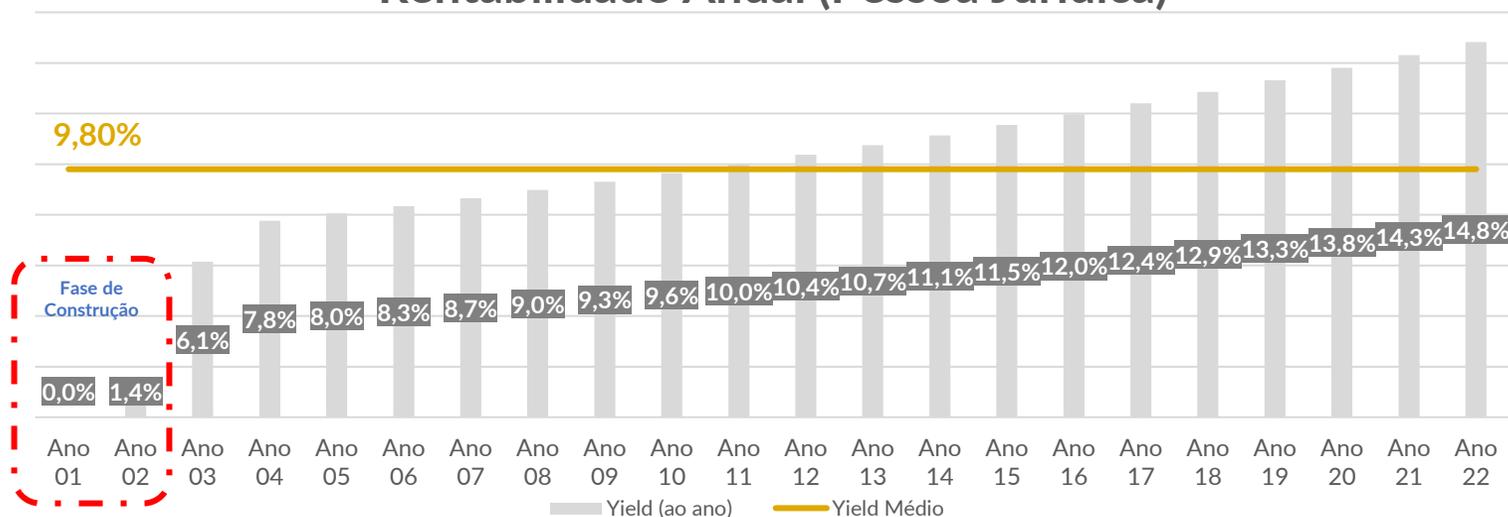
**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

## Seção 4 – Estudo de Viabilidade da Oferta

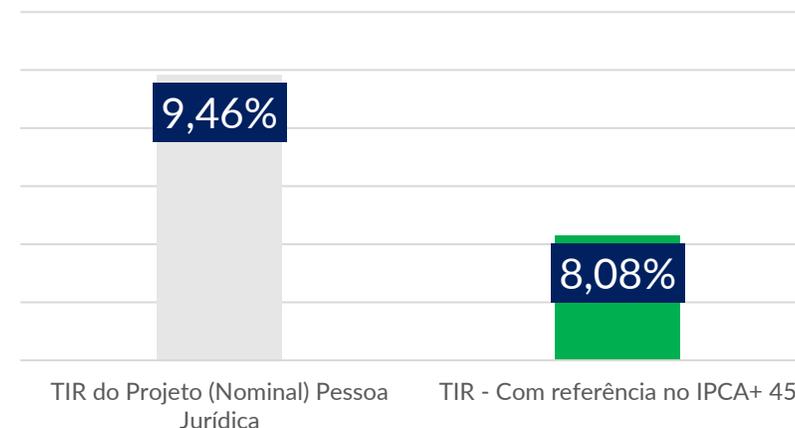
### Resultado da análise de viabilidade

Retorno anual de uma cota comprada **por Pessoa Jurídica** no encerramento emissão da oferta pública e a partir de outubro de 2023, pelo preço de R\$ 103,80 (centro e três reais e oitenta centavos) e vendida em Dezembro de 2044, cerca de vinte e dois anos após a integralização do fundo, com *terminal cap rate* de 10% a.a.

### Rentabilidade Anual (Pessoa Jurídica)



### TIR Comparativa: Projeto x Tesouro IPCA +



Uma cota adquirida na data de emissão do Fundo apresenta uma Taxa Interna de Retorno (TIR) nominal equivalente à taxa de 9,46% a.a. e Dividend Yield (DY) médio de 9,80% a.a. para pessoas jurídicas – sujeitos a tributações distintas em relação às pessoas físicas - ao longo do período analisado;

A TIR comparativa, com referência no Tesouro IPCA+45 (NTN-B 2045), se baseia em um investimento de longo prazo, composto por uma taxa de juros (5,41%<sup>1</sup> a.a.) + a variação da inflação (IPCA).

<sup>1</sup> Disponível em: < <https://www.tesourodireto.com.br/titulos/precos-e-taxas.htm#0> > Acesso em 14 de agosto de 2023.

\* A TIR e os demais indicadores de rentabilidade ao cotista, foram calculados considerando que o Fundo cumprirá os critérios necessários para isenção de IR sobre rendimentos de PF (conforme normas em vigor na data vigente de elaboração do presente material). É recomendado a leitura dos fatores de risco, em especial o “Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação”.

