

Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ nº 52.635.194/0001-03

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda. – CNPJ nº 18.945.670/0001-46)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 2622Q-039-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

**Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Imóveis destinados à venda

(Conforme Notas Explicativas nº 6, “Imóveis destinados à venda”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem por objetivo investir em ativos imobiliários para venda, que estão avaliados pelo seu menor valor entre o custo e o valor realizável líquido conforme apurado através de análise do mercado. Em 31 de dezembro de 2025, o valor desses investimentos montava R\$ 12.220 mil o equivalente a 23,91% do seu Patrimônio Líquido. Em nosso julgamento, consideramos a valorização, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** verificação das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento de especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos para a análise do valor recuperável dos terrenos. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos na comparação de mercado; **(v)** análise do memorando com a conclusão dos especialistas para validação do valor realizável dos ativos em carteira; e **(vii)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração dos ativos e o respectivo resultado obtido no exercício, foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Cessão de Recebíveis

(Conforme Notas Explicativas nº 7, “Cessão de imóveis”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo mantinha investimento correspondente a 26,46% do Valor Geral de Vendas (VGV) líquido do Empreendimento Jamaris, mensurado ao valor justo, no montante de R\$ 39.909 mil, equivalente a 78,09% do seu patrimônio líquido. Em nosso julgamento consideramos a mensuração a valor justo, a existência e a realização do investimento, como assuntos relevantes para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** verificação dos contratos dos imóveis; **(iii)** validação da existência dos recebíveis por meio de cessão fiduciária e aditamentos; **(iv)** validação do valor geral de vendas líquido do empreendimento (VGV); **(v)** envolvimento de especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos para a análise do valor recuperável dos imóveis. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos na comparação de mercado; **(v)** análise do memorando com a conclusão dos especialistas para validação do valor realizável do ativo; **(vi)** análise e verificação das benfeitorias e/ou custos incorridos; e **(vii)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas na demonstração financeira.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento da valorização, da existência, da realização dos investimentos e o respectivo resultado obtido no exercício, foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Bruna Campos Peagno
Contadora CRC 1SP-294.016/O-0

Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 52.635.194/0001-03

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	31/12/2025	% sobre o PL	31/12/2024	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		12.881	25,20%	21.263	67,89%
Operações compromissadas	4	70	0,14%	187	0,60%
Letras do Tesouro Nacional ("LTN")		-	0,00%	187	0,60%
Notas do Tesouro Nacional - Série B ("NTN-B")		70	0,14%	-	0,00%
Instrumentos financeiros		591	1,16%	8.856	28,27%
Tesouro Selic ("LFT")	5	591	1,16%	8.856	28,27%
Estoque		12.220	23,91%	12.220	39,01%
Terrenos	6	12.220	23,91%	12.220	39,01%
Não circulante					
Outros direitos reais		39.909	78,09%	27.042	86,34%
Cessão de recebíveis	7	39.909	78,09%	27.042	86,34%
Total do ativo		52.790	103,30%	48.305	154,22%
Passivo					
Circulante		1.684	3,30%	16.983	54,22%
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		211	0,42%	213	0,68%
Taxa de gestão (*)	13	66	0,13%	63	0,20%
Consultoria	13	66	0,13%	63	0,20%
Taxa de administração (*)	11	27	0,06%	25	0,08%
Outros valores a pagar		52	0,10%	62	0,20%
Passivos financeiros de natureza imobiliária		1.473	2,88%	16.770	53,54%
Obrigações por compra de imóveis	7	1.473	2,88%	16.770	53,54%
Patrimônio líquido	9	51.106	100,00%	31.322	100,00%
Cotas integralizadas		44.967	87,99%	34.185	109,14%
Lucros (prejuízos) acumulados		6.139	12,01%	(2.863)	-9,14%
Total do passivo e do patrimônio líquido		52.790	103,30%	48.305	154,22%

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 52.635.194/0001-03

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$)

Composição do resultado do exercício	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de naturezas imobiliárias		10.126	-
Ajuste a valor justo	7	10.126	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		336	332
Receitas de operações compromissadas	4	49	195
Receitas com títulos públicos	5	287	137
Outras rendas não operacionais		-	17
Reversão de provisão do exercício anterior		-	17
Demais despesas		(1.460)	(2.947)
Consultoria imobiliária	13	(566)	(750)
Taxa de gestão	13	(566)	(740)
Assessoria técnica e laudo de avaliação		(13)	(367)
Taxa de administração	11	(302)	(295)
Consultoria jurídica		-	(220)
Outras despesas administrativas		(13)	(388)
Despesas do sistema financeiro		-	(187)
Resultado líquido no exercício		9.002	(2.598)
Quantidade de cotas		447.921	343.678
Resultado líquido por cotas (em R\$)		20,10	(7,56)
Rentabilidade do Fundo sobre o patrimônio		17,61%	-8,29%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 52.635.194/0001-03

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Notas explicativas	Capital social	Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2023		891	(265)	626
Integralização de cotas		33.294		33.294
Resultado líquido do exercício			(2.598)	(2.598)
Em 31 de dezembro de 2024		34.185	(2.863)	31.322
Integralização de cotas	9.b	10.782		10.782
Resultado líquido do exercício			9.002	9.002
Em 31 de dezembro de 2025		44.967	6.139	51.106

