

inter asset

INDE11

Relatório Gerencial

INTER Desenvolvimento Fundo de investimento imobiliário

Outubro 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.

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]



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.

Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

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.

Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

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%).

Projeto JML

Ao todo, foram vendidas 7 unidades desde o lançamento. Dessas, 5 foram unidades tipo vendidas à vista e duas foram HMPs vendidos à prazo. Com isso, o projeto segue com 15% do VGV vendido, comparado com uma projeção de 25%. O cenário macroeconômico pós-eleitoral forjou um mercado apreensivo e incerto, o que explica a desaceleração das vendas. A Gestão avalia esse movimento como em linha com as expectativas.

Do lado comercial, o projeto segue com a campanha nas redes sociais ativas e está atuando com frentes físicas em pontos de interesse na região como a Av. Paulista e comércios da região.

Projeto Jamaris

Seguimos no aguardo quanto à ativação do Eixo Norte-Sul. O projeto segue sob aprovação da prefeitura, porém sofreu um pequeno atraso devido a algumas mudanças de escopo. Lembrando que, uma vez que aprovada, o estande de vendas e apartamento decorado estão prontos para o lançamento.

Área privativa dos projetos

JML	Jamaris
3.950,58 m²	9.824,90 m²

Custo (Valor Pago/Área Privativa Fundo)

JML	Jamaris
R$ 12.442,83/m²	R$ 10.970,76/m²

Resultado

Retorno Atualizado[2]	MOIC
IPCA + 14,00% a.a.	1,87x

Resumo dos Projetos

Projeto	Bairro	Incorporador	Modalidade de Investimento	Preço por m²	VGV [2]	Participação no VGV [3]	Status
Jamaris	Moema	JalGP	Permuta Financeira	R$ 24,6k	R$ 242MM	28,88%	Em aprovação
JML	Jardins	JalGP + MCDI	Permuta Financeira	R$ 33,0k	R$ 125MM	24,86%	Aprovado
Total					**R$ 367MM**		

[1] = Esse retorno desconsidera os ajustes a serem feitos na porcentagem de permuta uma vez que aprovado o ProjetoJamaris
[2] = Base Fev/2025
[3] = Percentual em revisão devido à mudança nos projetos e/ou cronogramas, objetivando manter o retorno ao cotista de IPCA +18,65%