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

## Seção 4 – Estudo de Viabilidade da Oferta

### Projeção dos fluxos de caixa do fundo

	Data Base	Ano 01	Ano 02	Ano 03	Ano 04	Ano 05	Ano 06	Ano 07	Ano 08	Ano 09	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	
<b>Dados da Terceira Oferta de Cotas</b>																								
Estimativa Patrimonial		125.000																						
Reservas Financeiras																								
Custos de Distribuição		4.747																						
<b>Total - Oferta FII</b>		<b>129.747</b>																						
<b>Emissões Passadas</b>																								
		111.000																						
			Pré - Operacional	Pré - Operacional																				
<b>Total - Receita Bruta FII</b>		-	-	20.451	25.400	26.289	27.209	28.161	29.147	30.167	31.223	32.316	33.447	34.617	35.829	37.083	38.381	39.724	41.114	42.553	44.043	45.584	47.180	
<b>Total - Despesas Recorrentes FII</b>		(618)	(3.785)	(2.813)	(2.819)	(2.825)	(2.831)	(2.837)	(2.844)	(2.850)	(2.858)	(2.865)	(2.872)	(2.880)	(2.888)	(2.897)	(2.905)	(2.914)	(2.924)	(2.933)	(2.943)	(2.954)	(2.964)	
Taxa Administração		(89)	(724)	(724)	(724)	(724)	(724)	(724)	(724)	(724)	(724)	(724)	(724)	(724)	(724)	(724)	(724)	(724)	(724)	(724)	(724)	(724)	(724)	
Taxa de gestão		(209)	(1.689)	(1.689)	(1.689)	(1.689)	(1.689)	(1.689)	(1.689)	(1.689)	(1.689)	(1.689)	(1.689)	(1.689)	(1.689)	(1.689)	(1.689)	(1.689)	(1.689)	(1.689)	(1.689)	(1.689)	(1.689)	
Auditoria		0	(15)	(16)	(17)	(18)	(18)	(19)	(19)	(20)	(21)	(22)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(27)	(28)	(29)	(30)	(31)	
Escrituração		(7)	(43)	(45)	(46)	(48)	(50)	(53)	(55)	(57)	(59)	(61)	(63)	(65)	(68)	(70)	(72)	(75)	(78)	(80)	(83)	(86)	(88)	
Avaliações		0	(11)	(11)	(12)	(12)	(12)	(13)	(13)	(14)	(14)	(15)	(15)	(16)	(16)	(17)	(18)	(18)	(19)	(19)	(20)	(21)	(22)	
Advogados		(2)	(13)	(13)	(14)	(14)	(15)	(15)	(16)	(16)	(17)	(17)	(18)	(19)	(19)	(20)	(21)	(21)	(22)	(23)	(24)	(24)	(25)	
Taxas Impostos		(301)	(1.216)	(236)	(236)	(236)	(236)	(236)	(236)	(236)	(236)	(236)	(236)	(236)	(236)	(236)	(236)	(236)	(236)	(236)	(236)	(236)	(236)	
Outras despesas		(2)	(13)	(13)	(14)	(14)	(15)	(15)	(16)	(16)	(17)	(17)	(18)	(19)	(19)	(20)	(21)	(21)	(22)	(23)	(24)	(24)	(25)	
Taxa CVM		(3)	(32)	(33)	(35)	(36)	(37)	(38)	(40)	(41)	(42)	(44)	(45)	(47)	(49)	(50)	(52)	(54)	(56)	(58)	(60)	(62)	(64)	
Taxa Anbima		(1)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(7)	(7)	(7)	(7)	(8)	
Taxa de Registro B3		(1)	(13)	(14)	(14)	(15)	(15)	(16)	(16)	(17)	(17)	(18)	(19)	(19)	(20)	(21)	(21)	(22)	(23)	(24)	(24)	(25)	(26)	
IPTU		(2)	(14)	(15)	(15)	(16)	(16)	(17)	(17)	(18)	(19)	(19)	(20)	(21)	(21)	(22)	(23)	(24)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)	
<b>Total - Receitas Financeiras FII</b>		1.938	6.082	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	1.180	
<b>Ativo - Simulação de Venda</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	453.951	
<b>Fluxo de Caixa do FII HUMA</b>		0	4.224	18.818	23.761	24.644	25.558	26.504	27.483	28.496	29.545	30.630	31.754	32.917	34.120	35.366	36.655	37.989	39.370	40.800	42.279	43.810	499.346	
Yield (ao ano)		0,0%	1,7%	7,7%	9,7%	10,1%	10,4%	10,8%	11,2%	11,6%	12,1%	12,5%	13,0%	13,4%	13,9%	14,4%	15,0%	15,5%	16,1%	16,7%	17,3%	17,9%	203,8%	
TIR (Nominal)		11,83%	0,0%	1,7%	7,7%	9,7%	10,1%	10,4%	10,8%	11,2%	11,6%	12,1%	12,5%	13,0%	13,4%	13,9%	14,4%	15,0%	15,5%	16,1%	16,7%	17,3%	17,9%	

▪ Ano 01 compreende os resultados referentes apenas ao 6º bimestre do ano de 2023 (período após encerramento da oferta).

