



INDE11

Relatório Gerencial

INTER
Desenvolvimento
Fundo de
investimento
imobiliário

Fevereiro
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

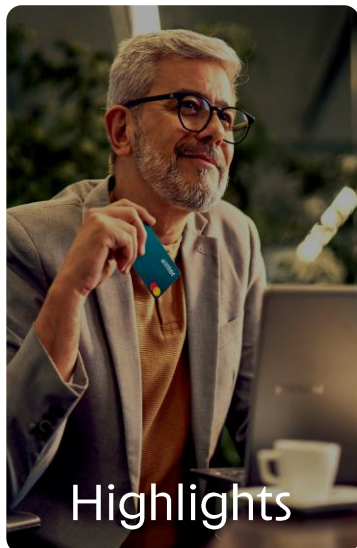
Consultoria imobiliária especializada, com mais de 30 anos de experiência e mais de 20 projetos realizados.

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.



Projeto **JML** dentro do cronograma



Quitada a **7ª parcela** do Projeto Jamaris

Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação de Janeiro fechou em alta de 0,16%, configurando uma desaceleração de 0,36p.p. em relação a Dezembro [0,52%], sendo o índice influenciado principalmente pelos grupos de transportes e alimentos e bebidas. No acumulado de 2024 o IPCA fechou em alta de 4,83%, finalizando o ano.

Em Fevereiro, o mercado permaneceu atento aos dados econômicos e às expectativas para a política monetária. Na reunião do Copom que ocorrerá em Março, é esperado um aumento de 100bps levando a taxa de juros básica - Selic - para 14,25% a.a.

O IFIX encerrou o mês com a valorização de 3,34%, evidenciando uma melhora na percepção de risco dos investidores sobre esta classe de investimentos. Em geral, os fundos seguem descontados frente ao valor patrimonial dos ativos e com patamar de *dividend yield* acima da média para os últimos anos.

O preço dos imóveis residenciais no Brasil apresentou nova alta em Fevereiro, com dados do FipeZap indicando apreciação de 0,68% no mês e 8,17% nos últimos 12 meses. Aluguéis avançaram 1,07% em Fevereiro e 12,92% nos últimos 12 meses.

Uma notícia interessante publicada no jornal O Estado de São Paulo, “o Ministério da Fazenda apresentou uma minuta de projeto de lei que tem como objetivo garantir a manutenção da isenção de impostos para as atividades dos FIIs e FIAGROs. A movimentação busca contornar os efeitos dos vetos do presidente Luiz Inácio Lula da Silva. Apesar dos vetos, os fundos continuaram isentos de Imposto de Renda. O problema é que passaram a ser lidos como “prestadores de serviços”, ficando obrigados a pagar a CBS e IBS a partir de 2027. No caso dos FIIs, a nova tributação passaria a recair sobre as receitas obtidas com as transações imobiliárias, como os aluguéis. Até então, os fundos não pagavam PIS e COFINS.” [resumido]

Mensagem aos Investidores

Projeto Jamaris

O Fundo quitou a 7ª das 12 parcelas do Projeto, e segue com o processo de aprovação junto à prefeitura e objetivando o lançamento do empreendimento no final do semestre.

Salientamos que, conforme cláusula contratual, o percentual permutado será recalculado em comum acordo com a incorporadora objetivando manter o retorno aos cotistas [TIR] de IPCA + 18,65%. O estande, apartamento decorado, maquete e material publicitário estão prontos para o lançamento.

Projeto JML

O projeto foi alterado e adaptado para apartamentos sem tipologia HMP ou HIS [habitações sociais], evitando assim a polêmica para aprovação levantada pelo Ministério Público. Mesmo com a alteração do projeto o cronograma para o lançamento permanece inalterado, programado para o 3º trimestre/2025.

Compromissos Financeiros

A última chamada para integralização do capital subscrito está prevista para Abr/2025, compondo caixa suficiente para honrar com o pagamento das parcelas vincendas do Projeto Jamaris, lembrando que o Projeto JML está 100% pago.

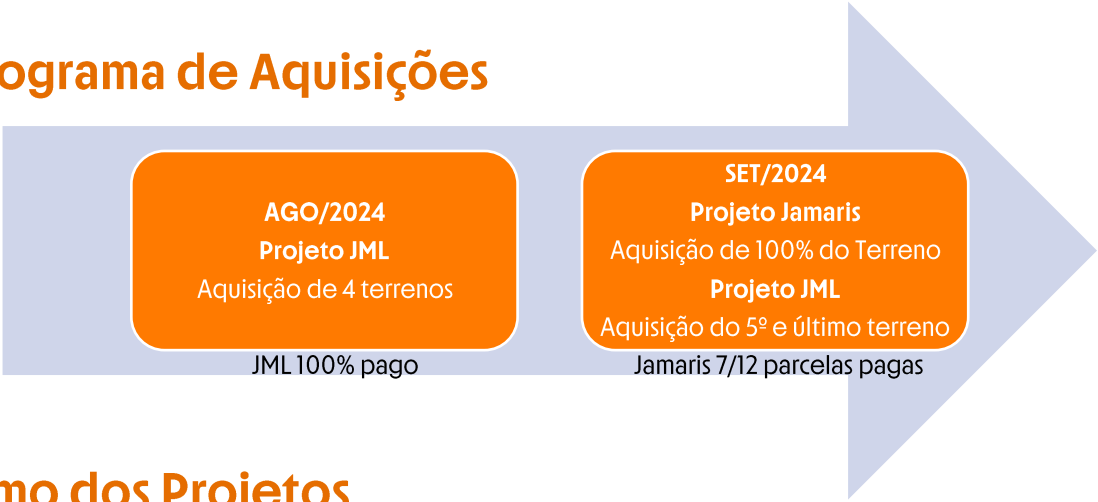
Emissões

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/2023	R\$ 1.498.700	14.987
Abr/2024	R\$ 4.200.000	42.000
Ago/2024	R\$ 18.244.200	182.442
Dez/2024	R\$ 10.424.900	104.249
Total Integralizado	R\$ 34.367.800	343.678
Abr/2025	R\$ 10.424.300	104.243
Total Integralizações	R\$ 44.792.100	447.921

Cronograma de Aquisições



Resumo dos Projetos

Projeto	Bairro	Incorporador	Modalidade de Investimento	ABL Permutada	Preço por m² [2]	VGv [1]	Participação no VGv [2]	Receita do fundo [1]	Status
Jamaris	Moema	JalGP	Permuta Financeira	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	

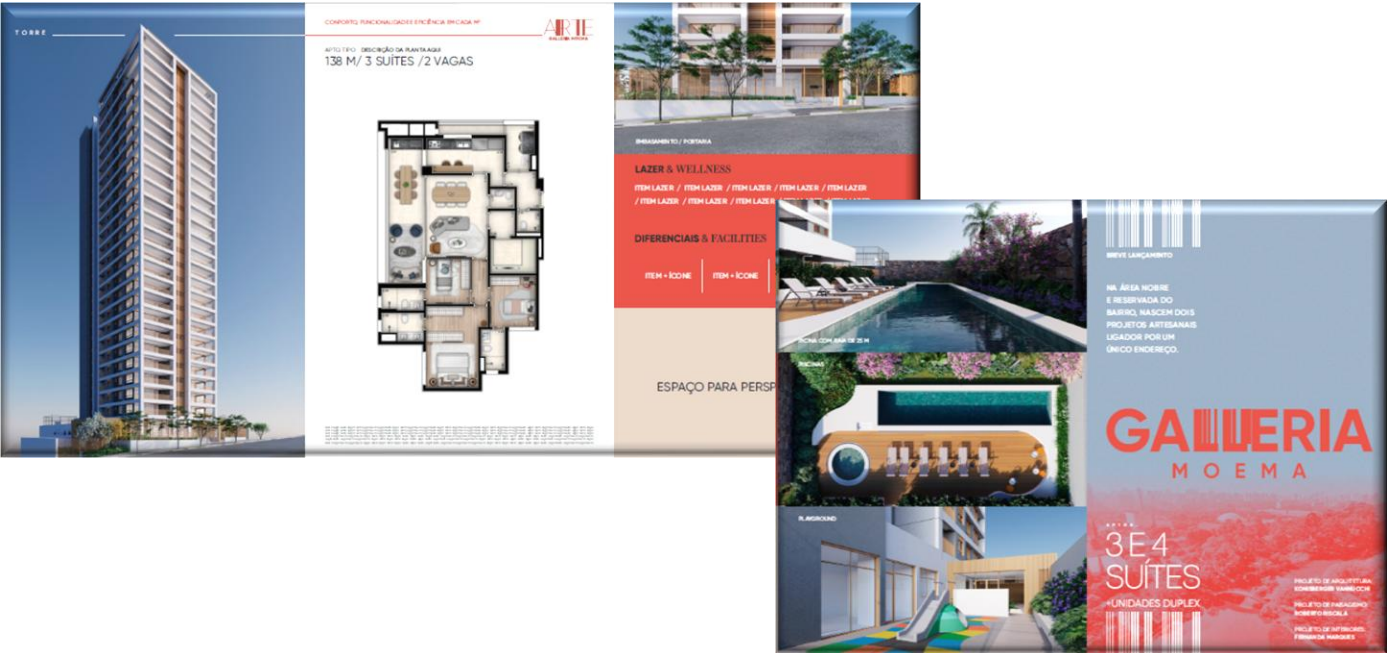
[1] = Base Dez/2023
[2] = Percentuais em revisão devido à mudança nos projetos e/ou cronogramas, objetivando manter o retorno ao cotista de IPCA+ 18,65%

Projeto Jamaris

Tipologia

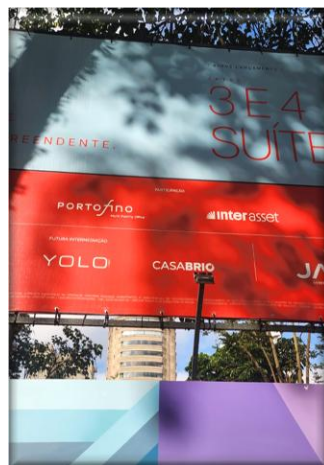
Jamaris	
Apartamento Tipo 1	
Área Privativa	138,06 m²
Número de Quartos	3
Quantidade	44
Área Privativa Total Tipo 1	6.074,64 m²
Apartamento Tipo 1	
Área Privativa	135,61 m²
Número de Quartos	4
Quantidade	22
Área Privativa Total Tipo 2	2.983,42 m²
Duplex A	
Área Privativa	254,29 m²
Número de Quartos	4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

Material Publicitário



Projeto Jamaris

Estande e Decorado



Maquete

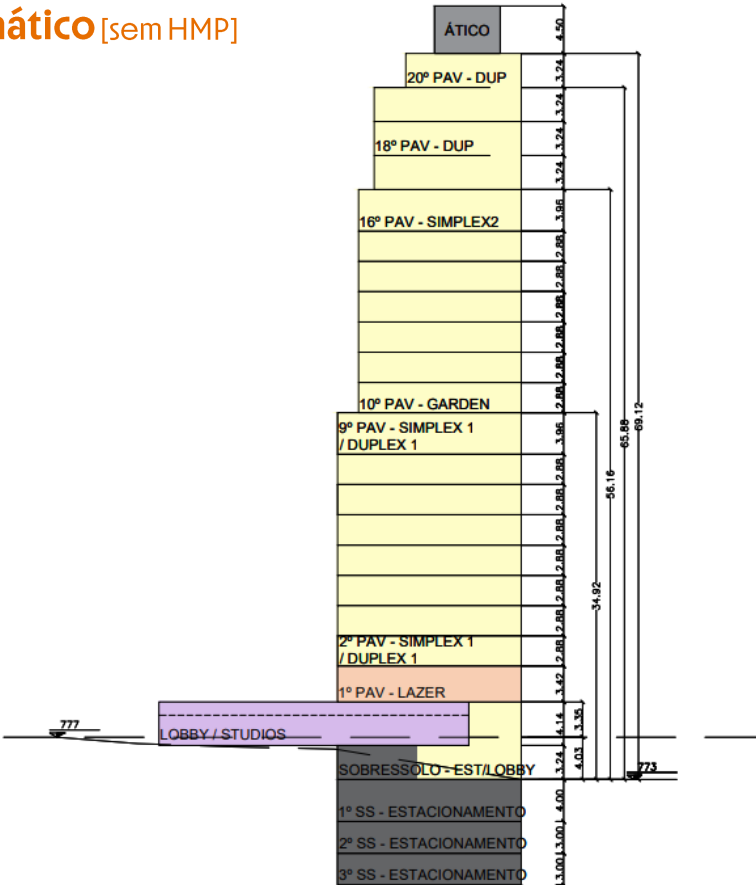


Projeto JML

Tipologia Nova [sem HMP]

TIPOLOGIA	ÁREA COMPUTÁVEL	ÁREA PRIVATIVA	NUMERO DE UNIDADES	VAGAS / UND.
STUDIO 1	17,00	22,74	18	
DUPLEX 1	123,23	143,00	4	2
SIMPLEX 1	114,00	145,00	8	2
GARDEN 1	110,52	231,20	1	3
SIMPLEX 2	110,52	154,52	7	2
DUPLEX 2 (GARDEN)	131,07	246,00	1	3
DUPLEX 3	126,53	233,00	1	3

Corte Esquemático [sem HMP]

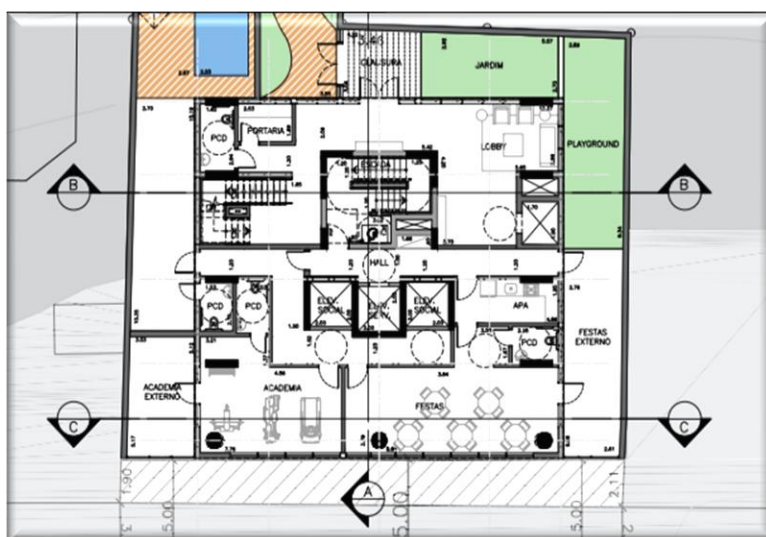


Projeto JML

Imagem Externa



Planta Baixa





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

