inter asset

Inter Oportunidade

Relatório Gerencial

Inter Oportunidade Imobiliária Fundo de investimento imobiliário

Julho 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%	18,38%

Rend. Sênior	Rend. Subordinada
R$ 0,79 por Cota	R$ 1,83 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$ 233,9 MM	R$ 66,9 MM

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



- Último módulo de Hortolândia locado, resultando em **vacância zero** no Fundo.
- Inadimplência **zerada** no mês.
- ***Dividend Yield*** anualizado da Cota Subordinada de **18,38%**.

Mensagem aos Investidores

O IFIX encerrou julho com a sua terceira queda mensal consecutiva, com uma desvalorização de 0,32%, atingindo 3.818,52 pontos, refletindo a continuidade de um ambiente de cautela por parte dos investidores, marcado pela reprecificação das expectativas para o ciclo de flexibilização monetária e pela manutenção de um cenário de incertezas fiscais e políticas no mercado doméstico. Apesar do resultado negativo, a intensidade da queda foi inferior à observada nos dois meses anteriores.

Além do desempenho negativo no mês, a redução das expectativas quanto à velocidade dos próximos cortes da Taxa Selic e a abertura da curva de juros ao longo de julho continuaram pressionando os ativos imobiliários. No cenário externo, as incertezas relacionadas à política monetária norte-americana e às tensões geopolíticas permaneceram contribuindo para um ambiente de maior aversão ao risco, limitando a recuperação do setor.

Na última reunião realizada nos dias 16 e 17 de junho, o Comitê de Política Monetária (Copom) reduziu a Taxa Selic em 0,25 ponto percentual, para 14,25% a.a., promovendo o terceiro corte consecutivo. Em julho não ocorreram novas reuniões, porém diante da resiliência da atividade econômica e da inflação ainda acima da meta, se elevou a cautela em relação às próximas decisões do Banco Central.

O IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) subiu 0,16% em junho, ante 0,58% em maio. No acumulado em 12 meses, o índice ficou em 4,64%, abaixo da variação de 4,72% apurada até maio, porém segue superando o teto da meta perseguida pelo Banco Central, de 4,50%. Entre os grupos, habitação teve a maior alta de preços, enquanto alimentos e bebidas registraram a maior queda.

Mensagem aos Investidores

Resultados

Em julho, o Fundo distribuiu **R$ 0,79 por cota** para a Subclasse Sênior e **R$ 1,83 por cota** para a Subclasse Subordinada, representando, respectivamente, um *dividend yield* anualizado de 9,11% e 18,38%. As cotas patrimoniais encerraram o mês em R$ 104,42 para a Subclasse Sênior e R$ 119,48 para a Subclasse Subordinada.

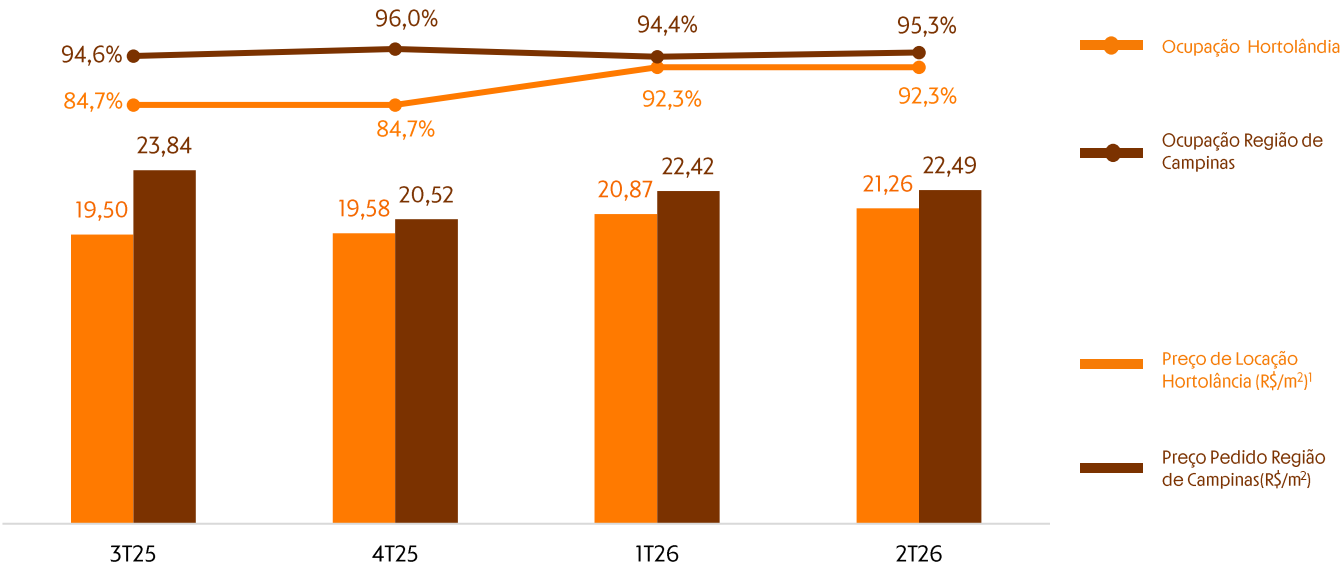
As receitas e despesas do Fundo vieram em linha com o esperado e o resultado do semestre segue acima do esperado por conta das receitas financeiras relevantes de fevereiro. O resultado caixa foi de R$ 2,9 MM, sendo que foram distribuídos R$ 2,8 MM.

