



INDE11

Relatório Gerencial

INTER
Desenvolvimento
Fundo de
investimento
imobiliário

Março
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]

Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

O IFIX encerrou março em baixa, com uma desvalorização de 1,1%, atingindo 3.870,57 pontos. Foi o pior desempenho do índice desde julho de 2025, interrompendo uma sequência positiva de 7 meses e representando a única queda mensal de 2026. O desempenho negativo está relacionado com as expectativas de cortes nos juros, que foram afetadas por conta da escalada das tensões entre Estados Unidos e Irã, que resultaram na disparada do preço do petróleo e acenderam um temor em relação a uma inflação global mais persistente.

Apesar do resultado negativo no mês, o índice vem demonstrando um padrão positivo ao longo dos últimos 12 meses, quando acumula uma alta de 16,8%, e no primeiro trimestre de 2026, no qual a variação foi de 2,5%. Essa valorização tem relação direta com os preços descontados que os fundos imobiliários enfrentavam, além da expectativa anterior de queda mais acentuada na taxa de juros, sendo que no período de 12 meses os fundos de tijolo tiveram uma valorização mais elevada do que os fundos de papel por conta destes descontos.

Na última reunião do Comitê de Política Monetária (Copom), realizada no dia 18 de março, foi tomada a decisão de reduzir a Taxa Selic para 14,75% a.a., o que não era visto desde junho do ano passado. A próxima reunião está agendada para os dias 28 e 29 de abril e a expectativa do mercado é de mais um corte na taxa, que estava em seu patamar mais alto desde 2006. Apesar disso, por conta do cenário incerto vivido atualmente, a variação da inflação pode afetar a velocidade e magnitude desses cortes.

Após alta de 0,33% em janeiro no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), este sofreu uma alta de 0,70% em fevereiro, um pouco acima da expectativa do mercado, que previa um aumento de 0,60%. A inflação acumulou uma alta de 3,81% nos últimos 12 meses e, com esse valor, permanece no intervalo de tolerância da meta do Conselho Monetário Nacional. Os principais destaques do mês foram a Educação, com uma alta de 5,21%, seguido de Transportes com uma alta de 0,74%. No mês, não houve queda de nenhum grupo que compõe o índice.

Mensagem aos Investidores

Geral

No dia 24 de fevereiro de 2026, uma decisão liminar do Tribunal de Justiça de São Paulo suspendeu a emissão de novos alvarás e autorizações relacionados à demolição de imóveis, supressão vegetal e construção de novos empreendimentos em todo o município. A medida foi proferida no âmbito de uma Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) movida pelo Ministério Público Estadual, que questiona a regularidade da revisão da Lei de Zoneamento e do Plano Diretor aprovada em 2024, apontando possíveis falhas no processo legislativo, especialmente quanto à participação popular e à condução das audiências públicas realizadas durante a tramitação das alterações urbanísticas. A liminar permanece em vigor sem prazo definido, condicionada ao julgamento de mérito pelo Órgão Especial do TJ-SP, enquanto a Câmara Municipal busca a reversão da decisão tanto por meio de Agravo Interno no próprio tribunal quanto por pedido de suspensão encaminhado ao Supremo Tribunal Federal. A Gestora e Consultora Imobiliária acompanham ativamente os desdobramentos judiciais e avalia as alternativas disponíveis para mitigar impactos nos ativos e proteger o retorno dos cotistas.

Projeto Jamaris

Seguimos no aguardo quanto à ativação do Eixo Norte-Sul que segue em aprovação na prefeitura. Porém, com a liminar suspendendo a emissão de alvarás, espera-se que este processo possa sofrer atraso. Apesar disso vale ressaltar que o ADI não afeta este projeto, pois não ocorreu mudança de zoneamento na revisão da lei, o que deve ocorrer apenas depois da ativação do Eixo.

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.

Mensagem aos Investidores

Projeto JML

No terreno, a obra do estande de vendas está em andamento. Durante a obra, foi montado um estande provisório de vendas para receber o público, tirar dúvidas e obter contato dos interessados mesmo antes do lançamento oficial. Lembrando que, apesar de tudo estar encaminhado para o lançamento, a suspensão da emissão dos alvarás impede o início das obras.

O Projeto possui todas as aprovações necessárias para o seu lançamento, por isso a questão envolvendo o ADI não afeta essa etapa. Estamos acompanhando o desenvolvimento da situação, pois para o início da construção essa decisão da justiça pode ter efeito, além de que no caso do JML, ocorreu mudança de zoneamento na revisão da lei. De qualquer forma, o planejamento do projeto já considerava um período de 6 meses entre o lançamento e o início da obra, por isso existe prazo para que resoluções sejam tomadas.

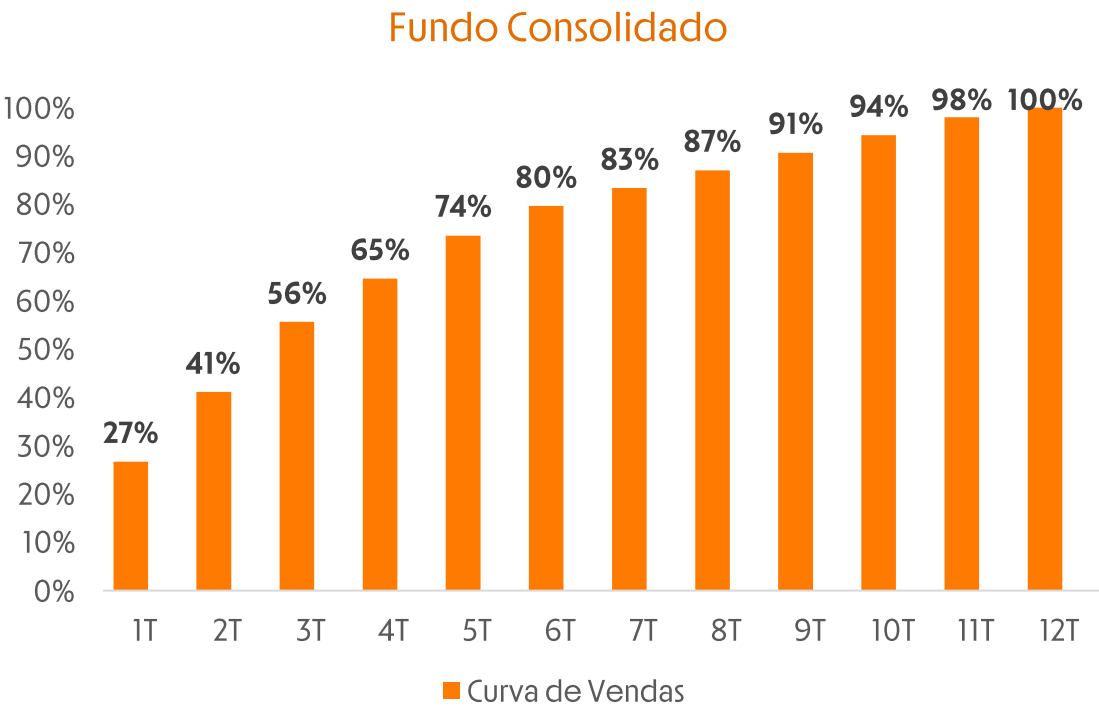
Além disso, foi acordado entre a Gestora e Consultora Imobiliária o novo percentual de permuta no projeto de 24,86%, aumentando do valor anterior de 23,06%. Ou seja, 24,86% de toda receita gerada pelo empreendimento será destinada diretamente ao Fundo, buscando atingir a rentabilidade projetada de IPCA + 18,65% a.a.

Resumo dos Projetos

Projeto	Bairro	Incorporador	Modalidade de Investimento	Preço por m² [2]	VGv [1]	Participação no VGv [2]	Status
Jamaris	Moema	JalGP	Permuta Financeira	R\$ 24,6k	R\$ 242MM	28,88% [2]	Em aprovação
JML	Jardins	JalGP + MCDI	Permuta Financeira	R\$ 33,0k	R\$ 125MM	24,86%	Em aprovação
Total					R\$ 367MM		

[1] = BaseFev/2025
[2] = Percentual 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

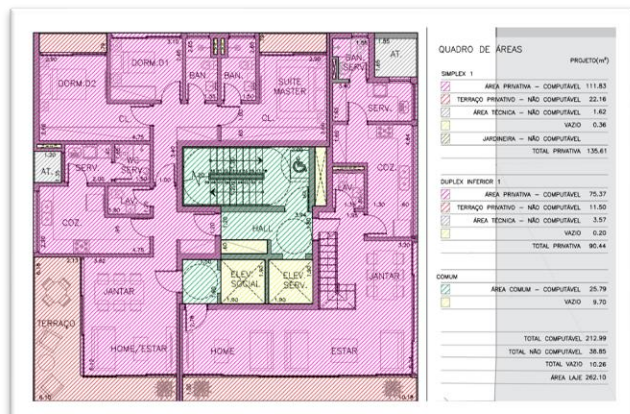
Tipologia	Área Privativa [m²]	Numero de Unidades	Vagas/Unidades
Studio 1	30	15	-
Duplex 1	175	4	2
Simplex 1	158	8	2
Garden 1	239	1	3
Simplex 2	140	8	2
Duplex 2	268	1	3

Imagens

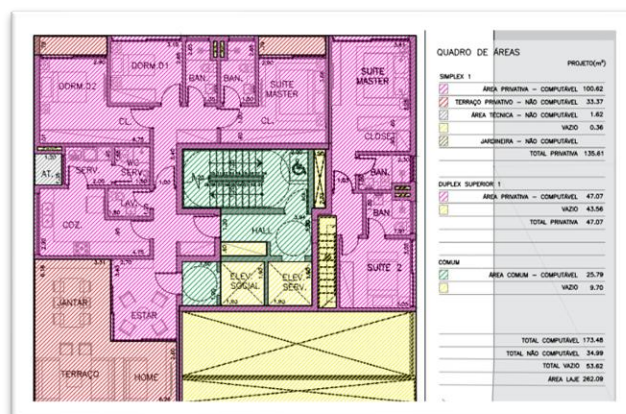


Projeto JML

Planta baixa Simplex 1 e Duplex 1

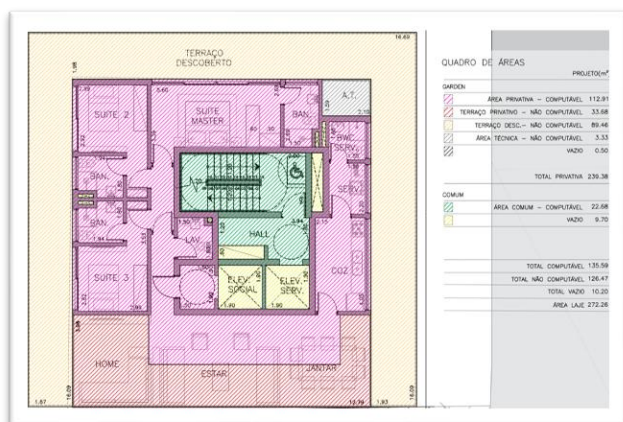


Simplex 1 + Duplex 1 Inferior

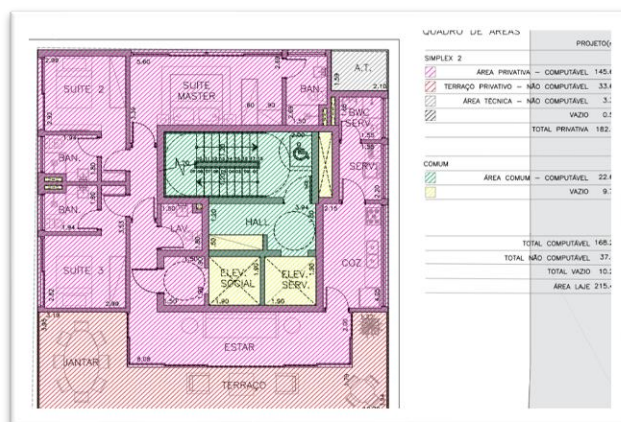


Simplex 1 + Duplex 1 Superior

Planta baixa Simplex 2

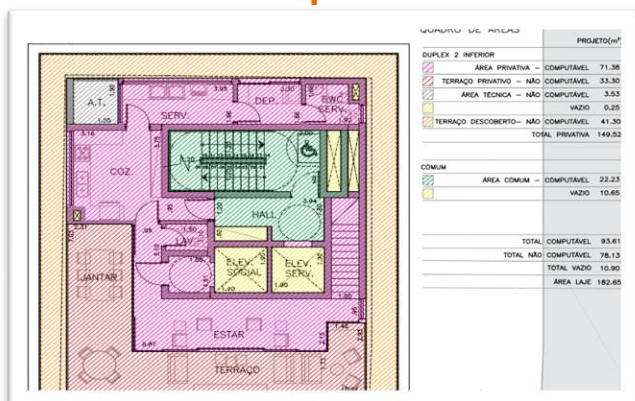


Simplex 2 Garden

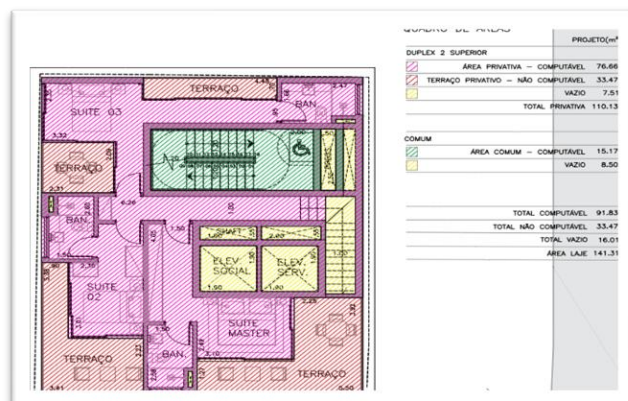


Simplex 2

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

