inter asset

# Inter Oportunidade

## Relatório Gerencial

Inter Oportunidade Imobiliária Fundo de investimento imobiliário

Setembro 2026

# Sobre o fundo

## Objetivo do Fundo

O Inter Oportunidade tem como objetivo a exploração de dois parques logísticos localizados nas regiões de Campinas e Curitiba via aquisição, renda locatícia e posterior alienação dos ativos.

## Principais Características

**Início do Fundo:** Agosto 2025

**Razão Social:** Inter Oportunidade Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário

**CNPJ:** 61.272.325/0001-18

**Categoria ANBIMA:** FII Tijolo Híbrido Gestão Ativa

**Administrador:** Inter DTVM

**Público-Alvo:** Investidores qualificados

**Taxa de Administração: 1,00%** a.a. sobre o PL (Administração + Gestão + Administração Imobiliária)



## Principais Indicadores

| Yield Anualizado[1] Sênior | Yield Anualizado[1] Sub |
|---|---|
| 9,11% | 7,96% |

| Rend. Sênior | Rend. Subordinada |
|---|---|
| R$ 0,79 por Cota | R$ 0,77 por Cota |

| Vacância | Área Bruta Locável |
|---|---|
| 0,0% | 94,5 Mil m² |

| N. º de Cotas Sênior | N. º de Cotas Sub |
|---|---|
| 2.240.000 | 560.000 |

| PL Sênior | PL Sub |
|---|---|
| R$ 234,4 MM | R$ 65,0 MM |

[1] Yield Anualizado = Distribuição por cota * 12 / Cota Patrimonial




**Vacância zero** no portfólio.

## **Mensagem** aos Investidores

### Cenário Macroeconômico

O IFIX encerrou setembro com sua quinta queda mensal consecutiva, com desvalorização de 0,20%, passando para 3.755,22 pontos, refletindo a manutenção de um ambiente de cautela por parte dos investidores, ainda marcado pela incerteza quanto à extensão do ciclo de flexibilização monetária e pelo cenário fiscal e político doméstico, agora sob a influência do período eleitoral. Ainda assim, o resultado foi o menos intenso dessa sequência de quedas.

Na reunião de setembro, o Copom reduziu a Taxa Selic em 0,25 p.p., para 13,75% a.a., em linha com a expectativa do mercado, em decisão compatível com a estratégia de convergência da inflação, segundo o Comitê. Ainda, este destacou que a atividade se mantém resiliente e o mercado de trabalho segue aquecido, sinalizando cautela quanto ao ritmo dos próximos cortes, o que continuou limitando a recuperação dos ativos imobiliários. No cenário externo, as incertezas relacionadas aos conflitos no Oriente Médio e à condução da política monetária em economias avançadas permaneceram contribuindo para um ambiente de maior aversão ao risco.

A próxima reunião do Copom está marcada para os dias 3 e 4 de novembro. As interpretações do mercado sobre a ata da última reunião foram mistas, com parte dos analistas projetando a continuidade dos cortes e parte prevendo uma pausa, sendo que a definição deste cenário será influenciada pelo contexto externo e a reação do mercado ao resultado da eleição presidencial.

O IPCA registrou deflação de 0,32% em agosto, ante alta de 0,07% em julho, sendo a maior deflação em quatro anos, continuando a desaceleração observada nos últimos 2 meses. No acumulado em 12 meses, o índice ficou em 4,22%, abaixo da variação de 4,44% apurada até julho, e no acumulado do ano chegou a 3,11%. Com esse resultado, o valor permanece dentro do intervalo de tolerância da meta definida pelo Banco Central. Entre os grupos, Despesas Pessoais registrou a maior alta (1,30%), impulsionada pelo reajuste do cigarro, enquanto Habitação apresentou a maior queda (-1,87%), influenciado pelo recuo dos preços de energia elétrica residencial.

# Mensagem aos Investidores

## Resultados

Em setembro, o Fundo distribuiu **R$ 0,79 por cota** para a Subclasse Sênior e **R$ 0,77 por cota** para a Subclasse Subordinada, representando, respectivamente, um *dividend yield* anualizado de **9,11%** e **7,96%**. As cotas patrimoniais encerraram o mês em R$ 104,66 para a Subclasse Sênior e R$ 116,08 para a Subclasse Subordinada.

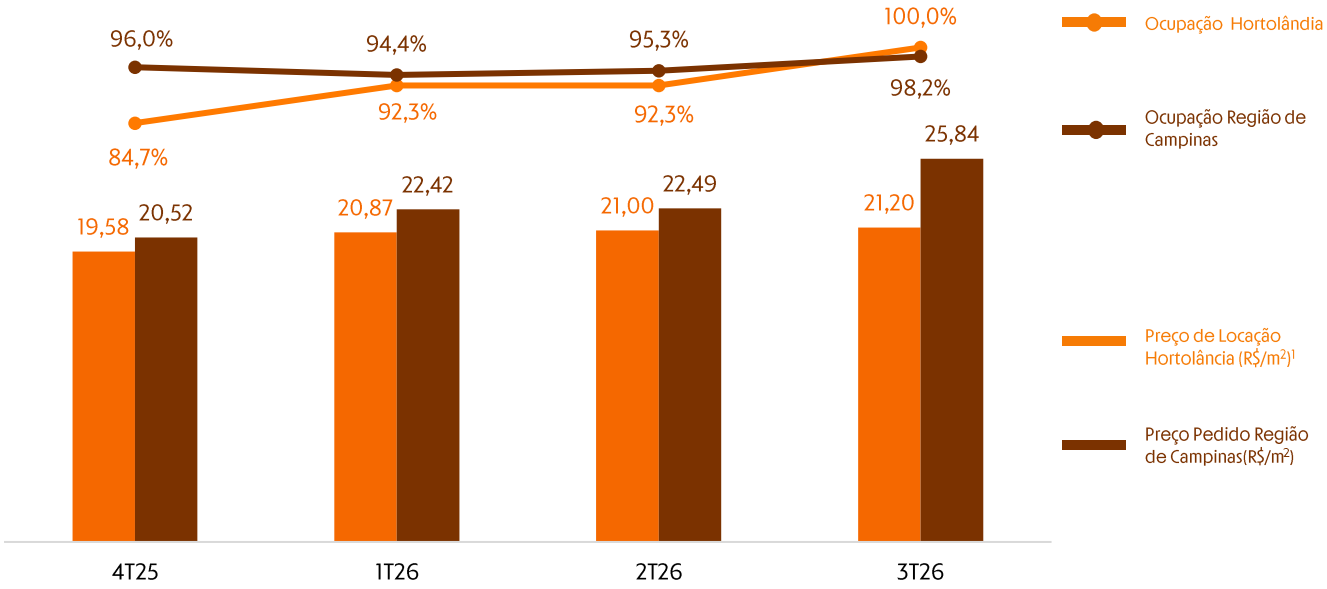
As receitas e despesas do Fundo vieram em linha com o esperado, sendo que o Fundo segue com resultado financeiro elevado por conta da operação realizada em fevereiro de 2026, de antecipação do pagamento dos ativos. O resultado caixa foi de R$ 2,3 MM, sendo que foram distribuídos R$ 2,2 MM.

