



INDE11

Relatório Gerencial

INTER
Desenvolvimento
Fundo de
investimento
imobiliário

Outubro
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 Outubro em alta mais uma vez, com valorização de 0,12%, atingindo 3.593,58 pontos, reforçando o padrão positivo apresentado ao longo do ano, no qual acumula a alta de 15,34%.

Nos dias 4 e 5 de Novembro, ocorreu a reunião do Comitê de Política Monetária [Copom]. Foi tomada a decisão de manter a Taxa Selic em 15,00% ao ano.

Após a primeira deflação do ano em Agosto, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo [IPCA] registou uma alta de 0,48% em Setembro, abaixo da expectativa do mercado, que previa um aumento de 0,55%. A inflação acumula uma alta de 5,17% nos últimos 12 meses e segue descumprindo a meta do Conselho Monetário Nacional. 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 novamente a Habitação, mas dessa vez com uma alta de 2,97% devido ao fim do bônus de Itaipu nas contas de energia elétrica residencial. Alimentos e Bebidas teve o quarto recuo consecutivo, puxado principalmente pela queda de alimentação no domicílio.

Projeto JML

O Projeto foi protocolado na Prefeitura Municipal de São Paulo no dia 30 de Setembro, seguindo o cronograma para lançamento no 4º Tri/2025. No dia 22 de Outubro, foi recebido um comunique-se da PMSP com pequenos ajustes a serem feitos antes da aprovação, que está em fase final. Sua concretização depende do tempo de análise da PMSP e posterior prenotação no Cartório para análise e obtenção do Registro de Incorporação [R. I.]. Na sequência, será possível obter o Alvará de Demolição para início deste serviço.

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

Mensagem aos Investidores

Projeto Jamaris

O empreendimento está com estande de vendas, apartamento decorado, área de convivência e maquete prontos para o lançamento.

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

Como consequência a esse atraso, houve um descasamento do fluxo de caixa que postergou o pagamento da última parcela [12ª] do terreno. 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.

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

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%].

A equipe de gestão e consultoria segue trabalhando ativamente para a aprovação do projeto, que depende da emissão da Certidão de Ativação do Eixo. Na sequência será possível emitir o Alvará de Aprovação e posterior Registro da Incorporação.

