InvestCoop
Asset Management

SEGUROS Unimed

Relatório Gerencial
FII Unimed InvestCoop Nacional II

Setembro de 2026

Principais Características

CNPJ	• 55.768.096/0001-24
Início do Fundo	• 15/07/2024
Público Alvo	• Investidores em Geral
Ambiente de Negociação	• Mercado de balcão organizado
ISIN	• BR0KRXCTF000
Gestor	• InvestCoop Asset Management
Administrador	• Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Taxa de administração	• 1,00% a.a. sobre o Patrimônio Líquido
Taxa de Performance	• Não há
Patrimônio Líquido	• R$ 148.879.080,18
Quantidade de cotas	• 141.957
Número de Cotistas	• 184

Objetivo e Política de Investimento

O Fundo tem por objetivo a aquisição e exploração comercial de ativos imobiliários performados, predominantemente voltados ao segmento hospitalar, assistencial e de saúde em geral, com foco na geração de renda por meio de contratos imobiliários atípicos de locação. A parcela do patrimônio não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em cotas de fundos de investimento e/ou ativos de renda fixa.



O FII é proprietário do Hospital Metropolitano Vale do Aço, localizado na Av. Rubens Siqueira Maia, 2030 - Santa Terezinha, Cel. Fabriciano. O hospital tem 22.438 m^2 e cerca de 110 leitos.

Comentário Macroeconômico

No Brasil, os ativos locais apresentaram desempenho amplamente positivo em setembro, indo na contramão dos mercados internacionais. O Ibovespa avançou cerca de 5%, impulsionado pelo fluxo estrangeiro e pelo rali de commodities, o dólar operou abaixo de R$ 5,20 e a curva de juros nominais futuros fechou para níveis inferiores a 14% ao ano. Esse movimento foi estimulado pela melhora das percepções sobre o cenário eleitoral e pela expectativa de continuidade do afrouxamento monetário diante de uma atividade em arrefecimento.

O principal catalisador do mês foi o resultado do primeiro turno das eleições presidenciais, no qual Flávio Bolsonaro terminou à frente do presidente Lula, superando as estimativas de pesquisas eleitorais e fortalecendo a bancada do PL no Congresso. Diante do desgaste político e de tensões institucionais, o atual governo intensificou medidas de impacto fiscal para tentar recuperar popularidade, incluindo ações para conter o preço dos combustíveis, reajuste do Bolsa Família e uma nova rodada do programa Desenrola, o que manteve os investidores vigilantes quanto à sustentabilidade das contas públicas e à governabilidade a partir de 2027.

No campo macroeconômico, os indicadores confirmaram a desaceleração da economia brasileira, marcada por enfraquecimento do consumo das famílias, aperto nas condições de crédito e revisões baixistas para o PIB de 2026, com projeções em patamares inferiores a 1,90%.

O IPCA de setembro foi de 0,82%, no acumulado de 12 meses ficou em 4,58%, acima do teto da meta. Os três grupos que mais impactaram o índice foram Habitação, com o fim do Bônus de Itaipu na energia elétrica, grupo Transportes, com altas nas passagens aéreas e combustíveis, por fim o grupo Alimentação e Bebidas que sofreu impacto dos preços do tomate, batata-inglesa, cebola, arroz e carne.

No âmbito monetário, o Copom reduziu a taxa Selic em 25 pontos-base e sinalizou espaço para novos cortes de juros no curto prazo, embora a desancoragem das expectativas de inflação mais longas e as incertezas fiscais sigam exigindo cautela na condução da política monetária.

Comentário do Gestor

O FII Unimed InvestCoop Nacional II permanece concentrado em um único imóvel, o Hospital Metropolitano Unimed Vale do Aço, localizado em Coronel Fabriciano (MG), representando a totalidade dos ativos imobiliários do fundo.

O imóvel foi adquirido por R$ 135 milhões, em operação de *sale & leaseback*, e permanece locado à Unimed Vale do Aço por meio de contrato atípico de locação pelo prazo de 20 anos, renováveis por mais 20 anos, com opção de compra a cada 5 anos.