## Ativos

A vacância do Fundo segue zerada, e possuímos apenas um cliente em período de carência. É importante mencionar que o Fundo possui contrato de Renda Mínima Garantida ("RMG") pelo vendedor até que esteja efetivamente recebendo pelas locações, ou seja, possui vacância financeira também zerada. No mês, houve a inadimplência de dois locatários, representando 10,6% da receita. No entanto, ambas as pendências foram acertadas no início do mês seguinte, e irão compor o resultado de outubro, desta forma não foi utilizado o Fundo de Reserva.

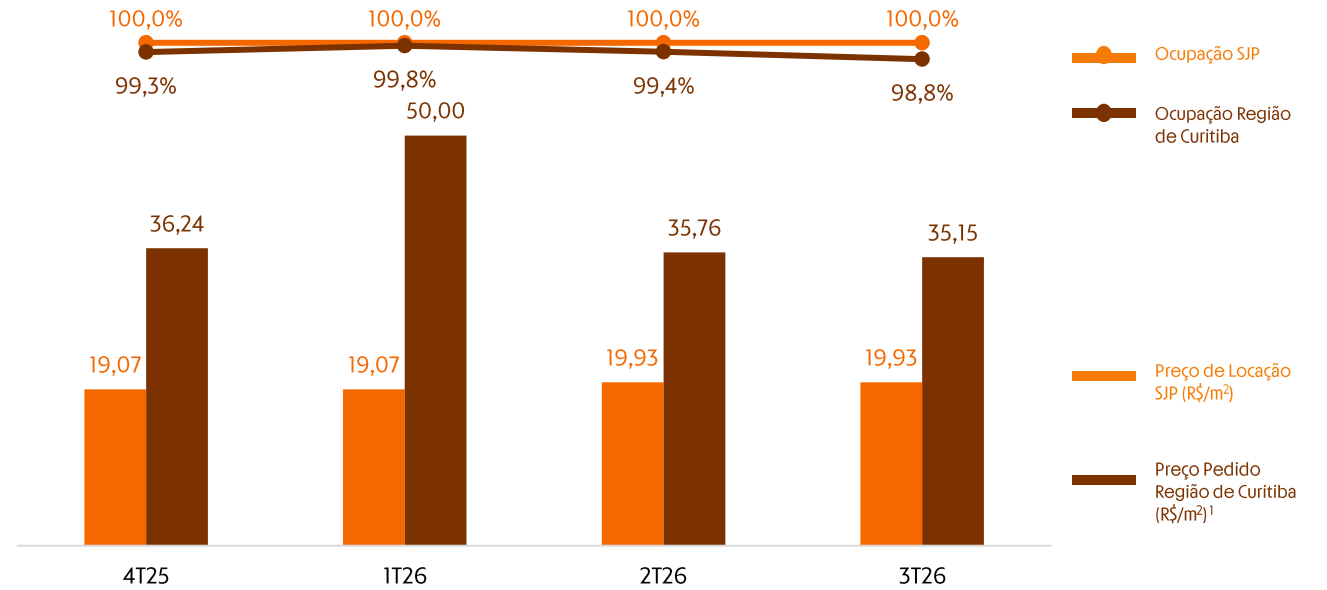
# Comparativo Mercado

## Hortolândia x Mercado de Ativos A e A+ na Região de Campinas/SP



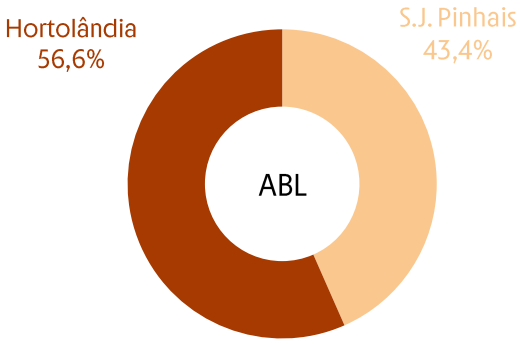

*Fonte: SiiLA*

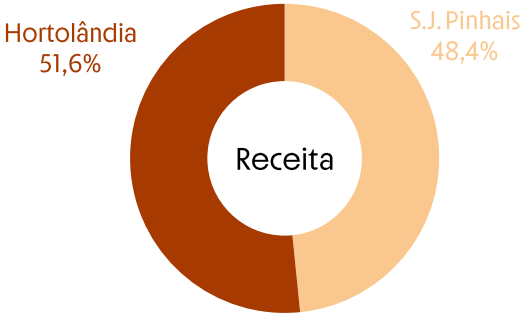
## São José dos Pinhais x Mercado de Ativos A e A+ na Região de Curitiba