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 52.635.194/0001-03

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido no exercício/período		9.002	(2.598)
(-) Ajuste a valor justo de ativos de natureza imobiliária		(10.126)	-
Aumento / diminuição de aplicações em títulos públicos federais (Tesouro Selic)		8.265	(8.856)
Aumento demais valores a pagar		(2)	175
Caixa líquido das atividades operacionais		7.139	(11.279)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Custos incrementais de aquisição cessão de imóveis	7	(2.741)	(27.042)
Aquisição de terrenos	6	-	(12.220)
Obrigações por compra de imóveis	5	(15.297)	16.770
Caixa líquido das atividades de investimentos		(18.038)	(22.492)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Recebimento pela emissão de cotas	9.b	10.782	33.294
Caixa líquido das atividades de financiamentos		10.782	33.294
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		(117)	(477)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	187	664
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	70	187
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		(117)	(477)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") iniciou suas operações em 14 de dezembro de 2023, com prazo determinado de duração e condomínio fechado, destinado à aplicação em ativos financeiros regido no regulamento e pelas disposições legais e regulamentares em vigor que lhe forem aplicáveis. É um fundo destinado a investidores em geral, que possuem situação financeira, objetivo de investimento e tolerância aos riscos compatíveis com o objetivo e a política de investimento do Fundo e que conheçam, entendam e aceitem os riscos relacionados à sua carteira.

O objetivo do Fundo é investir em ativos imobiliários, participações societárias empreendimentos imobiliários. Além disso, o Fundo pode fazer investimentos em outros ativos financeiros, tais como ações, debêntures, cotas de fundos de investimentos, certificados de recebível imobiliário (CRI), letras financeiras e quaisquer outros ativos.

O prazo de duração do Fundo é de 6 (seis) anos, a partir da data da primeira integralização de cotas do Fundo, podendo referido prazo de duração ser prorrogado por até 2 (dois) períodos sucessivos de 1 (um) ano cada, totalizando 8 (oito) anos no máximo a contar da data de início das atividades do Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora ou de nenhum mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

O preço de mercado das cotas, que são negociadas na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (B3) através do ticker INDE11, podem sofrer oscilações desencadeadas pelo cenário macroeconômico.

As cotas patrimoniais apresentaram os seguintes preços no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

Data de fechamento	Cota patrimonial (*)
31/01/2025	90,86
28/02/2025	90,53
31/03/2025	90,22
30/04/2025	93,07
31/05/2025	92,88
30/06/2025	92,66
31/07/2025	92,35
29/08/2025	92,02
30/09/2025	91,69
31/10/2025	91,91
28/11/2025	91,85

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

30/12/2025

114,10

(*) Valores expressos em reais

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Resolução CVM nº 175/22 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração destas demonstrações financeiras, foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e a determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração de resultado

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados no período da apresentação do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação a essas estimativas.

3.1 Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

3.2 Operações compromissadas

São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

3.3 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.4 Classificação de ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.5 Instrumentos financeiros

a. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data do reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- Ativos mensurados ao valor justo por meio do resultado, de modo que essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de bancos;
- Aplicações financeiras, neste caso representadas por operações

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

compromissadas: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural;

- Títulos e valores mobiliários: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor

b. Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

(i) Mensuração dos ativos financeiros:

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo:

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.6 Partes relacionadas

São demonstradas as operações realizadas entre o Fundo e instituição Administradora, Gestora ou parte a elas relacionada.

3.7 Imóveis para venda

Registra os gastos com a aquisição de terrenos destinados à venda e os correspondentes gastos em obras de infraestrutura. Os gastos totais dos imóveis são considerados parte integrante da formação do seu custo. Dessa forma, os imóveis destinados à venda, ou seja, os terrenos e custos de construção, estão avaliados a valor de custo.

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

3.8 Outros direitos reais

O Fundo detém direitos decorrentes de contratos de permuta financeira de imóveis celebrados com terceiros, cujo objeto consiste na negociação de imóveis por outros ativos imobiliários e/ou por obrigações de pagamento em dinheiro (ajustadas por índices e prazos contratados).

O valor justo dos direitos/propriedades recebidos em permuta é estimado com base em técnicas de avaliação, incluindo:

- Projeção de fluxos de caixa descontados com taxas compatíveis ao risco do ativo;
- Comparação com transações comparáveis de mercado;
- Pareceres de avaliação independentes quando aplicável. As condições previstas (taxas de desconto, prazo de realização, valor de venda estimado, custos de venda) são revisadas periodicamente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, elas estão representadas por aplicações compromissadas:

	31/12/2025
Aplicações interfinanceiras de liquidez*	<u>70</u>
Total	<u>70</u>
	31/12/2024
Caixa	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez*	187
Total	<u>187</u>

(*) São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, possuem duração de um dia e apresenta remuneração atrelada ao CDI. Para o exercício de 2025, as operações compromissadas tiveram NTN-B como lastro. Essas aplicações financeiras compõem o saldo de caixa e equivalentes de caixa.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi apropriado o montante de R\$ 49 (em 2024 R\$ 195) e está representado na Demonstração de Resultado na rubrica "Receitas de operações compromissadas".

5. Títulos e valores mobiliários

A posição dos títulos e valores mobiliários registrados na carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão assim apresentados e classificados:

31/12/2025

Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 52.635.194/0001-03

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

<u>Títulos para negociação</u>	<u>Quantidades</u>	<u>Valor justo</u>	<u>Vencimento</u>
<u>Títulos de renda fixa - público</u>		<u>591</u>	
Tesouro Selic ("LFT")	33	591	Após 1 ano
		<u>31/12/2024</u>	
<u>Títulos para negociação</u>	<u>Quantidades</u>	<u>Valor justo</u>	<u>Vencimento</u>
<u>Títulos de renda fixa - público</u>		<u>8.856</u>	
Tesouro Selic ("LFT")	261	4.121	Até 1 ano
Tesouro Selic ("LFT")	300	4.735	Após 1 ano

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi apropriado o montante de R\$ 287 (em 2024 R\$ 137) e está apresentado na Demonstração de Resultado na rubrica "Receitas com títulos públicos".

