



# INDE11

## Relatório Gerencial

INTER  
Desenvolvimento  
Fundo de  
investimento  
imobiliário

Janeiro  
2025

## 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



### 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

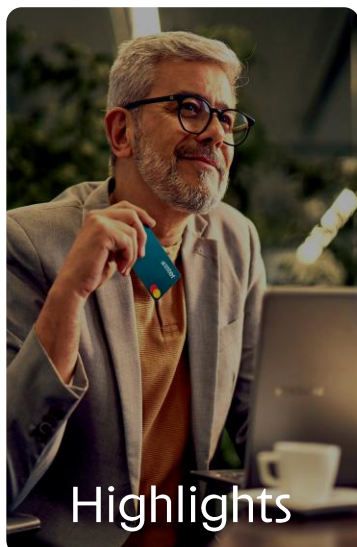
Consultoria imobiliária especializada, com mais de 30 anos de experiência e mais de 20 projetos realizados.

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.



Aprovação do projeto **Jamaris** em fase final



Projeto **JML** segue dentro do cronograma de aprovação planejado



Quitada a 6ª parcela do Projeto Jamaris

## Mensagem aos investidores

### Cenário Macroeconômico

A inflação em Dezembro fechou em alta de 0,52%, um valor abaixo do observado em Dezembro/23 [0,56%], sendo que oito dos nove grupos de produtos pesquisados pelo IBGE sofreram um aumento, influenciado principalmente por alimentos e bebidas. No acumulado de 2024 o IPCA acumulou alta de 4,83%, finalizando o ano acima da meta do governo de 3,0% também acima da tolerância de 1,5 pontos percentuais da meta.

Em janeiro o Copom decidiu pelo aumento da taxa básica de Juros (Selic) em 1,0p.p., passando ao patamar de 13,25% a.a.. O aumento foi influenciado pelos cenários interno e externos de atividade econômica, e as incertezas fiscais.

O IFIX encerrou o mês com desvalorização de 3,07%, resultante principalmente da preocupação com o risco fiscal e aumento nos gastos públicos, além de projeções mais altas para a Selic e inflação.

O preço dos imóveis residenciais no Brasil apresentou nova alta em Dezembro, com dados do Fipezap indicando variação de 0,66% no mês e 7,73% nos últimos 12 meses. Simultaneamente, o indicador composto de preços divulgado pelo Inter aponta variação de 9,40% em 12 meses referente a Novembro. Aluguéis avançaram 0,93% em Dezembro e 13,50% nos últimos 12 meses, continuando o ritmo de desaceleração e indo em convergência com o aumento de preços.

As condições de crédito apresentaram melhora na margem, com queda na inadimplência de pessoas físicas em 0,2p.p. para o menor nível da série histórica. Concessões PF em Dezembro desaceleraram na margem, com avanço no ano a ano em 23,6% contra os 24,3% registrados em Novembro, mas ainda em patamares historicamente sólidos. A taxa de juros das concessões de financiamento imobiliário PF apresentou alta de 0,35p.p. em Dezembro em linha com o ritmo de aperto monetário promovido pelo Banco Central, enquanto o juro médio da carteira de financiamentos segue estável, ligeiramente abaixo da taxa das concessões.

## Mensagem aos Investidores

O INCC apresentou alta de 0,51% em Dezembro acumulando variação de 6,84% em 12 meses, contra os 4,83% registrados no IPCA e seguindo abaixo dos 9,40% registrados na média de preços de imóveis. A contribuição foi aproximadamente igual entre os componentes de materiais e mão-de-obra, cujo custo cresceu 0,51% e 0,49% no mês respectivamente, e ocorre num contexto de arrefecimento na margem para a difusão dos custos de trabalho ao mesmo tempo em que os materiais indicam pressões maiores de inflação, em meio à consequências do repasse cambial para as construtoras.

### Projeto Jamaris

Foram finalizadas a maquete, material publicitário, assim como as obras do estande e apartamento decorado. A Gestora está buscando parcerias para criar uma experiência além da venda de apartamentos, incluindo potencial *Pet Place*, parquinho para crianças além de um café aberto ao público geral.

O fundo quitou a 6ª das 12 parcelas do Projeto, e segue com o processo de aprovação junto à prefeitura [aguardando a ativação do Eixo Norte-Sul], com lançamento do empreendimento planejado na sequência da aprovação.

### Projeto JML

Aquisição dos 5 terrenos 100% quitadas. Seguem os desenvolvimentos dos projetos conforme cronograma. Com a atual polêmica sobre habitações de interesse social [HIS e HMP] em bairros nobres, a incorporadora está desenvolvendo um novo projeto sem essa tipologia.

### Compromissos Financeiros

O Fundo tem 100% das aquisições concluídas, restando apenas o pagamento de 6 parcelas do Projeto Jamaris, cujos valores subscritos pelos cotistas deverão ser chamados para integralização em Abr/2025, sem a necessidade de novas Ofertas.

Emissões

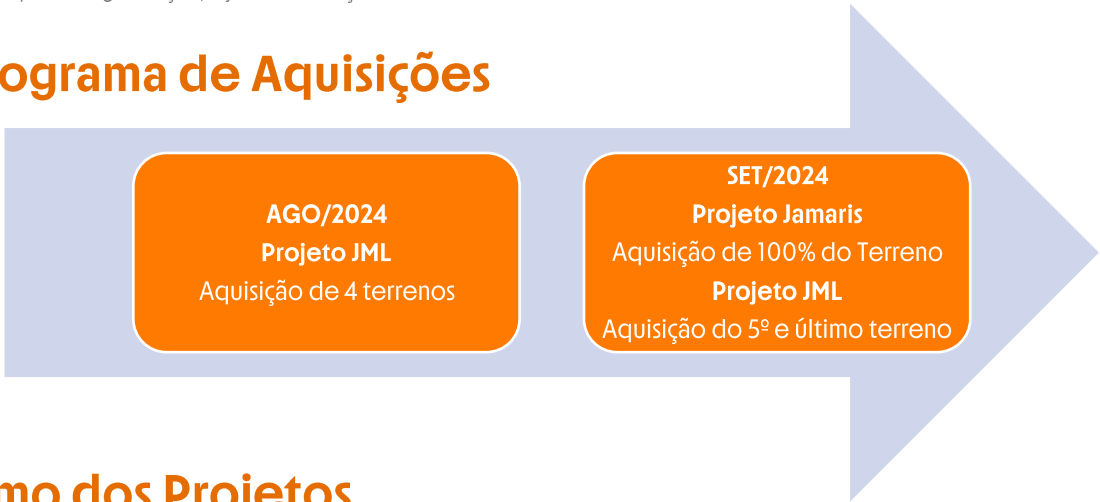
|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Primeira Emissão (IPO)      | R\$ 25.518.600 |
| Segunda Emissão (Follow On) | R\$ 19.273.500 |
| Total                       | R\$ 44.792.100 |

Integralizações

| Data de Integralização | Valor da Integralização | Quantidade de cotas |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| Dez/23                 | R\$ 1.498.700           | 14.987              |
| Abr/24                 | R\$ 4.200.000           | 42.000              |
| Ago/24                 | R\$ 18.244.200          | 182.442             |
| Dez/24                 | R\$ 10.424.900          | 104.249             |
| Total Integralizado    | R\$ 34.367.800          | 343.678             |
| Abr/25 <sup>1</sup>    | R\$ 10.424.300          | 104.243             |
| Total Integralizações  | R\$ 44.792.100          | 447.921             |

<sup>1</sup>Data prevista para integralização, sujeita à alteração.

Cronograma de Aquisições



Resumo dos Projetos

| Projeto | Bairro  | Incorporador | Modalidade de Investimento | ABL Permutada | Preço por m² <sup>(2)</sup> | VGv <sup>(2)</sup> | Participação no VGv do Projeto <sup>(1)</sup> | Receita do fundo | Status                       |
|---------|---------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------------------------|------------------|------------------------------|
| Jamaris | Moema   | JalGP        | Permuta Financeira         | 10.471        | R\$ 23k                     | R\$ 226MM          | 28,2%                                         | R\$ 63,7MM       | Em aprovação pela prefeitura |
| JML     | Jardins | JalGP + MCDI | Permuta Financeira         | 4.228         | R\$ 31k                     | R\$ 131MM          | 21,6%                                         | R\$ 28,3MM       | Projeto em Elaboração        |
| Total   |         |              |                            | 14.699        |                             | R\$ 357MM          |                                               | R\$ 92,0MM       |                              |

<sup>1</sup>Percentuais sujeitos à aumentos, em consequência de mudança nos projetos.

<sup>2</sup>Base: Dez/2023.



# Projeto Jamaris

## Linha do Tempo



## Tipologia

| Jamaris                     |             |
|-----------------------------|-------------|
| Apartamento Tipo 1          |             |
| Área Privativa              | 138,06 m²   |
| Número de Quartos           | 3           |
| Quantidade                  | 44          |
| Área Privativa Total Tipo 1 | 6.074,64 m² |
| Apartamento Tipo 1          |             |
| 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 |

<sup>1</sup> O projeto está em fase de aprovação, sujeito a alteração nas metragens das unidades

Projeto Jamaris

Material Publicitário



Maquete



## Projeto JML

### Linha do Tempo



### Tipologia

| JML <sup>1</sup>                           |             |
|--------------------------------------------|-------------|
| Apartamento Tipo 1 [Inclui 1 unid. Garden] |             |
| Área Privativa                             | 250,70 m²   |
| Número de Quartos                          | 4           |
| Quantidade                                 | 9           |
| Área Privativa Total Tipo 1                | 2.256,30 m² |
| Apartamento Tipo 2 [Duplex]                |             |
| Área Privativa                             | 177,40 m²   |
| Número de Quartos                          | 3           |
| Quantidade                                 | 1           |
| Área Privativa Total Tipo 2                | 177,40 m²   |
| Apartamento Tipo 3 [Gardens]               |             |
| Área Privativa                             | 137,70 m²   |
| Número de Quartos                          | 3           |
| Quantidade                                 | 1           |
| Área Privativa Total Tipo 3                | 137,70 m²   |
| Apartamento Tipo 4                         |             |
| Área Privativa                             | 133,70 m²   |
| Número de Quartos                          | 3           |
| Quantidade                                 | 7           |
| Área Privativa Total Tipo 4                | 935,90 m²   |
| Apartamento Tipo 5                         |             |
| Área Privativa                             | 84,70 m²    |
| Número de Quartos                          | 2           |
| Quantidade                                 | 2           |
| Área Privativa Total Tipo 5                | 169,40 m²   |
| Apartamento Tipo 5 [HMP]                   |             |
| Área Privativa                             | 33,33 m²    |
| Número de Quartos                          | 1           |
| Quantidade                                 | 14          |
| Área Privativa Total Tipo 5                | 466,62 m²   |
| Comercial                                  |             |
| Área Privativa                             | 85,00 m²    |
| Quantidade                                 | 1           |
| Área Privativa Total Comercial             | 85,00 m²    |
| Área Privativa Total                       | 4.228,32 m² |

<sup>1</sup> O projeto está em fase de aprovação, sujeito a alteração nas metragens das unidades



## Projeto JML

### Imagem Externa



### Planta Baixa





 **inter**  
asset

## Contato

[ri@interasset.com.br](mailto:ri@interasset.com.br)

## Site

[www.interasset.com.br](http://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](mailto:ri.fii@interdtvm.com.br) e [ri@interasset.com.br](mailto:ri@interasset.com.br)

