



**INDE11**

# Relatório Gerencial

INTER  
Desenvolvimento  
Fundo de  
investimento  
imobiliário

Setembro  
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.

## Mensagem aos Investidores

### Cenário Macroeconômico

O IFIX encerrou Setembro em alta novamente. No mês, a valorização foi de 3,25%, atingindo 3.589,44 pontos, sendo a terceira maior alta mensal do ano. O índice segue no padrão positivo que vem sendo apresentado no ano, acumulando alta de 15,18%.

Nesse mês, ocorreu a reunião do Comitê de Política Monetária [Copom], na qual foi decidida a manutenção da Taxa Selic em 15,00% ao ano, onde foi sinalizado pelo Banco Central que esse patamar deverá permanecer estável.

A inflação sofreu uma queda de 0,11% em Agosto, registrando a primeira deflação do ano, porém o índice segue acumulando alta de 5,13% nos últimos 12 meses, descumprindo a meta do Conselho Monetário Nacional [CMN]. Segundo a nova regra, ocorre descumprimento quando a inflação oficial permanece fora do intervalo de tolerância por 6 meses consecutivos, que é de 4,5% a.a., o que efetivamente se deu desde Janeiro.

O principal destaque do mês foi a o índice de inflação da Habitação, que apresentou uma queda de 0,90% devido a diminuição da tarifa de energia elétrica residencial, devido ao bônus de Itaipu nas faturas de Agosto. Alimentos e Bebidas teve o terceiro recuo consecutivo após um período de alta, de 0,46%.

## Mensagem aos Investidores

### Projeto JML

O Projeto foi protocolado na Prefeitura Municipal de São Paulo em 30 de Setembro, seguindo o cronograma para lançamento no 4º Tri/2025. Sua concretização depende do tempo de análise da PMSP e posterior prenotação no Cartório para análise e obtenção do Registro de Incorporação [R. I.].

A região do Jardins continua com o mercado aquecido e o terreno do Projeto JML está 100% pago.

### Projeto Jamaris

Devido ao atraso na alteração do zoneamento da região, regulamentando a destinação dos recursos oriundos da Outorga Onerosa do aumentando o Coeficiente de Aproveitamento do terreno de 2x [duas vezes] para 4x [quatro vezes], em aprovação pela Prefeitura Municipal de São Paulo a data de lançamento do Projeto Jamaris ainda está incerta.

O Incorporador, responsável pela aprovação do projeto, foi oficialmente notificado pela Gestora.

Como consequência a esse descasamento do fluxo de caixa, o pagamento da última parcela [12ª] do terreno precisou ser postergada - negociamos e celebramos um Aditivo Contratual com o credor, prorrogando seu prazo para 30 de abril de 2026 a uma taxa de CDI + 0,25% a.a.. Os manteremos informados, lembramos que o terreno do Projeto JML está 100% quitado.

Salientamos ainda que, apesar do custo da prorrogação do pagamento da parcela, conforme cláusula contratual celebrada com a Incorporadora, o percentual de permuta financeira deverá ser ajustado visando manter a rentabilidade inicialmente planejada ao Cotista [TIR de IPCA + 18,65%]. Os detalhes dessa operação foram divulgados em Fato Relevante e podem ser acessados através do link abaixo:

[Fato Relevante](#)

## Mensagem aos Investidores

O empreendimento segue com estande de vendas, apartamento decorado, área de convivência e maquete prontos para o lançamento. A aprovação segue em fase final junto das autoridades municipais. A previsão do lançamento foi postergada para o 4º Tri/2025.

Além disso, por liberalidade a Gestora e Consultora Imobiliária decidiram dar 100% de desconto em suas respectivas taxas até a Dezembro de 2025, considerando o regime caixa. Os detalhes foram divulgados em Fato Relevante do dia 29 de Agosto de 2025.

Restamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Fato Relevante

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

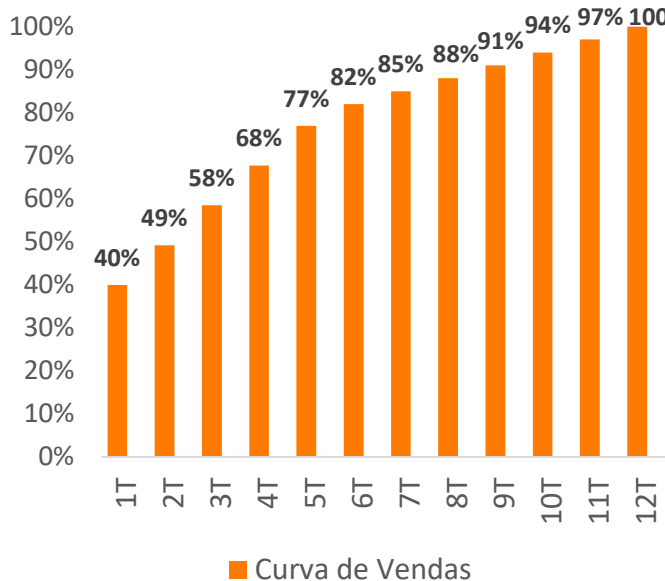
| Projeto | Bairro  | Incorporador | Modalidade de Investimento | ABL Permutada | Preço por m² [2] | VGV [1]   | Participação no VGV [2] | Receita do fundo [1] | Status                |
|---------|---------|--------------|----------------------------|---------------|------------------|-----------|-------------------------|----------------------|-----------------------|
| 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%

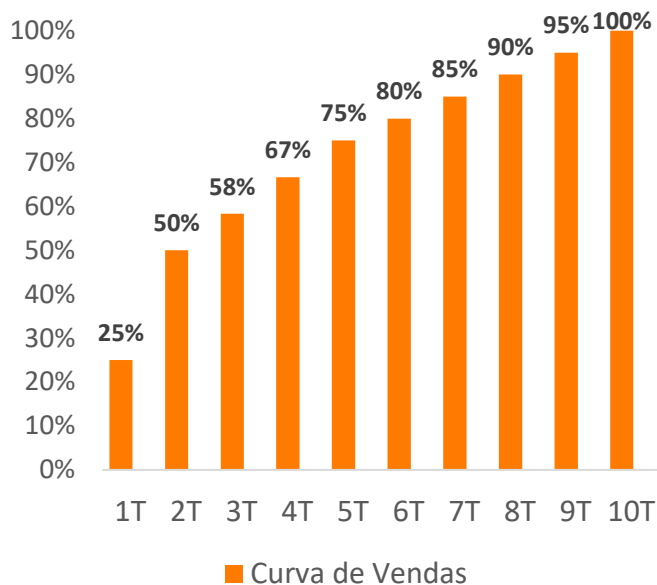


## Curva de Vendas Projetada

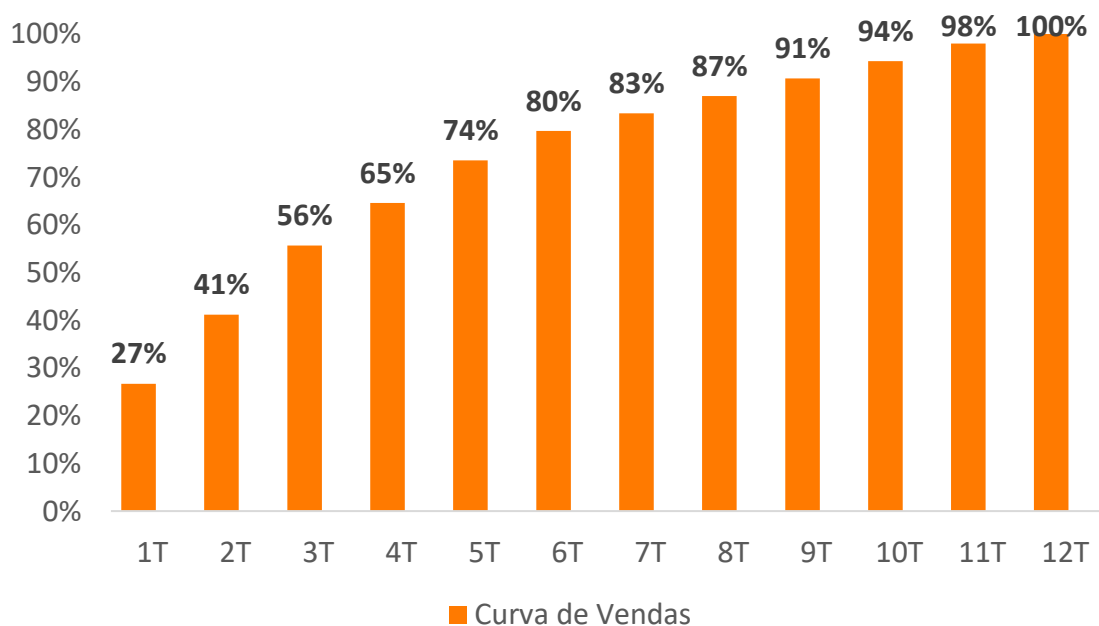
Projeto Jamaris



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 2          |             |
| 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