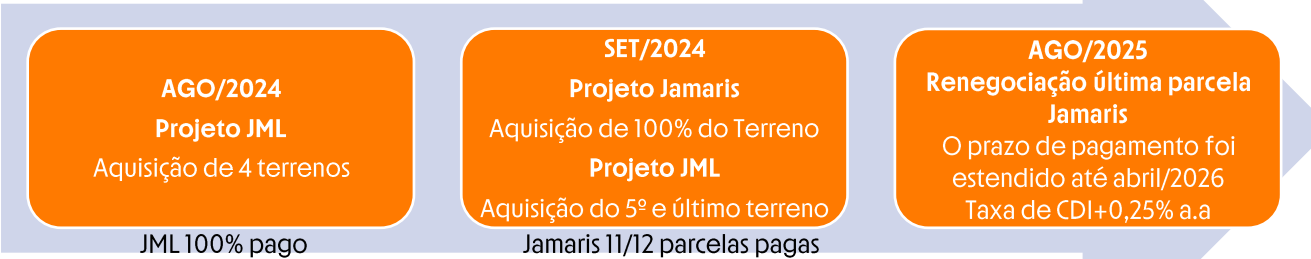
Emissões

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



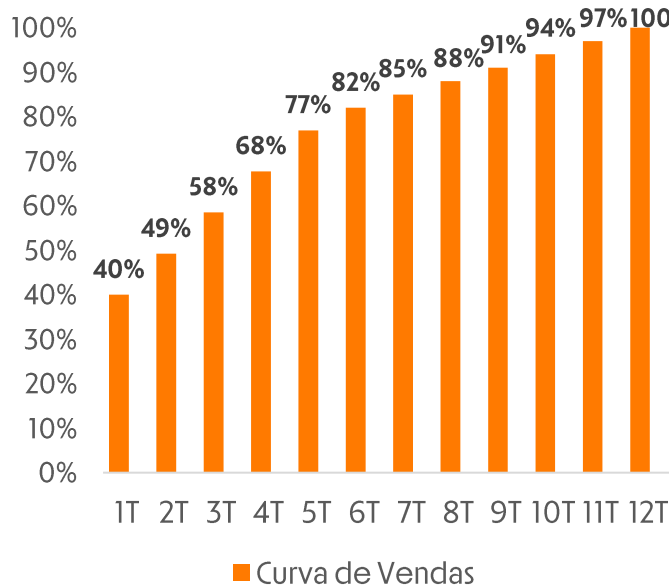
Resumo dos Projetos

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	Em aprovação
Total				13.786		R\$ 368MM		R\$ 99MM	

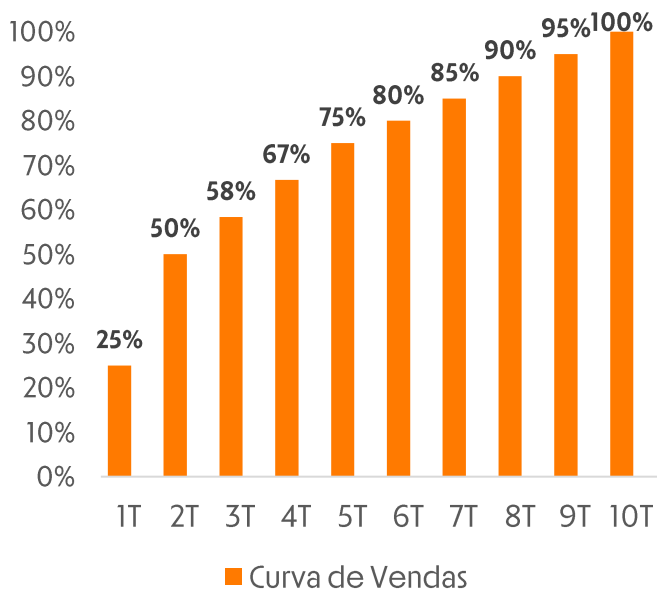
[1] = Base Fev/2025
[2] = Percentuais em revisão devido à mudança nos projetos e/ou cronogramas, objetivando manter o retorno ao cotista de IPCA+ 18,65%