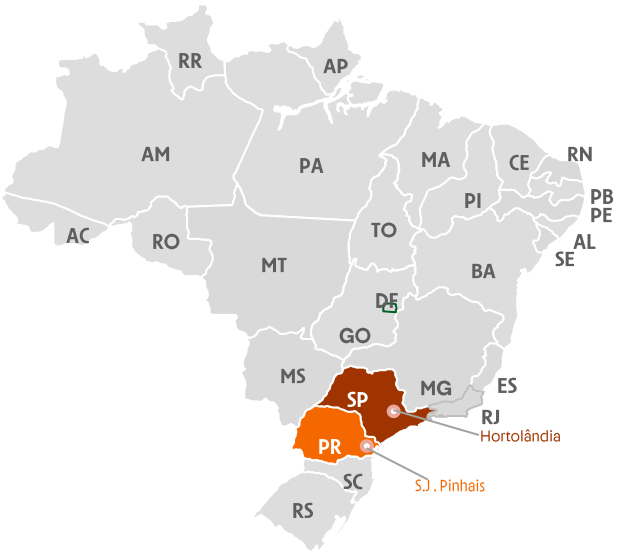

*Fonte: SiiLA*

## Contribuição por Ativo




## Distribuição Geográfica



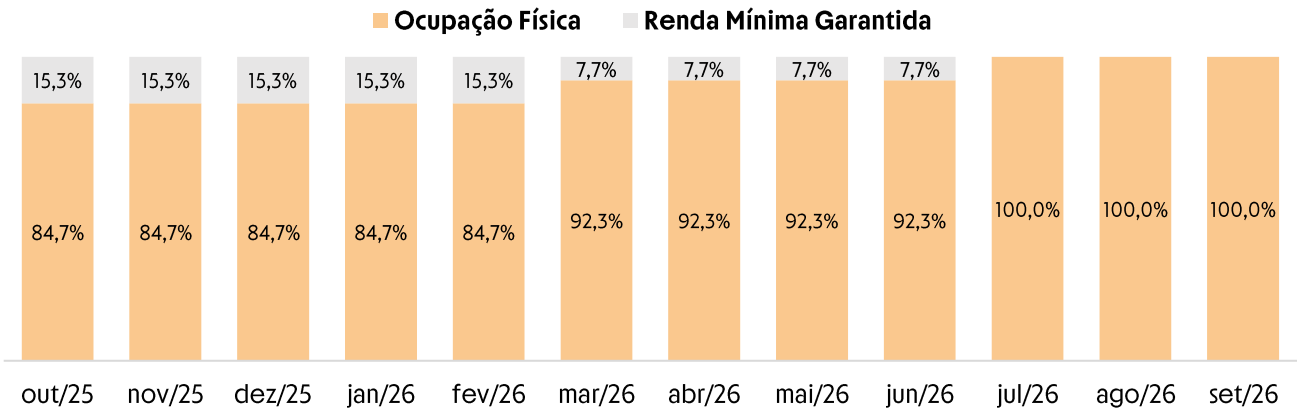

**94,5**
Mil m² ABL

**12**
Clientes

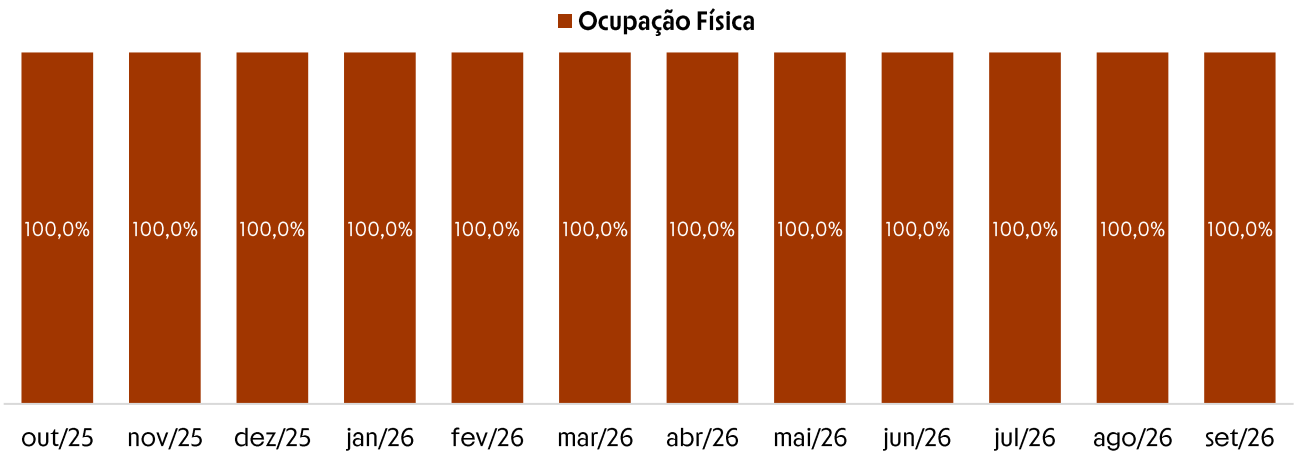
**4**
Galpões Modulares

# Ocupação por Empreendimento

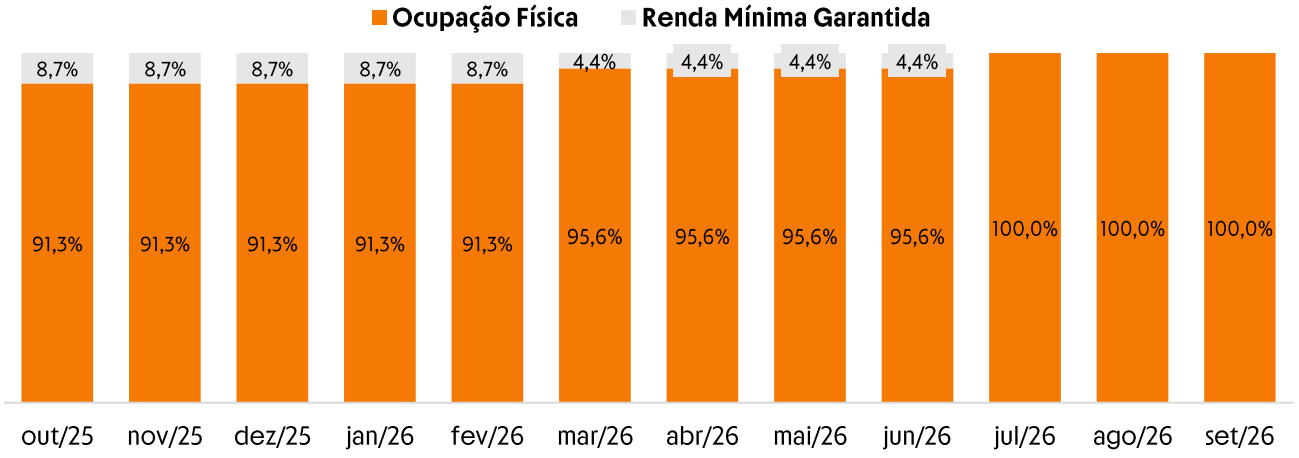
## Hortolândia[1]