Ativos

O Fundo possuía contrato de Renda Mínima Garantida pelo vendedor para a última área vaga do Parque Logístico Hortolândia, que foi locada nesse mês, resultando em **vacância física e financeira zerada**. No mês, não houve inadimplência de nenhum locatário.

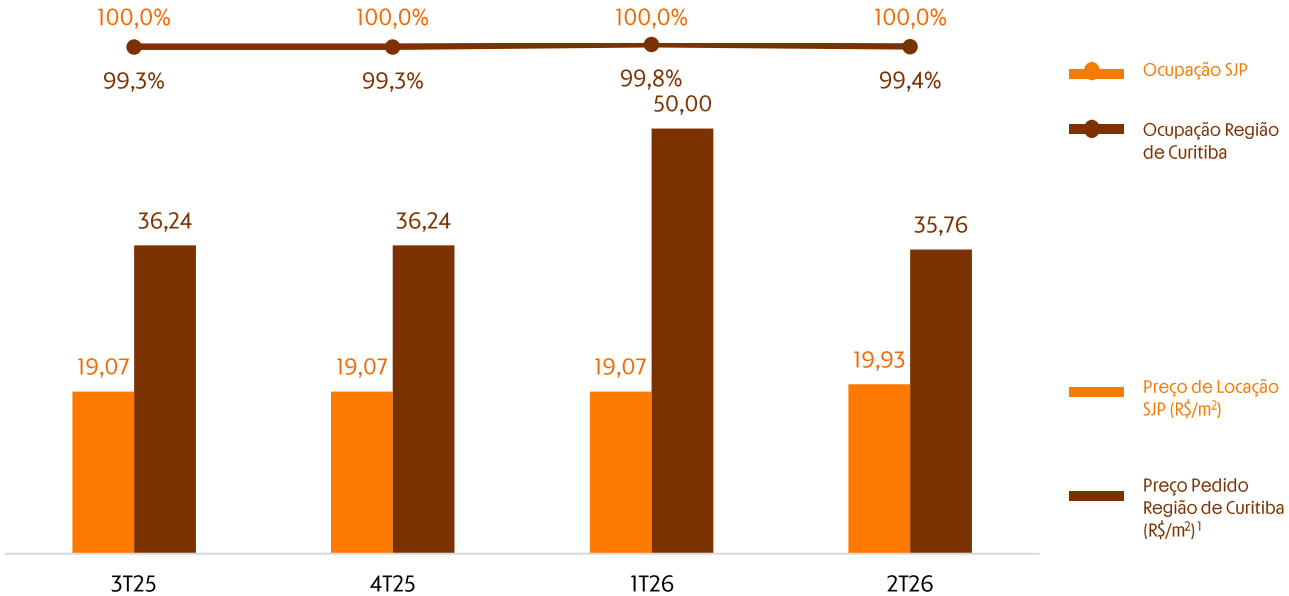
Comparativo Mercado

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



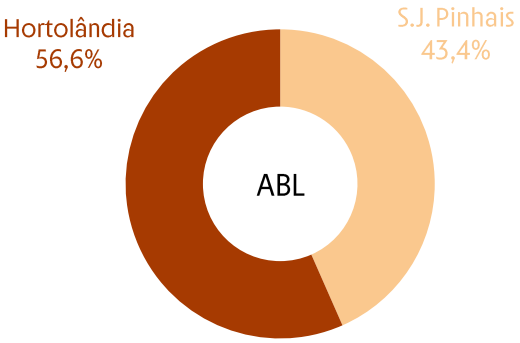
Fonte: SiiLA

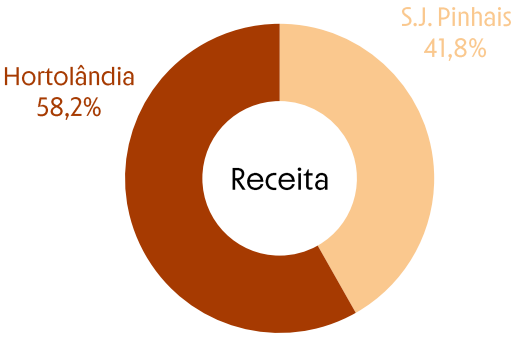
São José dos Pinhais x Mercado de Ativos A e A+ na Região de Curitiba