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

# 5.

## TERMOS E CONDIÇÕES GERAIS DA OFERTA

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## Seção 5 – Termos e Condições da Oferta

### Termos e condições da oferta

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional – UMED 11, CNPJ 41.114.606/0001-35.										
Emissão	3ª (terceira) emissão de Cotas.										
Regime de Distribuição	De acordo com a Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação.										
Objetivo do Fundo	Fundo tem por objetivo a proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo, por meio da realização do projeto e da construção do Empreendimento e locação atípica do Imóvel-Alvo na modalidade Built to Suit ao Locatário, nos termos do contrato de locação.										
Montante da Oferta	R\$ 125.000.000 (cento e vinte cinco milhões de reais), podendo o Montante Total da Oferta ser aumentado em virtude do Lote Adicional.										
Preço por Cota	O preço da Cota será de R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Integralização”), acrescido dos custos da Oferta equivalente a R\$ 3,80 (três reais e oitenta centavos) por Cota, totalizando R\$ 103,80 (cento e três reais e oitenta centavos).										
Investimento Mínimo	R\$ 1.000,00 (mil reais) por investidor, equivalente a 10 (dez) Cotas da 3ª Emissão, não considerando a Taxa de Distribuição Primária, e de R\$ 1.038,00 (mil e trinta e oito reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária.										
Destinação dos Recursos	Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados conforme a política de investimento do Fundo, na seguinte ordem: (i) prioritariamente, à construção e desenvolvimento de empreendimento imobiliário de destinação hospitalar Empreendimento Imobiliário (conforme definido no Prospecto), o qual será locado, em caráter personalíssimo, à Unimed (conforme definido no Prospecto); e (ii) o saldo, se houver, para investimento nos demais Ativos Alvo (conforme definido no Regulamento).										
Rentabilidade Alvo	Taxa Interna de Retorno (TIR) nominal equivalente à taxa de 11,83% a.a. (onze inteiros e oitenta e três centésimo por cento) ao ano, com taxa de <i>Dividend Yield</i> (DY) médio anual de 12,25% a.a. (doze inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) para pessoas físicas e TIR de 9,46% a.a. e DY de 9,80% a.a. para pessoas jurídicas durante a vigência do contrato de locação, nos termos do estudo de viabilidade da oferta.										
Participantes	<table border="0"> <tr> <td>Coordenador Líder</td> <td>Gestor e Distribuidor Contratado</td> <td>Consultor Especializado</td> <td>Administrador</td> <td>Assessor Legal</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Coordenador Líder	Gestor e Distribuidor Contratado	Consultor Especializado	Administrador	Assessor Legal					
Coordenador Líder	Gestor e Distribuidor Contratado	Consultor Especializado	Administrador	Assessor Legal							
											

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

## Seção 5 – Cronograma Indicativo da Oferta

### Cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública

Ordem dos Eventos	Eventos	Data prevista <sup>(1) (2) (3) (4)</sup>
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM e do Pedido de Listagem e Admissão à Negociação na B3	10/03/2023
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado, publicação do Prospecto Preliminar e Início das Apresentações a Potenciais Investidores	13/03/2023
3.	Recebimento das primeiras exigências da CVM relativas à Oferta	10/04/2023
4.	Protocolo de requerimento para atendimento das exigências relativos à Oferta na CVM	28/04/2023
5.	Divulgação de Comunicado ao Mercado de Alteração de Cronograma	28/04/2023
6.	Reapresentação do Prospecto Preliminar	02/05/2023
7.	Início do Período de Reserva e recebimento dos Pedidos de Reserva e ordens de investimento do Investidores	09/05/2023
8.	Recebimento das exigências da CVM relativas aos Vícios Sanáveis	15/05/2023
9.	Protocolo de requerimento para atendimento das exigências relativos aos vícios sanáveis na CVM e reapresentação do Prospecto Preliminar	19/05/2023
10.	Obtenção do Registro da Oferta da CVM	24/05/2023
11.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	25/05/2023
12.	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Alteração de Cronograma, Reapresentação do Prospecto Definitivo e Aberturado Prazo de Retratação da Oferta	06/07/2023
13.	Reapresentação do Comunicado ao Mercado de Alteração de Cronograma, Reapresentação do Prospecto Definitivo e Aberturado Prazo de Retratação da Oferta	07/07/2023
14.	Início do Período de Retratação	10/07/2023
15.	Término do Período de Retratação	14/07/2023
16.	Protocolo do Pedido de Modificação da Oferta na CVM, divulgação de Comunicado ao Mercado de Protocolo de Pedido de Modificação da Oferta, Alteração de Cronograma e Abertura do Prazo de Retratação da Oferta, Reapresentação do Prospecto Definitivo com cronograma atualizado	19/09/2023
17.	Início do Período de Retratação	20/09/2023
18.	Término do Período de Retratação	26/09/2023
19.	Deferimento do Pedido de Modificação da Oferta pela CVM <sup>(4)</sup>	03/10/2023
20.	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e Abertura do Prazo de Retratação da Oferta, Reapresentação do Prospecto Definitivo e Lâmina <sup>(4)</sup>	03/10/2023
21.	Início do Novo Período de Retratação	04/10/2023
22.	Término do Novo Período de Retratação	10/10/2023
23.	Encerramento do Período de Reserva	31/10/2023
24.	Procedimento de Alocação	01/11/2023
25.	Data de Liquidação da Oferta	07/11/2023
26.	Data máxima para encerramento da Oferta e Divulgação do Anúncio de Encerramento	19/11/2023

(1) As datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser qualificada como modificação da Oferta.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, sugere-se a leitura da seção “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos em caso de modificação, revogação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 40 deste Prospecto.