## São José dos Pinhais



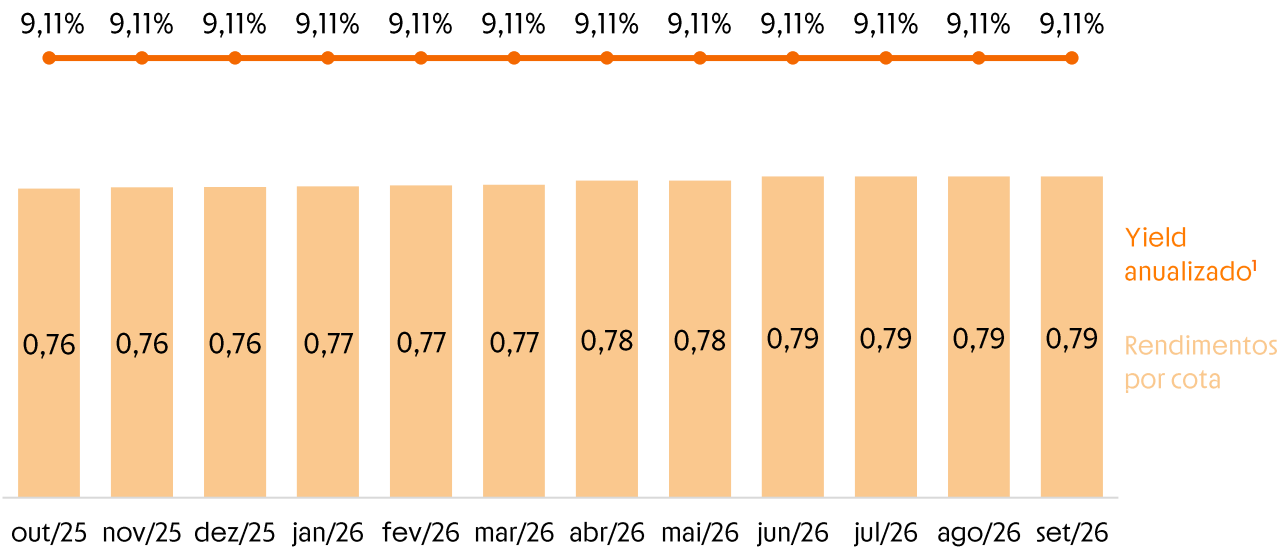

## Consolidado




[1] Ocupação considerando a Renda Mínima Garantida (vacância financeira zerada)