Curva de Vendas Projetada

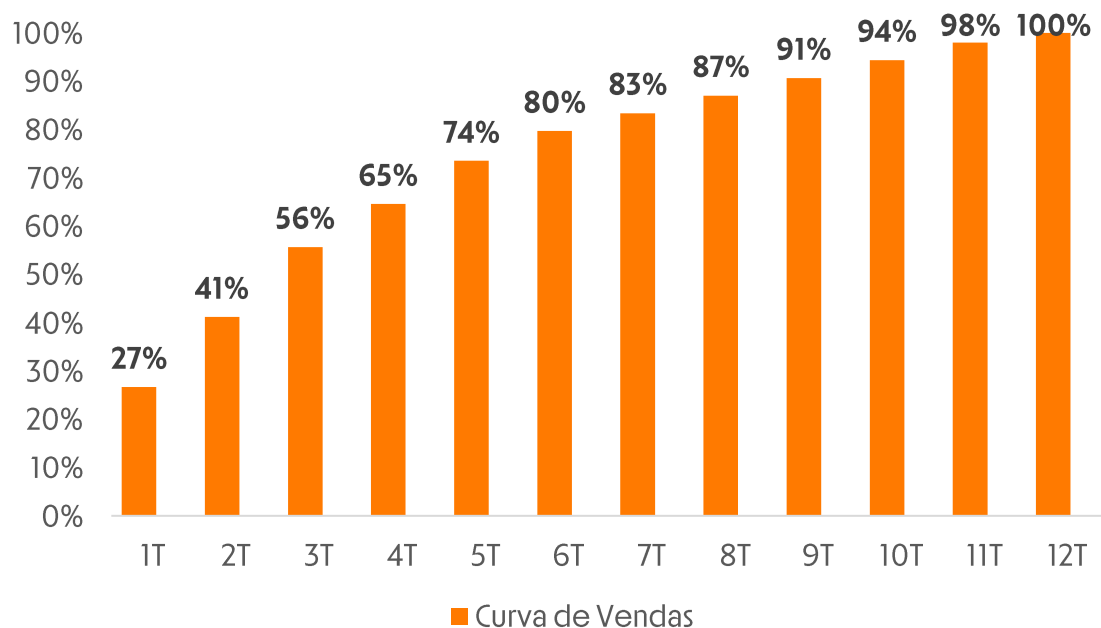
Projeto Jamaris



Projeto José Maria Lisboa



Fundo Consolidado



Atualizações Gerais - Resumo

Projeto José Maria Lisboa

- Foi protocolado o alvará de aprovação no dia 30/09
- Foi emitido o comunique-se pela PMSP no dia 23/10
- Os ajustes requisitados no comunique-se já estão em andamento e devem ser concluídos de forma rápida uma vez que são todos triviais
- Está sendo discutido pela gestão e a incorporadora se a melhor opção seria fazer o estande de vendas no próprio terreno ou em algum ponto próximo, tendo a vantagem de operar no decorrer da obra do empreendimento
- Foi emitido o alvará de demolição dos imóveis atuais do terreno

Projeto Jamaris

- Já estão sendo mapeada todas as etapas da estratégia de lançamento para garantir maior absorção do produto
- Foi feita uma pesquisa de mercado que para guiar e refinar estratégias e a conclusão é que o público alvo, em sua grande parte, já mora no bairro e portanto o foco das ações de marketing será no próprio estande de vendas e no seu entorno. Mais detalhes da pesquisa estão na página seguinte.

INDE11

- Ambos os projetos serão avaliados junto a gerenciadora Tallento para garantir melhor eficiência
- A Gestão agora participa de reuniões semanais com a incorporadora com o objetivo de acompanhar o andamento dos projetos minuciosamente