(3) (3) A principal variável do cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

## Seção 5 – Cronograma Indicativo da Oferta

### Cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública

- (1) As datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser qualificada como modificação da Oferta.
- (2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, sugere-se a leitura da seção “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos em caso de modificação, revogação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 40 deste Prospecto.
- (3) A principal variável do cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.
- (4) A OFERTA FOI MODIFICADA, NOS TERMOS DO ART. 67, §1º, DA RESOLUÇÃO CVM 160, PARA ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA, EM 6 DE JULHO DE 2023 E EM 19 DE SETEMBRO DE 2023, CONFORME COMUNICADOS AO MERCADO DIVULGADOS NAS RESPECTIVAS DATAS. ADICIONALMENTE, EM 3 DE OUTUBRO DE 2023, FOI DEFERIDO O REQUERIMENTO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA APRESENTADO PELO COORDENADOR LÍDER À CVM, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 67 DA RESOLUÇÃO CVM 160, PARA, (I) EM FUNÇÃO DE ALTERAÇÕES RELATIVAS AO ADITAMENTO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO CELEBRADO EM 13/09/2023, CONFORME RATIFICADAS NA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 18/09/2023, PROMOVER ATUALIZAÇÕES NA SEÇÃO “BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 13 DO PROSPECTO E NA SEÇÃO “DESTINAÇÃO DE RECURSOS”, NA PÁGINA 16 DO PROSPECTO, PARA ATUALIZAR O VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO, O CUSTO LIMITE DAS OBRAS, O INVESTIMENTO PARA REALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E O PRAZO LIMITE DAS OBRAS; (II) ATUALIZAÇÃO DAS PROJEÇÕES DO ESTUDO DE VIABILIDADE, CONFORME NOVA VERSÃO DO DOCUMENTO, DATADA DE 19/09/2023 (ANEXO E DO PROSPECTO), CONFORME CONDIÇÕES PREVISTAS NO MENCIONADO ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO, BEM COMO ATUALIZAÇÕES DECORRENTES DO CENÁRIO MACROECONÔMICO BRASILEIRO, DADOS FINANCEIROS DO LOCATÁRIO, PROJEÇÕES DE CUSTOS, FLUXO DE CAIXA, DESPESAS COM O EMPREENDIMENTO E PROJEÇÕES DE RENTABILIDADE; E (III) INCLUSÃO DE COMPLEMENTO NA REDAÇÃO DO FATOR DE RISCO “XXI. RISCO DE ALTERAÇÕES TRIBUTÁRIAS E MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO” EM VIRTUDE DA PUBLICAÇÃO DA MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.184, NA PÁGINA 27 DO PROSPECTO.

# 6.

## FATORES DE RISCO



ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## Seção 6 – Fatores de Risco

### ▪ Riscos assumidos pelo Investidor

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira e aos Fatores de Risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, portanto, garantias, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

**AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO CONSULTOR ESPECIALIZADO, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. NÃO EXISTE QUALQUER PROMESSA DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR DO COORDENADOR LÍDER OU DO CONSULTOR ESPECIALIZADO, ACERCA DA RENTABILIDADE DAS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DO FUNDO.**

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador e do Consultor Especializado ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

## Seção 6 – Fatores de Risco

### ▪ Riscos assumidos pelo Investidor

**I. Risco de Não Implementação da Política de Investimento:** O Fundo tem como principal objetivo o recebimento dos rendimentos decorrentes do Contrato de Locação. No caso de efetiva construção do Empreendimento Imobiliário sofrer atrasos e interrupções, bem como caso o Fundo não encontre Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e das Consultoras de Investimento, que atendam à Política de Investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo. Desta forma, poderá não ser possível a implementação da Política de Investimento, o que poderá frustrar a expectativa de rendimento dos Cotistas, bem como causar a perda total ou parcial dos valores investidos no Fundo; **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

**II. Riscos de construção do Empreendimento e relacionados ao setor imobiliário:** O prazo estimado da obra de construção do Empreendimento Imobiliário poderá sofrer alteração, seja por fatores climáticos, ambientais, geológicos, arqueológicos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os valores e prazos pré-estabelecidos no contrato de construção. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de locação, reforma e ampliação de imóveis. Dessa forma, a realização da construção do Empreendimento Imobiliário pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Neste contexto, referidas leis e regulamentos atualmente existentes, ou que venham a ser criados a partir desta data, poderão impactar adversamente os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem exigir a realização e/ou acarretar atrasos na realização da Construção do Empreendimento, fazendo com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais, tais como, mas não se limitando, multas e indenizações. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios do Fundo e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo a rentabilidade dos Cotistas; **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

## Seção 6 – Fatores de Risco

### ▪ Riscos assumidos pelo Investidor

**III. Riscos Relacionados ao construtor:** O construtor eventualmente contratado pelo Fundo para construção do Empreendimento Imobiliário pode ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto do Empreendimento, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto; **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

**IV. Risco de concentração da carteira do Fundo em um único Imóvel Alvo:** O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição do Imóvel Alvo e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, que será locado exclusivamente pelo Locatário. Assim, o Fundo estará exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira em um único Imóvel Alvo, um único Empreendimento Imobiliário, e um único locatário; **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