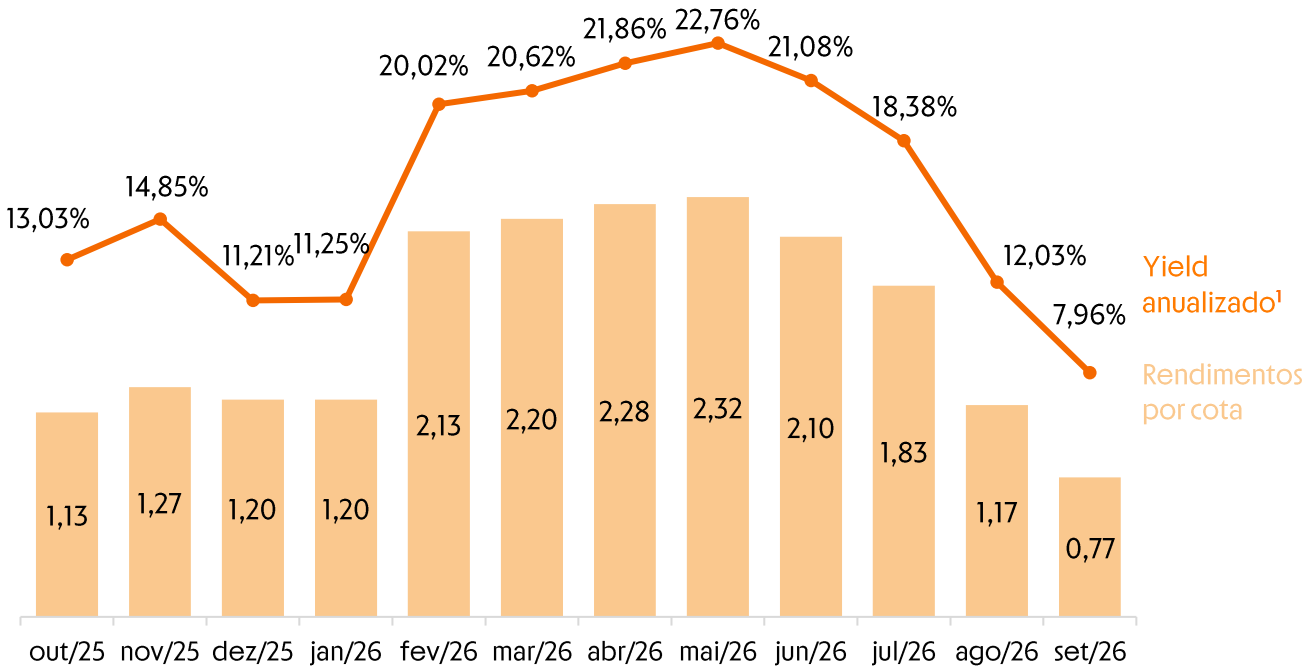
# Histórico de Rendimentos

## Cota Sênior




[1]Distribuição por cota * 12 / Cota Patrimonial

## Cota Subordinada

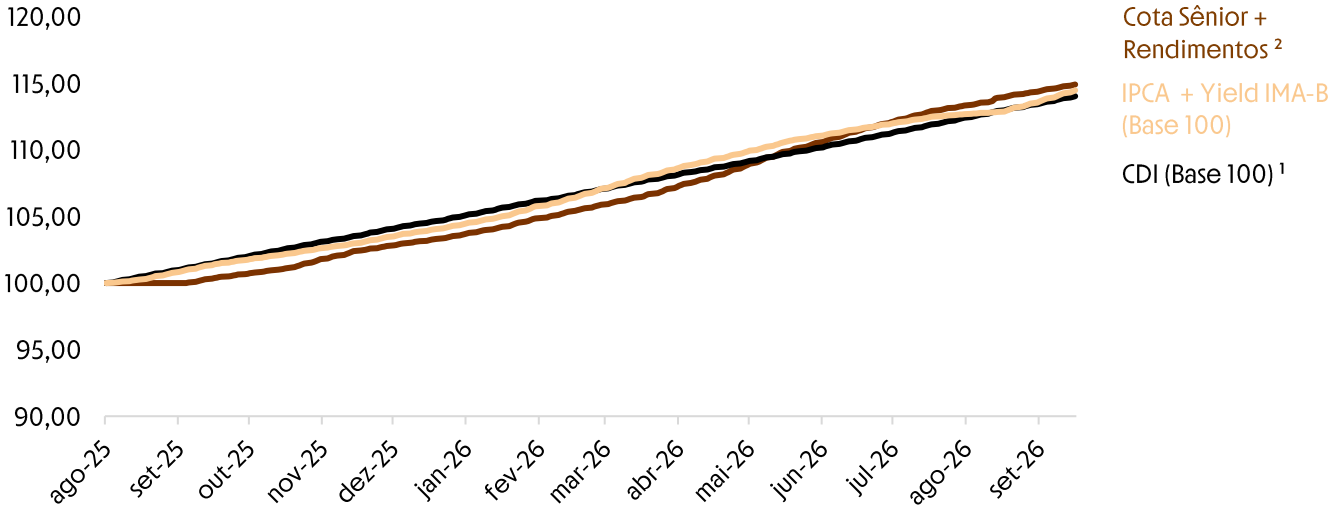



[1]Distribuição por cota * 12 / Cota Patrimonial

# Resultado Histórico

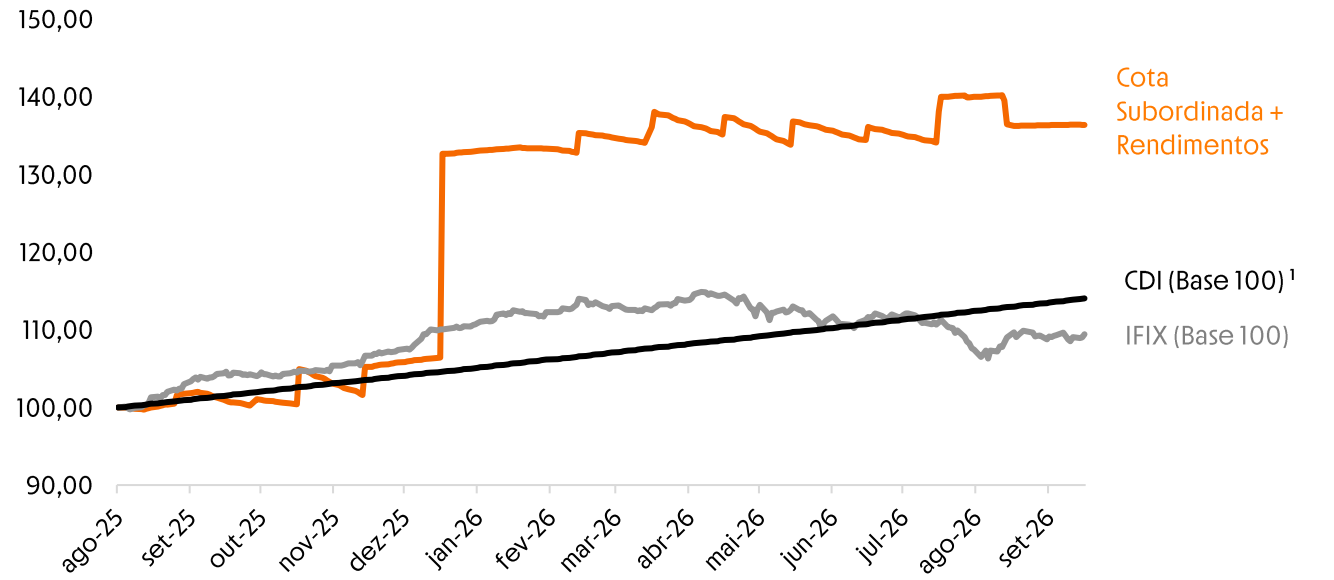
**Comparativo Inter Oportunidade, IFIX e CDI Últimos 12 Meses)**

## Retorno Cota Sênior




[1] *Considerando uma alíquota de IR de 15%*
[2] *No início do Fundo a subclasse sênior passou por um mês de carência de rendimentos, conforme informado no IPO.*

