

Maceió, 14 de agosto de 2025

Sr. **Rubens dos Reis Andrade**, na qualidade de **Presidente da mesa** da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional realizada em 11 de agosto de 2025

C/C: COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

MANIFESTAÇÃO DE VOTO DA UNIMED MACEIÓ - COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO

Prezados,

UNIMED MACEIÓ - COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO (“Unimed Maceió”), na qualidade de cotista do Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional (“Fundo”), formaliza por meio da presente manifestação seu voto sobre as matérias deliberadas na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 11 de agosto de 2025 (“Assembleia”), bem como solicita ao Presidente da Mesa da Assembleia e à Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. (“Coinvalores”), na qualidade de administradora do Fundo, que registre esta manifestação de voto na ata da Assembleia, incorporando à ata o seu inteiro teor, e a compartilhe com todos os cotistas e com a Investcoop Asset Management Ltda. (“Gestora”), na qualidade de gestora do Fundo.

A Assembleia deu continuidade às discussões iniciadas na assembleia geral de cotistas realizada em 17 de junho de 2025 e retomadas na reunião de 17 de julho de 2025, quando os cotistas se comprometeram a realizar nova deliberação em curto prazo para aprofundar o exame técnico a respeito de questões relacionadas à obra de construção do Hospital Unimed Maceió (“Huma”) e decidir, de forma fundamentada, sobre o avanço do projeto.

Na assembleia de 17 de junho, com o objetivo de evitar nova paralisação das obras, foi aprovada a emissão de cotas do Fundo para custear pleitos urgentes apresentados pela Fator Towers OT Construções e Incorporações Ltda. (“Construtora”), ficando definido que os demais pleitos em aberto seriam negociados entre as partes e apresentados em reunião de cotistas a ser realizada 30 dias depois. Também se deliberou que, não havendo consenso sobre os pleitos e seus valores, seria avaliada a instauração de um Dispute Board.

A Unimed Maceió, detentora de participação equivalente a aproximadamente 43% das cotas do Fundo, reitera seu compromisso e seu absoluto interesse na conclusão das obras e na preservação dos recursos investidos por todos os cotistas. Para isso, apoiou a realização de análise técnica aprofundada, contratando a Alvarez & Marsal (“A&M”) - empresa reconhecida no mercado - para apurar, do ponto de vista técnico contratual, os custos efetivos necessários para a obra, identificar valores que poderiam ser considerados devidos e apurar aqueles que carecem de embasamento técnico ou documental e, com base nessa aprofundada análise, apresentar seu entendimento acerca da razoabilidade dos diversos pleitos apresentados pela Construtora. Nas últimas semanas, a A&M participou de diversas reuniões com a presença de representantes da Construtora e da MHA, Engenharia Ltda. (“MHA”), gerenciadora contratada pelo Fundo para o acompanhamento das obras, ocasiões em que se procurou esclarecer todas as divergências entre as partes e discutir, em detalhe, propostas de reengenharia que pudessem ajudar no andamento dos trabalhos.

A Unimed Maceió compareceu à Assembleia com a expectativa de que a pauta, especialmente o item relativo ao custeio e à forma de pagamento dos valores ligados à reengenharia e ao custo adicional de conclusão, estivesse instruída por orçamento consolidado, cronograma validado, pareceres técnicos conclusivos, critérios de medição, contingências e matriz de riscos, de modo a permitir deliberação responsável e alinhada ao melhor interesse do Fundo e dos cotistas.



No entanto, a Administradora inicialmente apresentou proposta baseada em laudo da MHA, cujas algumas conclusões não se mostraram totalmente consistentes, como por exemplo, o resultado da análise da MHA parte da premissa de que uma obra com 46% dos trabalhos executados, cuja conclusão originalmente era prevista para dois anos, demandaria outros 20 meses adicionais para conclusão, sem atribuir qualquer responsabilidade à Construtora. A Administradora e a MHA desconsideraram integralmente o trabalho da A&M que apontava responsabilidade parcial da Construtora pelos atrasos, bem como do contratante.

Em linha com o deliberado em 17 de junho, a Unimed Maceió propôs que, em relação aos pontos em relação aos quais haveria embasamento técnico consistente, fosse feita chamada de capital pelo Fundo e celebrado aditivo ao contrato de construção para incorporar os respectivos valores aos custos da obra. Também propôs que em relação aos pontos que, nos termos do parecer da A&M, não haveria justificativa técnica ou contratual para aceitação, fosse negociado pela Administradora com a Construtora a adoção de um método de solução de controvérsias, como o dispute board ou a arbitragem, sem prejuízo da continuidade das obras.

A condução da Assembleia, contudo, transformou-se em negociação improvisada e inadequada ao ambiente deliberativo. A Administradora do Fundo referendou a aceitação integral das propostas da Construtora, com a aprovação de orçamento muito superior ao apurado tanto pela A&M quanto pela própria MHA, ignorando as referências técnicas realizadas.

De fato, a partir de uma proposta sem respaldo técnico, ignorando-se laudo que apontava sua inconsistência, desrespeitando-se a diretiva da assembleia anterior, segundo a qual as questões em que não houvesse consenso deveriam ser resolvidas em outro foro, procedeu-se a uma incompreensível negociação direta, com a modificação permanente de complexas planilhas, tendo a Administradora direcionado os cotistas a,



por liberalidade, aceitarem pagar à Construtora, valores acima ao apurado tanto pela A&M quanto pela própria MHA.

Diante da necessidade de maior aprofundamento na análise das propostas que foram sendo reformuladas no curso da Assembleia, a Unimed Maceió solicitou a suspensão da Assembleia para que os elementos das propostas pudessem ser devidamente analisados com o respaldo necessário.

O pedido de suspensão, por apenas dois dias, foi rejeitado por maioria e optou-se por deliberar por proposta que não era sequer inteiramente compreensível em todas as suas consequências, exclusivamente com base no direcionamento da Administradora. A aprovação de valor, ignorando as responsabilidades contratuais de uma empreitada a preço global da Construtora por atrasos na obra configura ato de liberalidade do Fundo. Tal decisão eleva a exposição do Fundo a riscos contratuais, econômicos e regulatórios, fragiliza a posição negocial perante a Construtora, potencializa disputas futuras indesejadas e, pior, cria ônus financeiro significativo a todos os cotistas que certamente poderia ser evitado.

A Unimed Maceió reitera que qualquer valor incorporado ao projeto deve estar ancorado em orçamento técnico consistente e documentação completa, com premissas e critérios claros. Caso se optasse por ignorar o trabalho exaustivo realizado pela A&M, não poderia a Administradora, nem que fosse por coerência, defender proposta que não é respaldada sequer pela MHA, contratada do Fundo e que, conforme ela própria afirma, teria acompanhado as obras desde seu início. A realização de uma negociação comercial no curso de uma Assembleia, fora do foro apropriado para tanto, e a subsequente aprovação dos valores integrais apresentados pela Construtora de uma hora para outra, desconsiderando os próprios termos do Contrato de Construção, contraria as mais básicas boas práticas de governança e expõe o Fundo a riscos desnecessários. A prática de uma liberalidade pelo Fundo pode ter consequências graves na remuneração dos cotistas, já que os valores correspondentes a essa

liberalidade não se integram no Custo Total da Obra para fins do Contrato BTS, conforme admitido pelo próprio representante Fundo durante a apresentação realizada na Assembleia.

Por isso, no melhor interesse do Fundo, a Unimed Maceió votou contrariamente à proposta respaldada e orientada pela Administração, que acabou sendo aprovada por maioria de votos, restando prejudicadas as demais alternativas, dentre as quais aquela que havia sido combinada nos encontros anteriores, no sentido de limitar eventual acordo aos pontos incontroversos, submetendo a um terceiro imparcial o julgamento a respeito dos pleitos sem consenso.

Sem prejuízo do voto contrário da Unimed Maceió, resta a esta cotista, por ora, cobrar da Administradora atuação firme e diligente nas tratativas com a Construtora, com a previsão de marcos contratuais rígidos, fiscalização rigorosa e a aplicação de penalidades quando cabíveis, sempre no melhor interesse do Fundo, justamente para se evitar que, novamente, atrasos imputados à Construtora sejam ignorados ou que os trabalhos sejam mais uma vez prejudicados. Pleitos pretéritos devem ser resolvidos formal e definitivamente antes da incorporação de novos custos, para evitar sobreposições, novas disputas, novas negociações e novos atrasos. O cronograma de obra, tema que foi praticamente ignorado pela Administradora, deve ser definido com total rigor. Novos atrasos não podem ser desconsiderados e a Administradora não está autorizada a renunciar às penalidades aplicáveis nos termos do Contrato de Construção. Os cotistas devem ser mantidos informados acerca de qualquer andamento nas tratativas, cujos termos finais devem necessariamente ser submetidos à sua validação.

A Unimed Maceió entende que o voto favorável de cotistas à proposta apresentada representou o compromisso de tais cotistas a participarem da chamada de capital que foi deliberada. De toda forma, caso não haja aporte suficiente para cumprir o



deliberado, cabe à Gestora, em coordenação com a Administradora, buscar no mercado os recursos necessários.

A Unimed Maceió permanece comprometida com a conclusão célere e segura do Hospital Unimed Maceió e pronta a colaborar dentro dos limites contratuais. Não admite, contudo, a imposição de valores desprovidos de lastro técnico ou a transferência de riscos por mera liberalidade. O voto da Unimed Maceió é pela técnica, pela boa governança e pelo estrito cumprimento contratual - condições indispensáveis para preservar os investimentos realizados e assegurar a entrega do hospital no melhor interesse do Fundo e de seus cotistas.

Por fim, a Unimed Maceió: (i) requer a disponibilização da gravação integral da Assembleia, do mapa de votação de cada deliberação objeto da ordem do dia e das apresentações realizadas ao longo da reunião; e (ii) reforça o pedido de transcrição desta manifestação na íntegra na ata, sem prejuízo de sua imediata disponibilização a todos os cotistas e à Gestora pelos canais oficiais.

Atenciosamente,

Daniel de Macedo Veras
Presidente do Conselho de
Administração

RENATA RODRIGUES DE
OLIVEIRA
LOURES:02725931681

Assinado de forma digital por
RENATA RODRIGUES DE OLIVEIRA
LOURES:02725931681
Dados: 2025.08.14 17:42:48 -03'00'

Renata Rodrigues de Oliveira Loures
Diretora Superintendente

