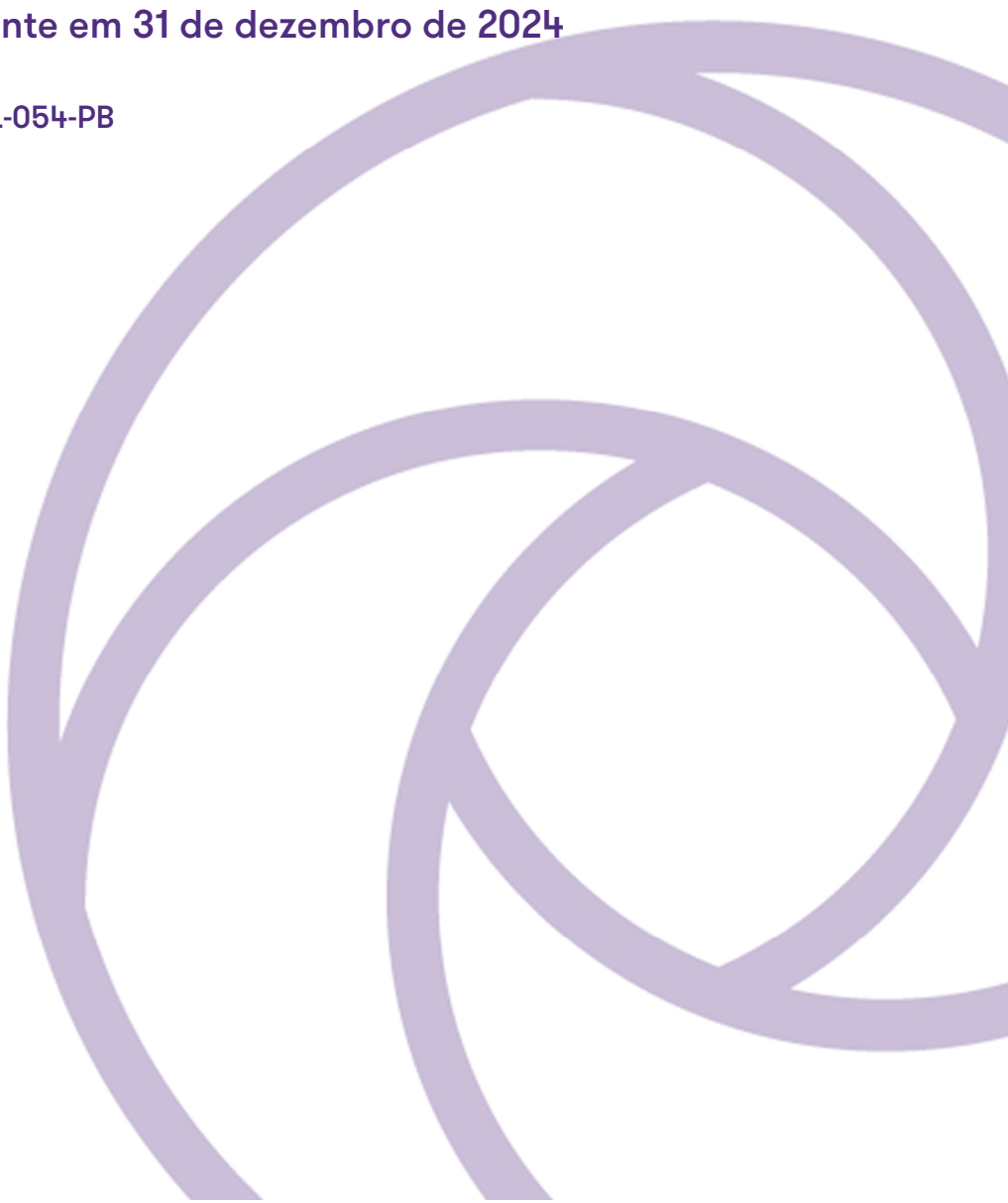


Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ nº 52.635.194/0001-03

[Administrado pelo 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 2024

Ref.: Relatório nº 253AL-054-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras para o período de 1º de dezembro de 2023 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024	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 pelo 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 o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta 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 2024, 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 Imobiliários, 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, 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 (PAA) 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 Nota Explicativa nº 6 e 7, “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 2024, o valor desses investimentos montava R\$ 39.262 mil o equivalente a 125,35% do Patrimônio Líquido do Fundo. Em nosso julgamento, consideramos a valorização 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 dos contratos de PCV's (Promessa de compra e venda) e matrículas dos imóveis; **(iii)** validação da existência dos ativos realizados por meio de cessão fiduciária; **(iv)** 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 dos ativos em carteira; **(vi)** análise dos contratos e exame da liquidação financeira dos empreendimentos imobiliários realizadas durante o exercício; 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 e mensuração dos ativos 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 Investimentos 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;
- Obtivemos 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, 28 de março de 2025

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 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	31/12/2024	% sobre o PL	31/12/2023	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		9.043	28,87%	664	106,07%
Caixa e equivalentes de caixa	4	-	0,00%	3	0,48%
Disponibilidades - Banco Inter S.A.		-	0,00%	3	0,48%
Operações compromissadas	4	187	0,60%	661	105,59%
Letras do Tesouro Nacional ("LTN")		187	0,60%	-	0,00%
Notas do Tesouro Nacional - Série B ("NTN-B")		-	0,00%	661	105,59%
Instrumentos financeiros		8.856	28,27%	-	0,00%
Letras Financeiras do Tesouro ("LFT")	5	8.856	28,27%	-	0,00%
Imóveis destinados à venda		39.262	125,35%	-	0,00%
Imóveis destinados à venda		12.220	39,01%	-	0,00%
Terrenos	6	12.220	39,01%	-	0,00%
Cessão de recebíveis		27.042	86,34%	-	0,00%
Cessão de recebíveis	7	27.042	86,34%	-	0,00%
Total do ativo		48.305	154,22%	664	106,07%
Passivo					
Circulante		16.983	54,22%	38	6,07%
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		213	0,68%	38	6,07%
Taxa de gestão (*)	13	63	0,20%	-	0,00%
Consultoria	13	63	0,20%	-	0,00%
Taxa de administração (*)	11	25	0,08%	-	0,00%
Outros valores a pagar		62	0,20%	38	6,07%
Passivos financeiros de natureza imobiliária		16.770	53,54%	-	-
Obrigações por compra de propriedades	7	16.770	53,54%	-	-
Patrimônio líquido	9	31.322	100,00%	626	100,00%
Cotas integralizadas		34.185	109,14%	891	142,33%
Lucros (prejuízos) acumulados		(2.863)	-9,14%	(265)	-42,33%
Total do passivo e do patrimônio líquido		48.305	154,22%	664	106,07%

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 14 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

Composição do resultado do exercício / período	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		332	1
Receitas de operações compromissadas	4	195	1
Receitas com títulos públicos	5	137	-
Outras rendas não operacionais		17	-
Reversão de provisão do exercício anterior		17	-
Demais despesas		(2.947)	(266)
Consultoria imobiliária	13	(750)	-
Taxa de gestão	13	(740)	-
Assessoria técnica e laudo de avaliação		(367)	-
Taxa de administração	11	(295)	(6)
Consultoria jurídica		(220)	-
Outras despesas administrativas		(388)	(260)
Despesas do sistema financeiro		(187)	-
Resultado líquido no exercício /período		(2.598)	(265)
Quantidade de cotas		343.678,00	14.987,00
Resultado líquido por cotas (em R\$)		(7,56)	(17,68)
Rentabilidade do Fundo sobre o patrimônio		-8,29%	-42,33%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 14 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Capital social	Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
		-	-	-
Integralização de cotas		891	-	891
Resultado líquido do período		-	(265)	(265)
Em 31 de dezembro de 2023		891	(265)	626
Integralização de cotas	9.b	33.294	-	33.294
Resultado líquido do exercício		-	(2.598)	(2.598)
Em 31 de dezembro de 2024		34.185	(2.863)	31.322

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido no exercício/período		(2.598)	(265)
Aumento de instrumentos financeiros		(8.856)	-
Aumento demais valores a pagar		175	38
Caixa líquido das atividades operacionais		(11.279)	(227)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Cessão de recebíveis	7	(27.042)	-
Aquisição de terrenos	6	(12.220)	-
Obrigações por compra de propriedades	5	16.770	-
Caixa líquido das atividades de investimentos		(22.492)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Recebimento pela emissão de cotas	9.b	33.294	891
Caixa líquido das atividades de financiamentos		33.294	891
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		(477)	664
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	4	664	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	4	187	664
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		(477)	664

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Notas explicativas

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 a risco compatíveis com o objetivo e a política de investimento do Fundo e que conheçam, entendam e aceitem os riscos relacionados à sua carteira.

O Fundo já está adaptado a Resolução CVM nº 175.

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 com prazo de duração 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 2024:

Cota patrimonial	
Data de fechamento	Preço de fechamento (*)
31/01/2024	24,12
29/02/2024	13,98
28/03/2024	3,79
30/04/2024	278,36
31/05/2024	62,69
28/06/2024	61,68
31/07/2024	59,64
30/08/2024	87,81
30/09/2024	87,12
31/10/2024	86,69
29/11/2024	86,23
31/12/2024	91,14

(*) Valores expressos em reais

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

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

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 contábeis 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 28 de março de 2025, 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.

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 Títulos e valores mobiliários

Os investimentos em cotas de fundos são registrados pelo valor da aquisição e atualizadas, ao valor justo diariamente pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3. As valorizações e desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na Demonstração do Resultado em “Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária – Ajuste ao valor justo”, pelo seu valor líquido.

3.5 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.

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

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

3.6 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 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.

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

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

3.7 Partes relacionadas

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

3.8 Imóveis para venda

Registra os gastos com a aquisição de terrenos destinando 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.

4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e as aplicações financeiras de natureza não imobiliária são as disponibilidades. Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, elas estão representadas por aplicações compromissadas:

	31/12/2024
Caixa	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez*	187
Total de caixa e equivalentes de caixa	187
	31/12/2023
Caixa	3
Aplicações interfinanceiras de liquidez*	661
Total de caixa e equivalentes de caixa	664

(*) 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 2024, as operações compromissadas tiveram LTN como lastro. Essas aplicações financeiras compõem o saldo de caixa e equivalentes de caixa.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi apropriado o montante de R\$ 195 (em 2023, R\$ 1) e está representado no 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 2024 estão assim apresentados e classificados:

Títulos para negociação	31/12/2024		
	Quant	Valor de Mercado	Vencimento
Títulos de renda fixa - público	561	8.856	
Letras Financeiras do Tesouro ("LFT")	261	4.121	Até 1 ano
Letras Financeiras do Tesouro ("LFT")	300	4.735	Após 1 ano

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

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

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

6. Imóveis destinados à venda

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

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

A propriedade para investimento em 31 de dezembro de 2024, se refere a 5 terrenos localizados na Rua Maria Lisboa, no qual será realizado o Empreendimento denominado JML, conforme composição abaixo:

- **Rua José Maria Lisboa, 42,** (Projeto JML42) - terreno com 137,00m² 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 143,00m² 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 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 115,00m² 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 2024, 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 Ipê Avaliações e Serviços Contábeis Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.357.037/0001-19, com sede na Avenida Paulista, 1776, 17º andar, Bloco A, Bela Vista, São Paulo/SP para determinar o valor de mercado do Projeto JML pela metodologia de comparativo direto de dados de mercado para Teste de Recuperabilidade (Impairment), tendo sido o Valor Recuperável líquido de venda de R\$ 13.299, indicando que não é necessário o ajuste (impairment).

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

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

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 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\$ 131.078 (cento e trinta e um milhões e setenta e oito mil reais);
- 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) 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.

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 indicados 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 (vinte e seis milhões, seiscentos e quatorze mil reais).

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

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

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 este Contrato, a fração ideal de 100% (cem por cento) sobre o imóvel em Hipoteca a favor do Fundo. Na hipótese da 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 Ipê Avaliações Consultoria Empresarial Ltda em laudo datado de 23 de dezembro de 2024 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, não será necessário o ajuste (impairment).

Valor Contábil	Valor justo R\$	Despesas de vendas 6%	Valor recuperável (valor justo - despesas de vendas)	Impairment
12.220	14.147	-	13.298	-

7. Cessão de imóveis Projeto Jamaris

O saldo com cessão de recebíveis, em 31 de dezembro de 2024, está representado por:

	<u>31/12/2024</u>
Cessão de recebíveis	27.042
Total	<u>27.042</u>

Em 13 de setembro de 2024 foi firmado o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças entre o Fundo, na qualidade de devedor/fiduciante, e as fiduciárias Brio Real Estate III Fundo de Investimento Imobiliário e Brio Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário que eram credores da JGP5 Incorporadora SPE Ltda pela Escritura Pública de Confissão de Dívida e de Novação celebrado em 09 de março de 2023 para o Brio Real Estate III Fundo de Investimento Imobiliário e Brio Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário, área no total de 1.798 m2 de área privativa residencial do empreendimento a ser erigido pela JGP5 Incorporadora SPE Ltda nos imóveis 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.

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

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

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 direitos credores, anteriormente havidos pelo Bri III e pelo Brio Multiestratégia pelo valor de R\$ 29.500 (vinte e nove milhões e quinhentos mil reais) a ser pago em 12 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 2.458 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta e oito mil reais) 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 2024 a movimentação das obrigações a pagar dos direitos creditórios está demonstrada abaixo:

	<u>31/12/2024</u>
Saldo início do exercício	-
Cessão de recebíveis - Projeto Jamaris	27.042
Pagamentos parcelas e custos	<u>(10.272)</u>
Saldo final do exercício	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.

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 decidem repactuar a dívida, que deixará 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\$ 23.000,00/m2, corrigido monetariamente pelo INCC, tendo como índice base o divulgado em dezembro/2023;
- c) O Empreendimento terá VGV estimado de R\$ 225.973 (duzentos e vinte e cinco milhões e novecentos e setenta e três mil reais);

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

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

- 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.

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% (cincoenta por cento) sobre o imóvel em hipoteca a favor do Fundo, nos termos previstos pelo Primeiro Aditamento. Na hipótese da 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:

- (i) 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;

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

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

- (ii) 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;
- (iii) 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;
- (iv) 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;
- (v) 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.
- (vi) Risco de perdas patrimoniais: o fundo utiliza estratégias, inclusive com derivativos, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas;
- (vii) 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;
- (viii) 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 poderá estar exposto a significativa concentração em poucos ativos financeiros ou até em um mesmo ativo financeiro (incluindo cota de fundo de investimento);
- (ix) 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;
- (x) 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.

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

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

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 2024 e de 2023, o patrimônio líquido do Fundo está dividido pela quantidade de cotas integralizadas, cujo valor patrimonial unitário está sendo demonstrado da seguinte forma:

	31/12/2024
Patrimônio líquido	31.322
Quantidade de cotas integralizadas	343.678
Valor patrimonial das cotas (em Reais)	91,14
	31/12/2023
Patrimônio líquido	626
Quantidade de cotas integralizadas	14.987
Valor patrimonial das cotas (em Reais)	41,76

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 -8,29% (-42,33% em 2023).

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

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 2024, foram integralizadas 328.691 cotas no montante de R\$ 33.294. No período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, foram integralizadas 14.987 cotas no montante de R\$ 891.

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.

No exercício de 31 de dezembro de 2024 e no período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, não houve amortização de cotas.

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

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

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 junho e 31 de dezembro de cada ano.

O resultado auferido num 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 2024 e de 2023, não houve provisionamento de rendimentos aos cotistas.

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 2024 é de R\$ 295 (R\$ 6 para o período de 14 de dezembro (início das atividades do Fundo) até 31 de dezembro de 2023).

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.

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 2024 e no período de 14 de dezembro (início das atividades do Fundo) até 31 de dezembro de 2023 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, CEP 30.190- 131, 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.

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

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

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 2024 é de R\$ 740 (R\$ - para o período de 14 de dezembro (início das atividades do Fundo) até 31 de dezembro de 2023).

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 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 2024 é de R\$ 750 (R\$ 0 para o período de 14 de dezembro (início das atividades do Fundo) até 31 de dezembro de 2023).

Os títulos públicos são registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), 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 2024 e período de 14 de dezembro (início das atividades do Fundo) até 31 de dezembro de 2023, estão assim apresentados:

	Patrimônio Líquido Médio	Valor da cota (R\$)	Rentabilidade Acumulada %	CDI
Exercício findo em 31/12/2024	30.012	91,139048	118,23	10,89
Período de 14/12/2023 a 31/12/2023	852	41,7625629	(59,36)	14,25

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 2024 e no período de 14 de dezembro (início das atividades do fundo) a 31 de dezembro de 2023, estão representados por:

	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%

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

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

	14/12/2023 a 31/12/2023	
	Valores (R\$)	% sobre PL
Despesas de taxa de administração	6	1,00%
Despesas com advogados	184	29,40%
Despesas com consultoria imobiliária	16	2,50%
Despesas com gestão	16	2,50%
Outras despesas	44	7,16%
Total	266	42,56%

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:

- 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.

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

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

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 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 abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024.

	Nível I	Nível II	Nível III
Letras Financeiras do Tesouro ("LFT")	8.856	-	-
Terrenos	-	-	12.220
Outros direitos reais	-	-	27.042
Total	8.856	-	39.262

A Ipê Avaliações Consultoria Empresarial Ltda em laudo datado de 23 de dezembro de 2024 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, não será necessário o ajuste (impairment).

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

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Valor Contábil	Valor justo R\$	Despesas de vendas 6%	Valor recuperável (valor justo - despesas de vendas)	Impairment
12.220	14.147	-	849	13.298
				-

20. Alteração estatutária

Conforme assembleia geral extraordinária de cotistas, realizado em 12 de setembro de 2024, foi aprovado a aquisição e/ou venda de imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis conforme Prospecto da 2ª Emissão de Cotas do Fundo e Fato Relevante publicados nos sites da Administradora e da Comissão de Valores Mobiliários - CVM em 02 e 15 de agosto de 2024, respectivamente, tendo como contraparte a JALGP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 26.721.015/0001-32 ("Consultor Imobiliário"), e/ou pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário, com recursos do Fundo, inclusive aqueles captados no âmbito de ofertas ou decorrentes de desinvestimentos e reinvestimentos pelo Fundo, nos termos da Política de Investimento, bem como que tais imóveis possam vir a ser incorporados e/ou construídos pelo Consultor Imobiliário e/ou pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário, sem a necessidade de aprovação específica para cada venda a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da Res. 175, tal aquisição e/ou venda configura potencial conflito de interesse, observado que tais negócios deverão ser formalizados em condições de mercado e atender os seguintes critérios de elegibilidade:

- (a) o prazo para pagamento e/ou recebimento do preço de aquisição e/ou alienação dos imóveis ou direitos reais sobre imóveis pelo Fundo deve ser compatível tanto com o Prazo de Duração do Fundo quanto com o Período de Investimento do Fundo; e
- (b) o preço de venda, caso pago e desde que implementadas as condições previstas nos respectivos instrumentos de alienação dos imóveis, deve proporcionar rentabilidade no mínimo equivalente ao Benchmark.

Conforme assembleia geral extraordinária de cotistas, realizado em 13 de junho de 2024, foi aprovado a modificação do regulamento, conforme pontos mencionados abaixo:

- (a) No Capítulo "EMIÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS", do Anexo A do Regulamento do Fundo ("Regulamento"), alterar o item 33.2 a fim de prever a possibilidade de fixação do valor de emissão das novas cotas, decorrente da utilização do Capital Autorizado, pela Gestora, que passará a vigorar com a seguinte redação:
 - (i) "33.2. Em caso de emissões de novas cotas decorrente do Capital Autorizado, caberá à Gestora do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as metodologias: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou (iv) as perspectivas de rentabilidade do Fundo. Em caso de emissões de novas cotas decorrente de aprovação em Assembleia Geral, além dos critérios de fixação do valor de emissão das novas cotas anteriores, poderá ser utilizada outra metodologia definida na Assembleia Geral que vier a deliberar sobre referida emissão."
- (b) No Capítulo "TRIBUTAÇÃO", do Regulamento do Fundo, alterar os itens 49.8 e 49.9 a fim de prever as regras atualizadas de isenção do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

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

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

- (i) “49.8. Com relação aos Cotistas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas na Lei 11.033/04, não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
 - (ii) 49.9. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos tópicos (i) (ii) e (iii) da Cláusula 49.8 acima. Em relação ao tópico (iv), a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente no mercado de balcão organizado administrado pela B3.”
- (c) Condicionada a aprovação do item “1.” acima, nos termos do item 25, subitem (iii), do Regulamento, deliberar sobre a aprovação da distribuição primária da 2ª (segunda) emissão (“2ª Emissão”) de cotas da Classe Única do Fundo (“Cotas”) em até duas séries, cuja oferta será realizada no Brasil, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Res. 160”), e demais normativos aplicáveis, sendo que as cotas objeto da 2ª Emissão serão listadas e negociadas secundariamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), bem como de seus principais termos e condições (“Emissão”), em oferta pública a qual se realizará por meio do rito de registro automático, observadas as seguintes condições e critérios de distribuição:
- (i) Quantidade Total de Cotas: A quantidade total de cotas da Oferta será de 185.000 (cento e oitenta e cinco mil) Cotas da 2ª Emissão, podendo ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentada em razão do exercício da opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido);
 - (ii) Quantidade de Séries: A 2ª Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo certo que, a divisão em séries é feita somente para que sejam estabelecidas datas e condições diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas. Não há quantidades de Cotas da 2ª Emissão pré-definidas para alocação entre as Séries, sendo certo que a alocação das Cotas da 2ª Emissão em cada Série dependerá da demanda dos subscritores das Cotas da 2ª Emissão por cada Série, cujo atendimento será realizado a critério do Coordenador Líder em comum acordo com a Gestora e o Consultor Imobiliário;
 - (iii) Público-alvo da Oferta: A Oferta será destinada a investidores qualificados, nos termos do art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Res. 30”), sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objeto das Cotas da classe única do Fundo, descrito no Capítulo I do Anexo A do Regulamento (“Investidores”), sendo vedado o investimento por Investidores não permitidos pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral, nos termos dos artigos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada. Não obstante, os cotistas do Fundo na Data Base, conforme abaixo definido, poderão participar da Oferta para exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), independentemente de sua qualificação;
 - (iv) Valor de Emissão por Cota e Preço de Aquisição: O valor de emissão por Cota da 2ª Emissão será de R\$ 100,00 (cem reais), fixado com base no valor patrimonial das Cotas (“Valor de Emissão por Cota”), nos termos do item “i” da cláusula 33.2 do Anexo A do Regulamento, sendo que, quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão pelos Investidores, o Valor de Emissão por Cota será acrescido do Custo Unitário de Distribuição, conforme abaixo definido, de modo que o preço de aquisição por Cota da 2ª Emissão a ser pago pelo Investidor será composto pelo Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição;

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

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

- (v) **Custo Unitário de Distribuição:** Cada Investidor que vier a subscrever Cotas da 2ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota da 2ª Emissão, a ser oportunamente divulgado por meio dos documentos da oferta, e que será correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão e o Valor da Oferta, sendo um custo equivalente a até 3,80% (três inteiros e oitenta centésimos por cento) por Cota da 2ª Emissão (“Custo Unitário de Distribuição”). Caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição é (1) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente, com exceção dos gastos com a remuneração do Coordenador Líder, que serão integralmente suportados pelo Custo Unitário de Distribuição; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo;
- (vi) **Valor Total da Oferta:** O valor total da Oferta será de até R\$ 18.500 (dezoito milhões e quinhentos mil reais), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentado em razão do exercício da opção de Lote Adicional (“Valor Total da Oferta”). O valor acima deverá ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição;
- (vii) **Distribuição Parcial:** Será admitida a distribuição parcial da Oferta, observado o valor mínimo, em moeda corrente nacional, de R\$ 1.000 (um milhão de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Montante Mínimo”), nos termos dos artigos 73 e 74 da Res. 160 (“Distribuição Parcial”). Caso não seja atingido o Valor Mínimo, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73, §3º da Res. 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Valor Mínimo, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, acrescidos de Rendimentos, nos termos definidos da alínea “o” abaixo, no prazo informado em comunicado ao mercado, a ser oportunamente divulgado pela Administradora. Na hipótese de Distribuição Parcial da 2ª Emissão, o saldo das Cotas não colocado será cancelado pela Administradora;
- (viii) **Lote Adicional:** A critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderá optar por aumentar a quantidade de Cotas da 2ª Emissão originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Res. 160, até uma quantidade que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicialmente ofertada na 2ª Emissão, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da 2ª Emissão e da Oferta à CVM (“Lote Adicional”);
- (ix) **Direito de Preferência:** Nos termos do item 33.2.1. do Anexo A do Regulamento, a 2ª Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência aos cotistas do Fundo na Data Base (conforme abaixo definido), na subscrição das cotas da 2ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na Data Base (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas equivalente a 0,72496140 (“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”). A data base para a definição dos cotistas titulares do exercício do Direito de Preferência será informada nos documentos da Oferta, sendo certo que, após o fechamento do mercado em referida data, será verificada a relação de cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência, bem como o número de Cotas da 2ª Emissão que cada cotista poderá subscrever (“Data Base”). O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das Cotas da 2ª Emissão, pelos próprios cotistas, dentro do prazo e observados os procedimentos a serem indicados nos documentos da Oferta (“Período de Exercício do Direito de Preferência”). Caso a quantidade de Cotas da 2ª Emissão cuja subscrição o cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da 2ª Emissão fracionárias, de acordo com o Regulamento e os documentos da Oferta. Os cotistas não poderão negociar seus respectivos Direitos de Preferência, nos termos do 33.2.1.do Anexo A do Regulamento. Os demais termos e condições do Direito de Preferência serão descritos nos documentos da Oferta;
- (x) **Investimento Mínimo:** Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência, cada Investidor deverá apresentar pedido de subscrição de, pelo menos, 500 (quinhentas) Cotas da 2ª Emissão (“Investimento Mínimo”). A quantidade de Cotas da 2ª Emissão efetivamente alocada ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo acima referido nas hipóteses de Distribuição Parcial e de rateio, nos termos a serem previstos nos documentos da Oferta;

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

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

- (xi) Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 2ª Emissão: as Cotas da 2ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, na data de liquidação da Oferta e integralizadas conforme determinado nos documentos da Oferta;
 - (xii) Prazo de Distribuição: O prazo de distribuição das Cotas da 2ª Emissão e da Oferta é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Res. 160, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Distribuição”);
 - (xiii) Destinação de Recursos: Os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução dos custos da Oferta) serão destinados para aquisição de Ativos Imobiliários, conforme a política de investimentos do Fundo, observado o disposto nos documentos da Oferta. Os recursos remanescentes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez e utilizados para o pagamento de despesas e encargos do Fundo previstas no Capítulo VIII, do Anexo A, do Regulamento, cabendo à Administradora e à Gestora respeitarem as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas nas regulamentações vigentes;
 - (xiv) Regime de Distribuição das Cotas: A distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão será realizada no Brasil, com melhores esforços de colocação, sob coordenação e distribuição do Coordenador Líder, bem como de outras Instituições Participantes da Oferta, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VII da Res. 160. As Cotas serão registradas para negociação na B3 observado o disposto no Regulamento e as restrições à negociação prevista na legislação aplicável;
 - (xv) Procedimento de Alocação de Ordens: O Coordenador Líder verificará, de acordo com os Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento, se o Valor Mínimo foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional. Não haverá número mínimo ou máximo de investidores a ser alocado em cada uma das Séries, devendo ser observado o Investimento Mínimo, abaixo definido (“Procedimento de Alocação”);
 - (xvi) Rendimentos: Os Investidores que adquirirem Cotas da 2ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, em igualdade de condições aos demais cotistas, a partir da conversão dos recibos das Cotas da 2ª Emissão em Cotas. Durante o período em que os recibos das Cotas da 2ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor não fará jus ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de Preço de Aquisição acrescido do Custo Unitário de Distribuição (“Rendimentos”); e
 - (xvii) Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.
- (d) Condicionada a aprovação do item “3.” acima, a contratação, nos termos do item 25, subitem (xi), do Anexo A do Regulamento, da Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. para prestar os serviços de distribuição das cotas da Emissão, na qualidade de coordenadora líder.

Conforme Ato da Administradora, realizado em 11 de janeiro de 2024, onde foi celebrado o instrumento particular de alteração do regulamento do Fundo, na qual foi adequado a denominação social do Fundo à norma vigente, com base no §3º do Art. 6º da RCM 175/22, a fim de constar o sufixo “Responsabilidade Limitada”, tendo em vista a responsabilidade dos cotistas estar limitada ao valor por eles subscrito, conforme item 4 do Capítulo I do Anexo A do regulamento do Fundo, com a consequente consolidação do regulamento e da Classe Única do Fundo refletida no anexo.

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

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

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 2024 e o período findo em 2023, conforme abaixo:

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

Transação com parte relacionada	Posição em 31/12/2023	Resultado do período	Parte relacionada
Conta corrente - Banco Inter	3	-	Outras partes relacionadas
Operação compromissada – Banco Inter	661	1	Outras partes relacionadas
Taxa de administração	-	6	Administradora

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

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

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. Informação adicional

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, 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, em substituição à Instrução CVM 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 3 de abril de 2024, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

Em 28 de março de 2023, a CVM publicou a Resolução nº 181 alterando a Resolução nº 175 sobre os fundos de investimento. Entre outros pontos, alterou a entrada em vigor das novas regras de fundos de investimento para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de nove Anexos Normativos e ajustes à Resolução CVM nº 175, com data inicial da vigência para 2 de outubro de 2023.

Em 27 de setembro de 2023 a CVM publicou a Resolução 187 que fez alterações pontuais na Resolução CVM nº 175 na parte geral, e entrou em vigor em 2 de outubro de 2023.

Os Fundos de Investimentos Financeiros em funcionamento na data de início de vigência da norma teriam prazo limite para adaptarem-se integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução nº 200, que postergou esse prazo para até 30 de junho de 2025.

Em 04 de julho de 2024 a CVM publicou a Resolução 206 que autorizou a constituição de classe de cotas com a finalidade específica de aplicar recursos em ativos originados em projetos que estimulem a cadeia produtiva da reciclagem (“classe de cotas ProRecycle”), que tenham sido aprovados nos termos do art. 3º da Lei nº 14.260, de 8 de dezembro de 2021.

Em 30 de setembro de 2024 a CVM publicou a Resolução 214 que acrescentou o Anexo Normativo VI e os Suplementos O, P e Q contendo regras específicas dos fundos de investimento em cadeias produtivas do agronegócio – Fiagro.

24. Eventos subsequentes

Não há evento subsequente até a publicação destas demonstrações financeiras que requeira divulgação.

* * *

Maria Clara Guimarães Gusmão
Diretoria de Administração Fiduciária

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