6. Imóveis destinados à venda

O saldo com o os imóveis destinados à venda, em 31 de dezembro de 2025 e 2024 está representado por:

<u>Terrenos para venda</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
José Maria Lisboa, 42	2.192	2.192
José Maria Lisboa, 46	2.288	2.288
José Maria Lisboa, 54	2.300	2.300
José Maria Lisboa, 56	1.750	1.750
Rua Saint Hilaire, 51	3.154	3.154
Custos incorporados aos imóveis	536	536
	<u>12.220</u>	<u>12.220</u>

A propriedade para investimento em 31 de dezembro de 2025, se refere a 5 terrenos localizados na Rua Maria Lisboa, no qual será realizado o Empreendimento denominado JML, conforme composição a seguir:

- Rua José Maria Lisboa, 42, (Projeto JML42) - terreno com 142,80m² de área, devidamente registrado na matrícula 206.162 do 4º Cartório de Registro de Imóveis, e cadastrado sob contribuinte nº 009.092.0088-2, na qual o Fundo é detentor de 10,2189% do terreno ao total investido;
- Rua José Maria Lisboa, 46, (Projeto JML46) - terreno com 142,80m² de área, devidamente registrado na matrícula nº 139.261 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e cadastrado sob contribuinte nº 009.092.0089-0, na qual o Fundo é

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

detentor de 10,6552% do terreno ao total investido, em relação ao valor total do terreno;

- Rua José Maria Lisboa, 54, (Projeto JML54) - terreno com 108,00m² de área, devidamente registrado na matrícula nº 199.453 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e cadastrado sob contribuinte nº 009.092.0090-4, na qual o Fundo é detentor de 10,7560% do terreno ao total investido, em relação ao valor total do terreno;
- Rua José Maria Lisboa, 56, (Projeto JML56) - terreno com 108,00m² de área, devidamente registrado na matrícula nº 192.440 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e cadastrado sob contribuinte nº 009.092.0108-0 na qual o Fundo é detentor de 8,1839% do terreno ao total investido, em relação ao valor total do terreno;
- Rua Saint Hilaire, 51, (Projeto JML) - terreno com 171,00m² de área, devidamente registrado na matrícula 182.474 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e cadastrado sob contribuinte nº 009.092.0109-9, na qual o Fundo é detentor de 14,5168% do terreno ao total investido, em relação ao valor total do terreno.

Em 20 de setembro de 2024, o Fundo firmou a escritura de venda e compra, por meio da qual adquiriu o imóvel situado na Rua Saint Hilaire, devidamente registrada na matrícula nº 182.474, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e cadastrado sob contribuinte nº 009.092.0109-9, pelo preço de R\$ 3.154, com custos adicionais no montante de R\$ 111.

Em 31 de dezembro de 2025, os terrenos estão mensurados pelo custo de aquisição no montante de R\$ 11.684, acrescidos pelos custos incrementais de R\$ 536, totalizando R\$ 12.220.

O Fundo contratou a Binswanger Brazil – Consultoria Imobiliária para determinar o valor de mercado do Projeto JML por meio da metodologia de comparação direta de dados de mercado. Com base nesse laudo, o Administrador avaliou que não há necessidade de ajuste dos imóveis em estoque, registrados ao custo de aquisição acrescido dos custos incrementais, a fim de refletir seu valor realizável líquido nas demonstrações financeiras.

Projeto JML

O Projeto está sob responsabilidade da incorporadora JML Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. por sua única iniciativa, responsabilidade e risco, de acordo com o projeto arquitetônico (“Projeto Construção”) que será submetido para aprovação perante a Prefeitura Municipal de São Paulo, com as seguintes características básicas, mas não limitadas a estas: a) terá uso misto e será composto por i) unidades autônomas de uso residencial, ii) uma unidade autônoma de uso não residencial (fachada ativa), inclusive com áreas de comércio ao público, como lojas, restaurantes

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

e entretenimento; iii) 43 vagas de estacionamento, sendo uma destinada ao uso PNE e uma para carga/descarga; b) o empreendimento será realizado em uma única fase/ c) poderá ter prazo de carência; e d) será submetido ao patrimônio de afetação concomitantemente ao registro do memorial de incorporação.

A Incorporadora é única e exclusiva responsável pelo pagamento de todas as despesas necessárias à elaboração, aprovação e execução do Projeto de Construção, bem como pelo custeio de toda infraestrutura, obras e contrapartidas que venham a ser exigidas dos órgãos públicos a que estiver submetido o Empreendimento, sem qualquer responsabilidade do Fundo.

O Fundo vendeu à Incorporadora os terrenos pelo preço correspondente ao percentual de 21,6% (vinte e um inteiros e seis décimos por cento) do valor geral de vendas líquido do Empreendimento ("VGVL"), respeitadas as seguintes regras e valores:

- a) O Empreendimento terá como base a área total privativa construída mínima vendável de 4.228,32 m²;
- b) O preço mínimo de vendas do Empreendimento será de R\$ 31.000,00/m² corrigido monetariamente pelo INCC-DI/FGV, tendo como índice base o divulgado em maio/2024;
- c) O Empreendimento terá VGV estimado de R\$ 132.546;
- d) Para efeitos de aplicação do percentual, as partes definem como VGVL o resultado de todas as receitas do Empreendimento, assim entendido: o resultado da soma de todas as receitas brutas decorrentes da alienação das unidades autônomas do Empreendimento a terceiros, incluindo as parcelas do preço, multas, correções monetárias, juros moratórios, os produtos da cessão ou securitização de recebíveis, abatidos: i) um percentual fixo de até 6% (seis por cento), a título de comissão de corretagem/premiação, exclusivamente nas alienações em que comprovadamente houver a intermediação de corretores contratados pela Incorporadora, através da emissão de nota fiscal ou recibo de prestação de serviços, e ii) os tributos federais diretos incidentes na apuração da receita de vendas de cada uma das unidades autônomas do empreendimento a terceiros aplicável à época de seus respectivos recebimentos, considerando que o empreendimento será submetido ao regime do patrimônio de afetação, o que permitirá a adesão ao RET, cuja alíquota é de 4% (quatro por cento), ficando expressamente consignado que não serão admitidos, em nenhuma hipótese, abatimentos i) desacompanhados (i.1) dos respectivos instrumentos contratuais, ou equivalentes, nos quais foram baseados; i.2) dos comprovantes do seu pagamento; e i.3) das respectivas notas fiscais; e/ou ii) que não estejam expressamente previstos no contrato de venda e compra firmado entre as partes. Em caso de eventual cessão dos recebíveis do Empreendimento, a Incorporadora pagará ao Fundo a integralidade de seu percentual na mesma data que receber o preço da cessão, sem qualquer desconto ou abatimento. As Partes ajustam ainda que não integrarão as receitas, não constituindo, assim, base de cálculo dos valores devidos ao Fundo, as eventuais receitas decorrentes de: i) taxas de cessão e transferência das unidades; ii) valores cobrados para customização das unidades; iii)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

pagamentos feitos pelos adquirentes para empresas que assessorem na obtenção de financiamento bancário ou para própria instituição financeira; e iv) valores decorrentes de financiamentos obtidos pela Incorporadora para a produção do empreendimento.

O prazo máximo para pagamento do percentual do preço será de até 6 (seis) meses após a emissão do habite-se do empreendimento. O Fundo receberá o percentual por meio de split de boleto automatizado que será emitido pela Incorporadora e pago diretamente pelos adquirentes.

O Fundo outorgará a escritura de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca dos imóveis à Incorporadora, seus sucessores, ou terceiros por ele indicadas em até 5 cinco dias contados da data de emissão do alvará de aprovação do projeto de construção do empreendimento pela Municipalidade, sendo emitido um valor fiduciário, consistente em nota promissória emitida pela Incorporadora e recebida pelo Fundo em caráter “pro soluto” o valor de R\$ 26.614.

O Projeto JML conta com garantia da Incorporadora de forma a garantir todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias, principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive os juros, as multas e as penalidades e as indenizações relativas a previsões contratuais, a fração ideal de 100% (cem por cento) sobre o imóvel em hipoteca a favor do Fundo. Na hipótese de a Incorporadora requerer financiamento junto a agente financeiro para custeio total ou parcial da construção do empreendimento e seja necessário o cancelamento da Hipoteca, o Fundo firmará termo de quitação contra a apresentação pela Incorporadora, de: i) seguro permuta; e ii) seguro de obra ou seguro performance, ambos emitidos por seguradora de primeira linha, tendo como beneficiário o Fundo e devendo a Incorporadora custear totalmente estas novas garantias.

O Projeto JML ainda está em fase de elaboração e aprovação na Prefeitura Municipal de São Paulo.

A Binswaghen Brazil - Consultoria Imobiliária em laudo datado de 22 de dezembro de 2025 apresentou laudo de teste de recuperabilidade (impairment) pela metodologia de comparativo direto de dados de mercado que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de apresentar seu valor justo. A homogeneização das características dos dados foi efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística, assim como apresentados na Norma ABNT NBR 14653 e IBAPE. Este método reflete o valor real de mercado, uma vez que é baseado em transações recentes de imóveis semelhantes na mesma região.

O quadro a seguir demonstra que o valor recuperável do ativo foi superior ao valor contábil deste ativo na data-base, indicando, portanto, que, foi necessário constituir provisões de perdas sobre a recuperabilidade do estoque (impairment).

31/12/2025

Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 52.635.194/0001-03

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Valor contábil	Valor realizável líquido em R\$	Despesas de vendas 6%	Ajuste valor justo
12.220	19.084	(849)	18.235

31/12/2024

Valor contábil	Valor realizável líquido em R\$	Despesas de vendas 6%	Ajuste valor justo
12.220	14.147	(849)	13.299

7. Cessão de imóveis Projeto Jamaris

Em 13 de setembro de 2024 foi firmado o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças entre o Fundo, no valor de R\$ 27.042 na qualidade de devedor/fiduciante, e as fiduciárias Brio Real Estate III Fundo de Investimento Imobiliário e Brio Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário. Tais fiduciárias eram credoras da JGP5 Incorporadora SPE Ltda. pela Escritura Pública de Confissão de Dívida e de Novação celebrado em 09 de março de 2023. A cessão fiduciante teve por objeto 1.798 m² de área privativa residencial do empreendimento a ser desenvolvido pela JGP5 Incorporadora SPE Ltda. nos imóveis descritos a seguir, denominado "Amyrá":

- Avenida Jamaris nº 865, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente descrito na matrícula nº 231.253 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo;
- Avenida Jamaris nº 871, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente descrito na matrícula nº 126.277 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo;
- Avenida Jamaris nº 879, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente descrito na matrícula nº 217.885 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo;
- Avenida Jamaris nº 889, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente descrito na matrícula nº 67.008 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo;
- Avenida Jamaris nº 855, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente descrito na matrícula nº 231.282 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Os imóveis descritos acima foram unificados, originando, assim, a matrícula nº 246.722 do 14º Cartório de Registro de Imóveis, onde foi registrada por meio do R.02/M.246.722, a incorporação do condomínio denominado Condomínio Amyrá Moema, originando a aberta da matrícula nº 248.646 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Por meio do aditamento à escritura pública de confissão de dívida e de novação, o Fundo adquiriu os direitos de aquisição das áreas credoras e dos correspondentes

Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 52.635.194/0001-03

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

direitos credores, anteriormente havidos pelo Brio III e pelo Brio Multiestratégia pelo valor de R\$ 29.500 a ser pago em 12 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 2.458 cada uma, devendo a primeira a ser paga em 13 de setembro de 2024 do ano corrente, corrigidas pelo IPCA-IBGE (“Índice de Reajuste”) desde maio de 2024 até a data de pagamento de cada parcela, tomando-se como base a variação acumulada positiva do referido índice entre abril de 2024 e o mês imediatamente anterior à data de vencimento de cada parcela.

Em 31 de dezembro de 2025, a movimentação do imóvel está demonstrada a seguir:

Imóvel	Saldo em 31/12/2024	Ajuste ao valor	Custo Incrementais	Saldo em 31/12/2025
Terreno Jamaris	27.042	10.126	2.741	39.909
Total	27.042	10.126	2.741	39.909

Passivos financeiros de natureza imobiliária

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a movimentação das obrigações a pagar dos direitos creditórios está demonstrada a seguir:

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo início do exercício	16.770	-
Cessão de recebíveis - Projeto Jamaris	-	27.042
Pagamentos parcelas e custos	(15.297)	(10.272)
Saldo final do exercício	1.473	16.770

Projeto Jamaris

A JGP5 Incorporadora SPE Ltda. pretende promover o Empreendimento, por sua única iniciativa, responsabilidade e risco, de acordo com o projeto arquitetônico (“Projeto de Construção”) submetido para aprovação perante a Prefeitura Municipal de São Paulo processo administrativo nº 1020.2023/0025866-7, com as seguintes características básicas:

- a) será dividido em unidades autônomas de acordo com a legislação;
- b) deverá ser aprovada área privativa total de, no mínimo, 9.824,90 m² em relação às unidades autônomas do Empreendimento;
- c) o Empreendimento terá uso residencial;
- d) o Empreendimento será realizado em única fase;
- f) o Empreendimento poderá ter prazo de carência;
- g) o Empreendimento será submetido ao patrimônio de afetação concomitantemente ao registro do memorial de incorporação.

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

A Incorporadora é a única e exclusiva responsável pelo pagamento de todas as despesas necessárias à elaboração, aprovação e execução do Projeto de Construção, inclusive a incorporação imobiliária, bem como pelo custeio de toda infraestrutura, obras e contrapartidas que venham a ser exigidas dos órgãos públicos a que estiver submetido o Empreendimento, sem qualquer participação ou responsabilidade do Fundo.

Pelo Segundo Aditamento, as Partes decidiram repactuar a dívida, que deixou de ser a entrega física do equivalente a 1.798,00m² da área privativa total do Empreendimento e passará a ser o pagamento correspondente ao percentual de 26,46% (vinte e seis e quarenta e seis por cento) do valor geral de vendas líquido do Empreendimento ("VGVL"). As Partes estipulam as seguintes regras e valores:

- a) O Empreendimento terá como base a área total privativa construída vendável de 9.824,90 m²;
- b) O preço médio mínimo de vendas do Empreendimento será de R\$24.584,92/m², corrigido monetariamente pelo INCC, tendo como índice base o divulgado em dezembro/2024;
- c) O Empreendimento terá VGV estimado de R\$ 241.569 (duzentos e quarenta e um milhões e quinhentos e sessenta e nove mil reais);
- e) Para efeitos da aplicação do percentual, as Partes definem como VGVL o resultado de todas as receitas do Empreendimento, assim entendido: o resultado da soma de todas as receitas brutas decorrentes da alienação das unidades autônomas do Empreendimento a terceiros, incluindo as parcelas do preço, multas, correções monetárias, juros moratórios, os produtos da cessão ou securitização de recebíveis, abatidos: i) um percentual fixo de 5% (cinco por cento), a título de comissão/premiação, exclusivamente das alienações em que comprovadamente houver a intermediação de corretores contratados pela Incorporadora, através de emissão de nota fiscal ou recibo de prestação de serviços, e ii) os tributos federais diretos incidentes na apuração da receita de vendas de cada uma das unidades autônomas do Empreendimento a terceiros aplicável à época de seus respectivos recebimentos, considerando que o Empreendimento será submetido ao regime de Patrimônio de Afetação, o que permitirá a adesão ao RET, cuja alíquota atualmente é de 4% (quatro por cento). Não serão admitidos, em nenhuma hipótese abatimentos i) desacompanhados (i.1) dos respectivos instrumentos contratuais, ou equivalentes, nos quais foram baseados; i.2) dos comprovantes do seu pagamento; e i.3) das respectivas notas fiscais; e/ou ii) que não estejam expressamente previstos no Segundo Aditamento firmado entre as partes. Em caso de eventual cessão dos recebíveis do Empreendimento, a Incorporadora pagará ao Fundo a integralidade de seu percentual na mesma data que receber o preço da cessão, sem qualquer desconto ou abatimento. As Partes ajustam ainda que não integrarão as receitas, não constituindo, assim, base de cálculo dos valores devidos ao Fundo, as eventuais receitas decorrentes de: i) taxas de cessão e transferência das unidades; ii) valores cobrados para customização das unidades; iii) pagamentos feitos pelos adquirentes para empresas que assessoram na obtenção de financiamento bancário ou para própria instituição financeira; e iv) valores decorrentes de financiamentos obtidos pela Incorporadora para a produção do Empreendimento.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

O prazo máximo para pagamento do percentual do preço será de até 6 (seis) meses após a emissão do Habite-se do Empreendimento. O Fundo receberá o percentual por meio de *split* de boleto automatizado que será emitido pela Incorporadora e pago diretamente pelos adquirentes.