**V. Risco de liquidação do Fundo em virtude do exercício da Opção de Compra:** O Fundo outorgou ao Locatário a Opção de Compra. Deste modo, caso a Opção de Compra venha a ser exercida, o Fundo será liquidado, sendo as suas Cotas resgatadas, mediante o pagamento aos Cotistas em moeda corrente nacional do valor das Cotas do Fundo apurado quando da sua liquidação. Assim, o Cotista poderá, a qualquer momento a partir da data em que a Opção de Compra possa ser exercida, receber os seus recursos anteriormente ao prazo pretendido ou estimado, ficando o horizonte de investimento do Cotista reduzido. Além disso, após o término do prazo de locação, caso o Locatário não exerça a Opção de Compra do Imóvel Alvo, o Fundo poderá encontrar dificuldades em realizar sua alienação ou locação a terceiros; **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

**VI. Risco de discussão judicial do Contrato de Locação:** A edição da Lei nº 12.744/12 convalida a existência de contratos de locação na modalidade Built to Suit e estabelece que as condições livremente pactuadas pelas partes nesses contratos deverão prevalecer. Não obstante, em razão da inexistência de jurisprudência no que tange à interpretação de contratos de locação na modalidade Built to Suit à luz da Lei nº 12.744/12, o Fundo poderá enfrentar dificuldades caso ocorra a eventual discussão judicial do Contrato de Locação, que podem incluir, sem limitação, a legalidade da multa devida ao Fundo no caso de rescisão antecipada por iniciativa do Locatário, e a possibilidade de revisão do valor locatício tendo como base o valor de mercado. Esse fator poderá impactar adversamente os resultados do Fundo; **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

**VII. Risco de vacância do Imóvel:** Embora o Contrato de Locação estabeleça prazo de locação do Imóvel de 20 (vinte) anos, existe o risco de desocupação ou qualquer outra espécie de vacância do Imóvel Alvo o que pode gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo e impactar adversamente os resultados do investimento feito pelos Cotistas; **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

## Seção 6 – Fatores de Risco

### ▪ Riscos assumidos pelo Investidor

**VIII. Riscos decorrentes do aumento dos custos de construção:** Apesar de o Contrato de Distribuição determinar o valor da obra, o Fundo estará sujeito, por razões alheias ao controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado ou do Coordenador Líder, ao aumento dos custos para desenvolvimento do Empreendimento. Nos termos do Contrato de Locação, caso o custo efetivo das obras supere os limites lá previstos, e o valor excedente não seja coberto pelo seguro de obra e nem possua o Fundo saldo em caixa em excesso a reserva de custos e despesas correspondente a 5% do patrimônio líquido do Fundo, o valor excedente, observada a mencionada reserva, deverá ser arcado pela Unimed. Contudo, caso a Unimed não aporte novos recursos, as obras poderão ser paralisadas e o Fundo poderá sofrer prejuízos que poderão afetar negativamente o investimento feito pelos Investidores; **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

**IX. Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários:** O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas; **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

**X. Risco de concentração da carteira do Fundo:** Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação; **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

**XI. Risco de crédito:** A rentabilidade do Fundo dependerá primordialmente do recebimento dos valores devidos pelo Locatário nos termos do Contrato de Locação. Caso ocorra o atraso ou inadimplemento dos valores devidos a título de aluguel, por quaisquer motivos, os resultados do Fundo serão materialmente afetados. Em garantia das obrigações pecuniárias assumidas pelo Locatário no âmbito do Contrato de Locação, o Locatário deverá constituir garantia de carta de fiança bancária emitida por uma instituição financeira autorizada, no valor equivalente a 24 (vinte e quatro) vezes o valor mensal da locação vigente na data da contratação. Maiores informações sobre as garantias podem ser encontradas no Contrato de Locação, disponível na sede do Administrador; **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

## Seção 6 – Fatores de Risco

### ▪ Riscos assumidos pelo Investidor

**XII. Riscos relacionados à garantia da locação do Imóvel:** Não há garantia de que a garantia de seguro-fiança, prevista no Contrato de Locação em favor do Fundo, sejam efetivamente contratada ou que será suficiente em caso de excussão. Caso, por qualquer razão, a referida garantia não seja efetivamente contratada ou não seja suficiente, os resultados do Fundo serão materialmente afetados. **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

**XIII. Riscos de mercado relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:** O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras e os resultados operacionais do Fundo, e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Nesse sentido, os Cotistas não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos; **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

**XIV. Riscos relacionados a pandemia do novo coronavírus (COVID-19):** A Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global do coronavírus (COVID-19). Tal disseminação criou incertezas macroeconômicas, volatilidade e perturbação significativas. Em resposta, muitos governos implementaram políticas destinadas a impedir ou retardar a propagação da doença, tais como a restrição à circulação e até mesmo o isolamento social, e essas medidas podem permanecer em vigor por um período significativo. Essas políticas influenciaram o comportamento do mercado financeiro, de capitais e da população em geral, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de empresas de diversos setores. Em razão disso, uma desaceleração econômica global, incluindo aumento do desemprego, que pode resultar em menor atividade comercial, tanto durante a pandemia do COVID-19 quanto depois que o surto diminuir. Não há certeza de que essas medidas serão suficientes para atenuar os riscos apresentados pela pandemia do vírus ou, de outra forma, serão satisfatórias para as autoridades governamentais. Inexistem eventos recentes comparáveis que possam fornecer orientação quanto ao efeito da disseminação do COVID-19 e de uma pandemia e, como resultado, o impacto final do surto do COVID-19 ou de uma epidemia de saúde semelhante é altamente incerto e sujeito a alterações; **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

## Seção 6 – Fatores de Risco

### ▪ Riscos assumidos pelo Investidor

**XV. Riscos de liquidez das Cotas:** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos, sempre, na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Sendo assim, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades ou mesmo não conseguir realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo e que não poderá resgatar suas Cotas, senão quando da liquidação, antecipada ou não, do Fundo; **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

**XVI. Risco de liquidez da carteira do Fundo:** Tendo em vista o investimento preponderante do Fundo no Imóvel Alvo, cuja natureza é eminentemente de ativo ilíquido, o Fundo poderá não conseguir alienar tal ativo quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo. Adicionalmente, a locação do Imóvel Alvo também está sujeita a períodos de dificuldade causados pela negociabilidade do mercado imobiliário. O Fundo poderá encontrar dificuldades para negociar o Imóvel Alvo, nos termos e condições desejados pelo Fundo. Desta maneira, o Fundo poderá se ver obrigado a negociar o valor dos aluguéis por preços menores, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo; **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

**XVII. Riscos relativos à rentabilidade do investimento:** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da locação do Imóvel Alvo. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a conclusão da construção do Empreendimento, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados temporariamente em Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Além disso, existe o risco de descumprimento, por fatores fora do controle do Fundo, do Administrador e do Gestor, dos prazos fixados no Contrato de Locação, incluindo, mas não se limitando ao prazo de início e término das Obras do Empreendimento, bem como dos prazos para obtenção do Habite-se e verificação das condições necessárias para imissão do Locatário na posse do Empreendimento e início do prazo de locação. Os Investidores devem ter ciência de que eventuais atrasos ou descumprimento dos referidos prazos poderão impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Ademais, a rentabilidade e o horizonte do investimento poderão ser afetados negativamente pelo exercício da Opção de Compra pelo Locatário (veja fator de risco “VI. Risco de liquidação do Fundo em virtude do exercício da Opção de Compra” acima); **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

**XVIII. Risco relativos às receitas mais relevantes do Fundo e ao Locatário:** A rentabilidade do Fundo depende, preponderantemente, das receitas auferidas com a locação do Imóvel Alvo, nos termos do Contrato de Locação, de forma que a interrupção dos pagamentos devidos nos termos do Contrato de Locação, por qualquer motivo, impactará adversamente os resultados do Fundo e os valores a serem distribuídos aos Cotistas. Assim, o Fundo estará exposto preponderantemente à capacidade de pagamento do Locatário; **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

## Seção 6 – Fatores de Risco

### ▪ Riscos assumidos pelo Investidor

**XIX. Risco de desvalorização:** O Imóvel Alvo poderá se desvalorizar por eventos que incluem, sem limitação: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do Imóvel Alvo, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do Imóvel Alvo limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso hospitalar, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao Imóvel Alvo e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

**XX. Riscos inerentes à propriedade do Imóvel Alvo:** O Empreendimento poderá apresentar riscos decorrentes tanto de sua construção, como de sua operação. O Fundo, na qualidade de proprietário do Imóvel Alvo sobre o qual será construído o Empreendimento, poderá ser chamado a responder diretamente por eventuais indenizações ou reclamações relacionadas ao Imóvel Alvo e à operação do Empreendimento, incluindo sem limitação aquelas de natureza cível, trabalhista, previdenciária, tributária e/ou ambiental, circunstâncias estas que podem implicar em desembolsos de valores relevantes pelo Fundo, e conseqüentemente, pelos Cotistas; **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

**XXI. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação e regulamentação:** As regras tributárias dos fundos de investimento imobiliário podem ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Em 28 de agosto de 2023, foi publicada a Medida Provisória nº 1.184, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País, que altera, com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2024, o inciso III e o parágrafo único do Art. 3º da Lei nº 11.033, de 2004, para estabelecer que a isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos a Cotista pessoa física somente será aplicável a FII (i) cujas cotas estejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e sejam efetivamente negociadas em algum desses mercados, e (ii) possuam, no mínimo, 500 (quinhentos) cotistas, ao invés de 50 (cinquenta). Na data deste Prospecto, referidas alterações ainda não estão produzindo efeitos. Todavia, caso essas alterações venham a produzir efeitos pela conversão da Medida Provisória nº 1.184 em lei, o Fundo poderá ser impactado e a o retorno do investimento dos Cotistas poderá ser inferior ao inicialmente projetado. Nem o Administrador ou o Gestor serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.; **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

## Seção 6 – Fatores de Risco

### ▪ Riscos assumidos pelo Investidor

**XXII. Risco tributário:** A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, cada Cotista não seja titular de Cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e, ainda, tenha suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o Artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas. Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) tenha suas cotas admitidas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão regulamentados; e desde que (iii) o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada. Caso não seja atingido o mínimo de 50 (cinquenta) investidores na Emissão, os Cotistas do Fundo não terão as prerrogativas de isenção de imposto de renda acima referido. Ademais, não há garantias de que o tratamento tributário conferido aos Cotistas do Fundo seja permanente, podendo ser alterado por meio de reformas aprovadas pelo legislador. Eventuais alterações no tratamento tributário atualmente conferido a cotistas de fundos imobiliários podem implicar redução dos rendimentos e ganhos do investimento realizado; **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

**XXIII. Risco de exposição associado à venda de imóveis:** A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, o grau de interesse de potenciais compradores dos Imóveis Alvo que venham a integrar do patrimônio do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor de venda uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Imobiliários que venham a integrar o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, hospitais, escritórios, shopping centers, galpões, centros de distribuição e loteamentos em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida; **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