## Retorno Cota Subordinada



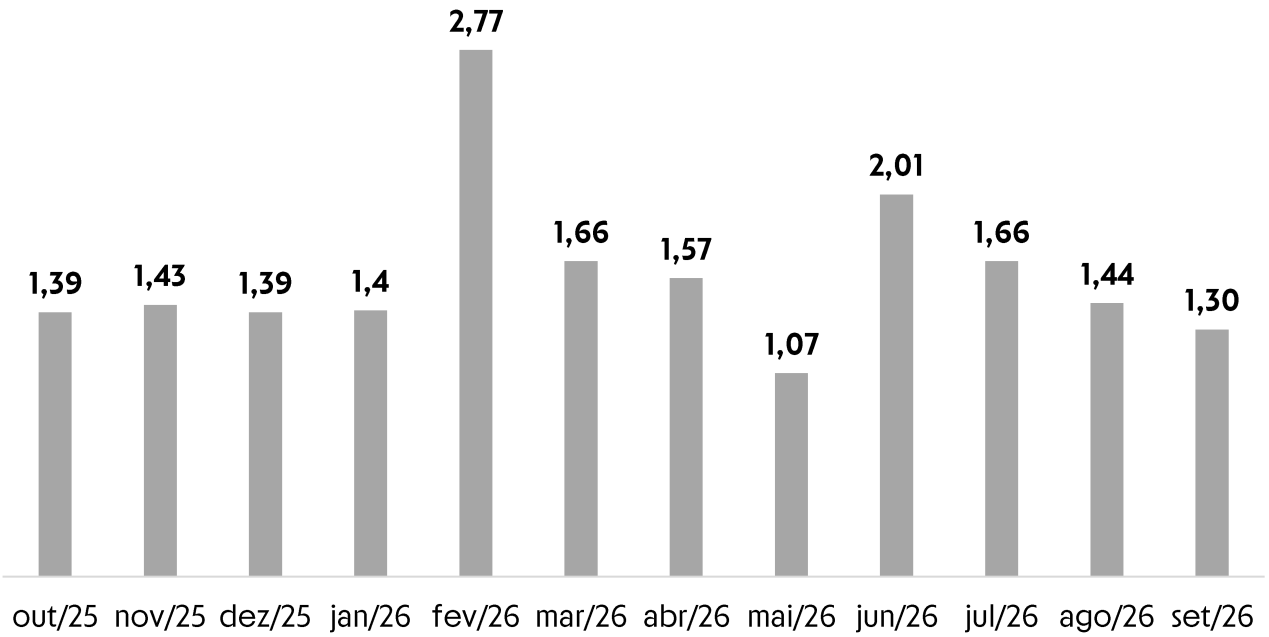

[1] *Considerando uma alíquota de IR de 15%*

## Demonstração de Resultados

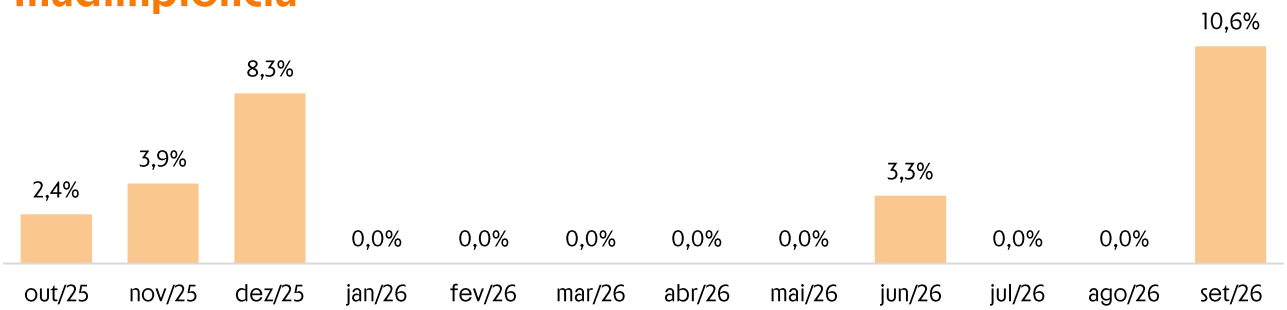
| | Últimos 12 Meses | YTD (2026) | abr/26 | mai/26 | jun/26 | jul/26 | ago/26 | set/26 | Desde o Início |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Receitas** | **36.292.847** | **28.423.236** | **2.993.995** | **2.127.750** | **3.806.842** | **3.200.821** | **2.843.943** | **2.630.635** | **37.032.417** |
| Receita de Locação | 22.147.163 | 17.226.921 | 1.907.154 | 2.125.038 | 1.873.394 | 2.019.450 | 1.701.748 | 1.752.890 | 22.147.163 |
| Rendimento Mobiliário | 14.145.685 | 11.196.316 | 1.086.841 | 2.712 | 1.933.448 | 1.181.371 | 1.142.195 | 877.745 | 14.885.254 |
| Despesas Imobiliárias | -46.507 | -46.507 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -46.507 | -46.507 |
| Despesas Operacionais | -3.063.996 | -2.382.049 | -272.239 | -259.752 | -264.645 | -258.271 | -283.609 | -266.695 | -3.167.299 |
| **Resultado Caixa** | **33.182.344** | **25.994.680** | **2.721.756** | **1.867.998** | **3.542.197** | **2.942.550** | **2.560.334** | **2.317.432** | **33.818.611** |
| Reserva | 1.329.404 | 1.281.946 | -293.363 | -1.184.817 | 600.831 | 142.145 | 126.689 | 106.541 | 1.348.211 |
| Resultado Não Distribuído Acumulado | 1.348.211 | 1.348.211 | 1.556.822 | 372.005 | 972.836 | 1.114.981 | 1.241.670 | 1.348.211 | 1.348.211 |
| **Rendimento Distribuído Sênior** | **20.876.940** | **15.752.734** | **1.738.318** | **1.753.615** | **1.765.366** | **1.775.605** | **1.778.445** | **1.779.691** | **21.494.400** |
| **Distribuição por Cota Sênior** | **9,32** | **7,03** | **0,78** | **0,78** | **0,79** | **0,79** | **0,79** | **0,79** | **9,60** |
| **Rendimento Distribuído Sub** | **10.976.000** | **8.960.000** | **1.276.800** | **1.299.200** | **1.176.000** | **1.024.800** | **655.200** | **431.200** | **10.976.000** |
| **Distribuição por Cota Sub** | **19,60** | **16,00** | **2,28** | **2,32** | **2,10** | **1,83** | **1,17** | **0,77** | **19,60** |

## Índice de Cobertura de Juros

O Resultado Caixa de Agosto foi de **R$ 2.317.432,41** e a distribuição total para a cota sênior foi de **R$ 1.779.691,07**, o que garantiu um índice de cobertura de juros de **1,30**.

