InvestCoop
Asset Management

SEGUROS Unimed

Relatório Gerencial
FII Unimed InvestCoop Nacional II

Outubro 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$ 148.980.677,33
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 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 FII Unimed InvestCoop Nacional II mantém seu patrimônio concentrado em um único imóvel, o Hospital Metropolitano Unimed Vale do Aço, localizado em Coronel Fabriciano (MG), que representa a totalidade de seus ativos imobiliários.

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

Em abril de 2026, a administração fiduciária do fundo foi transferida da CBSF DTVM (antiga REAG DTVM) para a Inter DTVM, conforme Fato Relevante divulgado em 24 de abril de 2026 (1). Em decorrência do processo de transição, a distribuição dos rendimentos referentes a março não foi realizada na data habitual, sendo posteriormente regularizada em 27/05/2026, juntamente com o pagamento relativo a abril, totalizando R$ 13,43/cota.

Após o impacto do pagamento de aproximadamente 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%. Nos meses seguintes, as distribuições voltaram a ocorrer normalmente.

Em outubro, o valor patrimonial da cota foi de R$ 1.049,48, correspondente à divisão do patrimônio líquido de R$ 149,0 milhões pelas 141.957 cotas emitidas. Nesse contexto, o valor patrimonial permanece como 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 patrimonial no ativo hospitalar. Por fim, o rendimento referente a outubro, de R$ 7,61/cota, será pago em 27/11/2026.

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

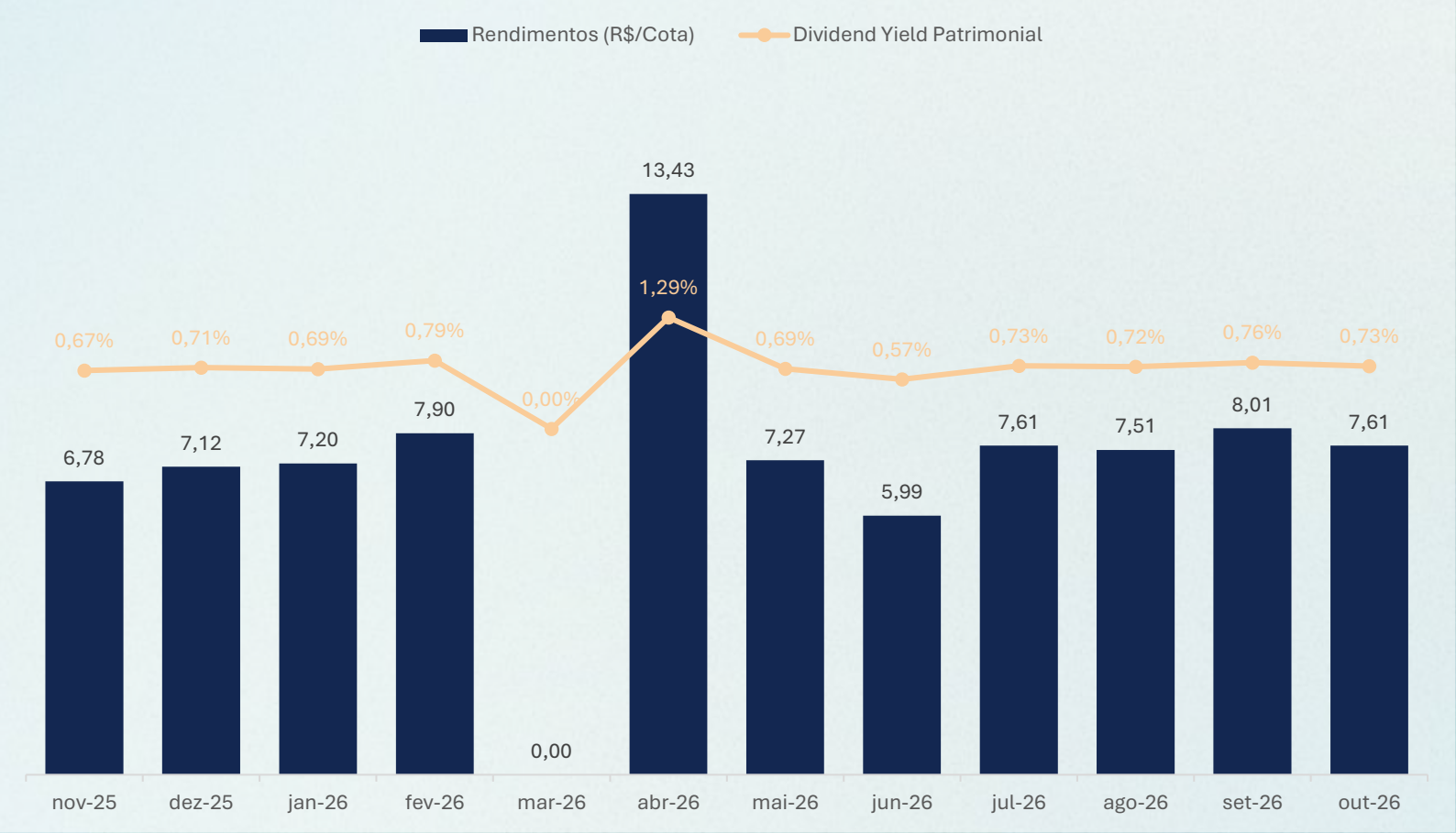
Demonstração de Resultado

(R$)

	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26
Receitas	**1.181.250**	**1.233.125**	**1.233.125**	**1.233.125**	**1.297.427**	**1.233.125**
Receita de Locação	1.181.250	1.233.125	1.233.125	1.233.125	1.233.125	1.233.125
Outros Ativos Financeiros	0	0	0	0	64.302	0
Despesas Operacionais	-96.287	-339.516	-96.547	-111.953	-100.712	-97.315
Resultado Caixa	**1.084.963**	**893.609**	**1.136.577**	**1.121.172**	**1.196.715**	**1.135.810**
Não Distribuído	52.936	43.287	56.285	55.075	59.640	55.517
Rendimento Distribuído	**1.032.027**	**850.322**	**1.080.293**	**1.066.097**	**1.137.076**	**1.080.293**
Distribuição por cota	**7,27**	**5,99**	**7,61**	**7,51**	**8,01**	**7,61**

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.

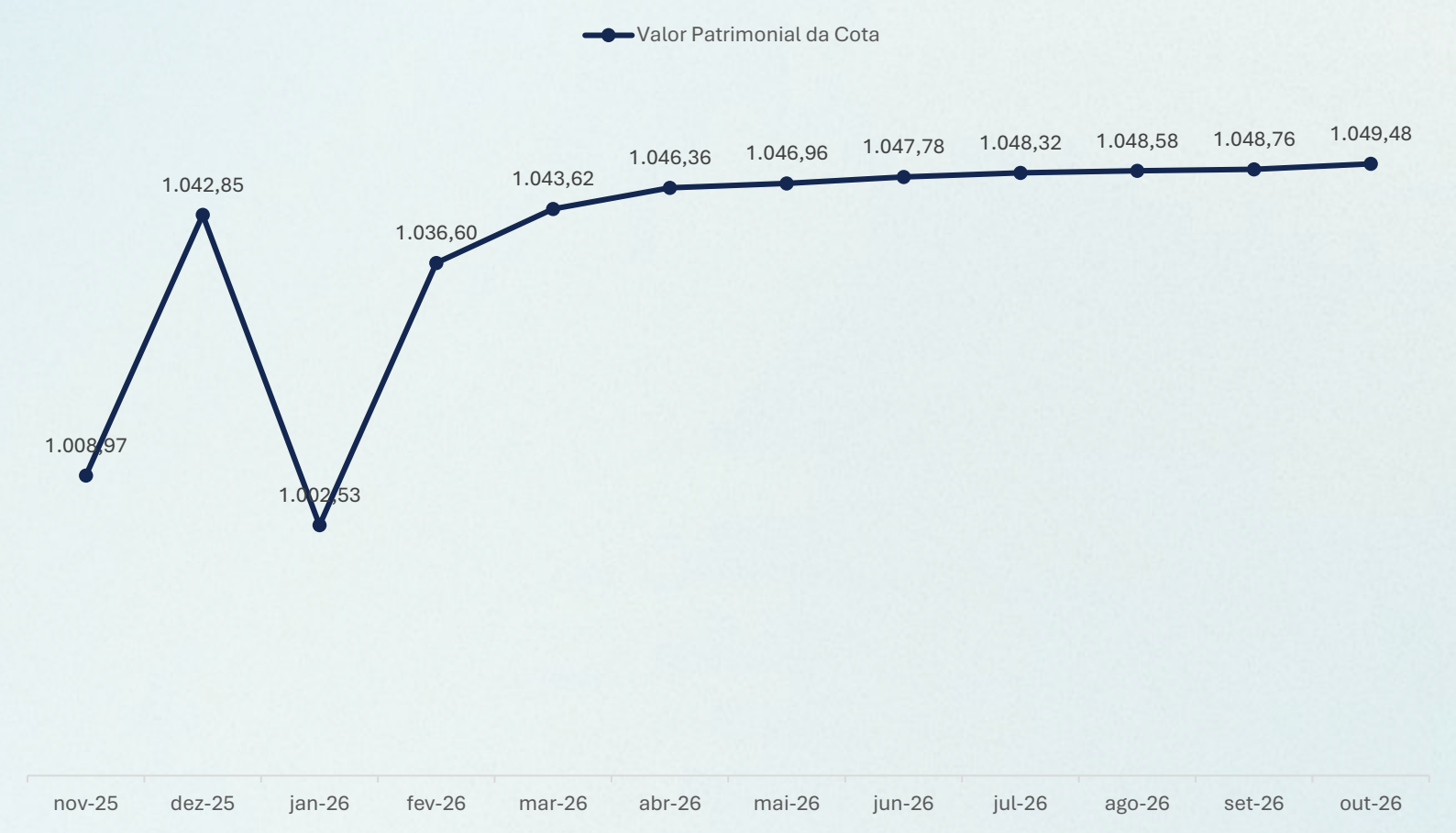
O rendimento de junho foi impactado pelo pagamento de honorários advocatícios de aproximadamente R$ 230 mil.

O rendimento de outubro, de R$ 7,61/cota, será pago em 27/11/2026.

(1) Fato Relevante - https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1169200&cvm=true
Data Base: Outubro 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 outubro, o valor patrimonial da cota foi de R$ 1.049,48, resultado da divisão do patrimônio líquido de R$ 149,0 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.