



INDE11
Relatório
Gerencial

INTER
Desenvolvimento
Fundo de
investimento
imobiliário

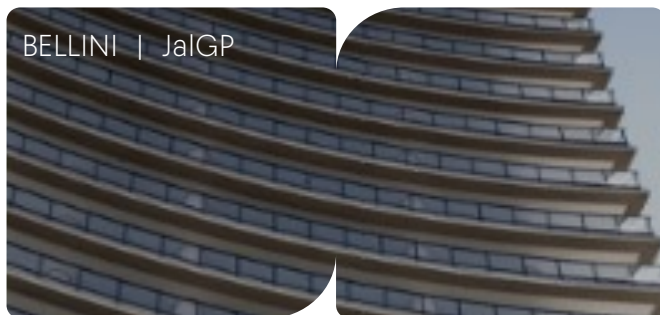
Junho
2025

Sobre o fundo

Objetivo do Fundo

Estruturado para participar de empreendimentos preferencialmente residenciais via participação no fluxo de receitas, com aquisição de terrenos no mercado alvo e permuta financeira com incorporadores e construtores estratégicos.

BELLINI | JaIGP



Principais Características

Início do Fundo: Dezembro 2023

Código B3: INDE11

Razão Social: Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 52.635.194/0001-03

Categoria ANBIMA: FII de Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa - Residencial

Administrador: Inter DTVM

Público-Alvo: Investidores em geral

Taxa de Administração: 1,75% a.a. sobre o PL (Administração + Gestão + Administração Imobiliária)

Estratégias

Imóveis Estratégicos

Preferencialmente alto padrão, focados em bairros nobres em São Paulo, público prioritariamente de alta renda.

Participação por Permuta

Investimento em terrenos para posterior permuta com incorporadores, não participando assim dos riscos de construção. Integralização das cotas ocorre conforme fluxo de pagamento dos terrenos.

Gestão Profissional

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

Gestão pela Inter Asset possuindo 20 anos de experiência.

Geração de Valor

Participação em empreendimentos de alto padrão.

Potencial de ganho de capital - perspectiva de aumento no preço de venda de imóveis residenciais nos bairros alvos.



↗ Projeto **JML** dentro do cronograma

↗ Quitada a **11ª parcela** do Projeto Jamaris

↗ Realizada a última **Chamada** para
Integralização de Capital

Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

Em Junho o IFIX apresentou o quinto mês consecutivo de alta, agora de 0,63%, , atingindo sua máxima histórica em 3.483,77 pontos. No ano, o índice acumula valorização de 11,79%. Mesmo com as consistentes altas, ainda é possível identificar oportunidades de investimentos em fundos imobiliários com descontos significativos em relação ao valor patrimonial e dividendos elevados, o que pode representar um potencial oportunidade para o investidor.

No mês, o Comitê de Política Monetária [Copom] decidiu por unanimidade aumentar a Taxa Selic em 0,25 p.p., chegando a 15,00% a.a.. Esta foi a 7ª elevação seguida, chegando ao maior nível desde Julho de 2006. A inflação recuou para 0,26% em Maio. O Banco Central [Bacen] elevou para 5,1% a previsão do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo [IPCA] para 2025, enquanto o mercado segue com expectativa em queda no último mês, porém ainda no patamar de 5,2%, segundo o Relatório Focus.

Adicionalmente, o Congresso Nacional derrubou os vetos presidenciais à reforma tributária que isentam dos FIs e Fiagros em suas atividades da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e ao Imposto sobre Bens e Serviços (IBS).

Mensagem aos Investidores

Além disso, o Congresso Nacional suspendeu os decretos presidenciais que elevavam as alíquotas do Imposto sobre Operações Financeiras [IOF], revertendo a cobrança para os níveis anteriores. Isso pode representar uma perda de arrecadação de cerca de R\$ 10 bi em 2025 e R\$ 20 bi em 2026. Após a derrubada, foi movida uma ação no Supremo Tribunal Federal [STF] por parte da bancada favorável ao governo, fechando o mês com instabilidade no mercado, que esperará a decisão.

O preço dos imóveis residenciais no Brasil apresentou nova alta em Maio, com o indicador composto da equipe de pesquisa econômica do Inter apontando alta de 0,46% no mês e 8,09% nos últimos 12 meses. Simultaneamente, aluguéis subiram 0,59% no mesmo mês e 12,03% nos últimos 12 meses, continuando o ritmo de aumentos superiores aos preços e quebrando a tendência de aquecimento que foi observada anteriormente.

O INCC apresentou alta de 0,96% em junho acumulando variação de 7,19% em 12 meses, contra os 5,27% registrados no IPCA-15 e se situa próximo dos 8,09% registrados na média de preços de imóveis. A contribuição veio principalmente da mão de obra, que subiu 2,12% no mês contra alta de 0,13% para materiais.

Projeto Jamaris

O empreendimento está com estande de vendas, apartamento decorado, área de convivência e maquete prontos para o lançamento. No último mês foram realizadas as reuniões finais de aprovação com as autoridades municipais, mantendo o lançamento previsto para o 3º Tri/2025.

Projeto JML

Cronograma de lançamento previsto para 4º Tri/2025. O processo de construção do estande de lançamento começará em breve. Salientamos que a região do Jardins continua com o mercado aquecido.

Mensagem aos Investidores

Financeiros

O Fundo quitou a 10ª das 12 parcelas do Projeto Jamaris, lembrando que o Projeto JML está 100% pago.

A última integralização do capital subscrito foi em 11/Abr/2025, compondo caixa suficiente para honrar com o pagamento das parcelas vincendas do Projeto Jamaris.

O retorno previsto do projeto aos cotistas permanece em 18,65% além do IPCA [TIR}. Para manutenção do retorno ao cotista, pode haver até o lançamento do empreendimento, uma variação no percentual de permuta dos empreendimentos.

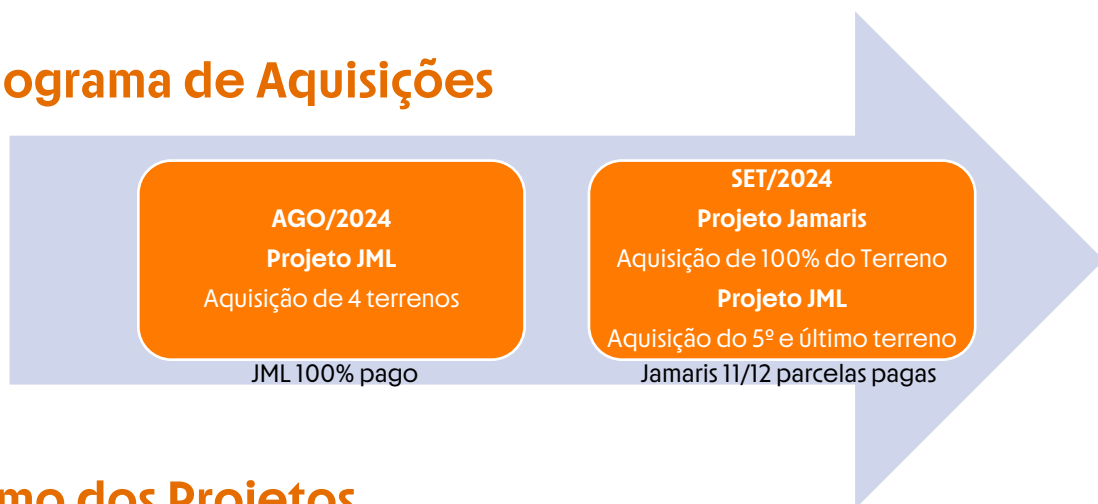
Emissões

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

Integralizações

Data de Integralização	Valor da Integralização	Quantidade de cotas
Dez/2023	R\$ 1.498.700	14.987
Abr/2024	R\$ 4.200.000	42.000
Ago/2024	R\$ 18.244.200	182.442
Dez/2024	R\$ 10.424.900	104.249
Abr/2025	R\$ 10.424.300	104.243
Total Integralizações	R\$ 44.792.100	447.921

Cronograma de Aquisições



Resumo dos Projetos

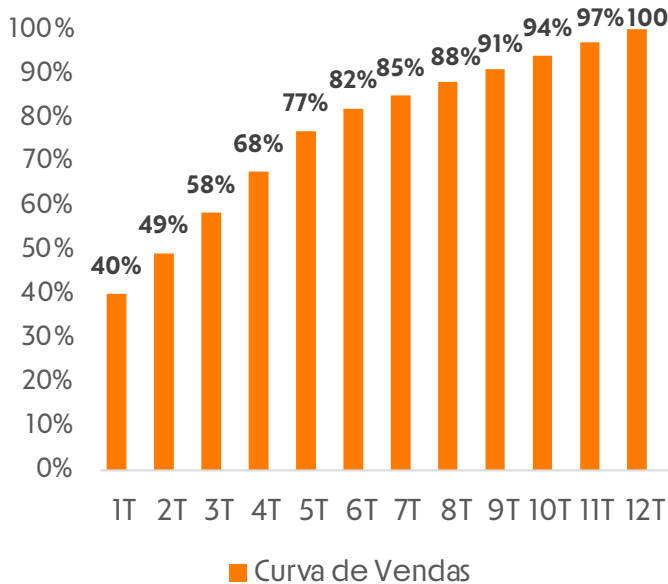
Projeto	Bairro	Incorporador	Modalidade de Investimento	ABL Permutada	Preço por m² [2]	VGv [1]	Participação no VGv [2]	Receita do fundo [1]	Status
Jamaris	Moema	JalGP	Permuta Financeira	9.825	R\$ 24,6k	R\$ 242MM	28,88% [2]	R\$ 69,9MM	Em aprovação
JML	Jardins	JalGP + MCDI	Permuta Financeira	3.961	R\$ 31,8k	R\$ 126MM	23,06% [2]	R\$ 29,1MM	Projeto em Elaboração
Total				13.786		R\$ 368MM		R\$ 99MM	

[1] = Base Fev/2025

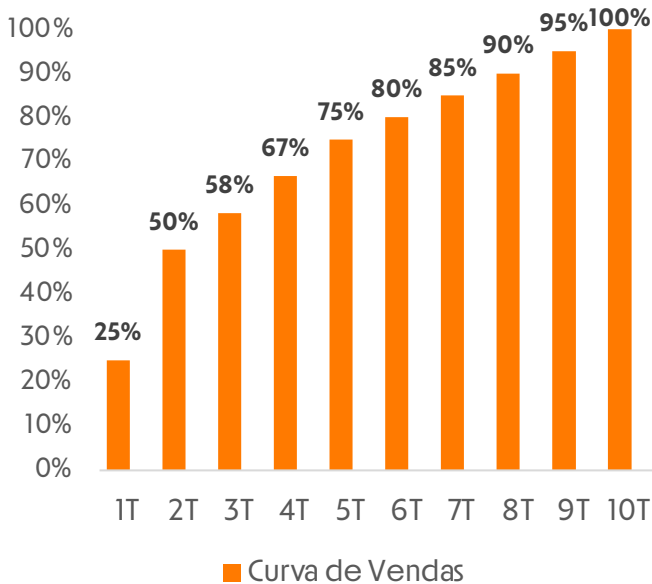
[2] = Percentuais em revisão devido à mudança nos projetos e/ou cronogramas, objetivando manter o retorno ao cotista de IPCA + 18,65%

Curva de Vendas Projetada

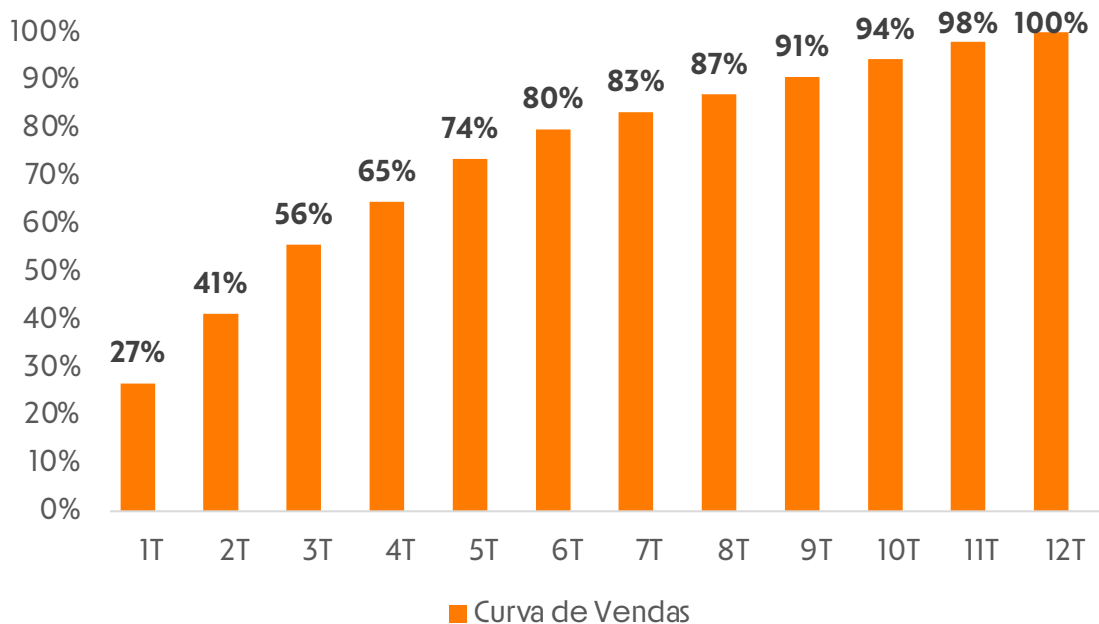
Projeto Jamaris



Projeto José Maria Lisboa



Fundo Consolidado



Projeto Jamaris

Tipologia

Jamaris	
Apartamento Tipo 1	
Área Privativa	138,06 m²
Número de Quartos	3
Quantidade	44
Área Privativa Total Tipo 1	6.074,64 m²
Apartamento Tipo 1	
Área Privativa	135,61 m²
Número de Quartos	4
Quantidade	22
Área Privativa Total Tipo 2	2.983,42 m²
Duplex A	
Área Privativa	254,29 m²
Número de Quartos	4
Quantidade	2
Área Privativa Total Tipo 2	508,58 m²
Duplex B	
Área Privativa	258,26 m²
Número de Quartos	4
Quantidade	1
Área Privativa Total Tipo 2	258,26 m²
Área Privativa Total	9.824,90 m²

Imagens externas



Projeto Jamaris

Imagens Internas - Projeto



Projeto Jamaris

Planta Tipo A



Opção 1



Opção 2

Projeto Jamaris

Plantas Tipo B



Opção 1



Opção 2

Projeto Jamaris

Planta Duplex A



Inferior



Superior

Projeto Jamaris

Plantas Duplex B



Inferior



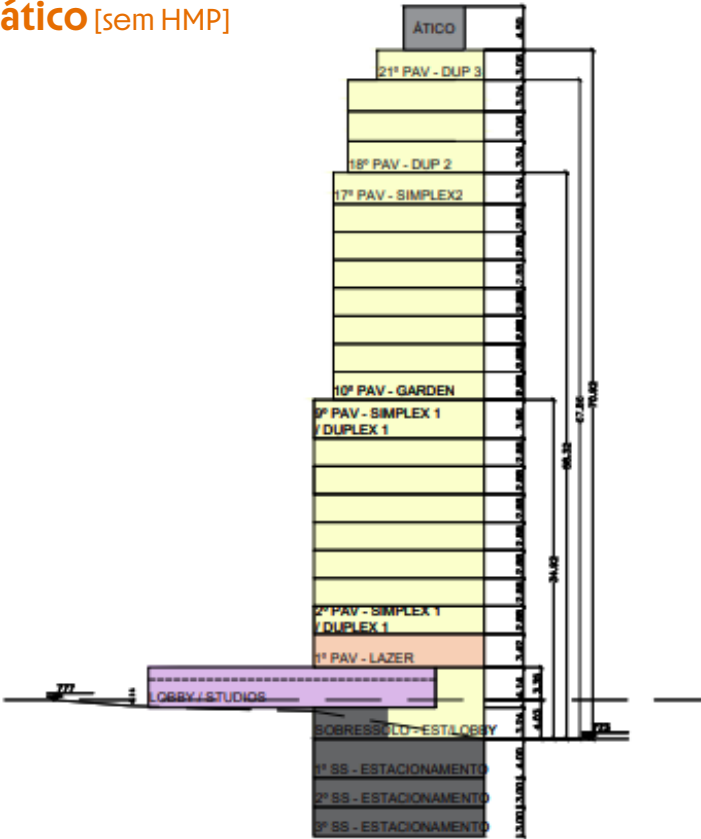
Superior

Projeto JML

Tipologia Nova [sem HMP]

Tipologia	Área Computável	Área Privativa	Numero de Unidades	Vagas/Unidades
Studio 1	17,00	22,74	18	-
Duplex 1	122,44	142,05	4	2
Simplex 1	111,83	140,16	8	2
Garden 1	112,91	239,01	1	3
Simplex 2	112,93	155,03	7	2
Duplex 2 (Garden)	148,04	264,19	1	3
Duplex 3	146,33	223,40	1	3

Corte Esquemático [sem HMP]

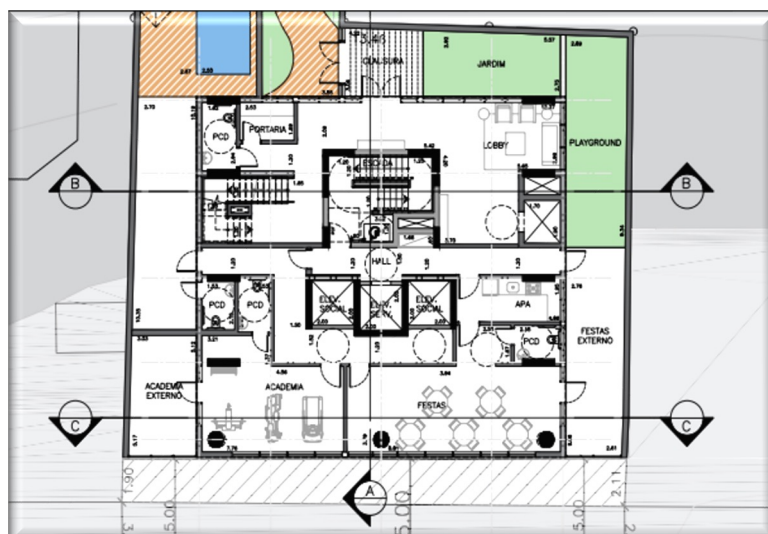


Projeto JML

Imagem Externa

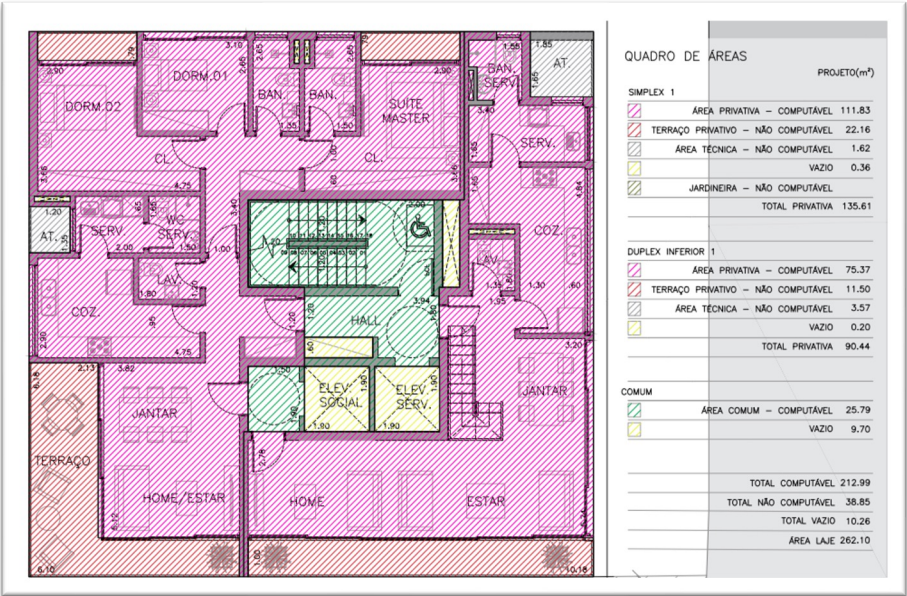


Planta Baixa

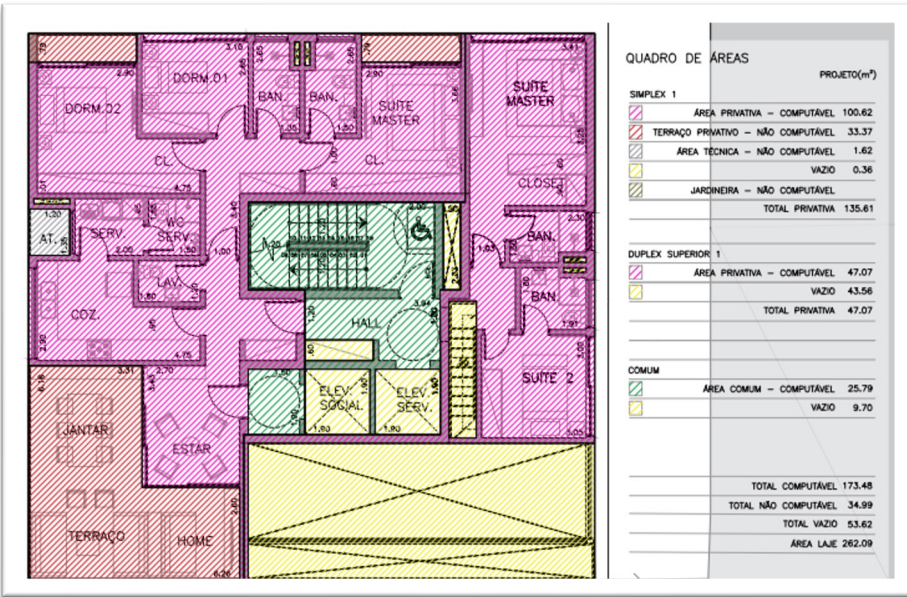


Projeto JML

Planta baixa Simplex 1 e Duplex 1



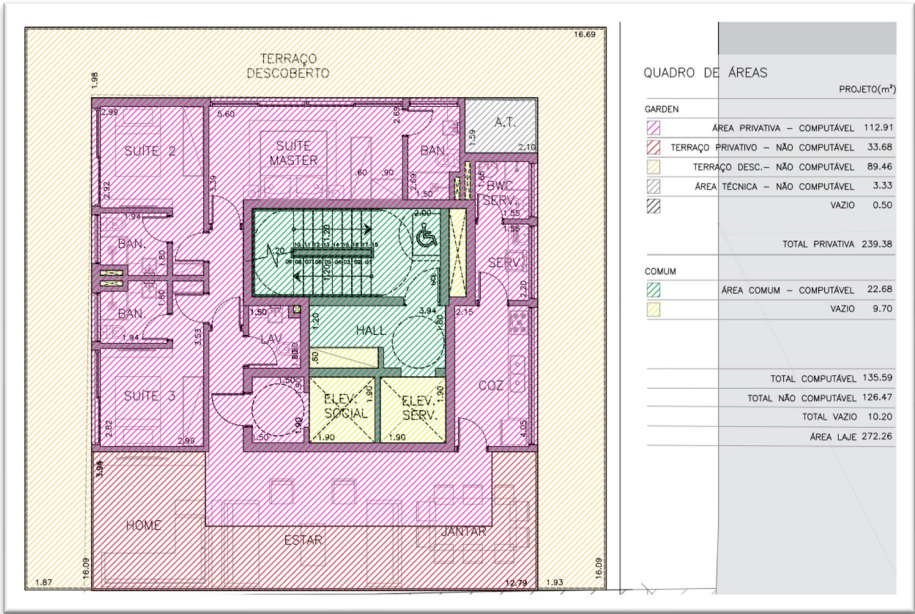
Simplex 1 + Duplex 1 Inferior



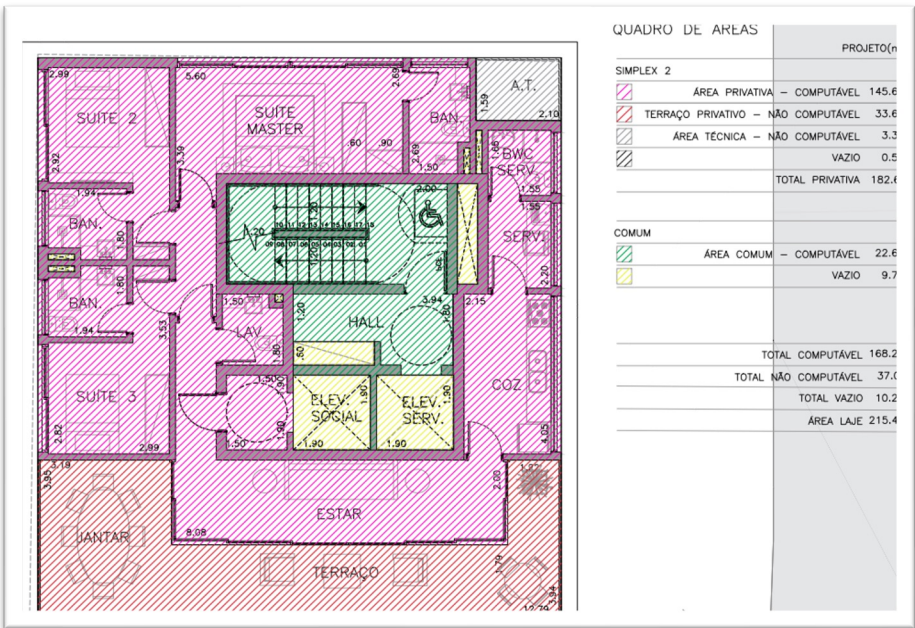
Simplex 1 + Duplex 1 Superior

Projeto JML

Planta baixa Simplex 2



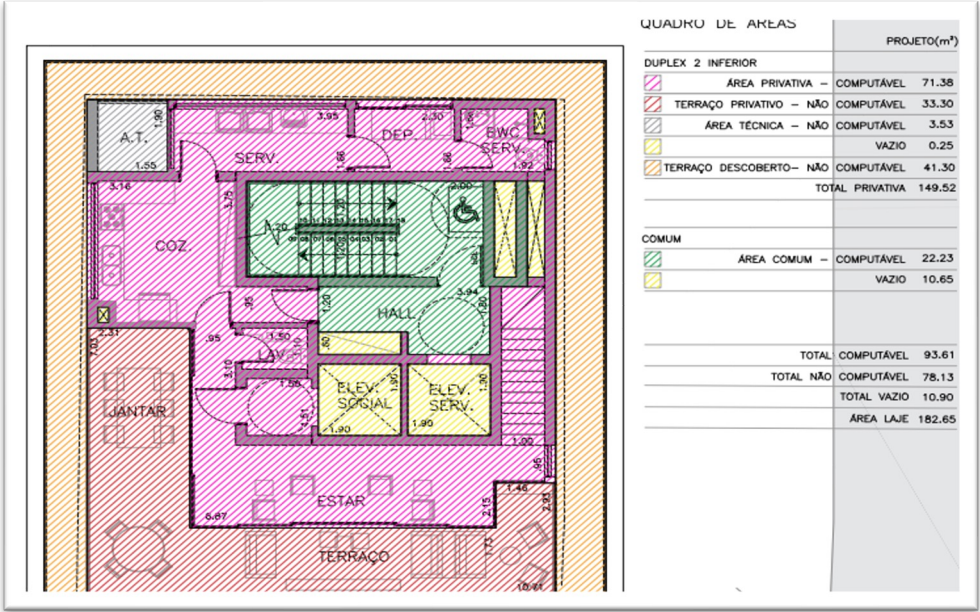
Simplex 2 Garden



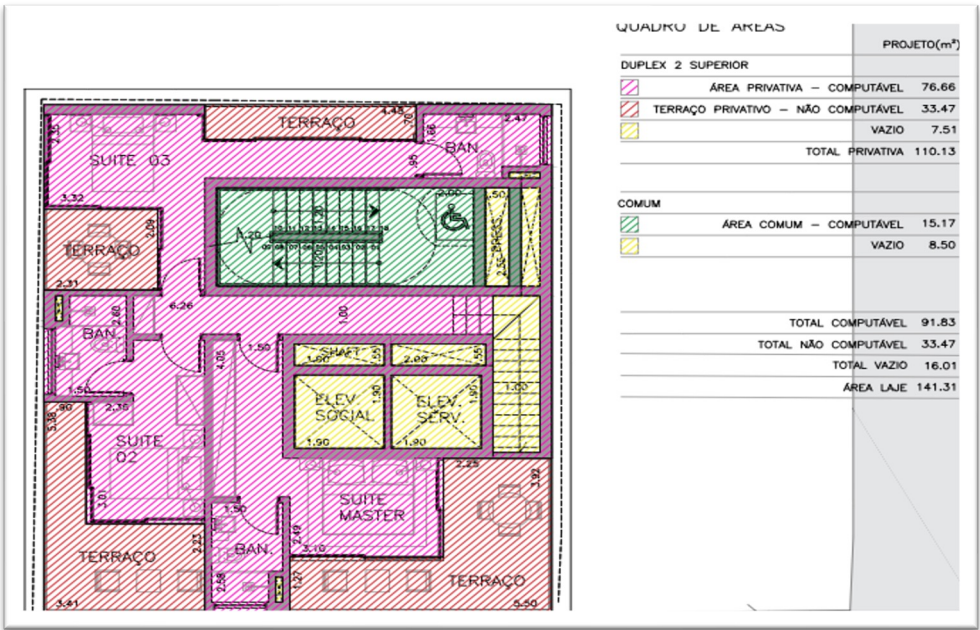
Simplex 2

Projeto JML

Planta baixa Duplex 2



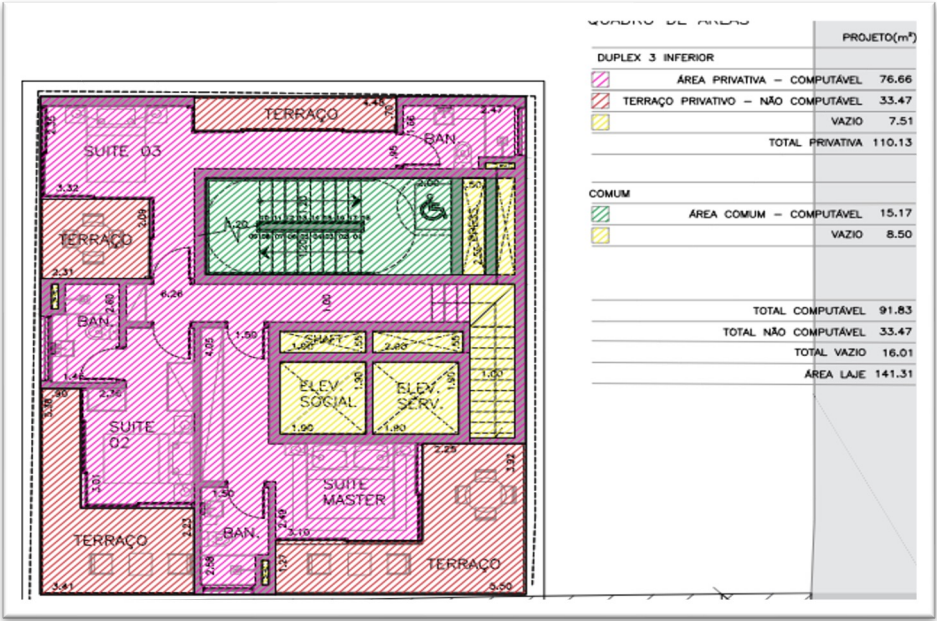
Duplex 2 Inferior



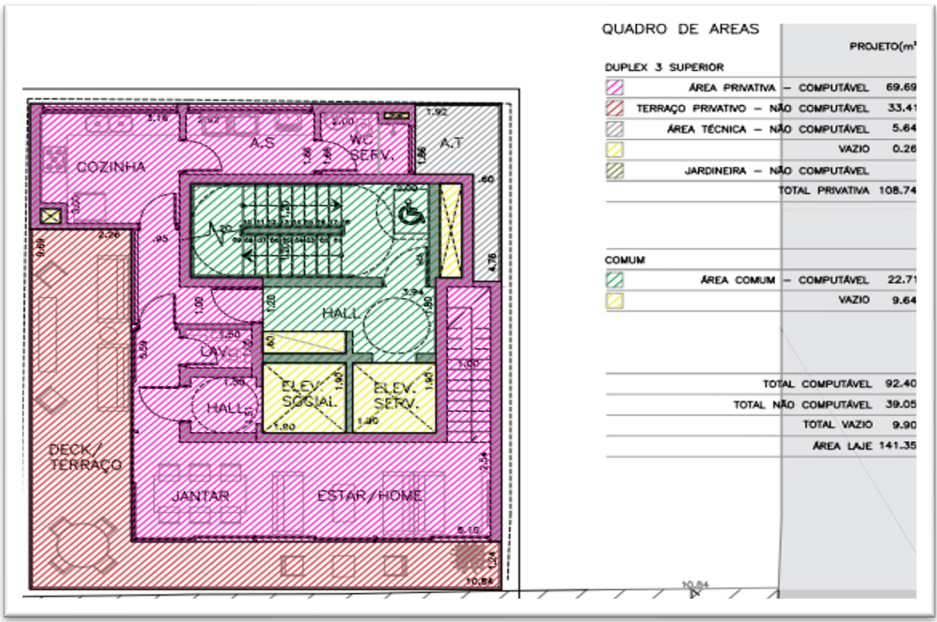
Duplex 2 Superior

Projeto JML

Planta baixa Duplex 3



Duplex 3 Inferior



Duplex 3 Superior



 **inter**
asset

Contato

ri@interasset.com.br

Site

www.interasset.com.br

Disclaimer

Pretende-se com este material apenas divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Inter Asset Gestão de Recursos Ltda. não significando oferta de compra ou venda de cotas do fundo. As informações contidas nesse material estão em consonância com o regulamento, porém não o substituem. Leia o prospecto e o regulamento antes de investir, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do fundo, bem como das disposições acerca dos fatores de risco a que o fundo está exposto. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no fundo, os investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no prospecto e no regulamento do fundo. O mercado secundário para negociação de cotas de fundos de investimento de infraestrutura listado pode apresentar baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda de suas cotas. Adicionalmente, os fundos de investimento de infraestrutura listados são constituídos sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate a qualquer tempo de suas cotas. O investimento do fundo de investimento de que trata este material apresenta riscos para o investidor. Ainda que a instituição administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e para o investidor. O fundo de investimento de que trata este material não conta com garantia da instituição administradora, do gestor, do custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou fundo garantidores de crédito - FGC. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através dos e-mails: ri.fii@interdtvm.com.br e ri@interasset.com.br