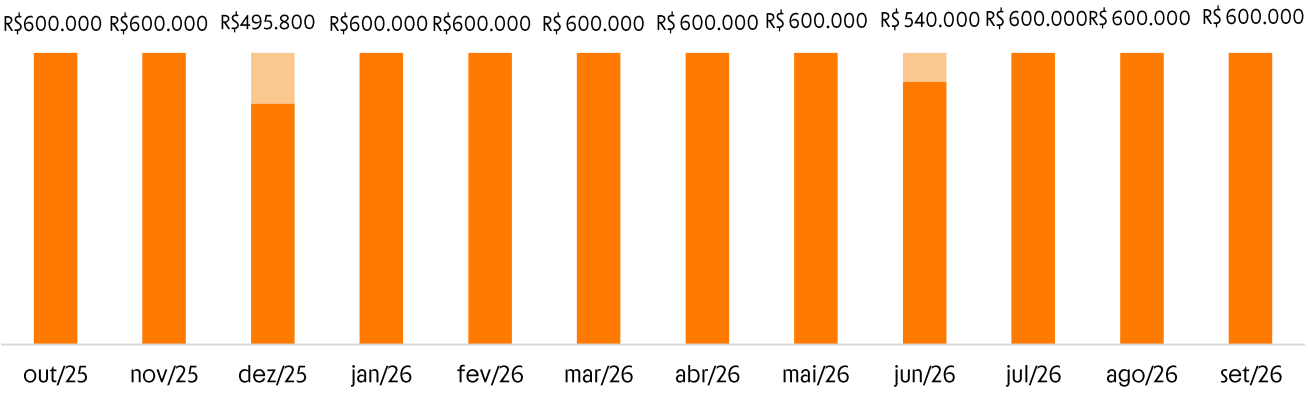


## Inadimplência



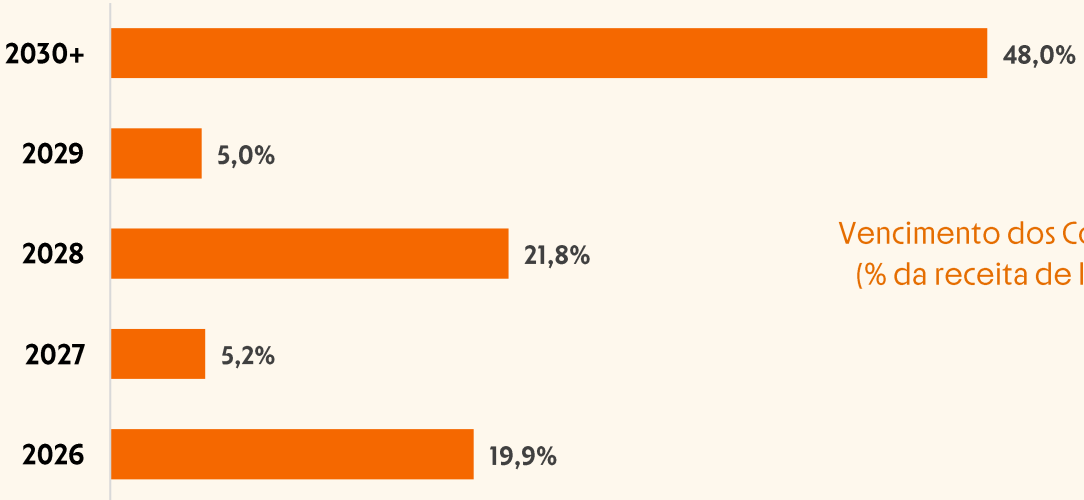

** O Fundo possui uma reserva com a consultora imobiliária de R$ 600.000 que recompõe qualquer inadimplência no período.*

## Fundo de Reserva



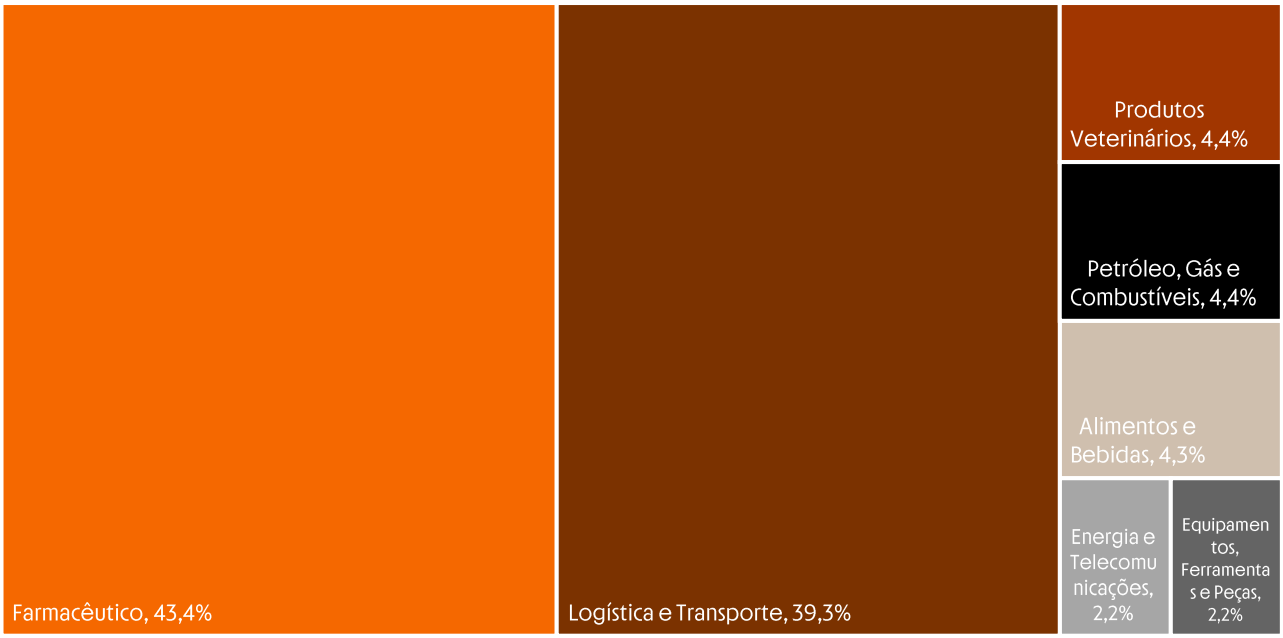

O Fundo possui um contrato com a consultora imobiliária garantindo que qualquer inadimplência que afete o fluxo de caixa do Fundo é coberta pelo fundo de reserva em um valor de até R$ 600.000. Após o uso, o valor é recomposto para o mês seguinte. Esse acordo tem validade ao longo do prazo do Fundo

## Vencimento dos Contratos



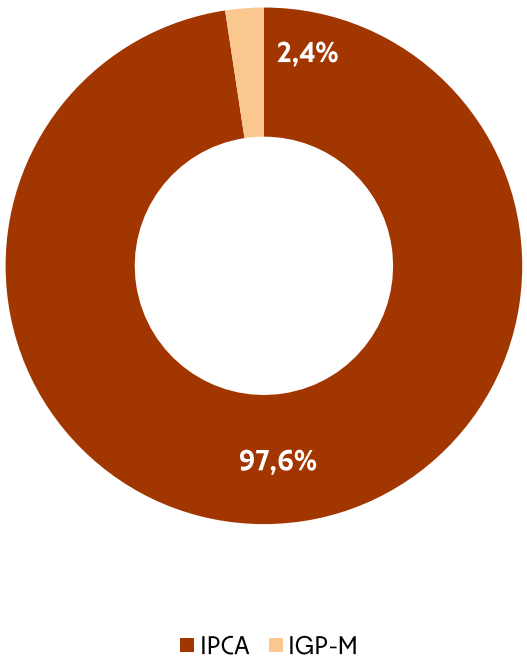
## Locatários

**Segmento de Atuação dos Locatários**
(%ABL)




## Correção Contratos

**(% total)**



# Diferenciais Técnicos

**Portaria blindada 24h**
Circuito fechado de TV, que proporciona maior economia e segurança

**Localizações Estratégicas**
Presente também em mercados menos competitivos, atendendo uma demanda de clientes de alta relevância



