



INH F11

Relatório Gerencial

Inter Hedge Fundo de
Investimento Imobiliário -
Responsabilidade
Limitada

Setembro
de 2026

Resumo

Código de Negociação: INHF11

Gestor: Inter Asset Gestão de Recursos Ltda.

Administrador: Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Início do Fundo: Fevereiro 2025

Taxa de Administração: 1,00% a.a.

Informações Gerais

CNPJ: 58.501.860/0001-99

Quantidade de Cotas: 19.973.705

Público-Alvo: Investidores em geral

Patrimônio Líquido: **R\$ 197,19 MM**

Objetivo do Fundo

O INHF11 é um fundo híbrido, cuja estratégia se baseia no investimento em ativos dos diversos segmentos do mercado imobiliário, com foco na diversificação e previsibilidade de renda. A estratégia de gestão ativa tem como objetivo conciliar a proteção patrimonial em mercados mais voláteis, e a potencialização de ganhos em ciclos mais favoráveis, através da alocação principalmente em imóveis, renda variável e renda fixa.

Destaques do Mês

- Consolidação dos ativos e cotistas do INRD11 e ITIP11 em outubro.
- Resultado com a operação do INRD11 para o INHF11.
- Guidance de distribuição para 4T26.

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.

Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

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.

O primeiro turno das eleições de 2026 foi acompanhado por movimentos relevantes nos mercados de ações, câmbio e juros. A reação observada refletiu, dentre outros fatores, expectativas dos participantes do mercado quanto à condução futura da política fiscal e econômica.

O mercado reagiu positivamente, com forte valorização dos ativos brasileiros: nos pregões da primeira semana após a votação, o Ibovespa avançou 8,82% e o dólar recuou 4,49%, enquanto o IFIX, que tende a apresentar volatilidade inferior ao Ibovespa, apresentou valorização de 5,74%. Além disso, o IFIX atingiu nova máxima histórica em 09/10, e se aproxima da marca de 4.000 pontos. Na curva de juros, houve queda das taxas em diferentes vencimentos, com o DI cedendo mais de 100 pontos-base nos vencimentos a partir de 2028. Esse movimento refletiu a redução do prêmio de risco e a expectativa de uma condução fiscal mais restritiva, abrindo espaço para juros menores adiante. A queda da curva, contudo, representa uma revisão das expectativas e não uma redução imediata da Selic: sua sustentação dependerá da inflação, da credibilidade das propostas fiscais e da capacidade de execução do próximo governo, enquanto a disputa eleitoral permanece aberta.

Para o mercado imobiliário e os fundos imobiliários, a leitura desse cenário é potencialmente favorável. A redução dos juros exigidos pelos investidores diminui a taxa de desconto dos fluxos futuros, sustentando avaliações mais altas dos imóveis e das cotas dos FIs de tijolo. Nos FIs de recebíveis, os efeitos são distintos: uma eventual queda da SELIC tende a reduzir os rendimentos das carteiras pós-fixadas e indexadas ao CDI, enquanto o fechamento dos juros reais pode levar a valorização dos CRIs indexados à inflação, principalmente nos títulos de maior *duration*.

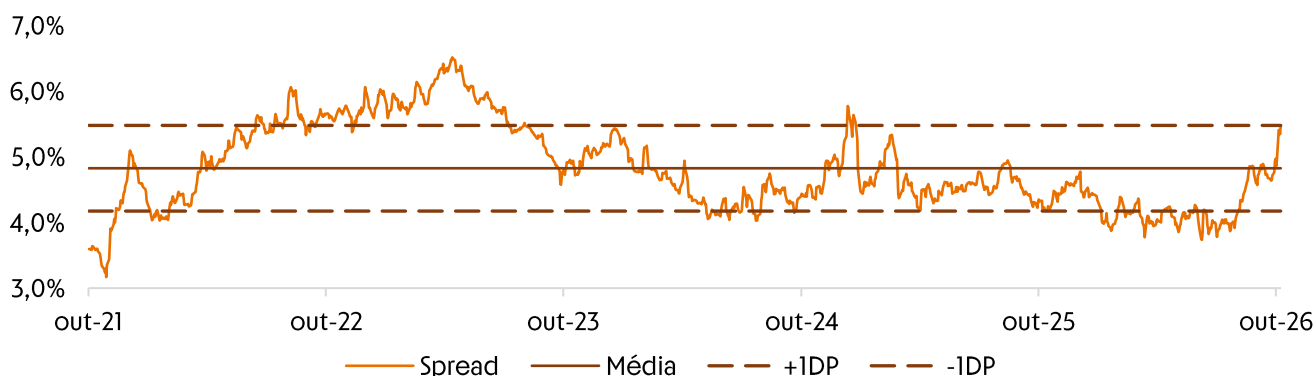
Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

O movimento favorece também o aquecimento da atividade do setor, principalmente considerando uma redução no custo de financiamento, o que tende a estimular aquisições e incorporações. A apreciação das cotas dos FIs também favorece a reabertura das janelas de emissão para fundos e CRI, aumentando os recursos direcionados a aquisições de ativos imobiliários. O cenário favorece a reprecificação do setor, e a continuidade dos ganhos dependerá da qualidade dos ativos, da vacância, da alavancagem e do risco de crédito de cada fundo.

Apesar do bom desempenho, a valorização dos fundos imobiliários na semana após o primeiro turno não acompanhou em mesma magnitude o fechamento das curvas de juros. Sendo assim, identificamos atualmente um dos maiores níveis de prêmio de risco (*spread*) dos últimos 5 anos, o que pode se traduzir em uma oportunidade de alocação frente a ativos que passaram por uma reprecificação mais significativa. O *spread* do *dividend yield* médio do IFIX, frente ao juro real remunerado pelo Tesouro Direto indexado ao IPCA, com vencimento em 2035, encontra-se atualmente próximo de um desvio-padrão da sua média, configurando um prêmio superior ao título público em mais de 500bps.

Spread - Dividend Yield IFIX x NTN-B 2035¹



¹ Fonte: B3 e Tesouro Direto

As expectativas para os próximos meses continuam condicionadas, principalmente, à evolução da inflação, ao comportamento das contas públicas e ao desfecho do processo eleitoral, fatores que influenciam diretamente a trajetória dos juros de longo prazo.

O INHF11 iniciou em fevereiro de 2025, em um contexto em que os ativos imobiliários passavam por um momento de precificação mais pressionada. A aquisição de ativos à preços descontados favorece a reciclagem da carteira em momentos oportunos, possibilitando geração de ganho de capital distribuível para o cotista. A equipe de gestão vem realizando ajustes desde então, buscando posicionar o INHF11 como uma alternativa para o investidor que busca o investimento no mercado imobiliário de forma simplificada e objetiva.

Mensagem aos Investidores

Comentários do Gestor

Em julho deste ano, foi aprovada a operação de consolidação das estratégias do INRD11 e do ITIP11 no INHF11, através da aquisição dos ativos e posterior entrega das cotas do Inter Hedge FII para os cotistas de ambos os fundos. Com a consolidação das estratégias, o INHF11 se consolida como um fundo com patrimônio líquido superior a R\$300 milhões, aproximadamente 10.000 cotistas, e um portfólio diversificado em imóveis, cotas de FIIs e operações de CRI.

Os imóveis do INRD11 foram adquiridos de forma a possibilitar que o INHF11 tenha exposição a ativos resilientes atrelada a uma expectativa de retorno futuro atrativa, enquanto destravava cerca de 30% de ganho sobre o valor a mercado das cotas para os cotistas do INRD11. A exposição ao segmento residencial *multifamily*, através dos imóveis adquiridos, configura ao final do processo cerca de 1/3 do portfólio investido e a expectativa de *yield* dos imóveis para os próximos 12 meses é de cerca de 10%. Em paralelo, foi realizada a alienação a valor de mercado dos ativos do ITIP11, e ao final do processo de consolidação, cerca de R\$45 milhões em recursos foram transferidos ao pelo INHF11 para serem alocados. Destacamos ainda que a equipe de gestão deve direcionar parte considerável dos recursos em caixa para a aquisição de CRIs, que representam atualmente fração inferior à que consideramos ideal para o portfólio.

A consolidação, na avaliação do Gestor, pode favorecer ganhos de escala do veículo e, potencialmente, sua liquidez de mercado. Ainda, o INHF11 também constava entre os cotistas do INRD11, e poderá se beneficiar do ganho de capital apurado com o processo de reorganização, uma vez que seu custo de aquisição das cotas do INRD11 era de R\$63,80. Com base nas informações e premissas disponíveis na data de elaboração deste material, o Gestor estima que a operação poderá gerar resultado distribuível de aproximadamente R\$ 12 milhões, equivalente a cerca de R\$ 0,40 por cota. A estimativa está sujeita à conclusão da operação e aos procedimentos contábeis, financeiros e operacionais aplicáveis, não correspondendo a rendimento declarado nem constituindo promessa ou garantia de distribuição nesse valor ou período.

Mensagem aos Investidores

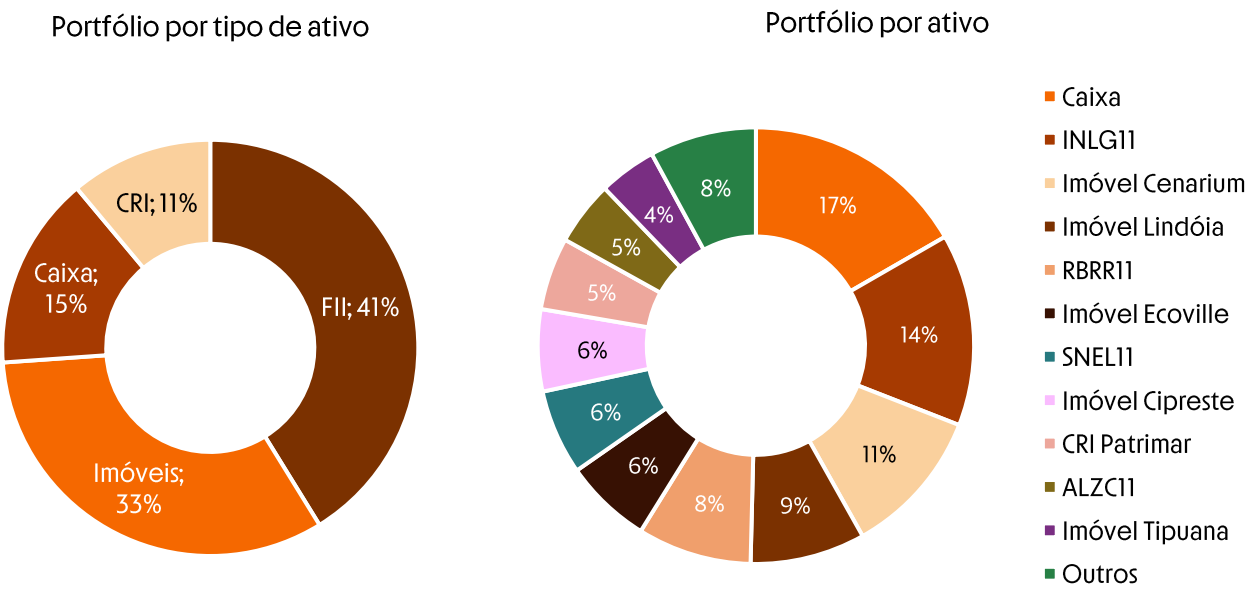
Comentários do Gestor

Sobre a alocação do fundo, a aquisição efetiva dos ativos do INRD11 e ITIP11 ocorreu no dia 08/10, sendo assim, ao final de setembro o patrimônio líquido e portfólio do fundo ainda não consideram os ativos dos fundos em processo de dissolução. A partir do próximo relatório, referente ao fechamento do mês de outubro, o portfólio do INHF11 passará refletir as posições adquiridas.

A data prevista para entrega das cotas do INHF11 para os cotistas do INRD11 e ITIP11 é 21/10, conforme divulgado em 06/10, em fatos relevantes de ambos os fundos.

Ainda sobre os recentes eventos, relacionados ao contexto de consolidação das estratégias, a equipe de gestão optou por renunciar a taxa de performance apurada sobre o retorno do primeiro semestre de 2026. Além disso, no dia 23/09 foi divulgado ato de deliberação do administrador, excluindo a previsão de apuração e pagamento de taxa de performance do regulamento do fundo. As decisões foram tomadas com objetivo de priorizar o resultado distribuído aos cotistas, através da redução de custos operacionais.

Abaixo é apresentada alocação do fundo após a consolidação dos ativos dos demais fundos, realizada em 08/10:



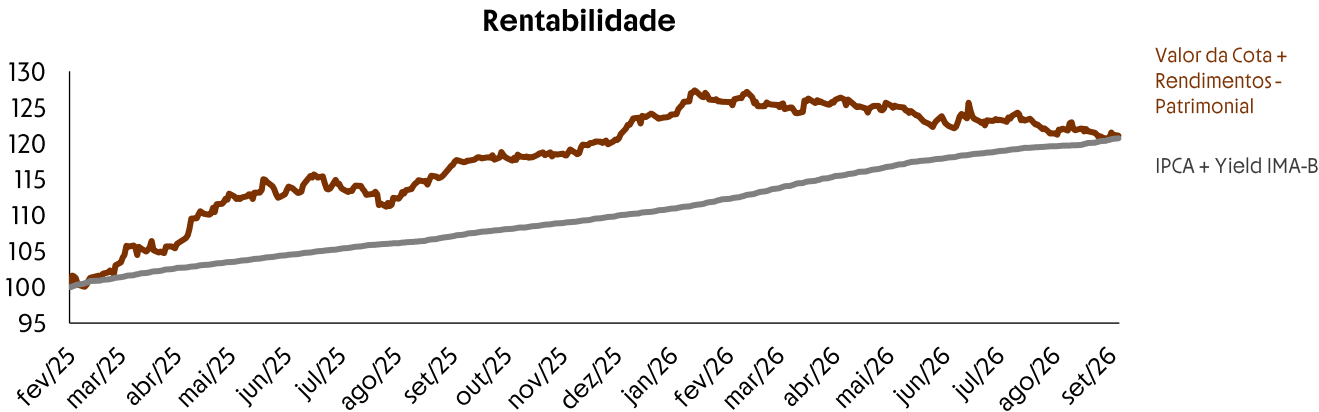
Composição estimada após a consolidação dos ativos, com data-base em 08 de outubro de 2026. Os percentuais foram calculados sobre [PL/ativos totais] e estão sujeitos a ajustes operacionais, contábeis, de mercado e de arredondamento. [As posições não integravam a carteira do Fundo em 30 de setembro de 2026].