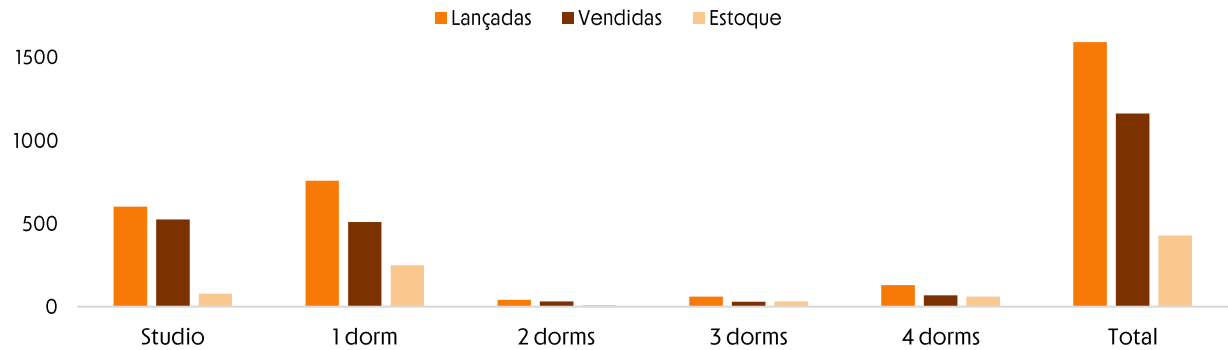
Projeto Jamaris

Pesquisa de Mercado Atualizada

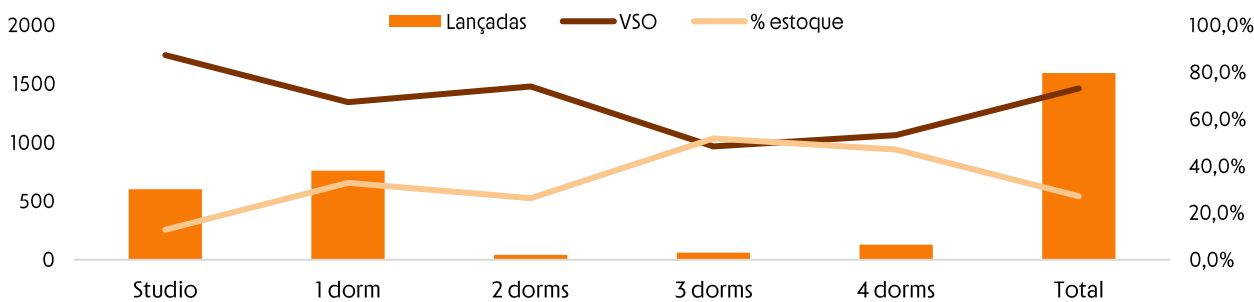
A pesquisa de mercado apresentou resultados positivos para o projeto. Para a tipologia e localização do Jamaris, o preço por m² é superior à média da região. Ademais, o produto de três suítes se mostrou ser uma oportunidade nesse mercado, além da flexibilidade de conversão para duas suítes que atende outro segmento de demanda.

Mercado no Período	Zona de valor 36 meses	Zona de valor 12 meses
Empreendimentos lançados no período	42	12
VGV lançado no período	R\$ 7.086.845.183	R\$ 2.553.897.507
VGV em estoque atual (com base no preço de lançamento)	R\$ 2.380.230.163	R\$ 1.225.601.745
VGV médio lançado no período	R\$ 168.734.409	R\$ 212.824.792
Percentual do VGV lançado ainda em estoque	33,60%	48,00%
Unidades lançadas no período	3.802	1.591
Unidades em estoque	883	429
Unidades lançadas em estoque	23,20%	27,00%
Tíquete médio do estoque	R\$ 2.587.957	R\$ 2.865.966
Valor médio do metro quadrado em estoque	R\$ 22.676	R\$ 23.189
Tempo estimado de absorção do estoque	até 12 meses	até 12 meses

Moema - Panorama dos Últimos 12 meses



Moema - Panorama dos Últimos 12 meses



Projeto Jamaris

Estande de Vendas



Projeto Jamaris

Maquete



Apartamento Decorado



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



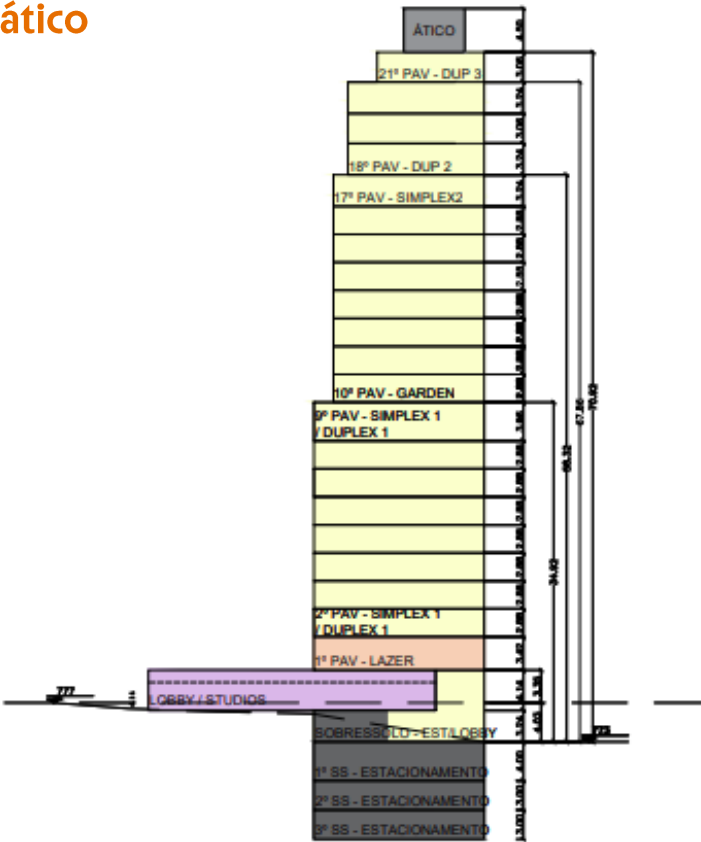
Superior

Projeto JML

Tipologia Nova

Tipologia	Área Privativa [m²]	Numero de Unidades	Vagas/Unidades
Studio 1	30	15	-
Duplex 1	175	4	2
Simplex 1	158	8	2
Garden 1	239	1	3
Simplex 2	140	8	2
Duplex 2	268	1	3