O Projeto Jamaris conta com garantias dadas pela Incorporadora tendo por objetivo garantir todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias, principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive os juros, as multas e as penalidades e as indenizações relativas a esta Confissão de Dívida, a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) sobre o imóvel em hipoteca a favor do Fundo, nos termos previstos pelo Primeiro Aditamento. Na hipótese de a Incorporadora requerer financiamento junto a agente financeiro para custeio total ou parcial da construção do Empreendimento e seja necessário o cancelamento da Hipoteca, o Fundo firmará termo de quitação contra a apresentação pela Incorporadora, de: i) seguro permuta; e ii) seguro de obra ou seguro performance, ambos emitidos por seguradora de primeira linha, tendo como beneficiário o Fundo e devendo a Incorporadora custear totalmente estas novas garantias. A JALGP, na qualidade de devedora solidária, garante satisfazer todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias, principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado inclusive os juros, as multas e as penalidades e as indenizações relativas a esta Confissão de Dívida.

O Projeto Jamaris ainda está em fase de elaboração e aprovação pela Prefeitura Municipal de São Paulo.

8. Política de administração de riscos Exposição dos riscos

Os riscos são devidamente expressos no regulamento do Fundo e variam conforme a política de investimentos prevista.

O investimento no Fundo apresenta riscos para os investidores pois, ainda que a Administradora e a Gestora da carteira mantenham um sistema segregado de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os investidores.

Entre os fatores de risco a que o Fundo e os fundos Investidos estão sujeitos, incluem-se, sem limitação:

Risco de mercado: o valor dos ativos que integram a carteira pode variar em função de oscilações nas taxas de juros, taxas de câmbio, preços e cotações de mercado, bem como em razão de quaisquer alterações nas condições econômicas e/ou políticas, nacionais ou internacionais. Tais fatos podem afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do fundo, resultando, inclusive, na depreciação do valor da cota do fundo e, conseqüentemente, em perdas patrimoniais aos cotistas;

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Risco de crédito: o inadimplemento (não pagamento) ou atraso no pagamento de juros ou principal pelos emissores dos ativos integrantes da carteira ou pelas contrapartes das operações do fundo, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial de tais emissores e/ou contrapartes, pode ocasionar a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras ao fundo e aos seus cotistas. Adicionalmente, pode haver custos adicionais nas hipóteses em que o fundo tente recuperar seus créditos por meio de ações judiciais, acordos extrajudiciais ou outros. O fundo está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido nos casos dos eventos ora indicados;

Risco de liquidez: a possibilidade de redução ou mesmo inexistência de demanda pelos ativos e modalidades operacionais integrantes da carteira pode fazer com que o fundo não esteja apto a realizar pagamentos de resgate de suas cotas conforme previsto no regulamento, inclusive em decorrência de dificuldades para liquidar posições ou negociar tais ativos pelo preço e no tempo desejados, condições atípicas de mercado e/ou grande volume de solicitações de resgates, no caso de aplicação em cotas de fundos de investimento abertos. O monitoramento do risco de liquidez efetuado pela Administradora e pela Gestora, não é garantia de que os ativos e modalidades operacionais integrantes da carteira terão liquidez suficiente para honrar as solicitações de resgates dos cotistas;

Risco decorrente de operações nos mercados de derivativos: a utilização de instrumentos de derivativos pelo fundo para proteção da carteira pode limitar as possibilidades de retorno nas suas operações e/ou não produzir os efeitos desejados;

Risco relacionados ao mercado acionário: O mercado de bolsa de valores é considerado um mercado de alto risco devido às grandes variações de rendimentos a que está sujeito. Adicionalmente, os investimentos em ações estão sujeitos a riscos de perda de parte do capital investido em razão de degeneração da situação econômico-financeira da empresa emissora das ações.

Risco de perdas patrimoniais: o fundo utiliza estratégias, inclusive com derivativos, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas;

Risco relacionado ao resgate de cotas nos fundos de investimento investidos: o fundo pode aplicar seus recursos, total ou parcialmente, em fundos de investimento que adotem regras para conversão de suas cotas e respectivo pagamento de resgate diversas das regras adotadas pelo fundo, o que pode gerar a impossibilidade de efetuar-se o pagamento do resgate de cotas do fundo no prazo desejado pelos cotistas, uma vez que o pagamento de resgate das cotas do fundo poderá ficar condicionado ao pagamento de resgate das cotas dos fundos de investimento investidos;

Risco de concentração: a concentração de investimentos do fundo em um mesmo ativo financeiro pode potencializar a exposição da carteira aos riscos mencionados nos subitens anteriores. De acordo com a política de investimento do fundo, este

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

poderá estar exposto a significativa concentração em poucos ativos financeiros ou até em um mesmo ativo financeiro (incluindo cota de fundo de investimento);

Risco relacionados aos fundos de investimento investidos: o fundo, quando realizar aplicações em cotas de fundos de investimento, está sujeito a todos os riscos envolvidos nos investimentos realizadas pelos respectivos fundos. A Administradora e a Gestora não têm qualquer poder de decisão ou interferência na composição da carteira de investimento ou na definição de estratégias de gestão dos fundos de investimento de terceiros;

Riscos gerais: eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do fundo, bem como seu respectivo desempenho.

9. Patrimônio líquido

a. Cotas de investimentos integralizadas

O patrimônio do Fundo é representado por cotas de uma única classe.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está dividido pela quantidade de cotas integralizadas, cujo valor patrimonial unitário está sendo demonstrado da seguinte forma:

	31/12/2025
Patrimônio líquido	51.106
Quantidade de cotas integralizadas	447.921
Valor patrimonial das cotas (em Reais)	114,10
	31/12/2024
Patrimônio líquido	31.322
Quantidade de cotas integralizadas	343.678
Valor patrimonial das cotas (em Reais)	91,14

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo calculada considerando o resultado do exercício sobre o patrimônio líquido médio ponderado de cotas integralizadas existentes no exercício foi de 17,61% (-8,29% em 2024).

b. Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento em vigor, o Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante aprovação em assembleia geral de cotistas, sem prejuízo da possibilidade de deliberação pela Gestora por meio do Capital Autorizado, nos termos do artigo 48, §2º, inciso VII, da Resolução CVM 175.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Em 25 de março de 2025, a Administradora informou ao mercado, o anúncio de chamada de integralização da 5ª (quinta) chamada de capital no âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, na qual devem ser integralizadas 37.794 (trinta e sete mil, setecentas e noventa e quatro) cotas, ao preço de subscrição de R\$ 102,77 (cento e dois reais e setenta e sete centavos) por cota da 1ª emissão, do qual R\$ 100,00 (cem reais) correspondem ao valor unitário de cada cota e R\$2,77 (dois reais e setenta e sete centavos) ao custo unitário de distribuição por cota. O valor total desta 5ª chamada de capital será de R\$ 3.884.

Em 26 de agosto de 2024, a Administradora informou ao mercado, o anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição primária de 192.735 cotas, durante o período de oferta, todas nominativas e escriturais, em classe única, da 2ª emissão do Fundo, realizada nos termos da Resolução CM 160, com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) e R\$ 103,80 (cento e dois e setenta e sete centavos de reais), desconsiderando o custo unitário de distribuição, perfazendo o montante de R\$ 19.238.

Em 2 de maio de 2024, a Administradora informou ao mercado, o anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição primária de 255.186 cotas, durante o período de oferta, todas nominativas e escriturais, em classe única, da 1ª emissão do Fundo, realizada nos termos da Resolução CM 160, com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) e R\$ 102, 77 (cento e dois e setenta e sete centavos de reais), desconsiderando o custo unitário de distribuição, perfazendo o montante de R\$ 25.519.

No exercício de 31 de dezembro de 2025, foram integralizadas 104.243 cotas no montante de R\$ 10.782.

c. Amortização de cotas

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado. Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Nos exercícios de 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de

Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 52.635.194/0001-03

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

junho e 31 de dezembro de cada ano.

O resultado auferido em um determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve provisionamento de rendimentos aos cotistas, conforme quadro abaixo:

(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	10.462
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(1.460)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	9.002
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(10.126)
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores	211
e realizadas financeiramente no período corrente	(1.624)
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores	(213)
e realizadas financeiramente no período corrente.	
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	(2.750)

11. Taxa de administração

A taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo provisionada diariamente a uma taxa de 0,25% ao ano sobre o patrimônio líquido e inclui os serviços de gestão, administração e distribuição da carteira. Durante o período de desinvestimento, a taxa será sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo. Em ambos os períodos é observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.

A taxa de administração referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 302 (em 2024 R\$ 295).

12. Taxa de performance

Conforme definido no regulamento o Fundo paga, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimentos e da amortização de cotas do Fundo, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a taxa de administração global (“taxa de performance”) do que exceder 12,00% (doze por cento) ao ano (“benchmark”), atualizado pela variação acumulada do IPCA sempre calculado pro rata temporis.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

O valor devido a título de taxa de performance é calculado e provisionado diariamente e apropriado a partir da data em que a soma das distribuições de resultados aos cotistas, por meio da distribuição de rendimentos e/ou da amortização de cotas, totalizarem montante superior ao volume subscrito e integralizado no âmbito das ofertas realizadas pelo Fundo até então, considerado pela média ponderada dos valores de integralização das cotas de emissão do Fundo, atualizada pelo benchmark, sendo que seu pagamento será realizado quando da ocorrência dos seguintes eventos:

- (i) liquidação do Fundo;
- (ii) término do prazo de duração do Fundo.

A taxa de performance é devida ainda que ocorra a entrega de ativos aos cotistas; e/ou (iii) por conta de distribuições de rendimentos e/ou na eventual amortização das cotas do Fundo.

Em caso de amortização das cotas do Fundo, a taxa de performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, é cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não teve taxa de performance.

13. Gestão e custódia de títulos e valores mobiliários

O serviço de gestão é exercido pela Inter Asset Gestão De Recursos Ltda., sociedade empresária limitada com sede no Estado de Minas Gerais, na Cidade de Belo Horizonte, na Avenida Barbacena, no 1.219, 21º andar, Bairro Santo Agostinho, inscrita no CNPJ/ME sob no 05.585.083/0001-41 (“GESTOR”), devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários na categoria “gestor de recursos” por meio do Ato Declaratório da CVM nº 7.560, expedido em 02 de fevereiro de 2004.

A Gestora faz jus a uma taxa de gestão em valor equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada sobre (i) durante o período de investimento, sobre o capital comprometido. Durante o período de desinvestimento, sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo. Em ambos os períodos, é observado o valor mínimo mensal de R\$ 62, que é atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, a partir da primeira integralização de cotas (“taxa de gestão”).

A taxa de gestão referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 é de R\$566 (em 2024 R\$ 740).

O consultor imobiliário faz jus a uma taxa de consultoria em valor equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada durante o período de investimento, sobre o

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

capital comprometido. Durante o período de desinvestimento, sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo. Em ambos os períodos é observado o valor mínimo mensal de R\$ 62, que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, a partir da primeira integralização de cota (“taxa de consultoria” e, em conjunto com a taxa de administração e a taxa de gestão, “taxa de administração global”)

A taxa de consultoria referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 566 (em 2024 R\$750).

Os títulos públicos são registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) e os títulos privados na CETIP, câmara integrante da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

14. Evolução do valor do patrimônio líquido e rentabilidade

As rentabilidades no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão assim apresentados:

	Patrimônio líquido médio	Valor da cota (R\$)	Rentabilidade Acumulada %	CDI
Exercício findo em 31/12/2025	38.812	114,09582743	25,19	14,31
Exercício findo em 31/12/2024	30.012	91,139048	118,23	10,89

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

15. Outras despesas operacionais

Os encargos debitados, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão representados por:

	31/12/2025	
	Valores (R\$)	% sobre PL
Consultoria imobiliária	566	1,46%
Taxa de gestão	566	1,46%
Assessoria técnica e laudo de avaliação	13	0,03%
Taxa de administração	302	0,78%
Consultoria jurídica	-	0,00%
Outras despesas administrativas	13	0,03%
Despesas do sistema financeiro	-	0,00%
Total	1.460	3,76%

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	31/12/2024	
	Valores (R\$)	% sobre PL
Consultoria imobiliária	750	2,39%
Taxa de gestão	740	2,36%
Assessoria técnica e laudo de avaliação	367	1,17%
Taxa de administração	295	0,94%
Consultoria jurídica	220	0,70%
Outras despesas administrativas	388	1,24%
Despesas do sistema financeiro	187	0,60%
Total	2.947	9,40%

16. Tributação

Os Fundos de investimentos imobiliários, conforme legislação em vigor, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados pelo regime de competência, ajustado pelo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

De acordo com a referida instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Conforme o art.36 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, emitida pela Receita Federal em 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos Fundos, de investimentos imobiliários, em aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas exceto os rendimentos obtidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Investidores estrangeiros

Os rendimentos pagos à cotistas residentes e domiciliados em países considerados não paraíso fiscal são tributados em 15% e para os residentes e domiciliados em países considerados como paraíso fiscal são tributados em 20%, conforme Instrução Normativa RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

Os rendimentos e ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda e/ou IOF.

17. Divulgação das informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à B3 e à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), através do website do FundosNet.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175 e as alterações trazidas pela Resolução 181/2023, 184/2023, 187/2023 e 200/2024, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº472/08 e entrará em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

18. Demandas judiciais

Até a data de aprovação e emissão destas demonstrações financeiras, não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais

- **Nível 2** – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela adiante apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

31/12/2025				
	Nível I	Nível II	Nível III	Total
Tesouro Selic ("LFT")	591	-	-	591
Outros direitos reais	-	-	39.909	39.909
Total	591	-	39.909	40.500

31/12/2024				
	Nível I	Nível II	Nível III	Total
Tesouro Selic ("LFT")	8.856	-	-	8.856
Outros direitos reais	-	-	27.042	27.042
Total	8.856	-	27.042	35.898

20. Alteração estatutária

No exercício findo de 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve alteração estatutária

21. Informações sobre transações com partes relacionadas

Conforme instrução CVM nº 164 de 09 de agosto de 2022, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administração, Gestora ou parte a eles relacionada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, conforme a seguir:

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Transação com parte relacionada	Posição em 31/12/2025	Resultado do Exercício	Parte relacionada
Conta corrente - Banco Inter	-	-	Outras partes relacionadas
Operação compromissada – Banco Inter	70	49	Outras partes relacionadas
Taxa de administração	27	302	Administradora

Transação com parte relacionada	Posição em 31/12/2024	Resultado do Exercício	Parte relacionada
Conta corrente - Banco Inter	-	-	Outras partes relacionadas
Operação compromissada – Banco Inter	187	195	Outras partes relacionadas
Taxa de administração	25	295	Administradora

22. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, da Comissão de Valores Mobiliários, o Fundo informa que não foram registrados pagamentos por serviços prestados pelo auditor externo do Fundo, além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras. A política adotada pela Administradora atende aos princípios que preservam a independência do auditor.

23. Eventos subsequentes

Em 2 de fevereiro de 2026, a Administradora, divulgou ao mercado em geral que, em razão da postergação do lançamento dos projetos do Fundo, a gestora consultora imobiliária, apresentaram renúncia ao recebimento da taxa de gestão e da taxa de consultoria imobiliária, respectivamente, conforme abaixo

100% de desconto nas taxas de gestão e de consultoria imobiliária referente aos períodos de competência de dezembro de 2025 a fevereiro de 2026 (regime caixa de janeiro a março de 2026).

Além disso, referente aos períodos de competência de março a novembro de 2026 (regime de caixa de abril a dezembro de 2026), a gestora e a consultora imobiliária concederam os seguintes descontos nas taxas de gestão e de consultoria imobiliária, respectivamente:

- (i) Taxa de gestão passa a ser de R\$ 28 por mês; e
- (ii) Taxa de consultoria imobiliária passa a ser de R\$ 28 por mês, sendo que as demais condições comerciais permanecem inalteradas.

Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 52.635.194/0001-03

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Maria Clara Guimarães Gusmão Diretoria de Administração Fiduciária

Dolores Aparecida de Faria Oliveira
Contadora
CRC-1SP164555/O-2