



INDE11

Relatório Gerencial

INTER
Desenvolvimento
Fundo de
investimento
imobiliário

Janeiro
2026

Sobre o fundo

Objetivo do Fundo

Estruturado para participar de empreendimentos preferencialmente residenciais via participação no fluxo de receitas, com aquisição de terrenos no mercado alvo e permuta financeira com incorporadores e construtores estratégicos.

BELLINI | JaIGP

Estratégias

Imóveis Estratégicos

Preferencialmente alto padrão, focados em bairros nobres em São Paulo, público prioritariamente de alta renda.

Participação por Permuta

Investimento em terrenos para posterior permuta com incorporadores, não participando assim dos riscos de construção. Integralização das cotas ocorre conforme fluxo de pagamento dos terrenos.

Gestão Profissional

Consultoria imobiliária especializada, com mais de 30 anos de experiência e mais de 20 projetos realizados.

Gestão pela Inter Asset possuindo 20 anos de experiência.

Geração de Valor

Participação em empreendimentos de alto padrão.

Potencial de ganho de capital - perspectiva de aumento no preço de venda de imóveis residenciais nos bairros alvos.

Principais Características

Início do Fundo: Dezembro 2023

Código B3: INDE11

Razão Social: Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário

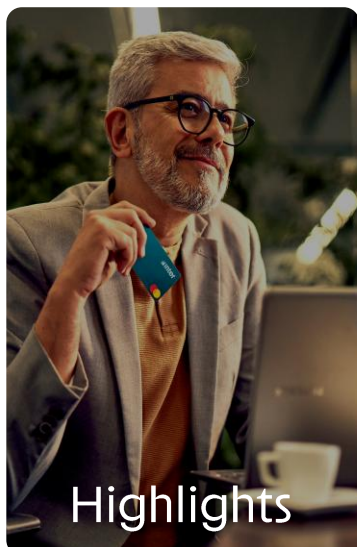
CNPJ: 52.635.194/0001-03

Categoria ANBIMA: FII de Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa - Residencial

Administrador: Inter DTVM

Público-Alvo: Investidores em geral

Taxa de Administração: 1,75% a.a. sobre o PL [Administração + Gestão + Administração Imobiliária]



Desconto de 100% das taxas da Gestora e Consultora Imobiliária até mês competência de fevereiro/2026



Demolição dos antigos imóveis do terreno do projeto JML foi finalizada

Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

O IFIX encerrou janeiro em alta mais uma vez, com valorização de 2,27%, atingindo 3.862,65 pontos, recorde histórico, reforçando o padrão positivo apresentado ao longo dos últimos 12 meses, quando acumula uma alta de 27,82%.

Em 27 e 28 de janeiro, ocorreu a primeira reunião do Comitê de Política Monetária [Copom] do ano, na qual foi tomada a decisão de manter a Taxa Selic em 15,00% a.a. A próxima reunião está agendada para os dias 17 e 18 de março e a expectativa do mercado é de corte na taxa, que se mantém em seu patamar mais alto desde 2006.

Após alta de 0,18% em novembro, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo [IPCA] acelerou levemente, registrando uma alta de 0,33% em dezembro, abaixo da expectativa do mercado, que previa um aumento de 0,40%. A inflação acumulou uma alta de 4,26% em 2025 e, com esse valor, permanece no intervalo de tolerância da meta do Conselho Monetário Nacional. Os principais destaques do mês foram os Transportes, com uma alta de 0,74% enquanto Habitação registrou a única queda, de 0,33%.

Mensagem aos Investidores

Geral

Em razão da postergação dos lançamentos dos projetos do Fundo, a Gestora e a Consultora Imobiliária concordaram em renunciar 100% de suas respectivas taxas referente aos períodos de competência de Dezembro de 2025 a Fevereiro de 2026, e, referente ao período de competência de Março a Novembro de 2026, a Gestora e a Consultora passarão a receber R\$ 28.000,00. As demais condições comerciais permanecem inalteradas.

Projeto Jamaris

Seguimos no aguardo quanto à ativação do Eixo Norte-Sul.

Reforçando que, apesar da data de lançamento incerta, o percentual de permuta financeira será ajustado visando manter a rentabilidade planejada ao Cotista [TIR de IPCA + 18,65%]. Esse movimento está previsto no contrato celebrado com a Incorporadora.