Em abril de 2026, houve a troca de administrador, com a transferência da administração fiduciária da CBSF DTVM (antiga REAG DTVM) para a Inter DTVM, conforme Fato Relevante de 24 de abril de 2026(1). Em razão do processo, a distribuição do rendimento relativo ao mês de março não foi realizada, sendo regularizada em 27/05/2026, junto com a distribuição relativa a abril/26, no valor de R$ 13,43/cota.

Após o impacto do pagamento de cerca de R$ 230 mil em honorários advocatícios, os rendimentos distribuídos em junho foram de R$ 5,99/cota, correspondentes a um *Dividend Yield* patrimonial de aproximadamente 0,57%.

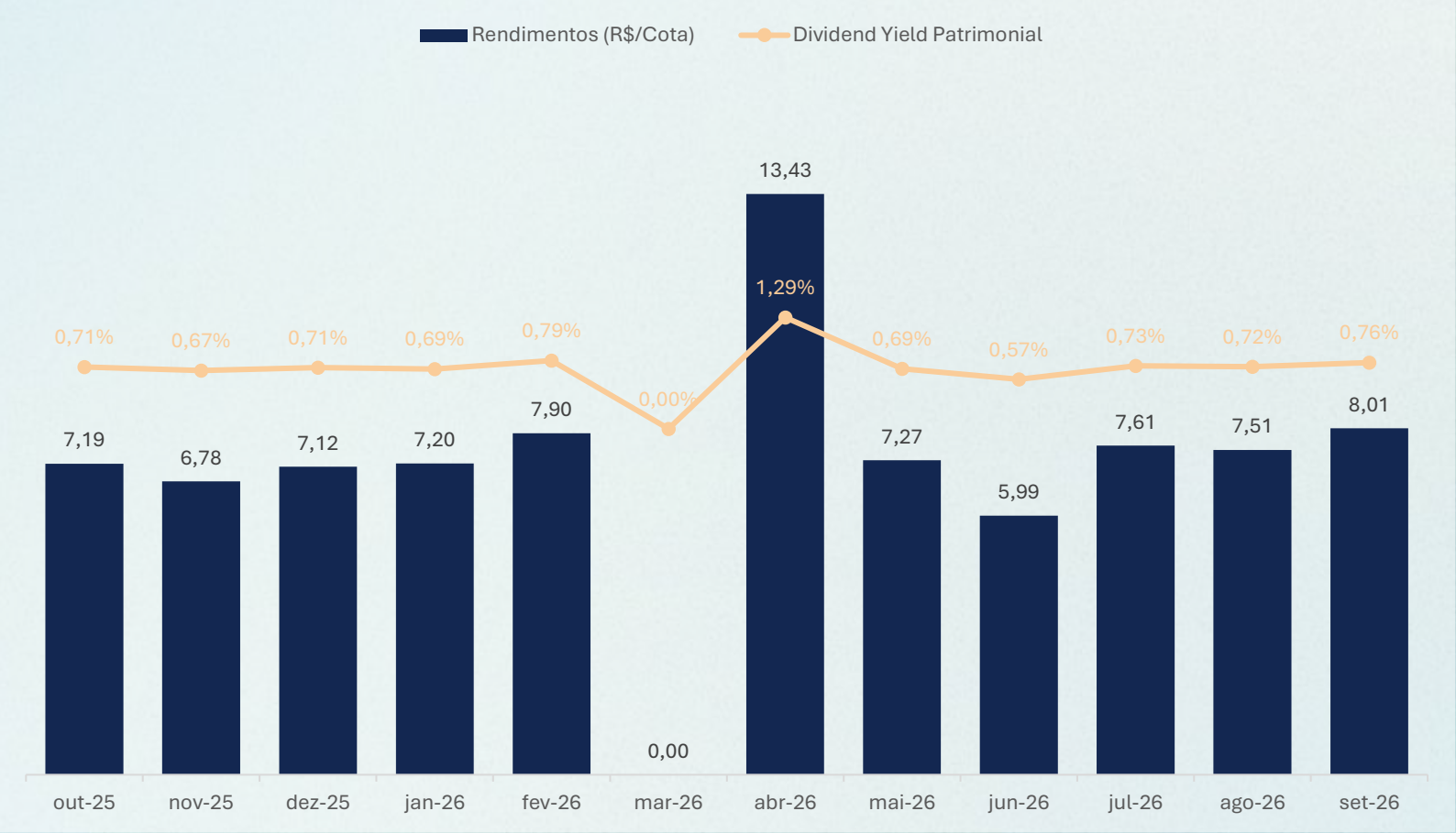
Em setembro, o valor patrimonial da cota era de R$ 1.048,76, correspondente à divisão do patrimônio líquido de R$ 148,9 milhões pelas 141.957 cotas emitidas. Nesse contexto, o valor patrimonial constitui atualmente a principal referência para acompanhamento do valor das cotas, que estão registradas em ambiente de balcão organizado.

No último informe disponível, os direitos sobre imóveis representavam 97,3% do patrimônio líquido, reforçando a concentração do patrimônio no imóvel hospitalar. Por fim, o rendimento de agosto, de R$ 8,01/cota, será pago em 27/10/2026.

(1) Fato Relevante - https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1169200&cvm=true
Data Base: Setembro de 2026

Histórico de Rendimentos e *Yield*

(Últimos 12 meses)



A distribuição dos rendimentos de março não foi realizada em razão da troca de administrador, efetivada em abril de 2026 com a transferência para a Inter DTVM, conforme Fato Relevante de 24 de abril de 2026(1).

Em razão do processo, o rendimento de R$ 13,43/cota, pago em 27/05/2026, foi referente aos meses de março e abril.

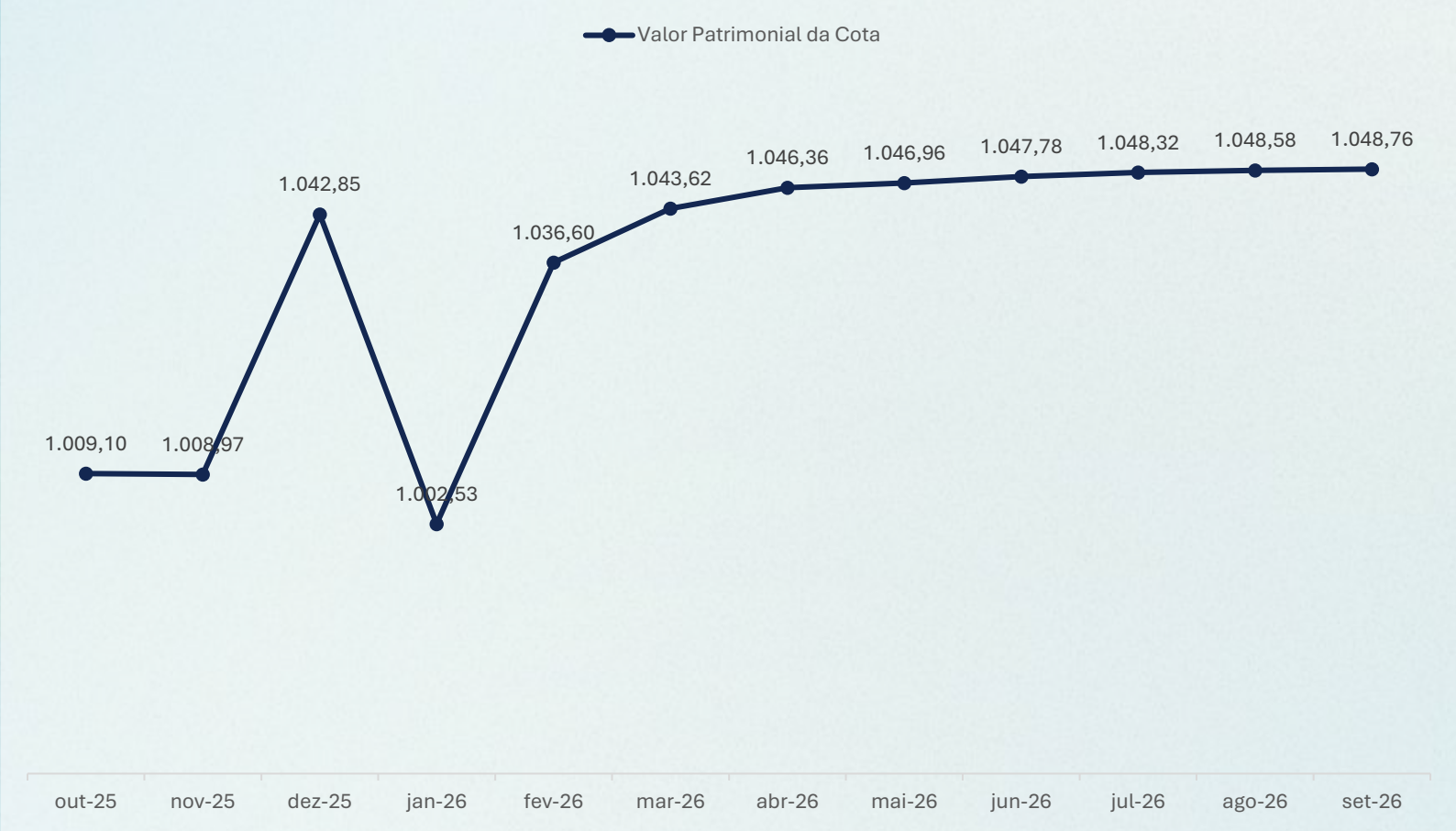
O rendimento de junho foi impactado pelo pagamento de honorários advocatícios de aproximadamente R$ 230 mil.

O rendimento de setembro, de R$ 8,01/cota, será pago em 27/10/2026.

(1) Fato Relevante - https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1169200&cvm=true
Data Base: Setembro de 2026

Evolução da Cota Patrimonial

(Últimos 12 meses)



Em dezembro de 2025 o imóvel foi reavaliado, passando de R$ 140,2 milhões para R$ 144,9 milhões, uma valorização de 3,3%, com impacto positivo sobre o valor patrimonial do fundo.

Em setembro, o valor patrimonial da cota foi de R$ 1.048,76, resultado da divisão do patrimônio líquido de R$ 148,9 milhões pelas 141.957 cotas emitidas.


SEJA MAIS UM ELO FORTE DO SISTEMA UNIMED. TRAGA SEUS RECURSOS PARA A INVESTCOOP
InvestCoop
Asset Management
SEGUROS Unimed
A gestora de recursos do Sistema Unimed.

Disclaimer

Este documento: (i) foi produzido com fins meramente informativos, pela InvestCoop Asset Management Ltda. (InvestCoop), instituição regularmente constituída, em funcionamento no país e devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) para prestar serviço de gestão de carteira de fundos de investimentos; e (ii) é de uso exclusivo do destinatário, não podendo ser reproduzido, no todo ou em parte, sem prévio consentimento pela InvestCoop, observado que qualquer divulgação, cópia, distribuição ou qualquer ação conduzida ou omitida para que se baseie nisso, é proibida e será considerada ilegal. Nenhuma informação aqui contida e divulgada constitui uma solicitação, oferta ou recomendação para compra ou venda de cotas de qualquer fundo de investimento gerido ou estruturado pela InvestCoop, ou de quaisquer outros valores mobiliários, nem poderá ser entendida como tal em qualquer jurisdição na qual tal solicitação, oferta ou recomendação seriam consideradas ilegais. Leia o prospecto e o regulamento antes de investir. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Rentabilidade não líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador, gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito – FGC. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

Em caso de dúvidas, sugestões ou reclamações, entre em contato com o seu executivo comercial ou envie um e-mail para atendimento@investcoop.com.br

Signatory of:

PRI Principles for Responsible Investment

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

Obrigado!

InvestCoop Asset Management

SEGUROS Unimed

A gestora de recursos do Sistema Unimed.