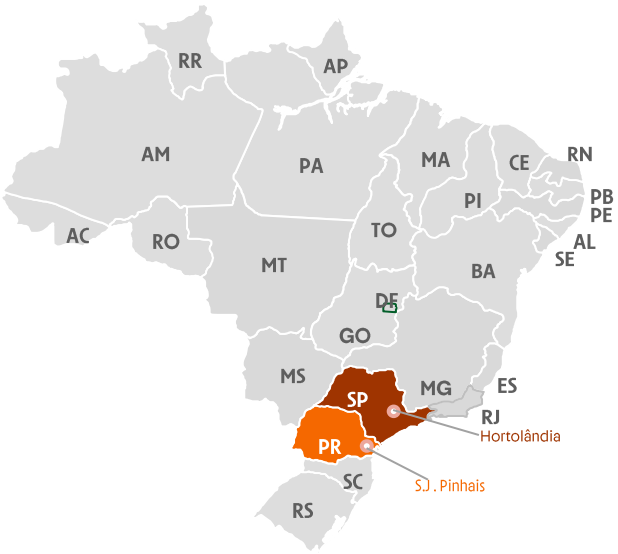
Fonte: SiiLA

Contribuição por Ativo





Distribuição Geográfica



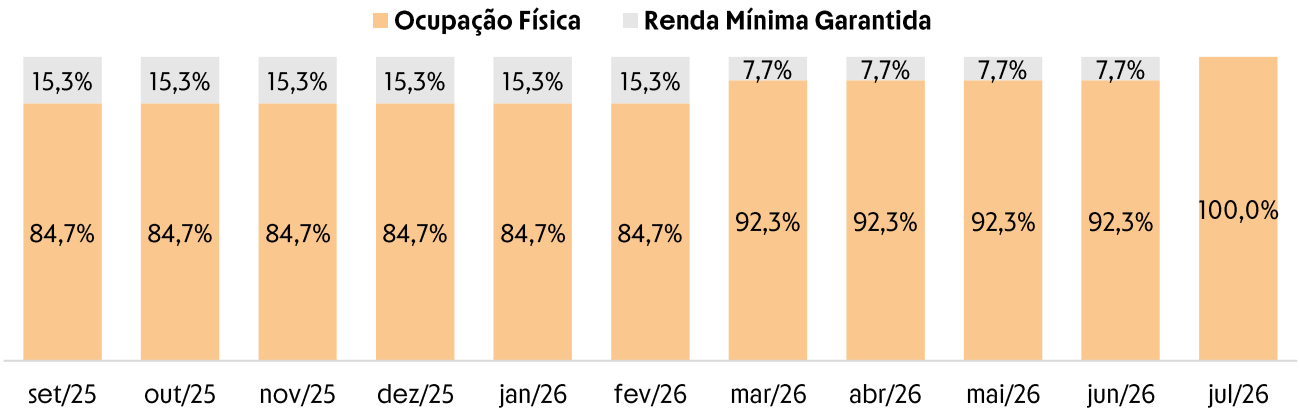
94,5
Mil m² ABL

12
Clientes

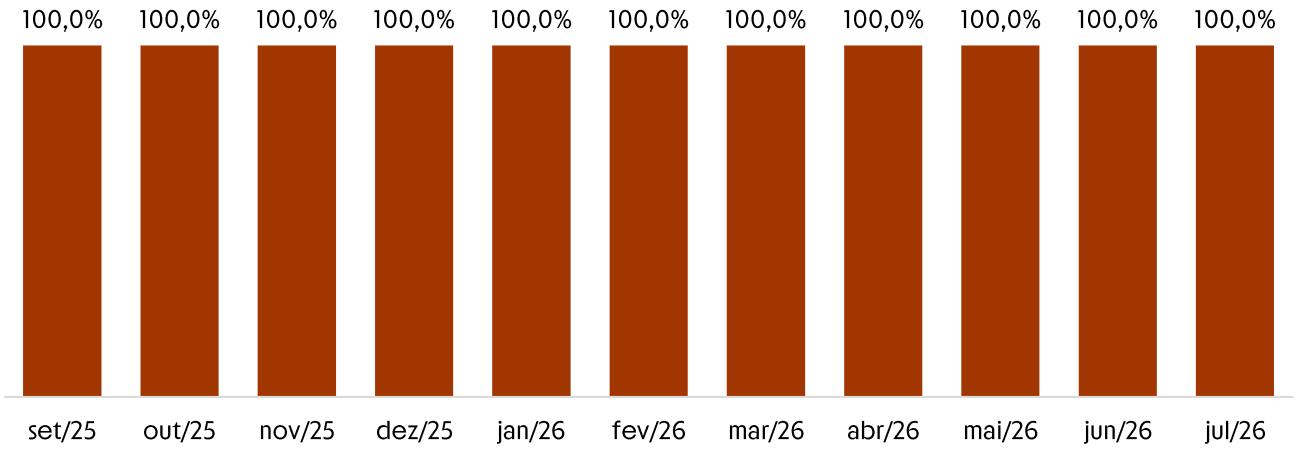
4
Galpões Modulares

Ocupação por Empreendimento

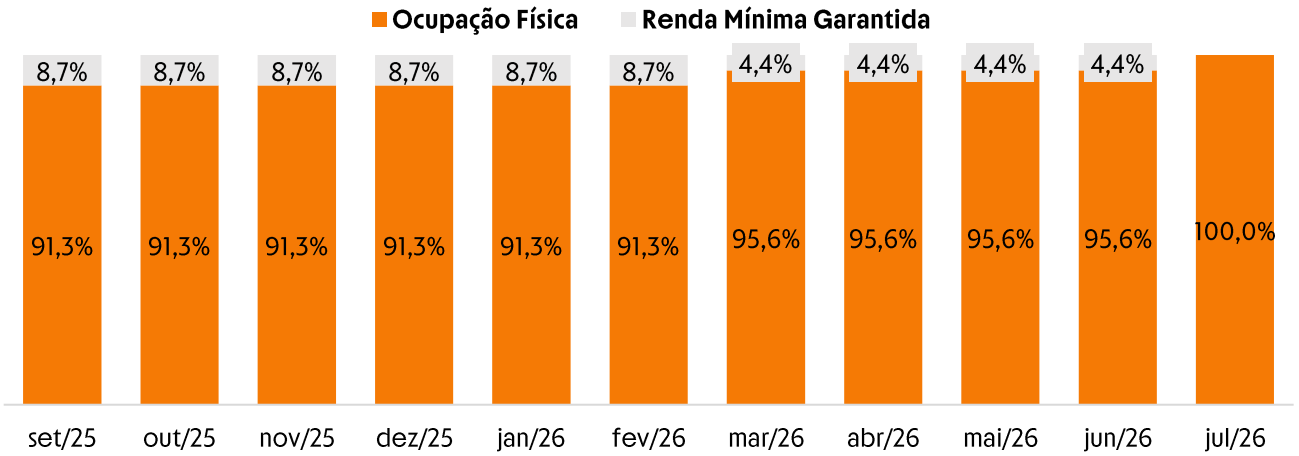
Hortolândia[1]