Projeto JML

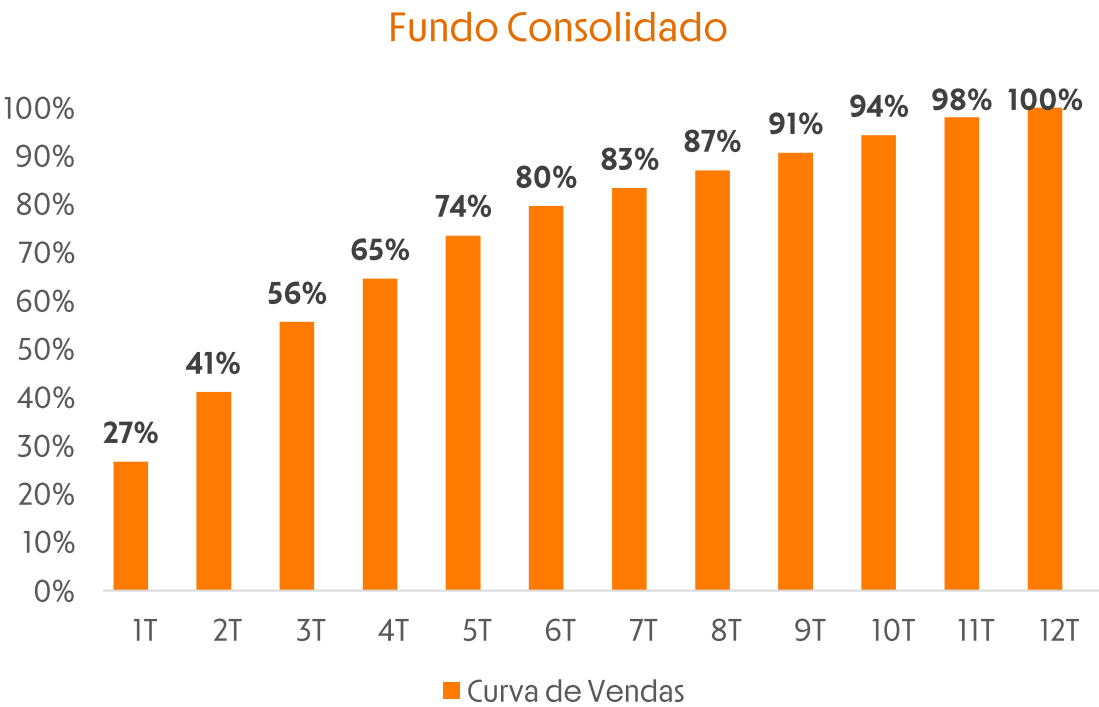
A previsão de lançamento segue no 1º Tri/2026. No terreno, o processo de demolição dos antigos imóveis foi finalizado para dar início a construção do estande de vendas.

Resumo dos Projetos

Projeto	Bairro	Incorporador	Modalidade de Investimento	ABL Permutada	Preço por m² [2]	VGV [1]	Participação no VGV [2]	Receita do fundo [1]	Status
Jamaris	Moema	JalGP	Permuta Financeira	9.825	R\$ 24,6k	R\$ 242MM	28,88% [2]	R\$ 69,9MM	Em aprovação
JML	Jardins	JalGP + MCDI	Permuta Financeira	3.961	R\$ 31,8k	R\$ 126MM	23,06% [2]	R\$ 29,1MM	Em aprovação
Total				13.786		R\$ 368MM		R\$ 99MM	

[1] = BaseFev/2025
[2] = Percentuais em revisão devido à mudança nos projetos e/ou cronogramas, objetivando manter o retorno ao cotista de IPCA+ 18,65%

Curva de Vendas Projetada



Projeto JML

Tipologia

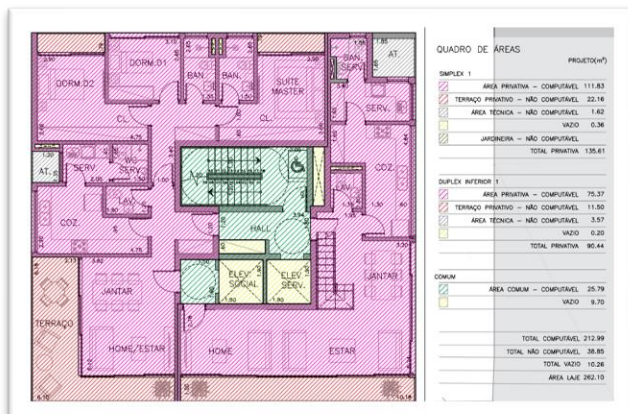
Tipologia	Área Privativa [m²]	Numero de Unidades	Vagas/Unidades
Studio 1	30	15	-
Duplex 1	175	4	2
Simplex 1	158	8	2
Garden 1	239	1	3
Simplex 2	140	8	2
Duplex 2	268	1	3