## Seção 6 – Fatores de Risco

### ▪ Riscos assumidos pelo Investidor

**XXIV. Risco de regularidade dos imóveis:** O Fundo e/ou os veículos que venham a ser investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas; **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**XXV. Riscos decorrentes de eventos da natureza:** Eventos da natureza como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, podem atingir o Imóvel Alvo, acarretando assim na perda de sua substância econômica e, conseqüentemente, em prejuízos para o Fundo e os Cotistas; **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**XXVI. Risco de sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel Alvo e/ou do Empreendimento, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada a Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo; **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**XXVII. Risco de não contratação de seguro:** Apesar de o Contrato de Locação prever a contratação de seguros relativos às obras do Empreendimento e ao Imóvel Alvo, o Fundo está sujeito ao risco de não contratação e/ou pagamento do(s) prêmio(s) de tais seguros pelo Locatário, o que pode acarretar prejuízos ao Fundo em caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel Alvo e/ou do Empreendimento; **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**XXVIII. Risco de não verificação de condições precedentes:** O cumprimento dos deveres e obrigações pelo Coordenador Líder relacionados à prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das condições precedentes lá descritas consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. O Coordenador Líder poderá, desde que razoavelmente fundamentado, a seu exclusivo critério, dispensar o cumprimento de quaisquer das condições precedentes. A verificação do atendimento cumulativo das condições precedentes acima referidas será feita pelo Coordenador Líder até a data de obtenção do registro da Oferta, sendo que qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente deverá ser razoavelmente fundamentada. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta será cancelada. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores 29 serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período. **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

## Seção 6 – Fatores de Risco

### ▪ Riscos assumidos pelo Investidor

**XXIX. Risco relativo à concentração e pulverização:** Poderá ocorrer a situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão de Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas; **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**XXX. Riscos de não concretização da Oferta:** Existe a possibilidade de ocorrer o cancelamento da Oferta caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta. Nesta hipótese, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período. Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas subscritas, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta; **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**XXXI. Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta:** Conforme descrito neste Prospecto, os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao Montante Total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. Nos termos da regulamentação em vigor e conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso, favor ver o “Risco relativo à concentração e pulverização” descrito acima. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação. **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**XXXII. Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores:** É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores. **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**XXXIII. Não existência de garantia de eliminação de riscos:** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo, portanto, ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas; **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

## Seção 6 – Fatores de Risco

### ▪ Riscos assumidos pelo Investidor

**XXXIV. Riscos das contingências ambientais:** Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica do Imóvel Alvo e/ou de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. Em adição, eventuais contingências ambientais, inclusive decorrentes da operação do Empreendimento, podem culminar em responsabilidade pecuniária ao Fundo (indenizações e multas por prejuízo causados ao meio ambiente), implicando em alguns casos na rescisão do Contrato de Locação, de tal modo que a rentabilidade das Cotas do Fundo poderá ser afetada de forma adversa; **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**XXXV. Riscos de despesas extraordinárias:** O Fundo, na qualidade de proprietário, direto ou indireto, do Imóvel Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção do Imóvel Alvo. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo, sendo que, nos termos do Contrato de Locação, o Locatário pode realizar as atividades de manutenção, caso em que os valores deverão ser ressarcidos pelo Fundo ou deduzidos do valor do aluguel. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de alugueres inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos após a devolução do Imóvel Alvo, se for o caso; **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**XXXVI. Risco de alteração da legislação e regulação:** A legislação e/ou a regulação aplicáveis ao Imóvel Alvo, ao Empreendimento e aos Cotistas, incluindo, mas não se limitando, a legislação tributária, legislação imobiliária e regulação da CVM e autorregulação da ANBIMA estão sujeitas a alterações. Estes eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos aos Cotistas; **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**XXXVII. Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento:** O Fundo e/ou os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas do Fundo e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo e aos seus Cotistas e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas; **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

## Seção 6 – Fatores de Risco

### ▪ Riscos assumidos pelo Investidor

**XXXVIII. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes:** Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes próximos aos imóveis da carteira do Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo em alienar Imóveis Alvo ou renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo poderá impactar a capacidade de alienar Imóveis Alvo em condições favoráveis ou de locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e/ou do veículo investido pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas; **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**XXXIX. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários:** O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo e Ativos de Renda Fixa. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos Alvo em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas; **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**XL. Risco regulatório:** A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação e regulamentação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido; **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**XLI. Risco jurídico:** O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas; **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**XLII. Risco da morosidade da justiça brasileira:** O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas ao Imóvel Alvo, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas ao Imóvel Alvo e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas; **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

## Seção 6 – Fatores de Risco

### ▪ Riscos assumidos pelo Investidor

**XLIII. Risco relativo à concentração e pulverização:** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada; **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**XLIV. Risco de desempenho passado:** Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial. **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**XLV. Risco de mercado das Cotas do Fundo:** Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo; **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**XLVI. Risco do Estudo de Viabilidade:** O Consultor Especializado foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade do Fundo, o qual é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pelo Consultor Especializado, estes dados podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar assertivo em função das premissas e metodologias adotadas, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelos mercados imobiliário ou hospitalar, os quais, por sua vez, podem ser afetados por fatores exógenos e inesperados, tais como riscos relacionados a pandemia do novo coronavírus (COVID-19), guerras, greves, paralisações e ou outros eventos exógenos e inesperados; **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

