InvestCoop
Asset Management

SEGUROS Unimed

Relatório Gerencial
FII Hospital Unimed Sul Capixaba

Outubro de 2026

Principais Características

CNPJ	• 28.851.767/0001-43
Início do Fundo	• 06/10/2017
Público Alvo	• Investidores em Geral
Ambiente de Negociação	• Mercado de bolsa
Código B3	• HUSC11
ISIN	• BRHUSCCTF009
Gestor	• InvestCoop Asset Management
Administrador	• Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Taxa de administração	• 0,30% a.a. sobre o Patrimônio Líquido
Taxa de Performance	• Não há
Patrimônio Líquido	• R$ 127.871.766,39
Quantidade de cotas	• 850.821
Número de Cotistas	• 737

Objetivo e Política de Investimento

O Fundo tem por objetivo a construção e exploração comercial, na modalidade BTS (*Built-to-suit*), de um hospital de média e alta complexidade locado para a Unimed Sul Capixaba e localizado em Cachoeiro de Itapemirim (ES). 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 de um empreendimento localizado na Rodovia Cachoeiro-Safra, no município de Cachoeiro de Itapemirim. O hospital tem 11.577 m² e cerca de 130 leitos.

Comentário Macroeconômico

No plano político-institucional, o destaque foi a reeleição de Luiz Inácio Lula da Silva no segundo turno presidencial com 51,8% dos votos válidos, desfecho que contrariou as pesquisas eleitorais e gerou forte correção nos mercados domésticos, incluindo a maior queda diária do Ibovespa desde 2020 e a devolução total dos ganhos acumulados pela taxa de câmbio após a primeira rodada. O novo mandato enfrentará um Congresso com ampla representatividade conservadora no Senado e expansão da bancada do PL na Câmara.

A reação negativa dos ativos decorreu do aumento substancial da percepção de risco fiscal, refletindo compromissos assumidos na campanha (como desonerações de combustíveis, renegociação de dívidas, passe livre, novos auxílios e elevação do teto do MEI), além da aprovação da PEC do fim da jornada 6x1 sem emendas e da recomendação do TCU de uma alíquota elevada para a CBS. O quadro aponta para a continuidade de um regime orçamentário expansionista, no qual o cumprimento das metas fiscais depende de deduções de despesas. As projeções indicam déficit primário de 0,1% do PIB em 2027 e elevação da dívida bruta para 83,5% do PIB em 2026 e 88,7% em 2027, ancorando o câmbio projetado em R$ 5,50 por dólar.

A atividade econômica nacional mostra perda acentuada de ritmo. O crescimento do PIB foi revisado para 1,5% em 2026 e apenas 0,4% em 2027, impactado pelo encarecimento do crédito, menor propensão ao consumo e alta da inadimplência das famílias, contrastando apenas com a rigidez do mercado de trabalho. A dinâmica inflacionária tornou-se mais desafiadora sob múltiplos choques de custos — inércia de 2026, câmbio depreciado, reoneração gradual de combustíveis e reforma tributária —, mantendo o IPCA estimado em 5,5% em 2026 e 5,3% em 2027, com as expectativas de longo prazo do Focus se desancorando rumo a 4%. Como resposta, prevê-se que o Banco Central preserve a taxa Selic em 13,75% ao longo do primeiro semestre de 2027, abrindo espaço para cortes graduais apenas na segunda metade do ano, convergindo a taxa para 12,75% à medida que o hiato do produto se aprofundar, enquanto as contas externas e o investimento direto continuam sendo o principal fator de solidez do país

Comentário do Gestor

O HUSC11 é um fundo imobiliário monoativo e monousuário, cujo patrimônio está concentrado no Hospital Unimed Sul Capixaba, imóvel que representa aproximadamente 94% de seus ativos. O hospital permanece integralmente ocupado e sem registros de inadimplência, preservando a estabilidade na geração de receitas imobiliárias.

O principal ponto de atenção nos últimos meses foi a suspensão das negociações das cotas na B3. Os negócios permaneceram suspensos por quase nove meses, entre 15 de janeiro e 12 de outubro de 2026. A suspensão teve início em razão da decretação da liquidação extrajudicial da então administradora, a CBSF DTVM (antiga REAG Trust). Mesmo após a transferência da administração fiduciária para a Inter DTVM(1), em abril, as cotas permaneceram sem negociação devido à pendência na divulgação das demonstrações financeiras de 2025 pela administração anterior.

As demonstrações financeiras referentes ao exercício de 2025 foram divulgadas em 8 de outubro, solucionando a pendência que impedia a retomada das negociações. Posteriormente, em 6 de novembro, foi convocada uma Assembleia Geral Ordinária de Cotistas para deliberar sobre a aprovação dessas demonstrações, por meio de consulta formal, com prazo para manifestação dos cotistas até 7 de dezembro de 2026.

Com a retomada das negociações em 13 de outubro, as cotas apresentaram volatilidade nos primeiros pregões, mas encerraram o mês com cotação de R$ 100,00/cota, restabelecendo a formação de preços no mercado secundário.

Paralelamente, o fundo manteve a divulgação periódica de seus informes e a distribuição mensal de proventos, que seguiu ocorrendo normalmente. Em outubro, os rendimentos anunciados foram de R$ 1,14/cota, referentes ao mês, com ocorrido para 9 de novembro de 2026.

Por fim, o fundo encerrou outubro com cotação de R$ 100,00/cota e P/VP de aproximadamente 0,67, refletindo a retomada das negociações e a formação de preços no mercado secundário.

(1) Fato Relevante - https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1189824&cvm=true
Data Base: Outubro de 2026

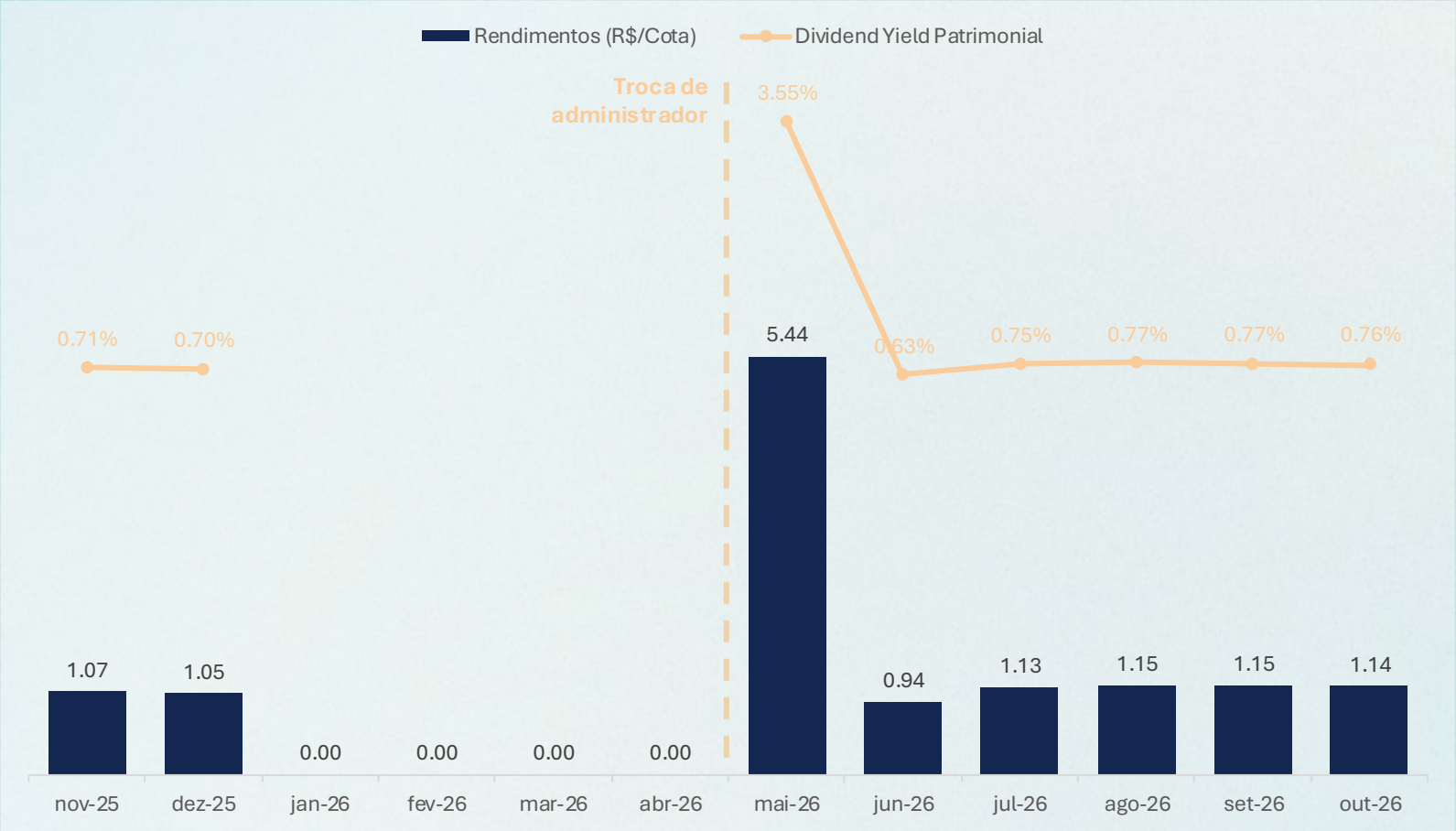
Demonstração de Resultado

(R$)

	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26
Receitas	**1.042.156**	**1.133.652**	**1.043.763**	**1.057.176**	**1.056.358**	**1.050.338**
Receita de Locação	1.042.156	1.042.156	1.042.156	1.042.156	1.042.156	1.042.156
Outros Ativos Financeiros	0	91.496	1.607	15.020	14.202	8.182
Despesas Operacionais	-35.203	-300.362	-36.317	-33.350	-33.951	-30.385
Resultado Caixa	**1.006.953**	**833.290**	**1.007.446**	**1.023.826**	**1.022.406**	**1.019.953**
Não Distribuído		33.518	46.018	45.382	43.962	50.017
Rendimento Distribuído	**4.628.466**	**799.772**	**961.428**	**978.444**	**978.444**	**969.936**
Distribuição por cota	**5,44**	**0,94**	**1,13**	**1,15**	**1,15**	**1,14**

Histórico de Rendimentos e *Yield*

(Últimos 12 meses)



A distribuição dos rendimentos relativos aos meses de janeiro a abril não foi efetivada devido à falta de banco liquidante e à troca de administrador.

A troca de administrador para a Inter DTVM foi efetivada em abril de 2026, conforme Fato Relevante divulgado em 13 de maio de 2026(1).

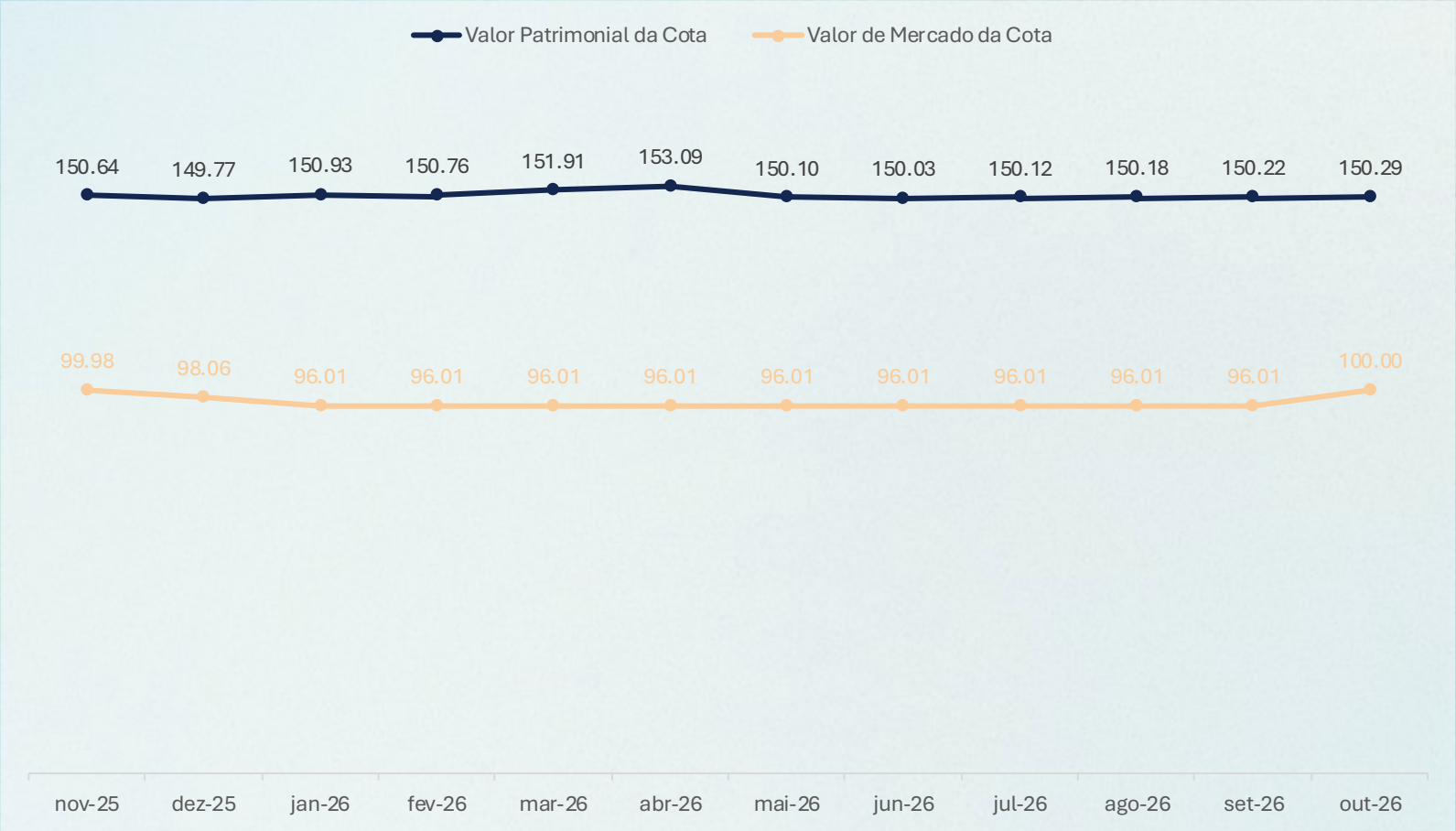
O rendimento de R$5,44/cota que foi pago em 08/06/2026 foi relativo ao período de janeiro a maio, devido ao processo de troca de administrador.

O rendimento de outubro de R$1,14/cota será pago em 09/11/2026.

(1) Fato Relevante - https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1189824&cvm=true
Data Base: Outubro de 2026

Evolução da Cota

(Últimos 12 meses)



Após a volta da negociação, o valor de mercado da cota vigente ao final de outubro de 2026 ficou em R$ 100,00.

Por sua vez, o valor patrimonial da cota foi de R$ 150,29, resultado da divisão do patrimônio líquido de R$ 127,9 milhões pelas 850.821 cotas emitidas.

Dessa forma, a relação entre o preço de mercado e o valor patrimonial do fundo encontrava-se em aproximadamente 0,67.


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

Classificação da Informação: RESTRITA

Obrigado!

InvestCoop Asset Management

SEGUROS Unimed

A gestora de recursos do Sistema Unimed.

Classificação da Informação: RESTRITA