Imagens

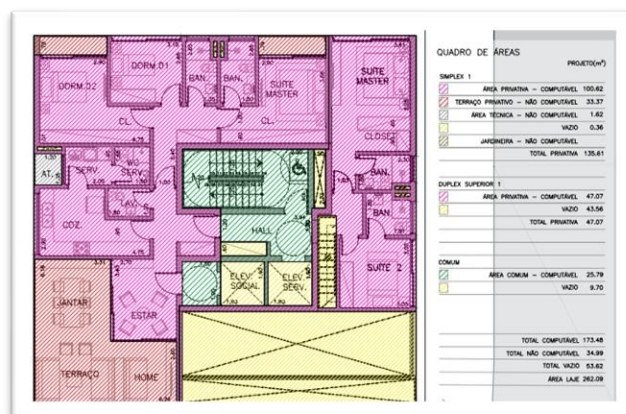


Projeto JML

Planta baixa Simplex 1 e Duplex 1

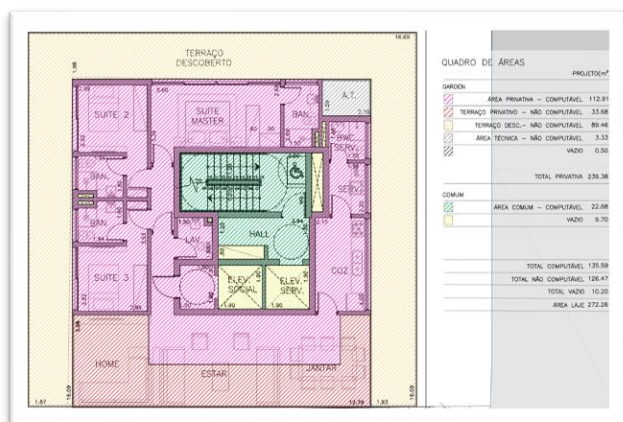


Simplex 1 + Duplex 1 Inferior

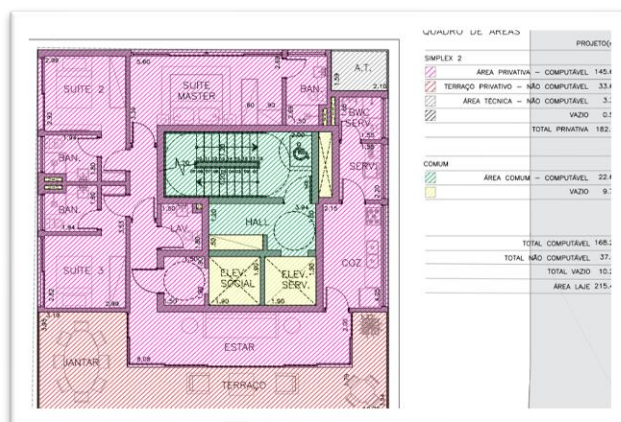


Simplex 1 + Duplex 1 Superior

Planta baixa Simplex 2

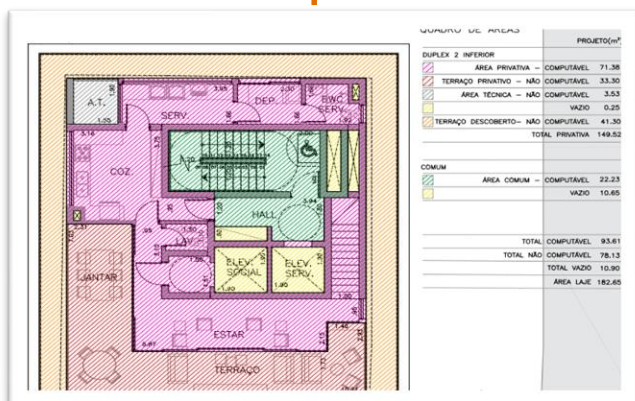


Simplex 2 Garden

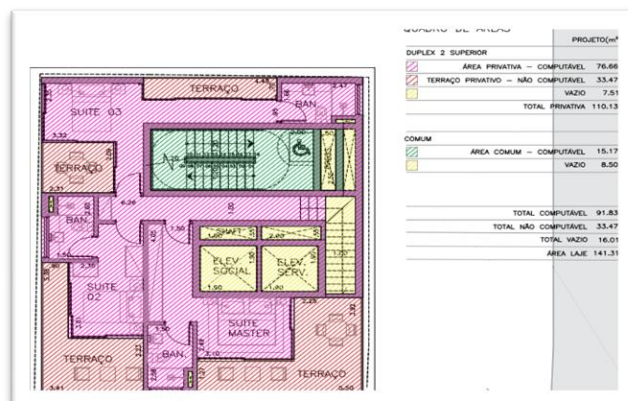


Simplex 2

Planta baixa Duplex 2



Duplex 2 Inferior



Duplex 2 Superior

Projeto Jamaris

Tipologia

Jamaris	
Apartamento Tipo A	
Área Privativa	138,06 m²
Número de Quartos	3
Quantidade	44
Área Privativa Total Tipo 1	6.074,64 m²
Apartamento Tipo B	
Área Privativa	135,61 m²
Número de Quartos	4
Quantidade	22
Área Privativa Total Tipo 2	2.983,42 m²
Duplex A	
Área Privativa	254,29 m²
Número de Quartos	4
Quantidade	2
Área Privativa Total Tipo 2	508,58 m²
Duplex B	
Área Privativa	258,26 m²
Número de Quartos	4
Quantidade	1
Área Privativa Total Tipo 2	258,26 m²
Área Privativa Total	9.824,90 m²

Projeto Jamaris

Apartamento Tipo A



Opção 1



Opção 2

Apartamento Tipo B



Opção 1



Opção 2

Projeto Jamaris

Duplex A



Inferior



Superior

Duplex B



Inferior



Superior



inter
asset

Contato

ri@interasset.com.br

Site

www.interasset.com.br

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

