

# COMUNICADO AO MERCADO

MODIFICAÇÃO DA OFERTA E ABERTURA DE NOVO PERÍODO

DE RETRATAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DA TERCEIRA EMISSÃO DO

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL

CNPJ nº 41.114.606/0001-35

No montante total de até

### R\$ 125.000.000,00

(cento e vinte e cinco milhões de reais)

Tipo ANBIMA: Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Outros

Código ISIN das Cotas: BRUMEDCTF007

Código de Negociação na B3: UMED11

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2023/013, em 24 de maio de 2023



A **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 (“**Coordenador Líder**”), em conjunto com a **INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Alameda Ministro Rocha Azevedo, nº 346, 5º andar, CEP 01410-901, inscrita no CNPJ sob o nº 31.681.693/0001-59, gestora do Fundo (abaixo definido) (“**Gestor**”) e contratada pelo Coordenador Líder para participar da Oferta como distribuidor contratado, nos termos do artigo 33 da Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada e do item 2.3.4 do Ofício-Circular s/2021-CVM/SRE, de 01 de março de 2021 (“**Distribuidor Contratado**”) e em conjunto com o Coordenador Líder, “**Instituições Participantes da Oferta**”) e a **COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.800, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 00.336.036/0001-40 (“**Administradora**”), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL**, inscrito no CNPJ sob o nº 41.114.606/0001-35 (“**Fundo**”), no âmbito da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 1.250.000 (um milhão, duzentas e cinquenta mil) cotas (“**Cotas**”), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 3ª (terceira) emissão (“**3ª Emissão**”) do Fundo, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“**Instrução CVM 472**”), da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”), vêm a público, nos termos do artigo 67, §1º, da Resolução CVM 160, em continuidade ao Comunicado ao Mercado divulgado em 19/09/2023, comunicar que foi deferido pela CVM, em 3 de outubro de 2023, o pleito de modificação da Oferta, conforme nova versão do Prospecto Definitivo divulgado nesta data.

A Oferta foi modificada, nos termos do artigo 67, §1º, 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 17 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.

Assim, serve o presente Comunicado para informar os investidores a respeito do deferimento do pedido de modificação da Oferta e da abertura de período de retratação para os investidores se manifestarem sobre eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta.

# 1. REAPRESENTAÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO, DA LÂMINA E DO CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA ATUALIZADO

Nesta data é reapresentado aos Investidores da Oferta, nova versão da Lâmina e do Prospecto Definitivo, elaborado de acordo com as seguintes etapas de distribuição da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data prevista <sup>(1)</sup> (2) (3)
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 dos 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 Abertura do Prazo de Retratação da Oferta	06/07/2023
13.	Reapresentação do Comunicado ao Mercado de Alteração de Cronograma, Reapresentação do Prospecto Definitivo e Abertura do 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

<sup>(1)</sup> Conforme disposto no item 5 do Anexo C da Resolução CVM 160, 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.

<sup>(2)</sup> 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, veja a seção "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos em caso de modificação, revogação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 42 do Prospecto.

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

<sup>(4)</sup> A OFERTA FOI MODIFICADA, NOS TERMOS DO ARTIGO 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 17 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.

## 2. PERÍODO DE RETRATAÇÃO

Tendo em vista o acima exposto, em cumprimento ao disposto no artigo 69, §1º, da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder informa que os Investidores que realizaram suas reservas para subscrição das Cotas de emissão do Fundo serão comunicados diretamente pela Instituição Participante da Oferta com quem tenha feito sua reserva ou intenção de investimento a respeito da modificação da Oferta e poderão retratar suas reservas até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil desta comunicação devendo, para tanto, informar sua decisão de retratação à respectiva Instituição Participante, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse de não desistir de sua adesão à Oferta.

**EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO.**

## 3. MAIORES ESCLARECIMENTOS, INFORMAÇÕES E DIVULGAÇÃO DE COMUNICADOS

Este Comunicado ao Mercado é divulgado nas seguintes páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos seguintes *websites*:

- **Administrador**

**COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.800, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, São Paulo - SP

**A/C:** Sr. Fernando Ferreira da Silva Telles / Rubens dos Reis Andrade

**Tel.:** (11) 3035-4141

**E-mail:** [admfundoimobiliario@coinvalores.com.br](mailto:admfundoimobiliario@coinvalores.com.br)

**Website:** <https://www.coinvalores.com.br>

**Para acesso aos documentos da Oferta, consulte:** a página do Fundo no endereço: <https://coinvalores.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios/fii-unimedinvestcoopnacional/>, item Ofertas em Andamento UMED11 e, na sequência, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” e “Anúncio de Encerramento”.

- **Coordenador Líder**

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-000, São Paulo - SP

**A/C:** Luis Gustavo Pereira / Raíza S.T. Ikeda

**Tel.:** (11) 3576-6970

**E-mail:** [mercadodecapitais@guide.com.br](mailto:mercadodecapitais@guide.com.br) / [juridico@guide.com.br](mailto:juridico@guide.com.br) / [lpereira@guide.com.br](mailto:lpereira@guide.com.br)

**Website:** <https://guide.com.br/>

**Para acesso aos documentos da Oferta, consulte:** <https://guide.com.br/> (neste *website*, na aba superior, selecionar “Investimentos”, depois selecionar “Outros Investimentos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundo Imobiliário”, selecionar “Em andamento”, localizar “UMED11 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL” e clicar em “+”, localizar e clicar em “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou na opção desejada).

- **Distribuidor Contratado**

**INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA.**

Alameda Ministro Rocha Azevedo, nº 346, 5º andar, Cerqueira César, CEP 01410-901, São Paulo - SP

**A/C:** Fábio Gomes de Oliveira

**Tel.:** (11) 3265-9545

**E-mail:** atendimento@investcoop.com.br

**Website:** <https://www.investcoop.com.br/>

**Para acesso aos documentos da Oferta, consulte:** <https://www.investcoop.com.br/oferta-publica/>. Em seguida, clicar em “Lista de ofertas em andamento”, depois clicar em “UMED11”, e na sequência, em “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” e “Anúncio de Encerramento”.

- **CVM**

**Rio de Janeiro**

Rua Sete de Setembro, nº 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 - Rio de Janeiro - RJ

**Tel.:** (21) 3545-8686

**Website:** <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 “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” e “Anúncio de Encerramento”).

**São Paulo**

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010 - São Paulo - SP

**Tel.:** (11) 2146-2000

- **Fundos.NET**

**Website:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em “Regulados”; clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”; clicar em “Fundos de Investimento” e “Fundos Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.NET e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” e “Anúncio de Encerramento”).

- **B3**

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901 - São Paulo - SP

**Tel.:** (11) 3233-2000

**Fax:** (11) 3242-3550

**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 “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” e “Anúncio de Encerramento”).

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder e às demais Instituições Participantes da Oferta Participantes Especiais ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Preliminar.

São Paulo, 3 de outubro de 2023

**Coordenador Líder**

**Guide**  
investimentos

**Gestor e  
Distribuidor Contratado**

**Consultor Especializado**

**Administrador**

**Assessor Legal**