Performance

Rentabilidade do fundo

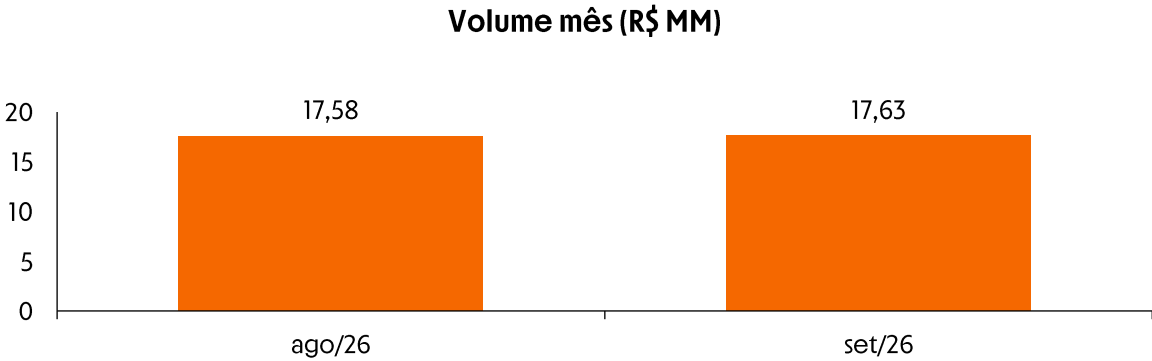
O gráfico abaixo demonstra a rentabilidade patrimonial do INHF11 ajustada pelos dividendos distribuídos desde o início do Fundo em comparação ao seu principal benchmark, o IPCA + Yield IMA-B.

Performance	Início	2026	12 Meses	6 Meses	3 Meses
INHF - Patrimonial + Dividendos	21,2%	-2,1%	2,8%	-3,8%	-3,5%
IPCA + Yield Ima B	21,5%	10,1%	12,9%	6,0%	2,6%



Liquidez

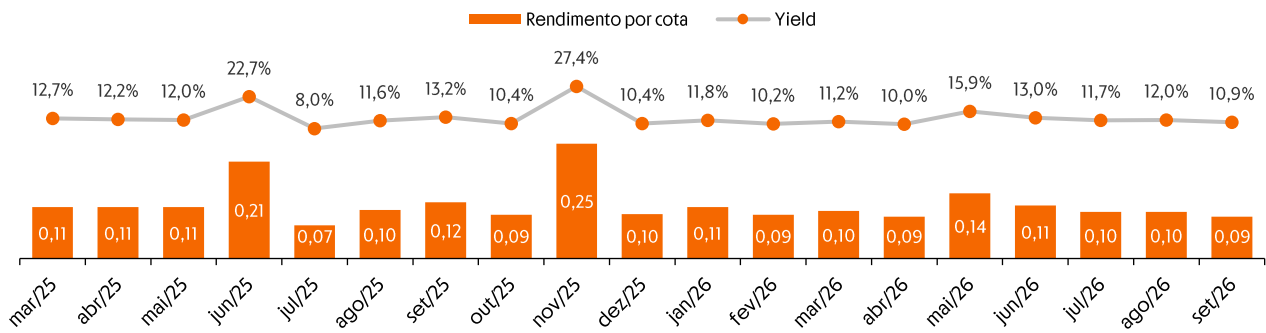
No mês, o Fundo negociou aproximadamente R\$ 17,63 milhões no mercado secundário.



Histórico de Distribuição¹

Estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente a partir de outubro de 2026

Abaixo é apresentada a distribuição do fundo desde o seu início, em fevereiro de 2025. A partir do mês de outubro a equipe de gestão pretende adotar, observadas as condições financeiras do Fundo, uma estratégia de linearização dos rendimentos, objetivando a maior previsibilidade na renda distribuída.



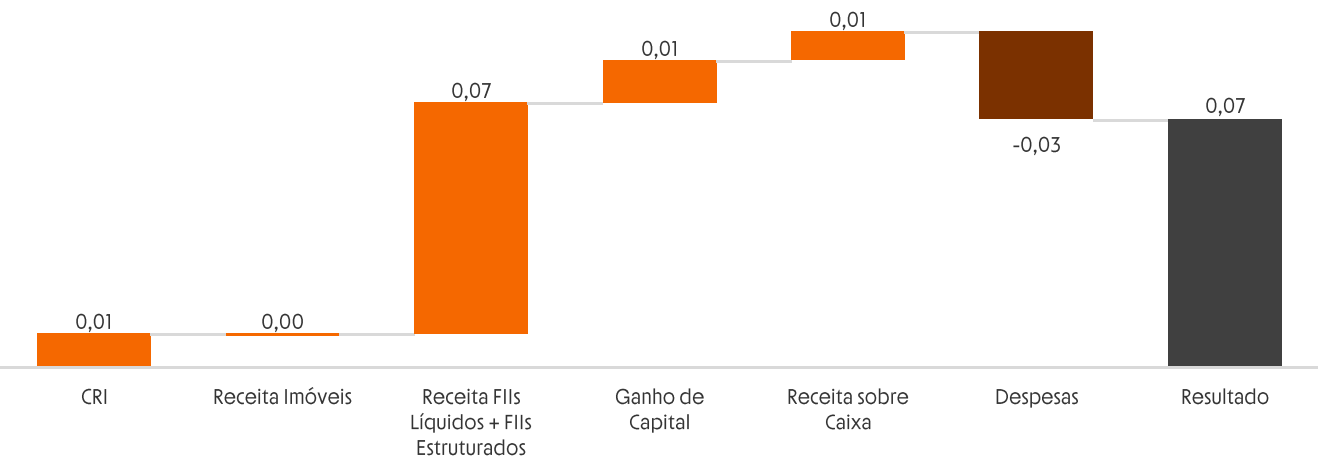
¹Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros
²Yield = Distribuição por cota * 12 / Cota patrimonial

DRE

Demonstrativo de Resultados	abr/26 (R\$)	mai/26 (R\$)	jun/26 (R\$)	jul/26 (R\$)	ago/26 (R\$)	set/26 (R\$)	Acumulado 2º Semestre (R\$)	Acumulado 2026 (R\$)
Receitas								
CRI – Juros + Prêmio	352.628	1.658.370	366.125	294.101	187.831	170.594	652.525	4.141.415
CRI – Correção Monetária	284.207	348.180	340.397	214.443	96.529	19.343	330.314	1.845.780
Receita Imóveis	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita FIIs	1.242.512	1.465.739	1.413.275	1.495.314	1.401.413	1.324.311	4.221.038	12.294.493
Ganho de Capital	0	-3.882	-4.937	989.847	-13.783	242.225	1.218.289	1.430.031
Receita sobre Caixa	109.139	106.524	99.700	150.987	148.218	163.690	462.895	1.080.177
TOTAL RECEITAS	1.988.485	3.574.931	2.214.559	3.144.692	1.820.207	1.920.163	6.885.062	20.791.897
Despesas	-8.022	-37.532	-201.678	-68.133	-367.448	-502.539	-938.120	-1.207.582
RESULTADO CAIXA	1.980.463	3.537.399	2.012.882	3.076.559	1.452.760	1.417.624	5.946.942	19.584.315
RESULTADO POR COTA	0,099	0,177	0,101	0,154	0,073	0,071	0,298	0,981
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	1.797.633	2.796.319	2.277.002	1.997.370	1.997.370	1.797.633	5.792.374	18.772.622
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	0,090	0,140	0,114	0,100	0,100	0,090	0,290	0,940
Reserva Acumulada por Cota	0,009	0,046	0,033	0,054	0,027	0,008	0,008	0,008

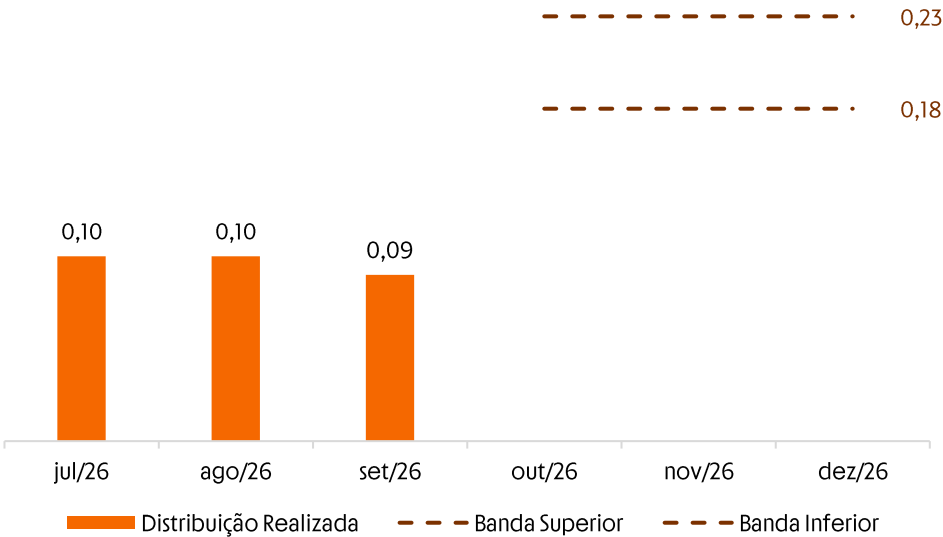
Composição do resultado do mês

O INHF11 distribuiu no mês R\$0,09 por cota, sendo o resultado impactado pontualmente no mês pelas despesas referentes ao processo de consolidação do INRD11 e ITIP11. Com o encerramento do processo de consolidação, a expectativa do Gestor é de redução dessas despesas para que voltem ao patamar normalizado, considerando majoritariamente às taxas operacionais do fundo.



Projeção do Gestor para Distribuição de Rendimentos (R\$/Cota)¹

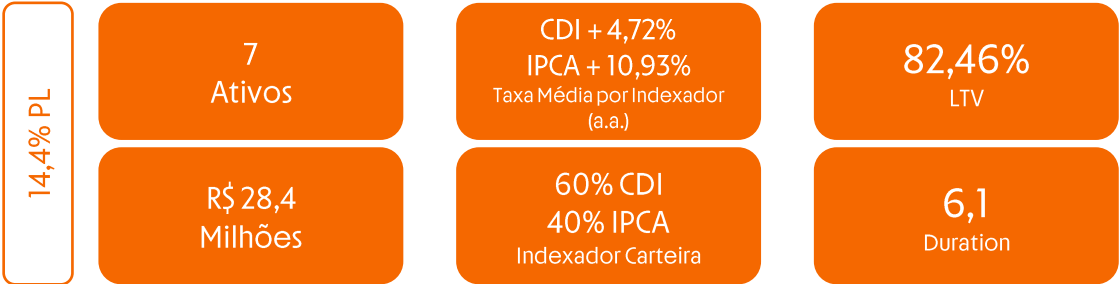
Abaixo, apresentamos o guidance de distribuição para restante do semestre vigente:



¹ As projeções apresentadas são estimativas elaboradas pelo Gestor com base em premissas, cenários e informações disponíveis na data-base, estando sujeitas a alterações sem aviso prévio. Tais projeções não constituem promessa, garantia ou compromisso de rentabilidade, limites mínimos ou máximos de distribuição de rendimentos ou desempenho futuro do Fundo. A efetiva distribuição de rendimentos dependerá do desempenho da carteira, das condições de mercado e de outros fatores que poderão diferir das premissas adotadas, sendo os cenários das projeções meramente ilustrativos. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. As informações presentes neste Material Técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Esta projeção não deve ser utilizada como única base para decisão de investimento.

Portfólio

CRIs



Imóveis

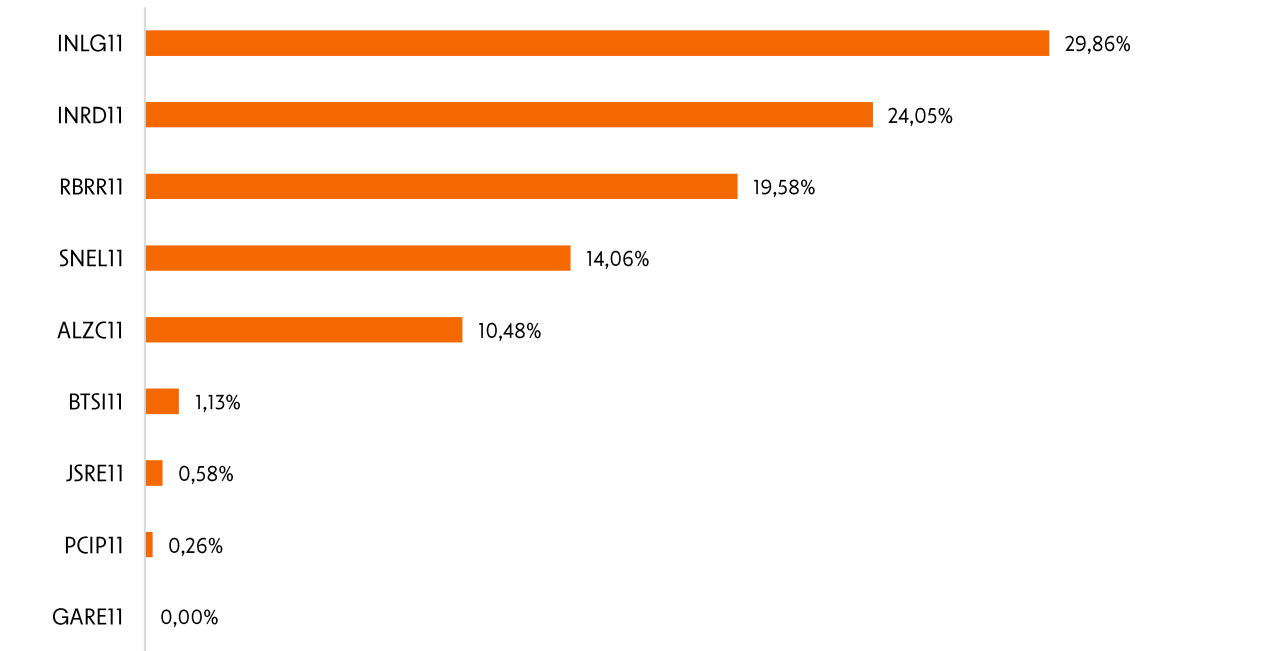


FIs e Ações



FIs

Participação por FII (% do PL em FIs)



Percentuais calculados com base no PL do Fundo em [30/09/2026]. As taxas apresentadas correspondem a médias ponderadas da carteira e não representam rentabilidade do Fundo ou garantia de retorno.

Portfólio

A tabela abaixo apresenta a contribuição de cada classe de ativo para o resultado apurado mensalmente pelo fundo. Não são considerados os ganhos de capital apurados com o desinvestimento de ativos no cálculo apresentado.

Carrego da Carteira - Setembro/26

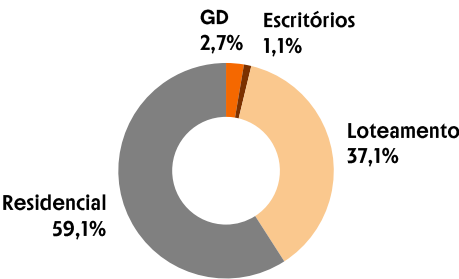
Tipo de Ativo	% do Fundo	Taxa Carrego
CRIs	14,4%	17,05%
Imóveis	0,0%	0,00%
FIIIs	71,3%	12,92%
Total	100,0%	13,61%

As taxas de carrego representam estimativas gerenciais com base nas características da carteira na data-base, não constituindo promessa ou garantia de rentabilidade, distribuição ou resultado futuro.

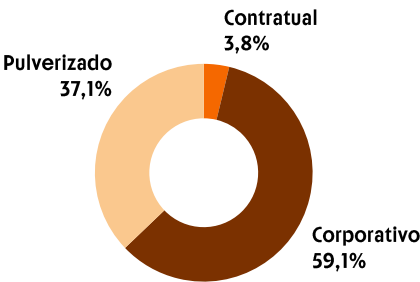
Portfólio

CRIs

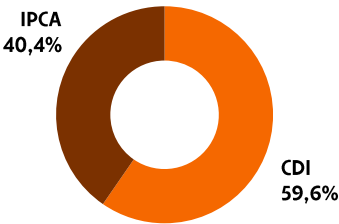
Segmento - % da carteira de CRIs



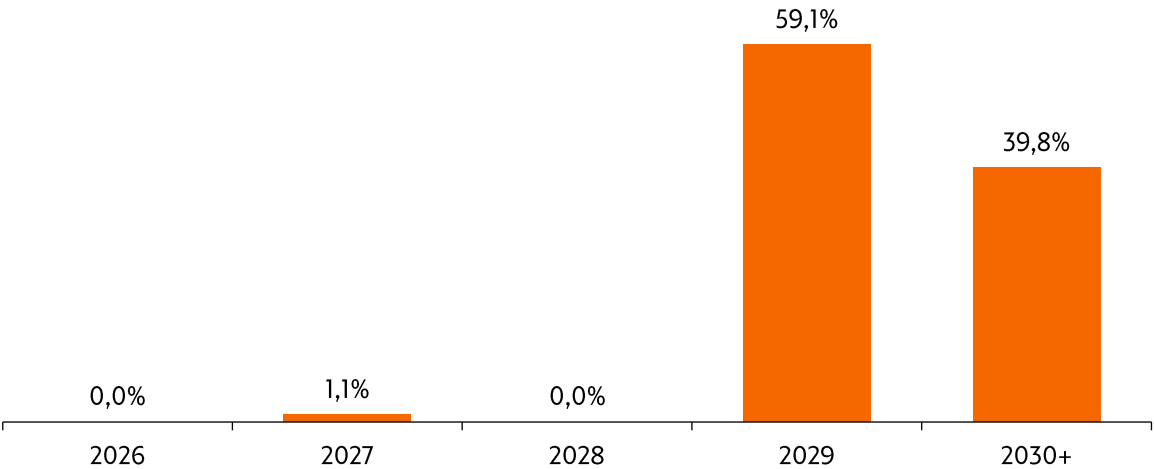
Tipo de Risco - % da carteira de CRIs



Indexador - % da carteira de CRIs



Vencimento dos CRIs



Portfólio Consolidado

Tabela Consolidada

Ativo	Segmento	R\$ MM	Risco	LTV	Duration (Anos)	Index	Taxa Aquisição	Tranche	Código Cetip	Securiti- zadora	Vcto
JK BCDI	Escritórios	0,15	Contratual	30,00%	1,1	CDI	1,88%	Única	22L1086421	OPEA	24/12/2027
Patrimar	Residencial	16,77	Corporativo	n/a	2,1	CDI	2,64%	Única	24K0003002	Riza Sec	23/11/2029
RZK II	GD	0,76	Contratual	n/a	1,6	IPCA	9,26%	Única	21K0637078	Riza Sec	18/11/2031
JK B IPCA	Escritórios	0,16	Contratual	30,00%	1,2	IPCA	11,57%	Única	22L1086426	OPEA	24/12/2027
Urba X	Loteamento	5,45	Pulverizado	85,25%	5,80	IPCA	11,05%	Sênior	25F4185170	OPEA	28/12/2037
Urba IX	Loteamento	5,08	Pulverizado	82,71%	5,24	IPCA	10,70%	Sênior	25C3933894	OPEA	25/07/2037

Portfólio

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
CRI Patrimar	MG/RJ/SP	A Patrimar é uma das maiores incorporadoras do Brasil, com atuação nos segmentos econômico, médio e alto padrão em MG, RJ e SP. O CRI tem lastro em debêntures cujos recursos são destinados à aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários.	23/11/2029	-	-

Energia

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
CRI RZK Solar 01	SP	Financiamento para desenvolvimento de 3 usinas fotovoltaicas, com contrato de exploração de longo prazo com a Claro. O CRI teve vencimento antecipado declarado, e está em fase de reestruturação junto à empresa, dadas as garantias. As usinas estão operacionais, e o CRI conta com cessão fiduciária de recebíveis de alugueis do contrato com a Claro. O ativo já foi remarcado na carteira considerando eventuais perdas.	18/11/2030	Cessão fiduciária de recebíveis dos contratos, fundo de reserva	-

Portfólio

Loteamento

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
CRI Urba IX (Sênior)	Diversos	Antecipação de recebíveis mediante cessão de carteira pulverizada de contratos de compra e venda de unidades de 15 empreendimentos.	25/07/2037	Subordinação (25%), fundo de reserva, cash sweep	82,71%
CRI Urba X (Sênior)	Diversos	Antecipação de recebíveis mediante cessão de carteira pulverizada de contratos de compra e venda de unidades de 18 empreendimentos.	28/12/2037	Subordinação (25%), fundo de reserva, cash sweep	85,25%

Lajes Corporativas

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
CRI JK B IPCA	SP	Financiamento da aquisição de 20% da Torre B do Condomínio Wtorre JK, em São Paulo.	24/12/2027	Alienação fiduciária, cessão fiduciária, fundo de reserva	30%
CRI JK B CDI	SP	Financiamento da aquisição de 20% da Torre B do Condomínio Wtorre JK, em São Paulo.	24/12/2027	Alienação fiduciária, cessão fiduciária, fundo de reserva	30%

 Significado de... | Glossário

Área 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, dividido 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.
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	Reserva para manutenção dos ativos.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Taxa de Distrato	Número de contratos encerrados no mês pelos inquilinos dividido pelo total de unidades locadas no mês.
Taxa de Ocupação	Total de unidades locadas dividido pelo total de unidades do empreendimento ou do Fundo.
Vacância Física	Compreende a porcentagem de unidades vagas dividido pelo total de unidades do empreendimento ou do Fundo.
Valor de Mercado	Valor da cota valor 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