São José dos Pinhais



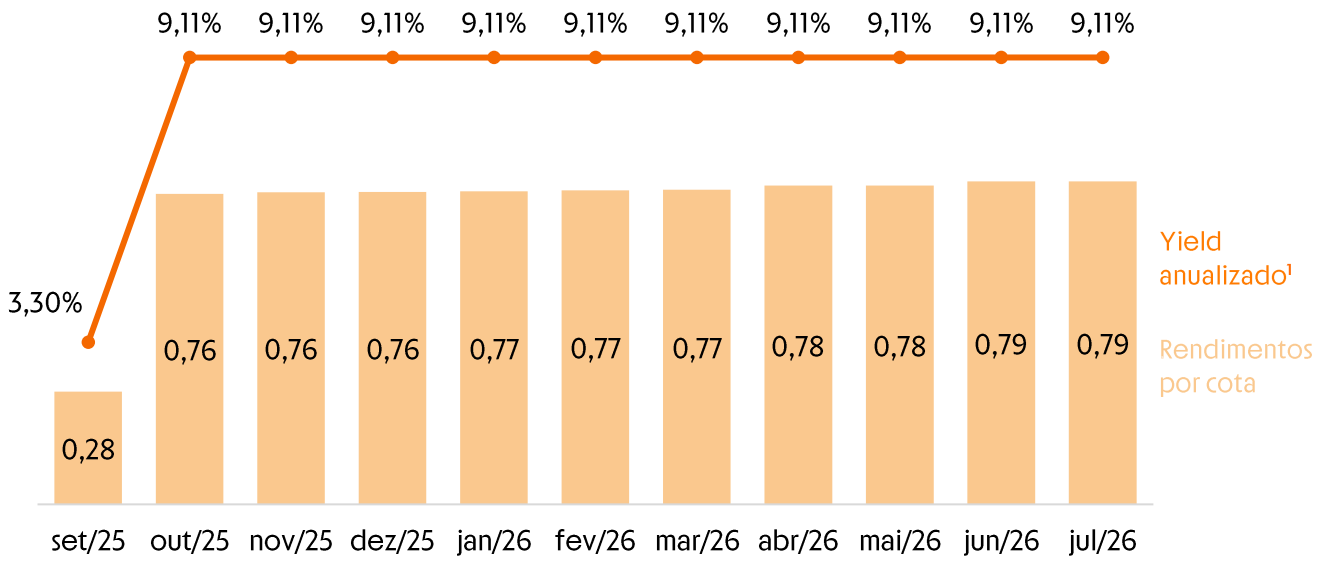
Consolidado



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

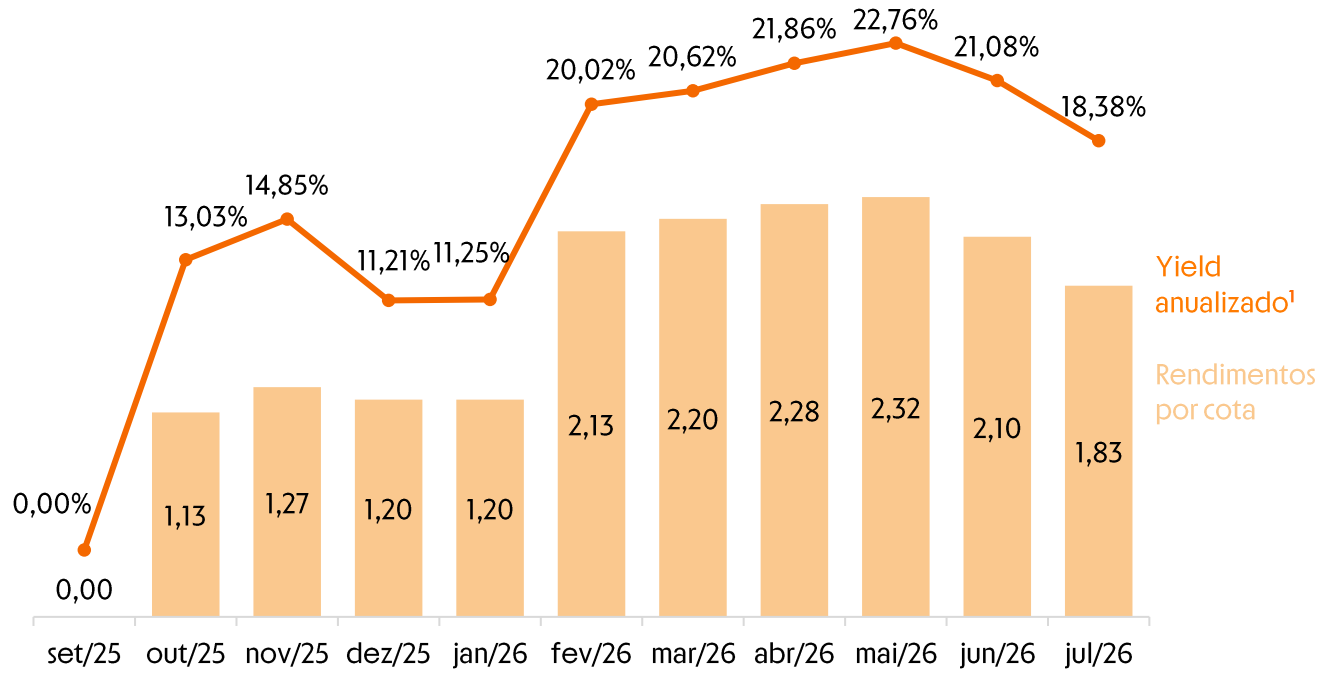
Histórico de Rendimentos

Cota Sênior



[1]Distribuição por cota * 12 / Cota Patrimonial

Cota Subordinada

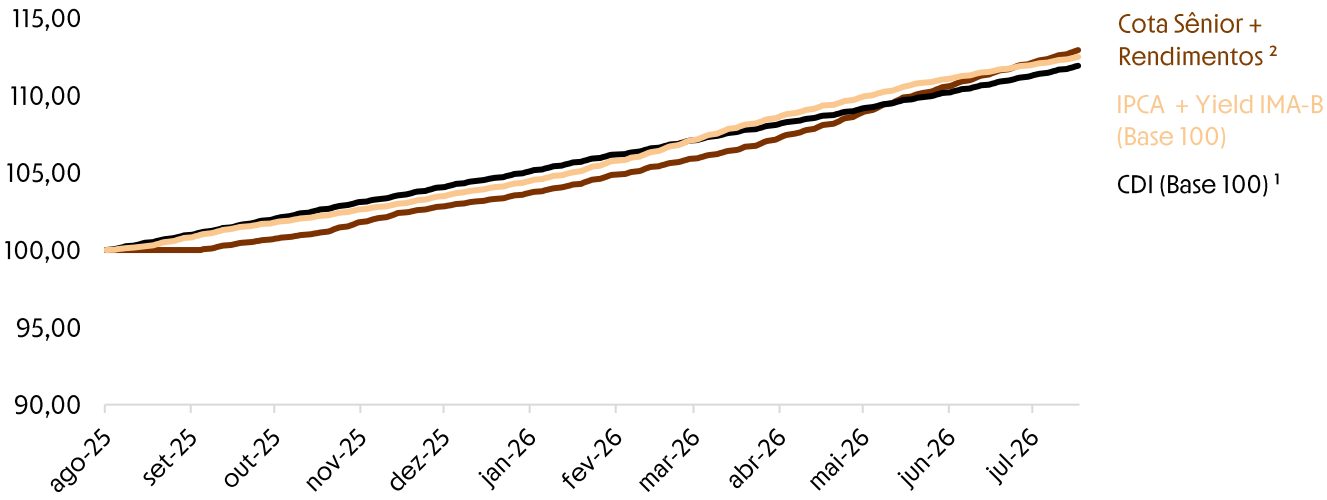


[1]Distribuição por cota * 12 / Cota Patrimonial

Resultado Histórico

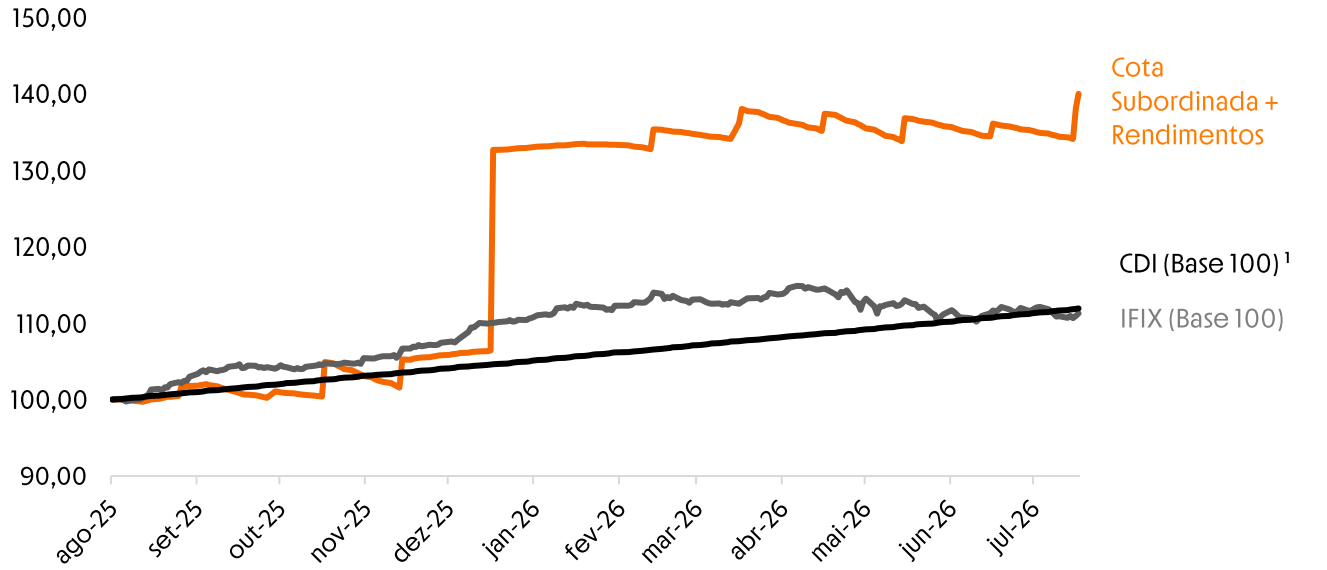