## Seção 6 – Fatores de Risco

### ▪ Riscos assumidos pelo Investidor

**XLVII. Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções:** O Fundo, o Administrador, o Consultor Especializado, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto, da lâmina e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas; **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**XLVIII. Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor:** O objetivo preponderante do Fundo consiste em investir, direta ou indiretamente, em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis Alvo que considere adequadas. Além dos Imóveis Alvo, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos, nos termos da Política de Investimento do Fundo. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas;

**XLIX. Risco operacional:** Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo dependem diretamente de administração e gestão efetivas e adequadas, por parte do Administrador e do Gestor, sujeitando-se à ocorrência de eventuais riscos operacionais destes prestadores de serviços com relação aos Ativos. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das Cotas do Fundo; **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

**L. Risco relativo às novas emissões:** No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida; **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

**LI. Risco de diluição:** Na eventualidade de novas emissões de Cotas do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída. **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

**LII. Riscos de governança:** Algumas matérias estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum; **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

## Seção 6 – Fatores de Risco

### ▪ Riscos assumidos pelo Investidor

**LIII. Risco de alteração do Regulamento:** O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM, da B3 ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações poderão afetar o modus operandi do Fundo e implicar em perdas patrimoniais aos Cotistas; **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

**LIV. Propriedade das Cotas e não dos imóveis:** Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas; **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

**LV. Risco de desapropriação:** Em razão de ato unilateral do Poder Público visando o atendimento do interesse público, por meio da expedição de Decreto Expropriatório, o Imóvel Alvo poderá eventualmente ser objeto de desapropriação, total ou parcial, implicando na perda da propriedade e, assim, afetando a rentabilidade das Cotas do Fundo. Neste contexto, não há garantias jurídicas no sentido de que a indenização a ser paga pelo Poder Público por decorrência da desapropriação seja suficiente para cobrir o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo; **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

**LVI. Risco de governança:** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) o Administrador; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administrador; (c) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias; **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

## Seção 6 – Fatores de Risco

### ▪ Riscos assumidos pelo Investidor

**LVII. Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador:** A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos 35 objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas. **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

**LVIII. Indisponibilidade de negociação das novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta:** As novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, sujeito, ainda, à obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

**LIX. Risco de desligamento de Instituição Consorciada:** Eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Consorciadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o conseqüente cancelamento de todos os Pedidos de Reserva feitos perante tais Instituições Consorciadas. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento da Instituição Consorciada. **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

**LX. Risco de liquidação antecipada do Fundo:** No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos. **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

**LXI. Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo:** Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas. **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

## Seção 6 – Fatores de Risco

- Riscos assumidos pelo Investidor

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO. 36 A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

Informações contidas neste Prospecto

Este material publicitário contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil, à economia brasileira e do setor de saúde suplementar são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes, tais como a Fundação Getúlio Vargas, Agência Nacional de Saúde Suplementar – ANS e Cadastro Nacional de Estabelecimento de Saúde - CNES. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como SECOVI - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo e IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentre outras.

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

## Contato

# Guide<sup>®</sup>

Coordenador Líder

### GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3064, 12º Andar  
São Paulo/SP CEP 01451-000  
A/C Victor Rigueiro Lencius Oliver  
Telefone: (11) 97293-9492  
E-mail: [mecadodecapitais@guide.com.br](mailto:mecadodecapitais@guide.com.br)  
Website: [www.guide.com.br](http://www.guide.com.br)



Gestor e Distribuidor Contratado

### INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA.

Alameda Ministro Rocha Azevedo, 346, 5º andar, Jardim Paulista  
São Paulo/SP CEP 01410-901  
Telefone: (11) 3265-9729  
E-mail: [atendimento@investcoop.com.br](mailto:atendimento@investcoop.com.br)  
Website: [www.investcoop.com.br](http://www.investcoop.com.br)

## Outras Informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, dos demais documentos e comunicados da Oferta, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM, da B3 e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e websites indicados abaixo. Nos termos do artigo 13 da resolução CVM 160, as versões eletrônicas do Regulamento, do Prospecto e demais documentos da Oferta podem ser obtidas por meio dos websites do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos.

- **Administrador:**

Para acesso aos documentos da oferta, consulte a página do Fundo no endereço: <https://coivalores.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios/fii-unimedinvestcoopnacional>.

- **Coordenador Líder:**

Para acesso aos documentos da oferta, consulte: <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/>. Em seguida, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Unimed InvestCoop Nacional”, e na sequência, selecionar em Links Oficiais o documento desejado.

- **Gestor e Distribuidor Contratado:**

Para acesso aos documentos da oferta, consulte: <https://www.investcoop.com.br/oferta-publica/>. Em seguida, clicar em “Lista de ofertas disponíveis”, depois clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Unimed InvestCoop Nacional”, e na sequência, selecionar em Links Oficiais o documento desejado.

- **CVM:**

Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, localizar “Fundo de Investimento Imobiliário UNIMED INVESTCOOP NACIONAL”, e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).

- **B3:**

Website: <https://www.b3.com.br> (neste website, acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Solução para Emissores”, localizar “Ofertas Públicas” e clicar em “saiba mais”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional- 3ª Emissão” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Coordenador Líder

**Guide**

Gestor e Distribuidor  
Contratado

**InvestCoop**  
Asset Management

SEGUROS  
Unimed

Consultor Especializado



FINANCE

Administrador



Assessor Legal

FREITASLEITE ✓

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**