**Base de Apoio**
Edificações como restaurante, portaria, serviços de jardinagem, limpeza e manutenção em geral

**Operação Modular e Flexível**
Galpões modulares permitem uma melhor negociação comercial e rápida absorção

**Pé direito diferenciado**
Até 12 metros



**Carga de piso**
Todos os ativos com 6 Ton/m²

# Descrição dos Ativos

Log Hortolândia
São Paulo



Endereço: R. Pérola, 200 - Jardim Santa Esmeralda, Hortolândia - SP

| | | | |
|---|---|---|---|
| Classe | A | Galpões | 3 |
| Cidade | Hortolândia | Módulos | 14 |
| ABL Total | 53.492 m² | Nivelado a Laser | Sim |
| Participação Fundo | 100,00% | N° Clientes | 11 |
| Data Aquisição | Set/2025 | Vacância Física | 0% |
| Conclusão do Imóvel | Out/2023 | Capacidade do Piso | 6 ton/m² |
| Pé Direito | 12 m | Contratos | 100% Típicos |

**PRINCIPAIS LOCATÁRIOS:** Patrus Transportes, TB log Transportadora Barbarense, Grupo Troca Logística

## SERVIÇOS:

O Empreendimento possui três galpões com pé direito de 12 metros, iluminação e ventilação natural, iluminação artificial em LED. e isolamento térmico na cobertura. O empreendimento ainda possui portaria com guarita blindada, subestação de energia, castelo d'água, estacionamentos de veículos leves e pesados, circulação de pedestres, DML, restaurante e vestiários, além de ser completamente cercado por cercas metálicas e elétricas.

LOG S.J. Pinhais
Paraná



Endereço: Alameda Bom Pastor, 1816 - Ouro Fino, São José dos Pinhais - PR

| | | | |
|---|---|---|---|
| Classe | A+ | Galpões | 1 |
| Cidade | São José dos Pinhais | Módulos | 1 |
| ABL Total | 40.981 m² | Nivelado a Laser | Sim |
| Participação Fundo | 100,00% | N° Clientes | 1 |
| Data Aquisição | Set/2025 | Vacância Física | 0% |
| Conclusão do Imóvel | Mai/2025 | Capacidade do Piso | 6 ton/m² |
| Pé Direito | 12 m | Contratos | 100% Típicos |

**PRINCIPAIS LOCATÁRIOS:** panpharma

## SERVIÇOS:

O Empreendimento possui um galpão com pé direito de 12 metros, iluminação e ventilação natural, iluminação artificial em LED e isolamento térmico na cobertura. O empreendimento ainda possui portaria com guarita blindada, subestação de energia, castelo d'água, estacionamentos de veículos leves e pesados, circulação de pedestres, DML, restaurante e vestiários, além de ser completamente cercado por cercas metálicas e elétricas.

## Significado de... | Glossário

| | |
|---|---|
| **ABL (Área Bruta Locável)** | Corresponde às áreas disponíveis para locação. |
| **Cota Valor de Mercado** | Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório. |
| **Despesas Imobiliárias** | Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros. |
| **Despesas Operacionais** | Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros. |
| **Dividend Yield Anualizado** | Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo no último mês multiplicado por 12 meses, divido pela Cota Valor de Mercado. |
| **Ganhos de Capital Bruto** | Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários. |
| **Inadimplência** | Valor de aluguel não pago pelos inquilinos no mês dividido pelo valor total devido pelos inquilinos no mês somando-se o valor descrito em todos os contratos de locação. |
| **Prazo Médio de Relocação de Ocupações Distratadas** | Período médio, em meses, desde o encerramento do contrato de locação de um inquilino até a assinatura de um novo contrato de locação com outro inquilino que passa a ocupar a área em questão. |
| **Receita de Locação** | Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. |
| **Rendimento Mobiliário** | Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI e fundos de renda fixa líquidos de IR e outros rendimentos extraordinários. |
| **Reserva para Manutenções** | Fundo de reserva para manutenção dos ativos. |
| **Resultado** | Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período. |
| **Taxa de Ocupação** | Percentual de área bruta locável locada dividido pelo total de área bruta locável do empreendimento ou do Fundo. |
| **Vacância Física** | Compreende a área bruta locável vaga dividida pela área bruta locável total do Fundo. |
| **Valor de Mercado** | Valor da cota de mercado multiplicado pela quantidade de cotas do Fundo. |
| **Volume Negociado** | Volume total negociado em Bolsa desde o primeiro até o último dia útil de cada mês. |

## Contato

ri@interasset.com.br

## Site

Clique Aqui

## Acompanhe a Inter Asset

Clique Aqui

# Disclaimer

Pretende-se com este material apenas divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Inter Asset Gestão de Recursos Ltda. não significando oferta de compra ou venda de cotas do fundo. As informações contidas nesse material estão em consonância com o regulamento, porém não o substituem. Leia o prospecto e o regulamento antes de investir, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do fundo, bem como das disposições acerca dos fatores de risco a que o fundo está exposto. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no fundo, os investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no prospecto e no regulamento do fundo. O mercado secundário para negociação de cotas de fundos de investimento de infraestrutura listado pode apresentar baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda de suas cotas. Adicionalmente, os fundos de investimento de infraestrutura listados são constituídos sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate a qualquer tempo de suas cotas. O investimento do fundo de investimento de que trata este material apresenta riscos para o investidor. Ainda que a instituição administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e para o investidor. O fundo de investimento de que trata este material não conta com garantia da instituição administradora, do gestor, do custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou fundo garantidores de crédito - FGC. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através dos e-mails: ri.fii@interdtvm.com.br e ri@interasset.com.br

Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos

Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos