inter asset

Inter Oportunidade

Relatório Gerencial

Inter Oportunidade Imobiliária Fundo de investimento imobiliário

Outubro de 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%	10,81%

Rend. Sênior	Rend. Subordinada
R$ 0,79 por Cota	R$ 1,05 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$ 65,3 MM

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

Mensagem aos Investidores

O IFIX encerrou outubro com sua sexta queda mensal consecutiva, com desvalorização de 2,89%, passando para 3.646,62 pontos. Ao longo do mês, o índice chegou a renovar sua máxima histórica, aproximando-se dos 4.000 pontos, em um movimento sustentado pela melhora temporária das expectativas do mercado em relação ao cenário político e econômico. Entretanto, com a definição do processo eleitoral e diante da ausência de sinalizações mais concretas quanto à condução da política fiscal, houve uma reavaliação das perspectivas macroeconômicas, resultando na reversão dos ganhos acumulados e no recuo do índice para patamar inferior ao observado no início do mês.

Na última reunião, realizada em setembro, o Copom reduziu a Taxa Selic em 0,25 p.p., para 13,75% a.a., no quinto corte consecutivo do ciclo, em linha com a expectativa do mercado e em decisão compatível com a estratégia de convergência da inflação, segundo o Comitê. No entanto, o desfecho do processo eleitoral alterou de forma relevante a percepção de risco sobre a trajetória das contas públicas, com reflexos diretos sobre o câmbio, as expectativas de inflação e a curva de juros. Na semana posterior ao segundo turno, os juros futuros de longo prazo acumularam alta superior a 250 pontos-base, movimento que eleva o custo de oportunidade dos ativos imobiliários frente aos títulos públicos e pressiona o valor das cotas. Nesse contexto, espera-se que o ciclo de cortes seja mais curto e gradual, ou até interrompido no curto prazo.

A próxima reunião do Copom está marcada para os dias 3 e 4 de novembro. O primeiro Boletim Focus após as eleições elevou a projeção da Selic para o fim de 2026 de 13,25% para 13,50% a.a., o que equivale a apenas mais um corte de 0,25 p.p. até dezembro, e revisou a taxa esperada para o fim de 2027 de 11,75% para 12,50% a.a. A deterioração das expectativas também alcançou a inflação, com o IPCA projetado para 2026 subindo para 5,22%, acima do teto da meta. Um fator determinante para a retomada do ciclo de flexibilização seria uma sinalização concreta de ajuste fiscal, que, até o momento, não ocorreu.

O IPCA registrou alta de 0,82% em setembro, ante deflação de 0,32% em agosto, sendo essa a maior variação para o mês desde 2021. No acumulado em 12 meses, o índice ficou em 4,58%, acima dos 4,22% apurados até agosto, e no acumulado do ano chegou a 3,95%. Com esse resultado, a inflação ultrapassou o limite superior do intervalo de tolerância da meta definida pelo Banco Central, de 4,50%. Entre os grupos, Habitação registrou a maior alta (2,31%), impulsionada pela energia elétrica, enquanto Educação apresentou a menor variação (0,04%).

Mensagem aos Investidores

Resultados

Em outubro, o Fundo distribuiu **R$ 0,79 por cota** para a Subclasse Sênior e **R$ 1,05 por cota** para a Subclasse Subordinada, representando, respectivamente, um *dividend yield* anualizado de **9,11%** e **10,81%**. As cotas patrimoniais encerraram o mês em R$ 104,66 para a Subclasse Sênior e R$ 116,58 para a Subclasse Subordinada.

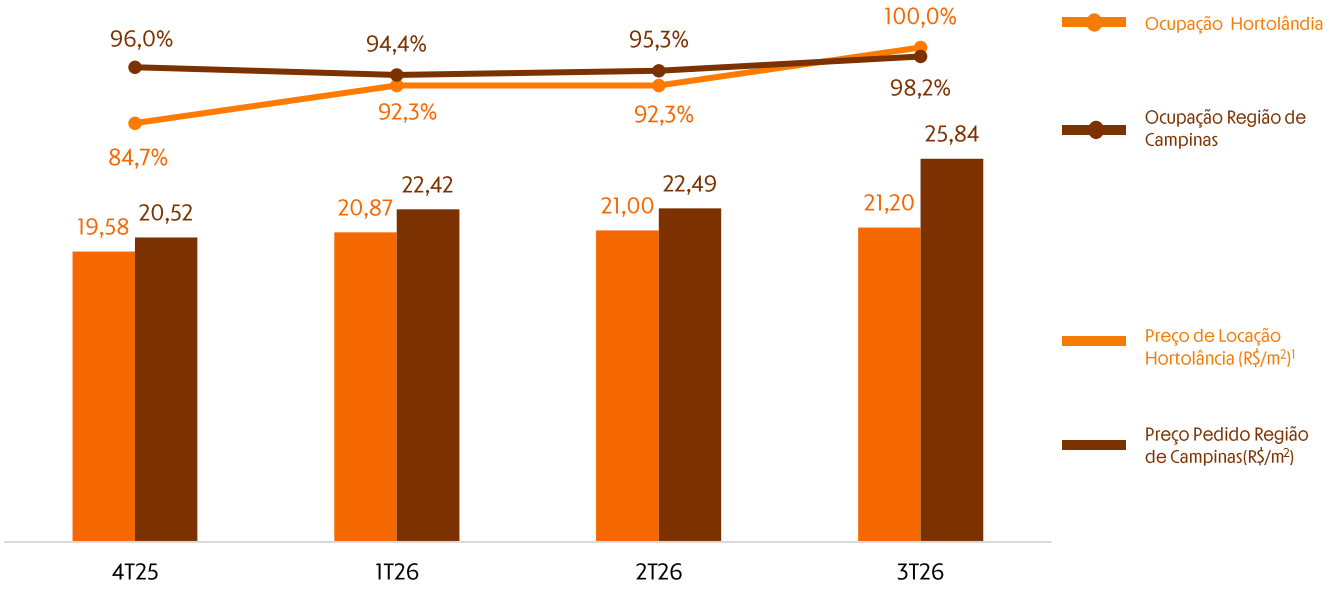
As receitas e despesas do Fundo vieram em linha com o esperado, sendo que o Fundo segue com resultado financeiro elevado por conta da operação realizada em fevereiro de 2026, de antecipação do pagamento dos ativos. O resultado caixa foi de R$ 2,5 MM, sendo que foram distribuídos R$ 2,4 MM.

Ativos

A vacância do Fundo segue zerada, e nesse mês, encerrou a última carência de um inquilino, assim a partir do próximo mês se encerra a Renda Mínima Garantida do vendedor e o ativo Hortolândia passa a remunerar o Fundo com 100% do valor dos contratos de locação. No mês, houve a inadimplência de dois locatários, representando 10,4% da receita. No entanto, foi acionado o Fundo de Reserva com o intuito de não afetar o desempenho do Fundo, dessa forma não houve redução de receitas.

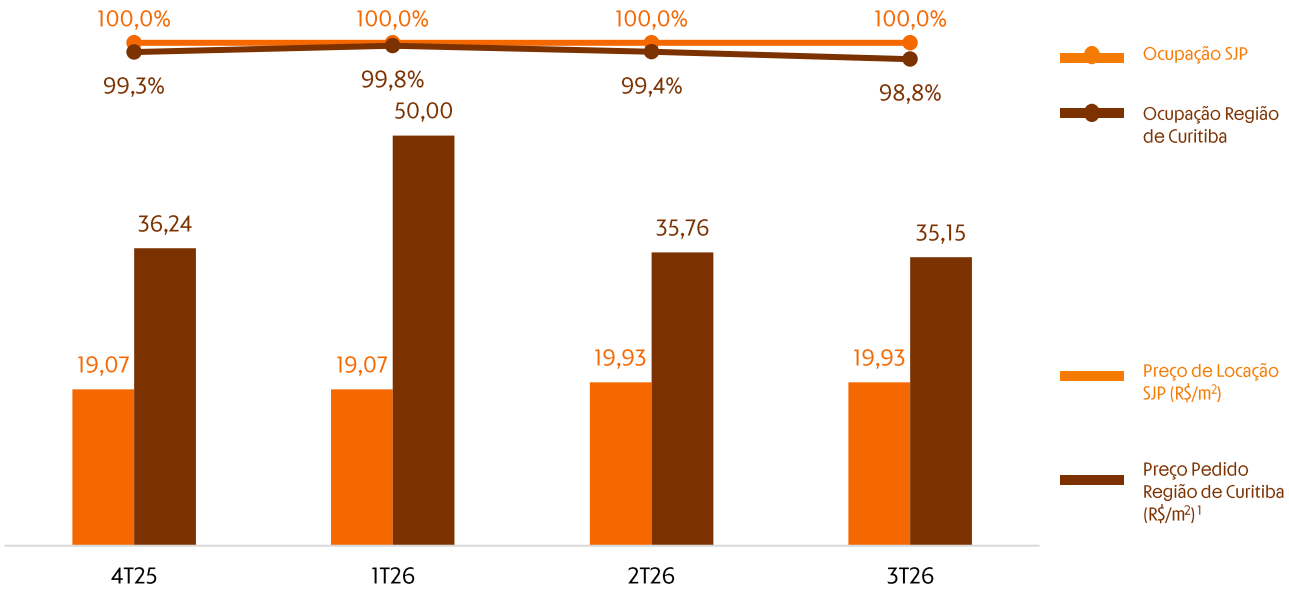
Comparativo Mercado

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



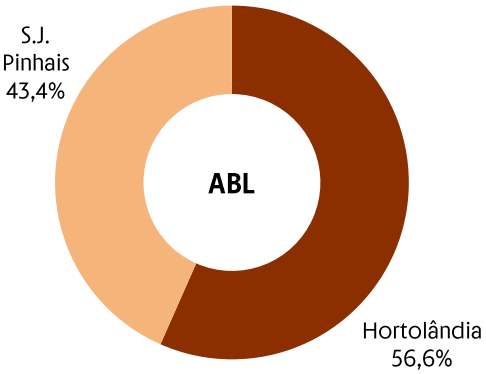
Fonte: SiiLA

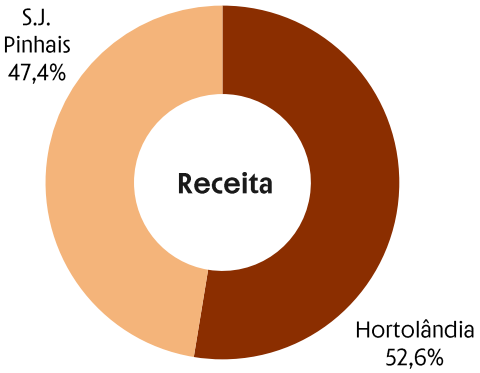
São José dos Pinhais x Mercado de Ativos A e A+ na Região de Curitiba



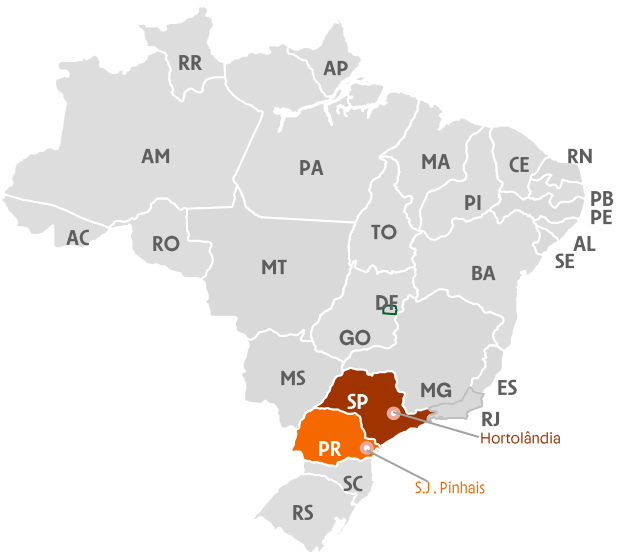
Fonte: SiiLA

Contribuição por Ativo





Distribuição Geográfica



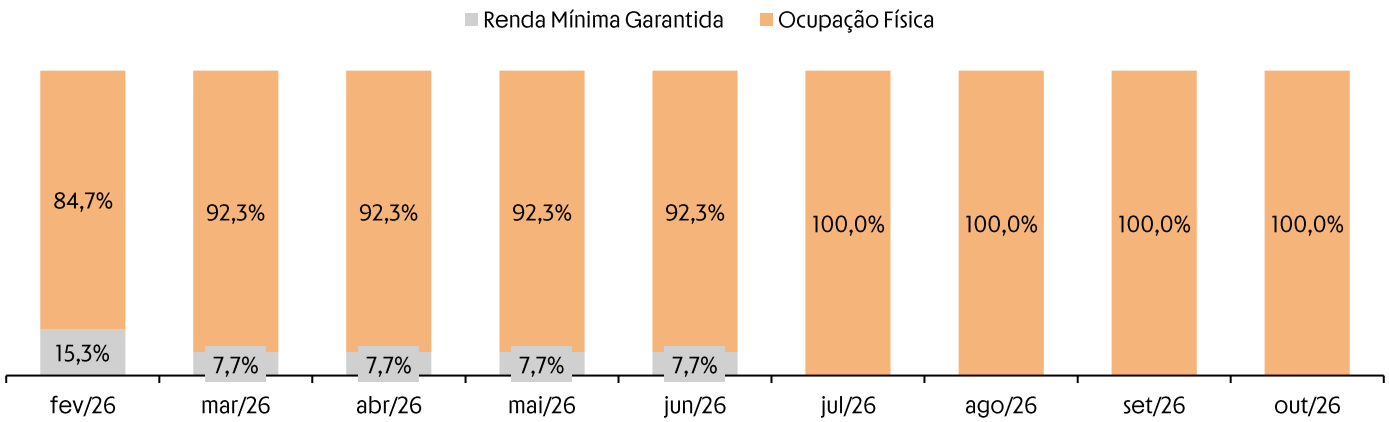
94
Mil m² ABL

12
Clientes

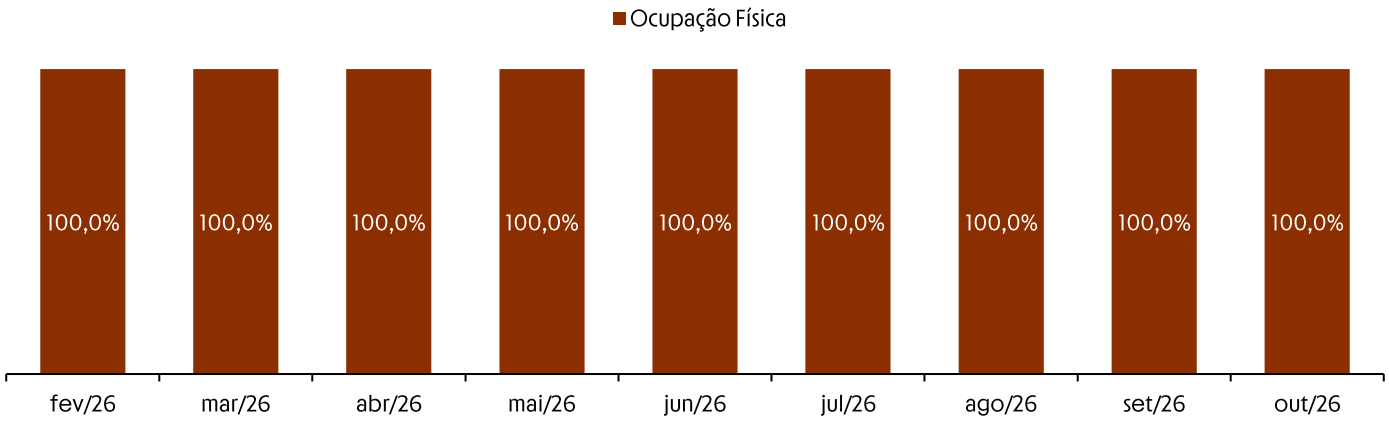
4
Galpões Modulares

Ocupação por Empreendimento

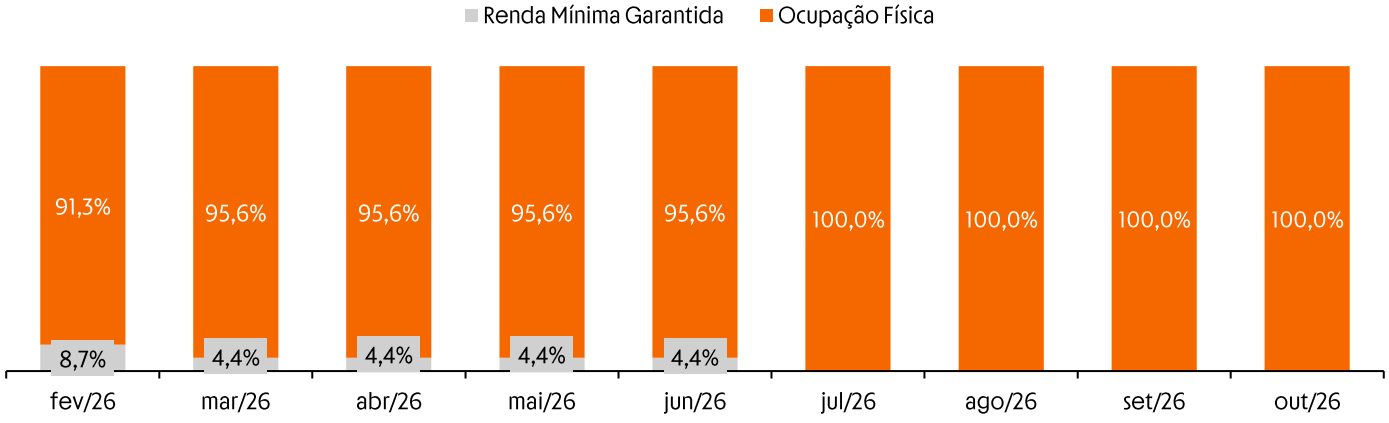
Hortolândia[1]



São José dos Pinhais



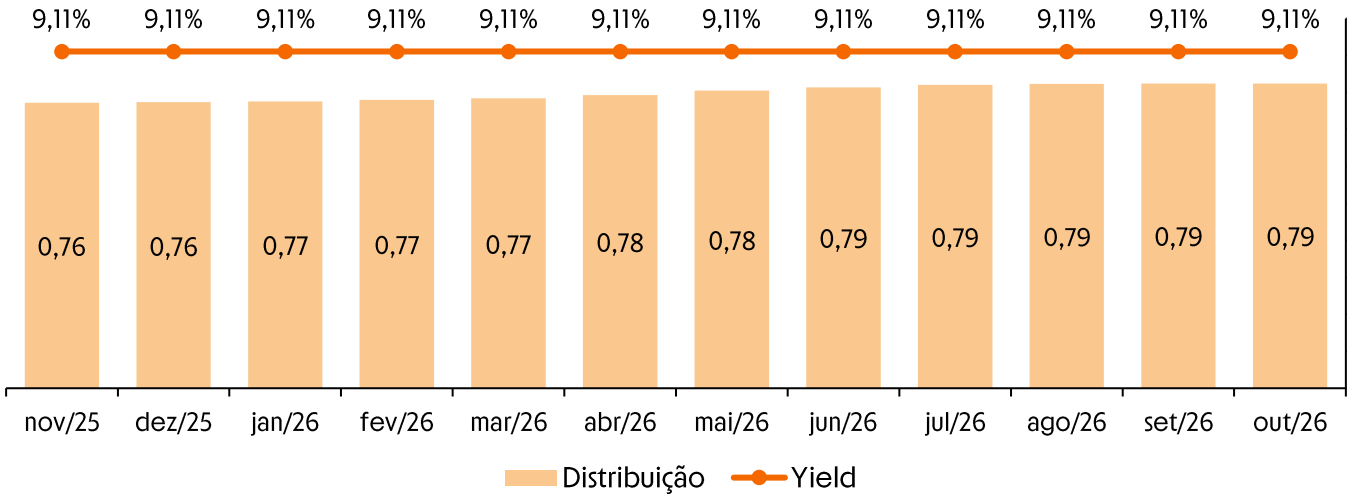
Consolidado



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

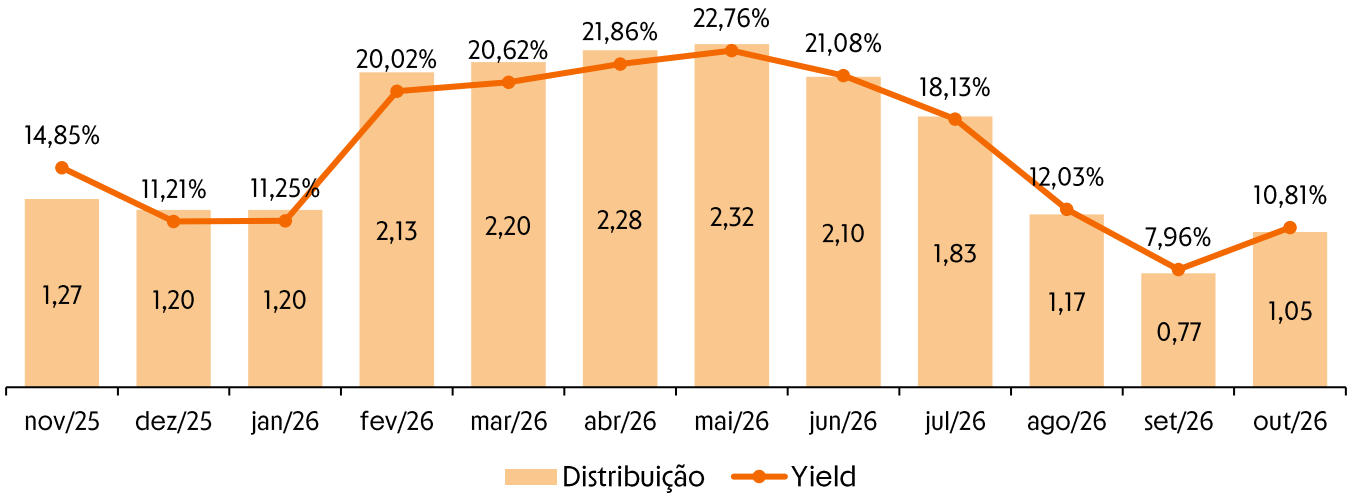
Histórico de Rendimentos

Cota Sênior



[1]Distribuição por cota *12 / Cota Patrimonial

Cota Subordinada

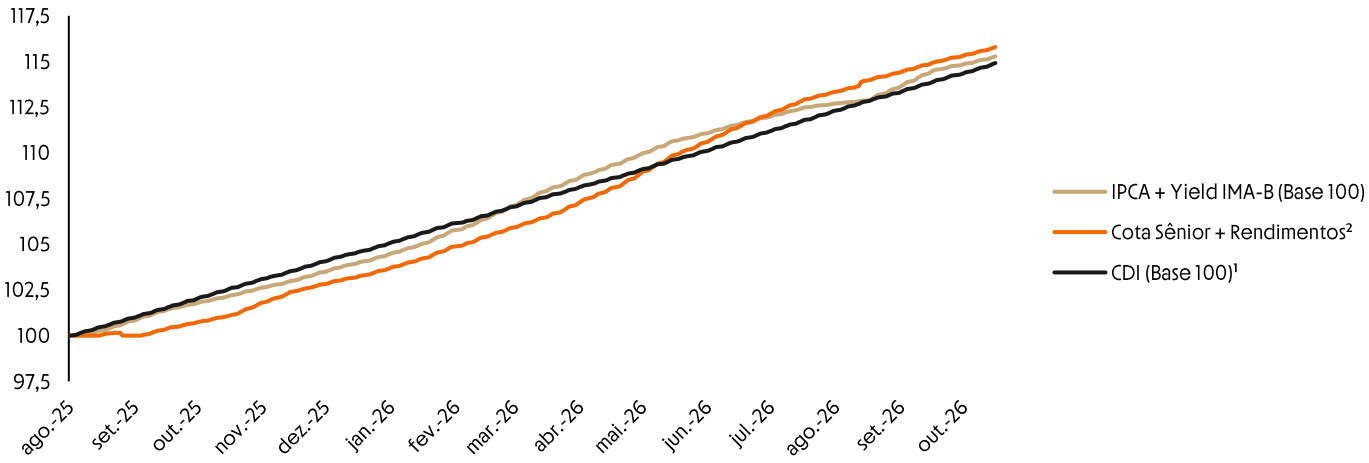


[1]Distribuição por cota *12 / Cota Patrimonial

Resultado Histórico

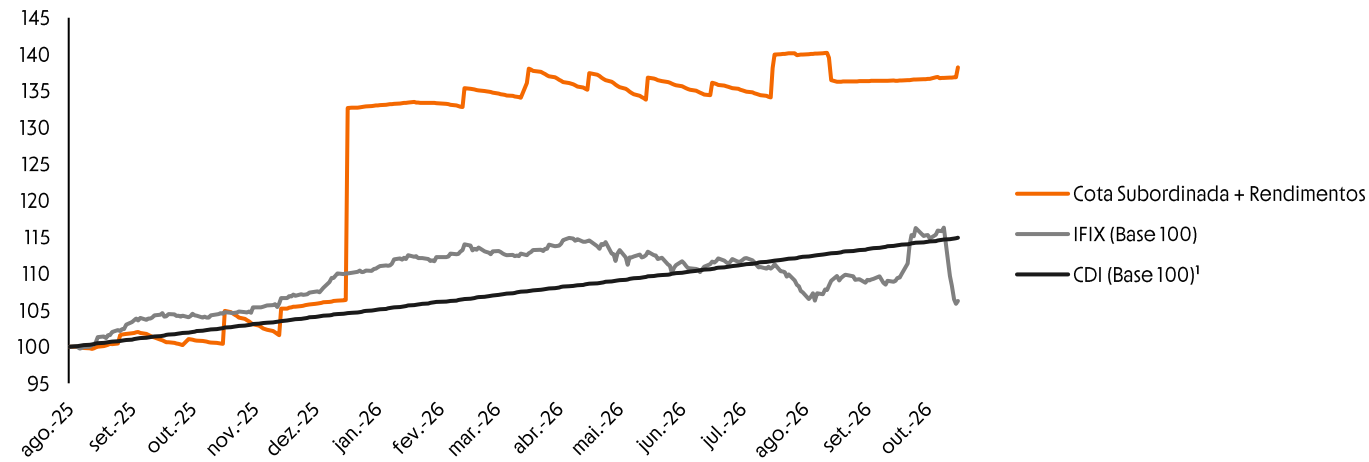
Comparativo Inter Oportunidade, IFIX e CDI Últimos 12 Meses)

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



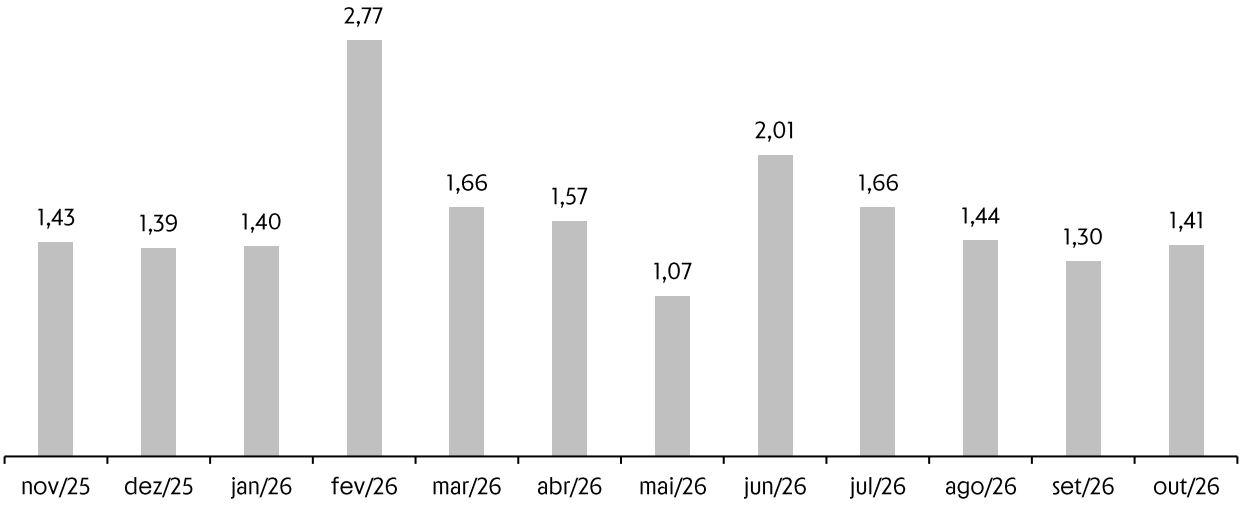
¹ *Considerando uma alíquota de IR de 15%*