Comparativo Inter Oportunidade, IFIX e CDI Últimos 12 Meses)

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



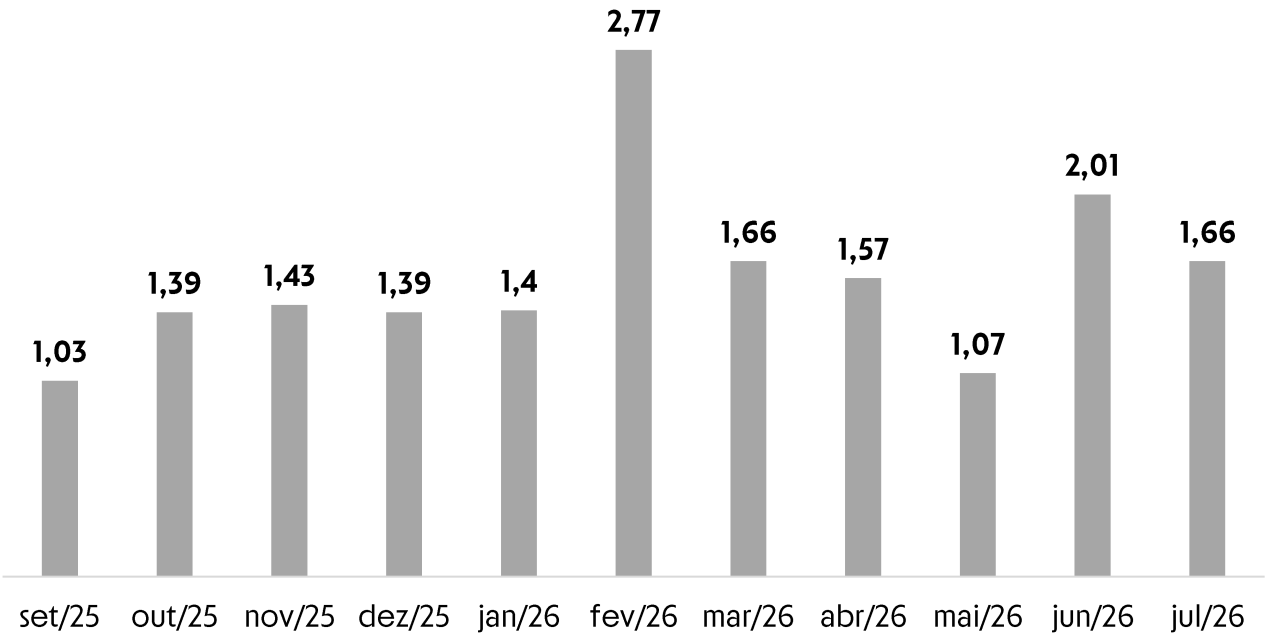
¹ *Considerando uma alíquota de IR de 15%*