Corte Esquemático



Projeto JML

Imagem Externa

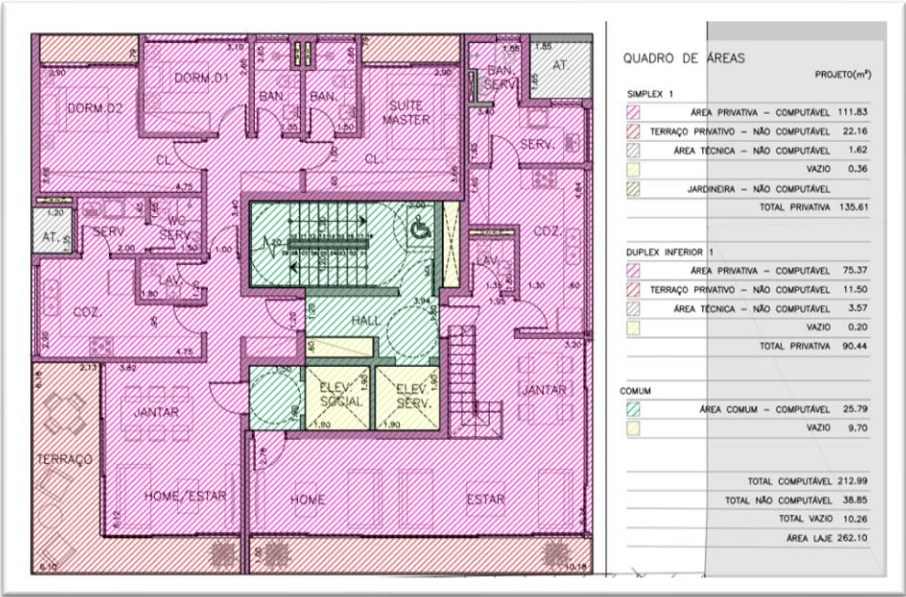


Planta Baixa

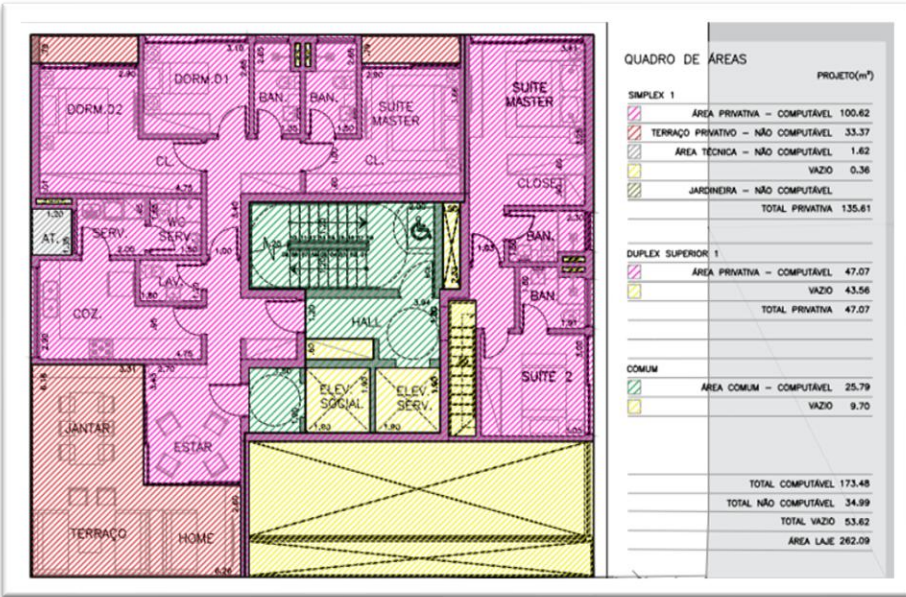


Projeto JML