Demonstração de Resultados

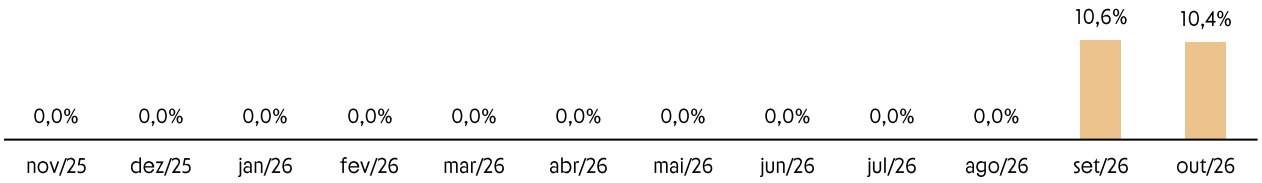
	YTD (2026)	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	Desde o Início
Receitas	**31.223.797**	**2.127.750**	**3.806.842**	**3.200.821**	**2.843.943**	**2.630.635**	**2.800.560**	**39.832.977**
Receita de Locação	19.384.213	2.125.038	1.873.394	2.019.450	1.701.748	1.752.890	2.157.292	24.304.455
Rendimento Mobiliário	11.839.584	2.712	1.933.448	1.181.371	1.142.195	877.745	643.268	15.528.522
Despesas Imobiliárias	0	0	0	0	0	-46.507	-33.487	-79.994
Despesas Operacionais	-2.641.487	-259.752	-264.645	-258.271	-283.609	-266.695	-259.437	-3.426.736
Resultado Caixa	**28.502.316**	**1.867.998**	**3.542.197**	**2.942.550**	**2.560.334**	**2.317.432**	**2.507.636**	**36.326.247**
Reserva	1.421.891	-1.184.817	600.831	142.145	126.689	106.541	139.945	1.488.156
Resultado Não Distribuído Acumulado	2.274.511	372.005	972.836	1.114.981	1.383.815	1.759.190	2.274.511	2.274.511
Rendimento Distribuído Sênior	**17.532.425**	**1.753.615**	**1.765.366**	**1.775.605**	**1.778.445**	**1.779.691**	**1.779.691**	**23.274.091**
Distribuição por Cota Sênior	7,83	0,78	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	10,39
Rendimento Distribuído Sub	**9.548.000**	**1.299.200**	**1.176.000**	**1.024.800**	**655.200**	**431.200**	**588.000**	**11.564.000**
Distribuição por Cota Sub	17,05	2,32	2,10	1,83	1,17	0,77	1,05	20,65

Índice de Cobertura de Juros

O Resultado Caixa de Outubro foi de **R$ 2.507.636,10** 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 **1,41.**

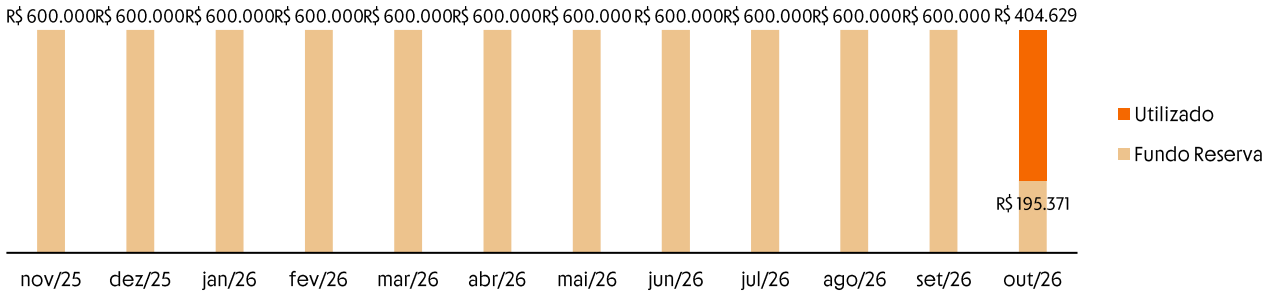


Inadimplência



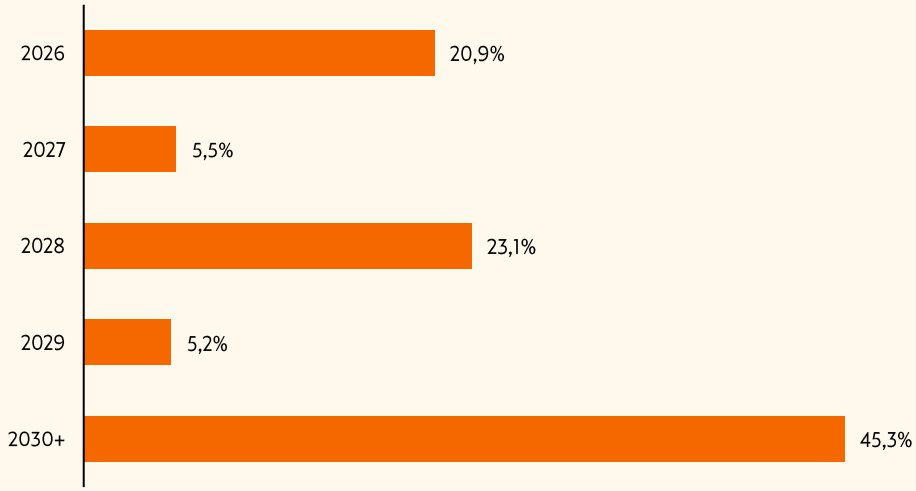
** O Fundo possui uma reserva com a consultora imobiliária de R$ 600.000 que recompõe qualquer inadimplência no período.*

Fundo de Reserva



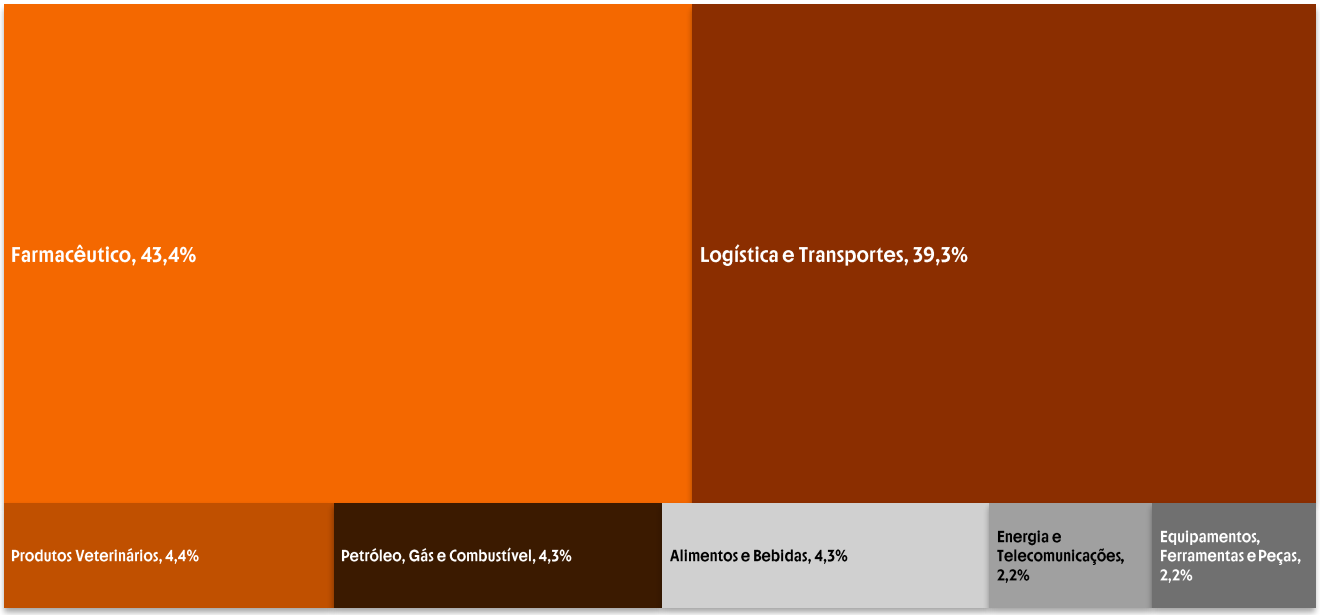
O Fundo possui um contrato com a consultora imobiliária garantindo que qualquer inadimplência que afete o fluxo de caixa do Fundo é coberta pelo fundo de reserva em um valor de até R$ 600.000. Após o uso, o valor é recomposto para o mês seguinte. Esse acordo tem validade ao longo do prazo do Fundo

Vencimento dos Contratos



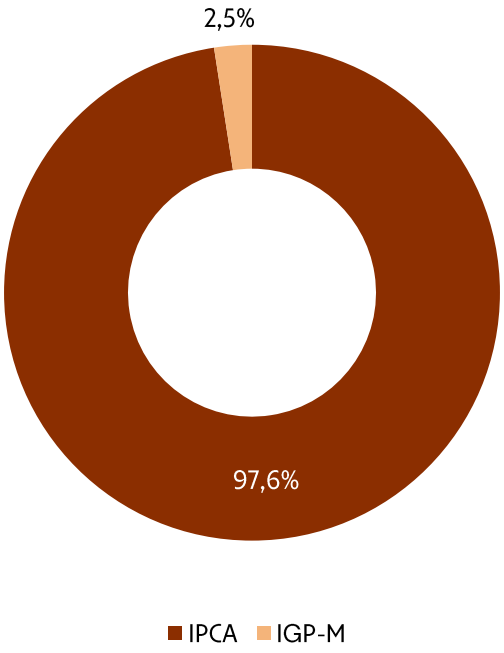
Locatários

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	10
Data Aquisição	Set/2025	Vacância Física	7,69%
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