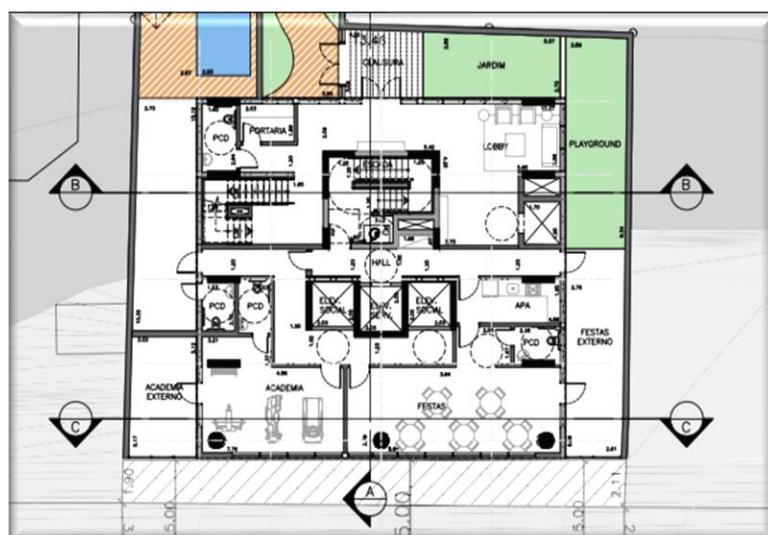


## Projeto JML

### Imagem Externa

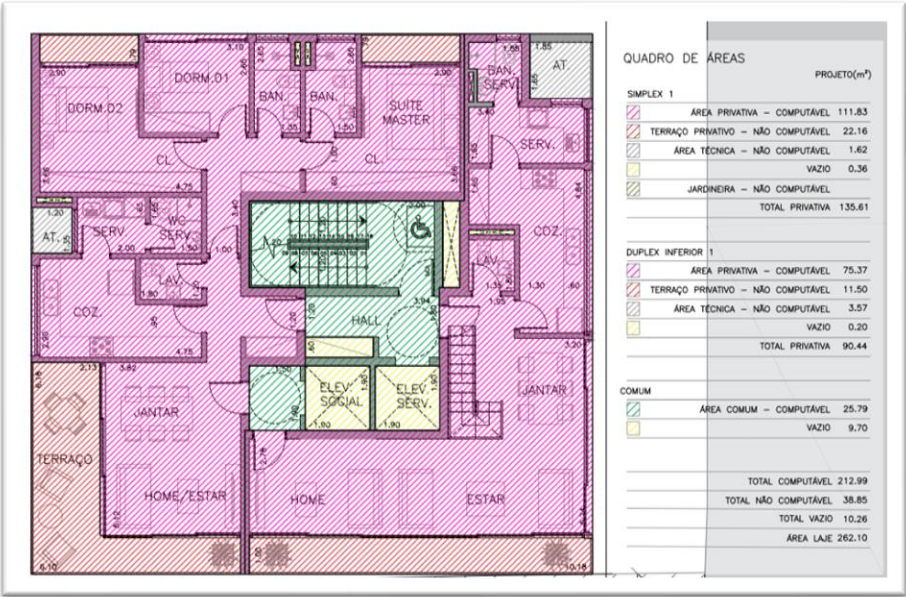


### Planta Baixa

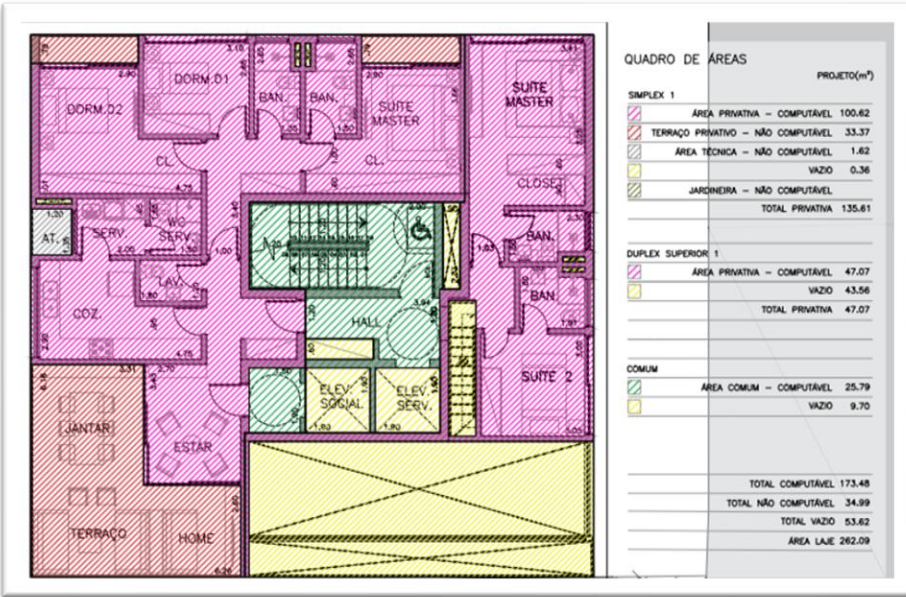


Projeto JML

Planta baixa Simplex 1 e Duplex 1



Simplex 1 + Duplex 1 Inferior

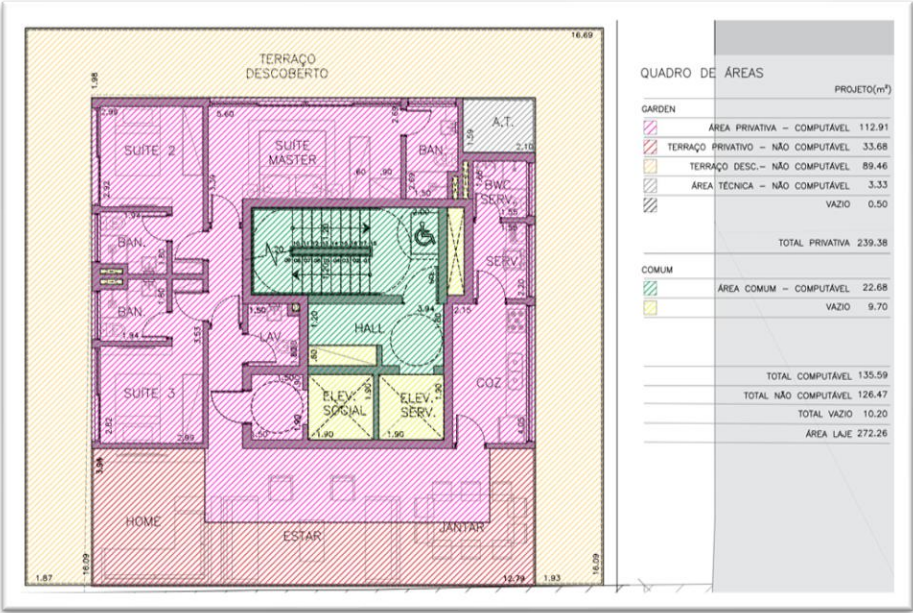


Simplex 1 + Duplex 1 Superior

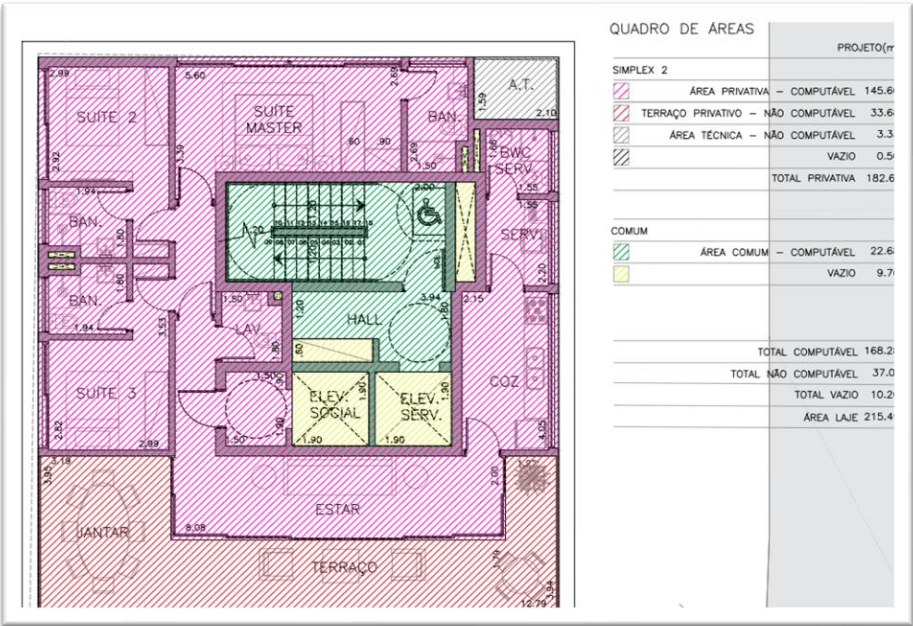


Projeto JML

Planta baixa Simplex 2



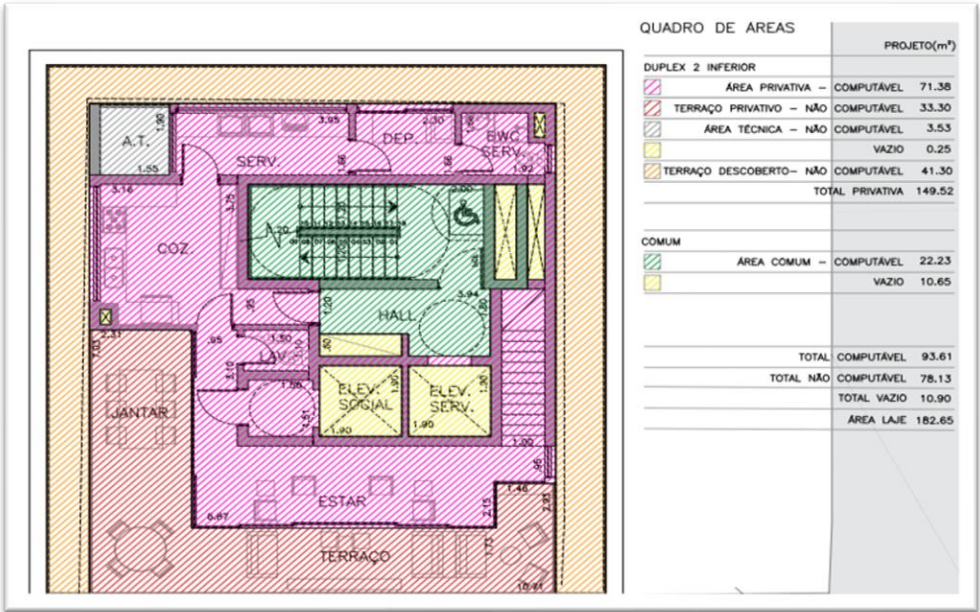
Simplex 2 Garden



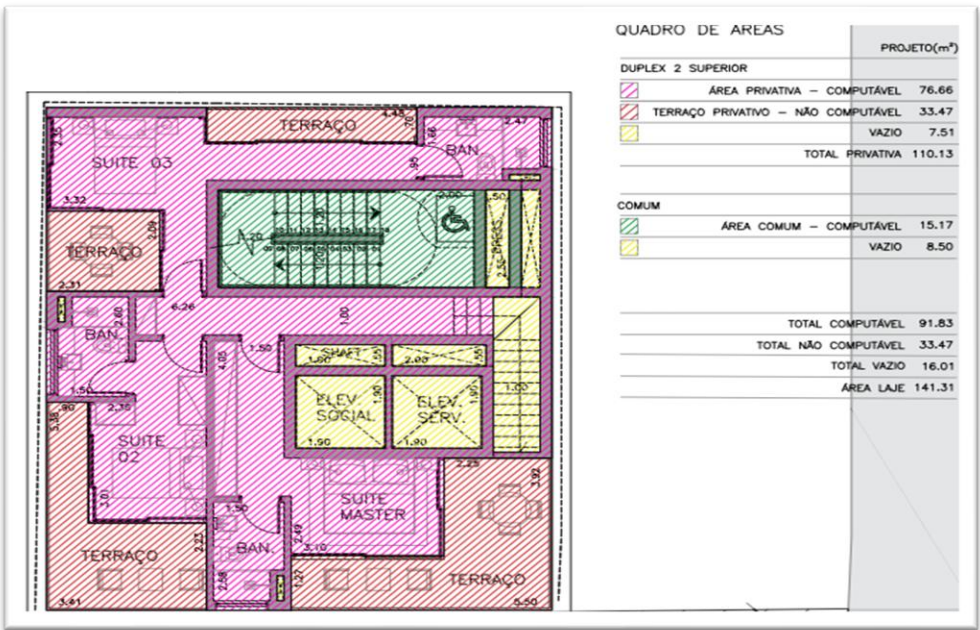
Simplex 2

Projeto JML

Planta baixa Duplex 2



Duplex 2 Inferior

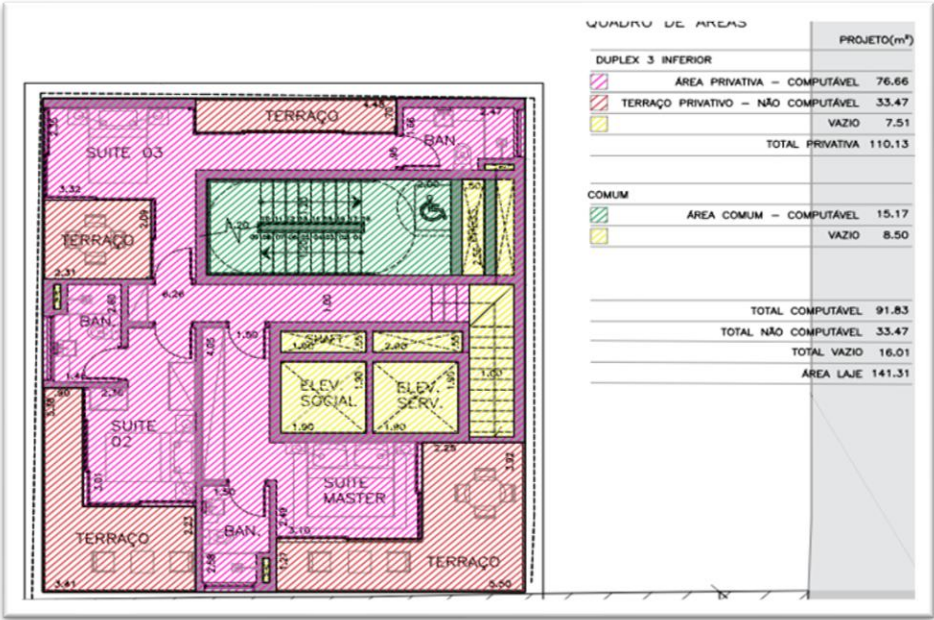


Duplex 2 Superior

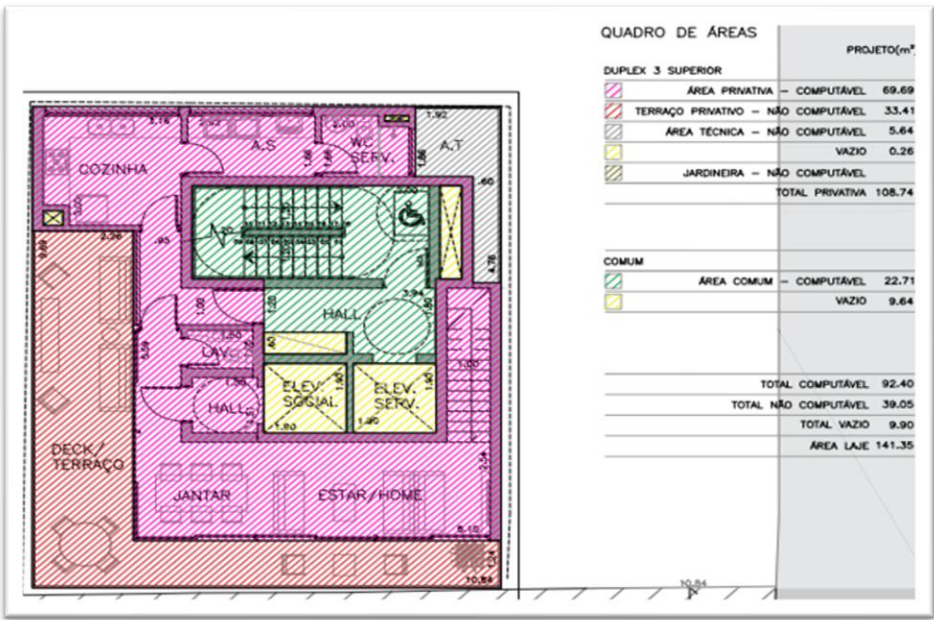


Projeto JML

Planta baixa Duplex 3



Duplex 3 Inferior



Duplex 3 Superior



**inter**  
asset

## Contato

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

## Site

[www.interasset.com.br](http://www.interasset.com.br)

## Disclaimer

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