Planta baixa Simplex 1 e Duplex 1



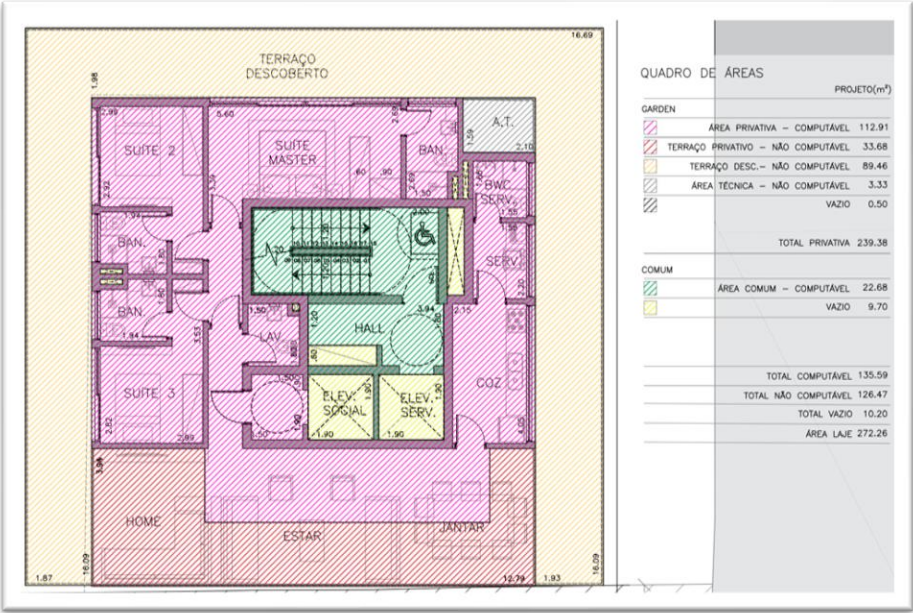
Simplex 1 + Duplex 1 Inferior



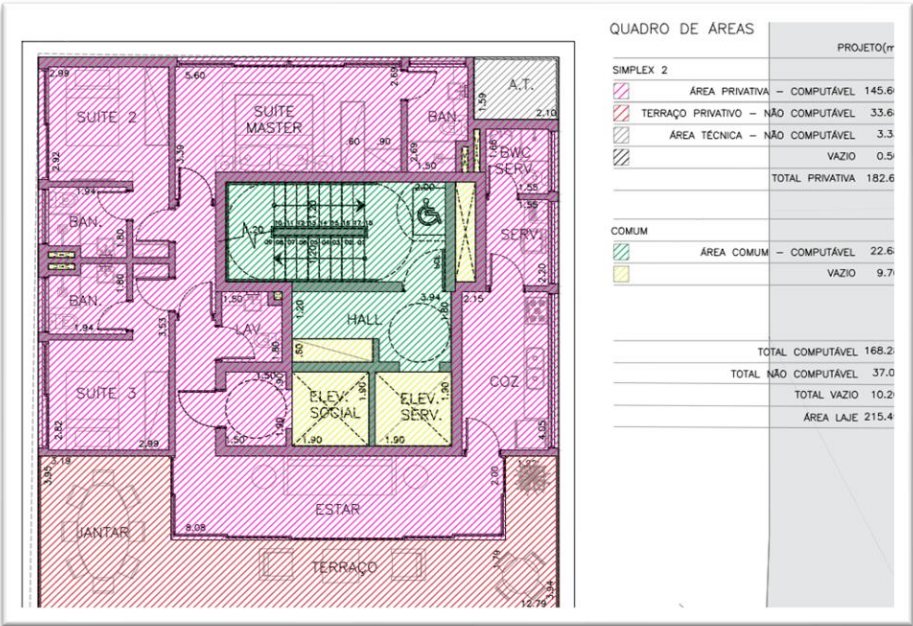
Simplex 1 + Duplex 1 Superior

Projeto JML

Planta baixa Simplex 2



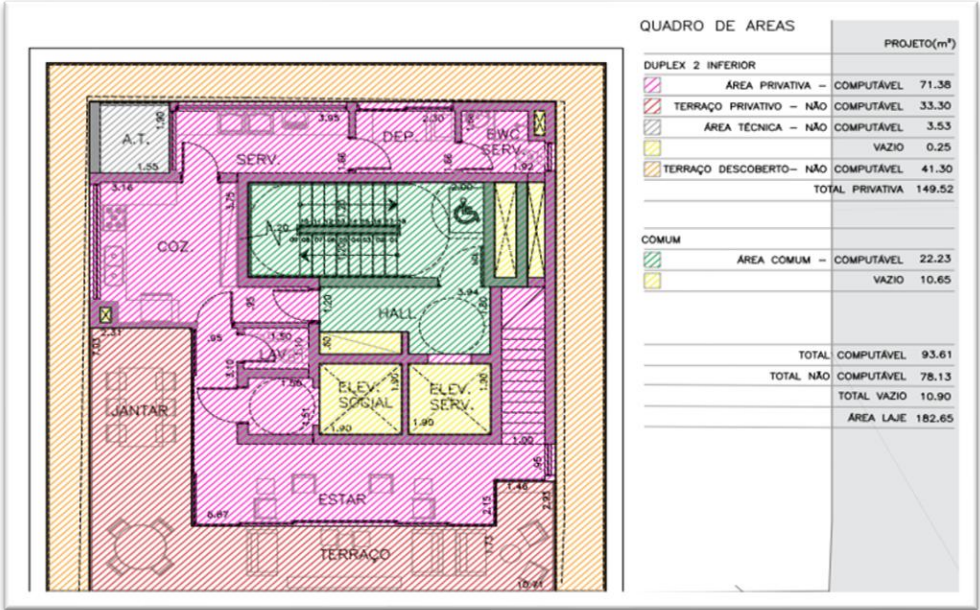
Simplex 2 Garden



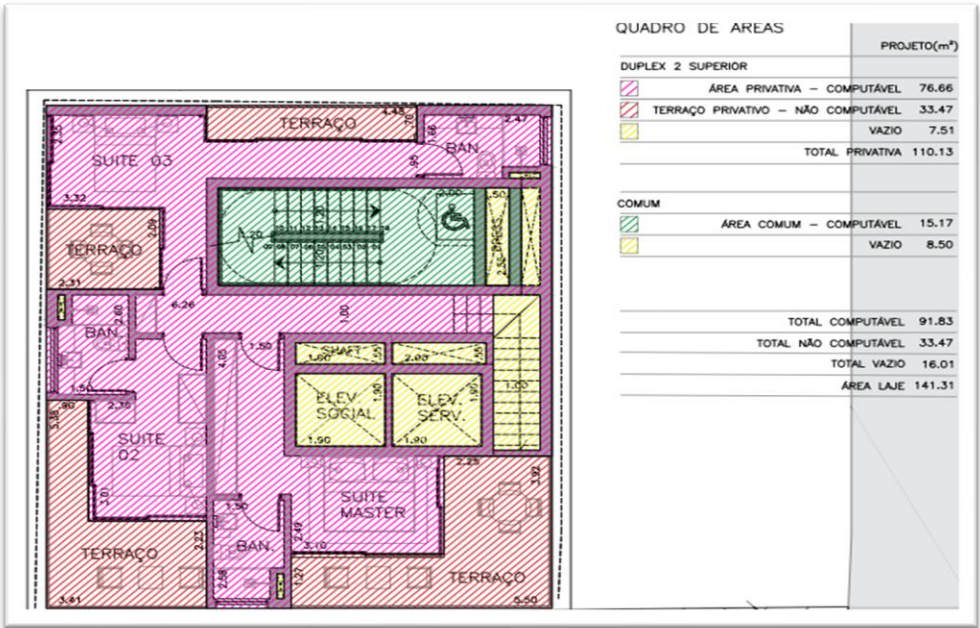
Simplex 2

Projeto JML

Planta baixa Duplex 2



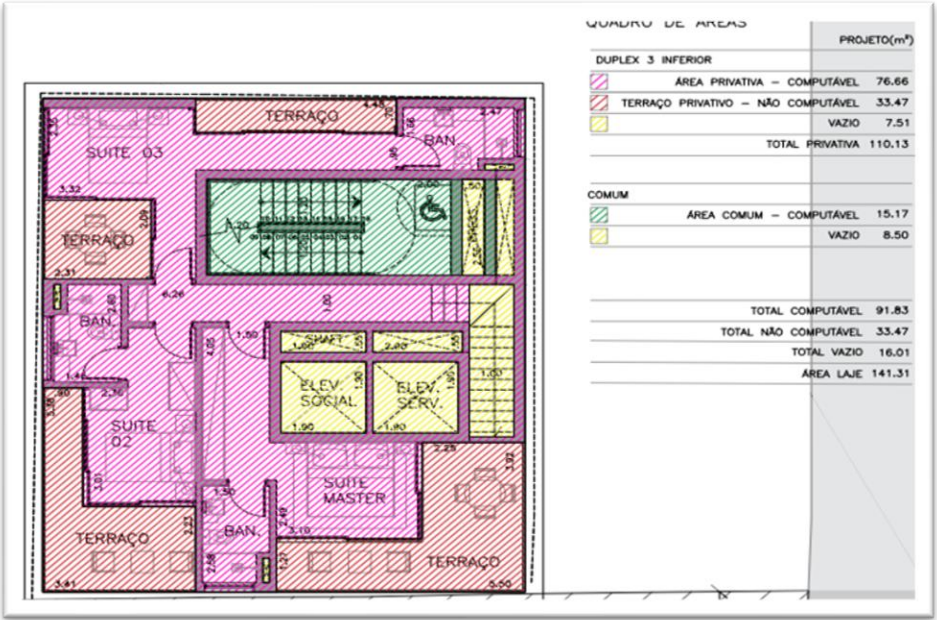
Duplex 2 Inferior



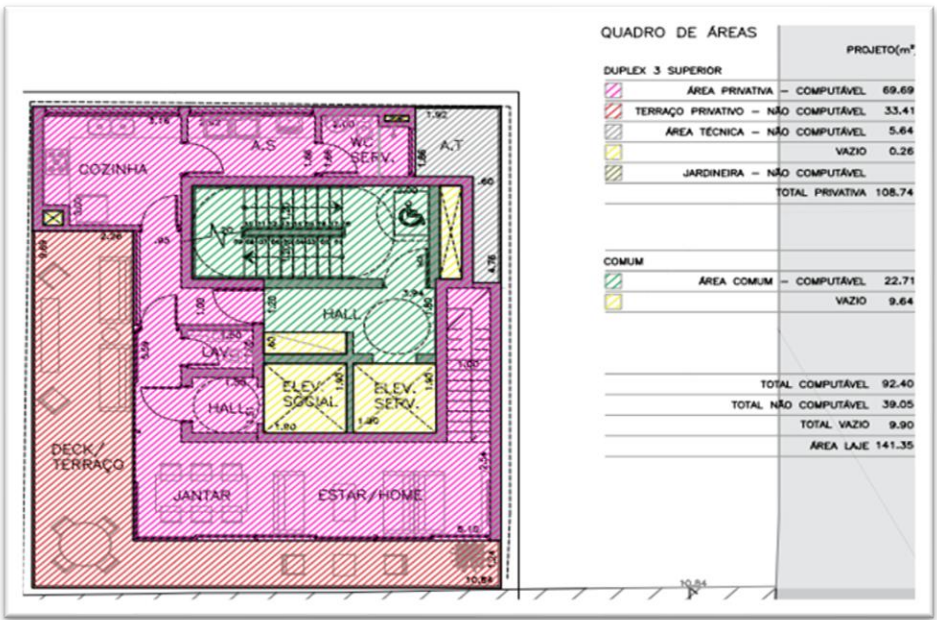
Duplex 2 Superior

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