Demonstração de Resultados

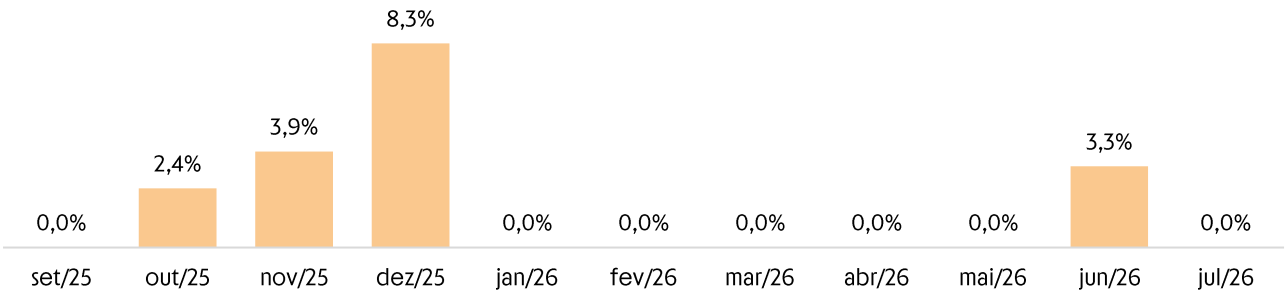
	YTD (2026)	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	Desde o Início
Receitas	**22.948.659**	**5.016.634**	**3.141.642**	**2.993.995**	**2.127.750**	**3.806.842**	**3.200.821**	**31.557.839**
Receita de Locação	13.772.282	1.873.726	1.935.220	1.907.154	2.125.038	1.873.394	2.019.450	18.692.524
Rendimento Mobiliário	9.176.376	3.142.908	1.206.422	1.086.841	2.712	1.933.448	1.181.371	12.865.315
Despesas Imobiliárias	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas Operacionais	-1.831.745	-255.587	-267.537	-272.239	-259.752	-264.645	-258.271	-2.616.994
Resultado Caixa	**21.116.913**	**4.761.047**	**2.874.105**	**2.721.756**	**1.867.998**	**3.542.197**	**2.942.550**	**28.940.845**
Reserva	1.048.716	1.847.688	-84.131	-293.363	-1.184.817	600.831	142.145	1.114.981
Resultado Não Distribuído Acumulado	1.114.981	1.934.315	1.850.184	1.556.822	372.005	972.836	1.114.981	1.114.981
Rendimento Distribuído Sênior	**12.194.598**	**1.720.558**	**1.726.236**	**1.738.318**	**1.753.615**	**1.765.366**	**1.775.605**	**17.936.264**
Distribuição por Cota Sênior	**5,44**	**0,77**	**0,77**	**0,78**	**0,78**	**0,79**	**0,79**	**8,01**
Rendimento Distribuído Sub	**7.873.600**	**1.192.800**	**1.232.000**	**1.276.800**	**1.299.200**	**1.176.000**	**1.024.800**	**9.889.600**
Distribuição por Cota Sub	**14,06**	**2,13**	**2,20**	**2,28**	**2,32**	**2,10**	**1,83**	**17,66**

Índice de Cobertura de Juros

O Resultado Caixa de Maio foi de **R$ 2.942.550,47** e a distribuição total para a cota sênior foi de **R$ 1.775.605,39**, o que garantiu um índice de cobertura de juros de **1,66**.

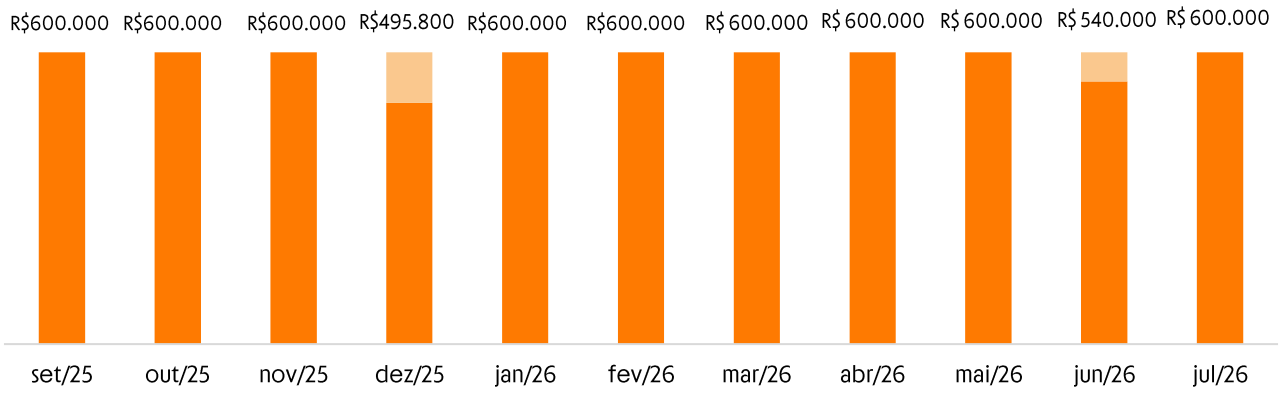


Inadimplência



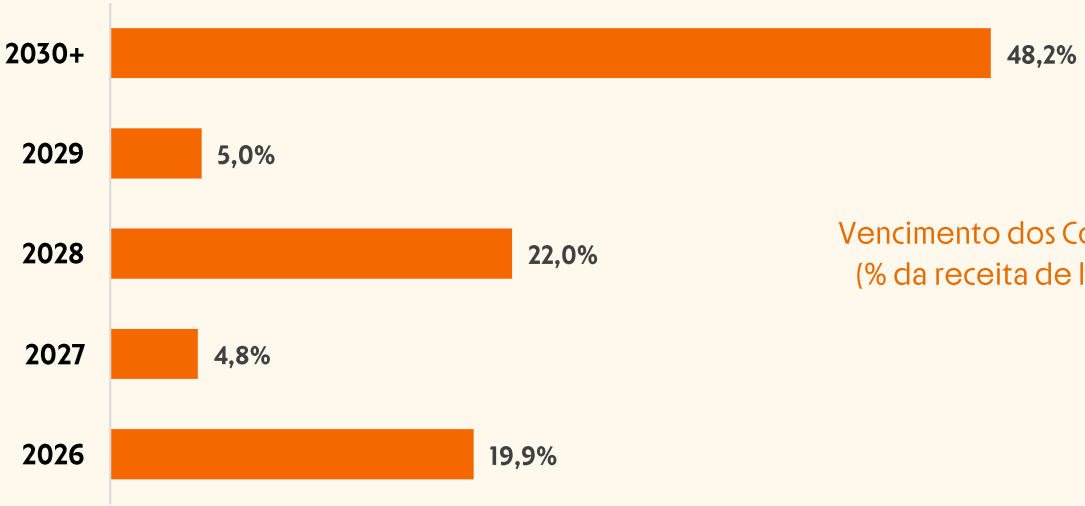
** O Fundo possui uma reserva com a consultora imobiliária de R$ 600.000 que recompõe qualquer inadimplência no período.*

Fundo de Reserva



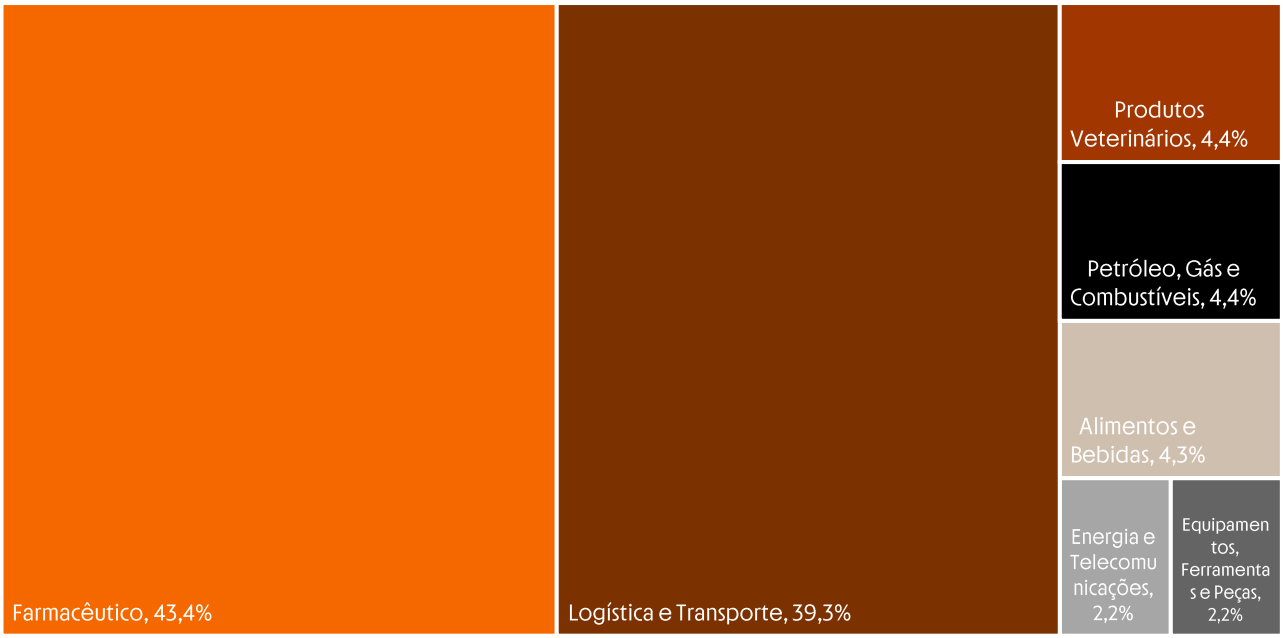
O Fundo possui um contrato com a consultora imobiliária garantindo que qualquer inadimplência que afete o fluxo de caixa do Fundo é coberta pelo fundo de reserva em um valor de até R$ 600.000. Após o uso, o valor é recomposto para o mês seguinte. Esse acordo tem validade ao longo do prazo do Fundo

Vencimento dos Contratos



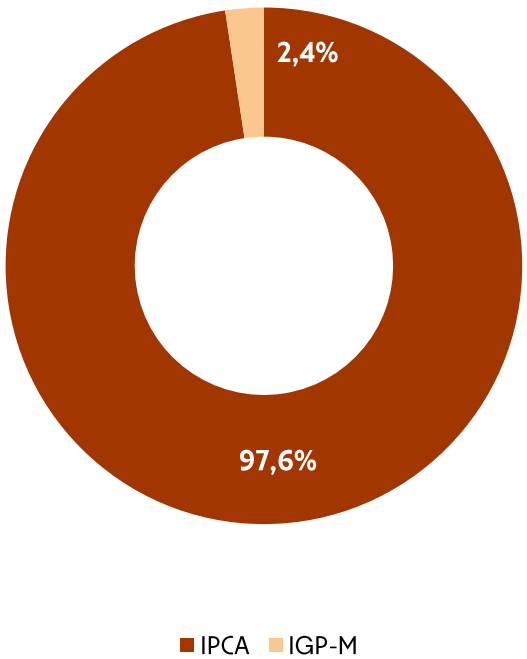
Locatários

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