Projeto JML

Imagens







Projeto JML

Imagens





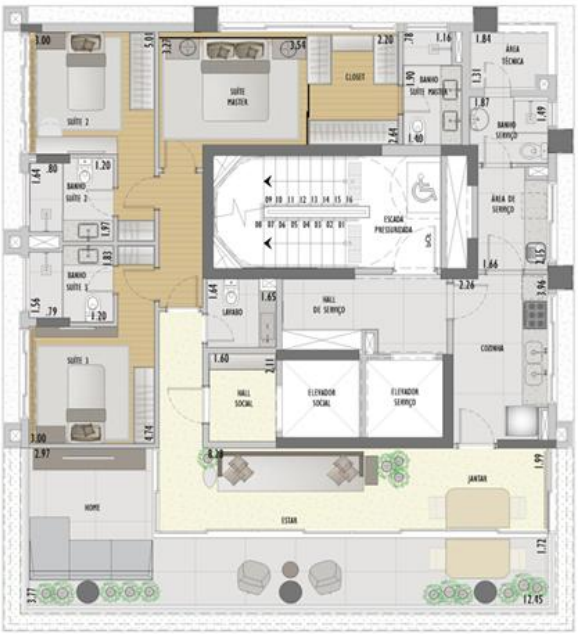


Projeto JML

Plantas



Simplex 1



Simplex 2

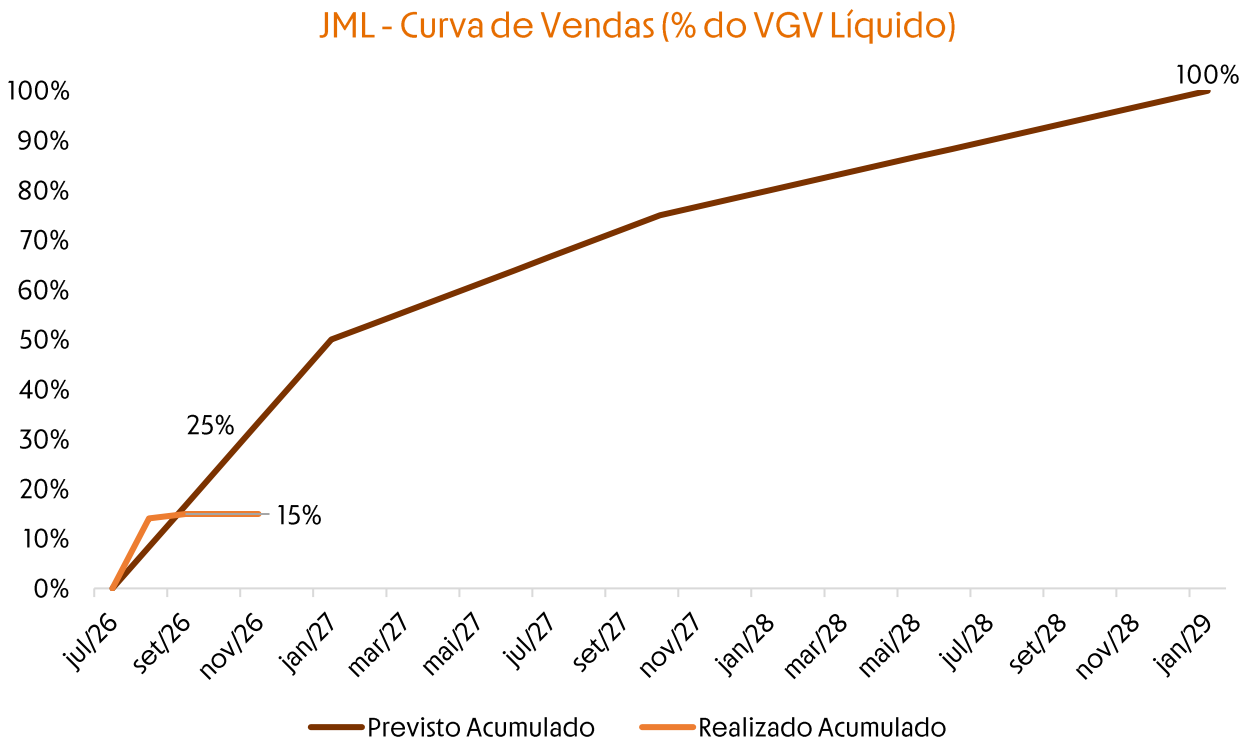


Duplex Inferior



Duplex Superior

Projeto JML



TIPO	Área Privativa	Qtde Inicial	Qtde Vendida	Estoque Atual	% Unidades Vendidas
Studio 1	26	19	2	17	11%
Duplex 1	177	4	0	4	0%
Simplex 1	139	8	2	6	25%
Garden 1	228	1	0	1	0%
Simplex 2	157	7	3	4	43%
Duplex 2 (Garden)	281	1	0	1	0%
Total	**3925**	**40**	**5**	**35**	**18%**

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

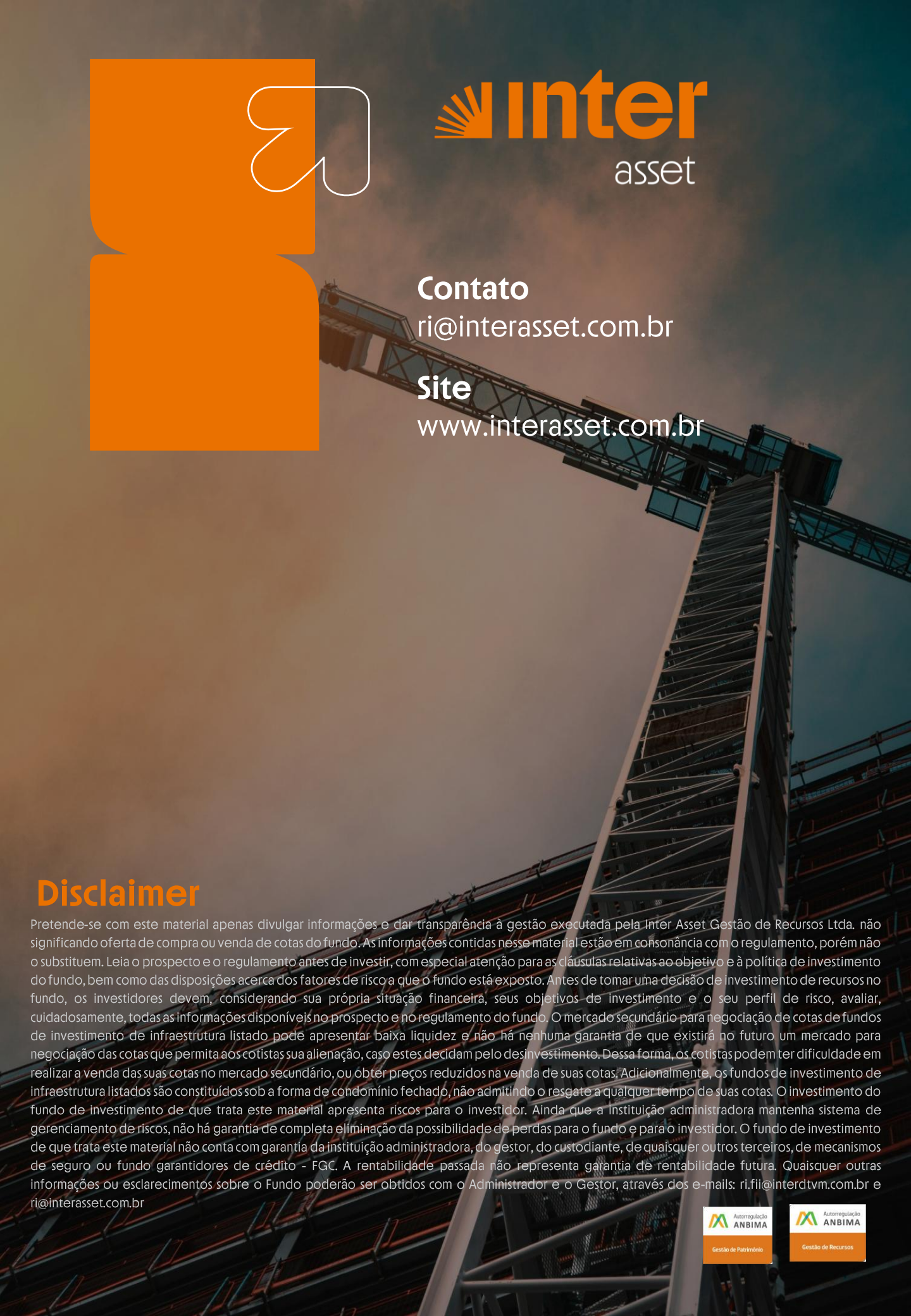
Duplex B



Inferior



Superior



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

Autorregulação ANBIMA Gestão de Patrimônio

Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos