

A large, solid orange graphic element consisting of two rounded rectangular shapes stacked vertically, positioned on the left side of the page.

INDE11 Relatório Gerencial

INTER
Desenvolvimento
Fundo de
investimento
imobiliário

Setembro
2026

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

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.

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]

Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

O IFIX encerrou setembro com sua quinta queda mensal consecutiva, com desvalorização de 0,20%, passando para 3.755,22 pontos, refletindo a manutenção de um ambiente de cautela por parte dos investidores, ainda marcado pela incerteza quanto à extensão do ciclo de flexibilização monetária e pelo cenário fiscal e político doméstico, agora sob a influência do período eleitoral. Ainda assim, o resultado foi o menos intenso dessa sequência de quedas.

Na reunião de setembro, o Copom reduziu a Taxa Selic em 0,25 p.p., para 13,75% a.a., em linha com a expectativa do mercado, em decisão compatível com a estratégia de convergência da inflação, segundo o Comitê. Ainda, este destacou que a atividade se mantém resiliente e o mercado de trabalho segue aquecido, sinalizando cautela quanto ao ritmo dos próximos cortes, o que continuou limitando a recuperação dos ativos imobiliários. No cenário externo, as incertezas relacionadas aos conflitos no Oriente Médio e à condução da política monetária em economias avançadas permaneceram contribuindo para um ambiente de maior aversão ao risco.

A próxima reunião do Copom está marcada para os dias 3 e 4 de novembro. As interpretações do mercado sobre a ata da última reunião foram mistas, com parte dos analistas projetando a continuidade dos cortes e parte prevendo uma pausa, sendo que a definição deste cenário será influenciada pelo contexto externo e a reação do mercado ao resultado da eleição presidencial.

O IPCA registrou deflação de 0,32% em agosto, ante alta de 0,07% em julho, sendo a maior deflação em quatro anos, continuando a desaceleração observada nos últimos 2 meses. No acumulado em 12 meses, o índice ficou em 4,22%, abaixo da variação de 4,44% apurada até julho, e no acumulado do ano chegou a 3,11%. Com esse resultado, o valor permanece dentro do intervalo de tolerância da meta definida pelo Banco Central. Entre os grupos, Despesas Pessoais registrou a maior alta (1,30%), impulsionada pelo reajuste do cigarro, enquanto Habitação apresentou a maior queda (-1,87%), influenciado pelo recuo dos preços de energia elétrica residencial.

Mensagem aos Investidores

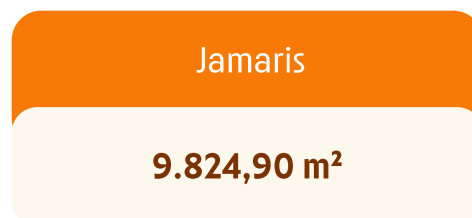
Projeto JML

Além das 5 unidades vendidas à vista no mês passado, foram vendidas mais 2 unidades do tipo Studio em setembro. Lembrando que, com o início das vendas, o Fundo foi capaz de quitar seu passivo remanescente e qualquer venda agora, passa a integrar o resultado. Com as novas vendas efetuadas, o projeto passa a ter 15,0% do VGV Líquido vendido, comparado com uma projeção de 17,0%. Dada as atuais condições de mercado e a apreensão diante do cenário eleitoral, a Gestão avalia o desempenho do projeto como em linha com as expectativas.

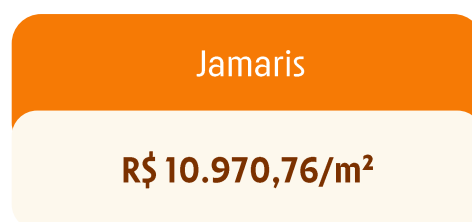
Projeto Jamaris

Seguimos no aguardo quanto à ativação do Eixo Norte-Sul. O projeto segue sob aprovação da prefeitura, porém sofreu um pequeno atraso devido a algumas mudanças de escopo. Lembrando que, uma vez que aprovada, o estande de vendas e apartamento decorado estão prontos para o lançamento.

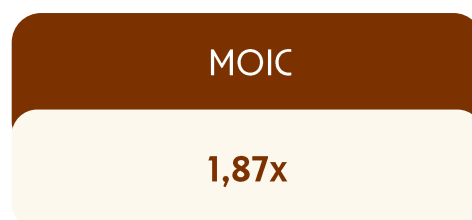
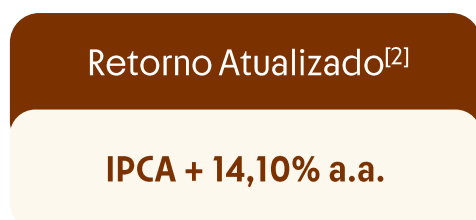
Área privativa dos projetos



Custo (Valor Pago/Área Privativa Fundo)



Resultado



Resumo dos Projetos

Projeto	Bairro	Incorporador	Modalidade de Investimento	Preço por m ²	VGv ^[2]	Participação no VGv ^[3]	Status
Jamaris	Moema	JalGP	Permuta Financeira	R\$ 24,6k	R\$ 242MM	28,88%	Em aprovação
JML	Jardins	JalGP + MCDI	Permuta Financeira	R\$ 33,0k	R\$ 125MM	24,86%	Aprovado
Total					R\$ 367MM		

[1] = Esse retorno desconsidera os ajustes a serem feitos na porcentagem de permuta uma vez que aprovado o Projeto Jamaris

[2] = Base Fev/2025

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

Projeto JML

Imagens



Projeto JML

Imagens



Projeto JML

Plantas



Simplex 1



Simplex 2

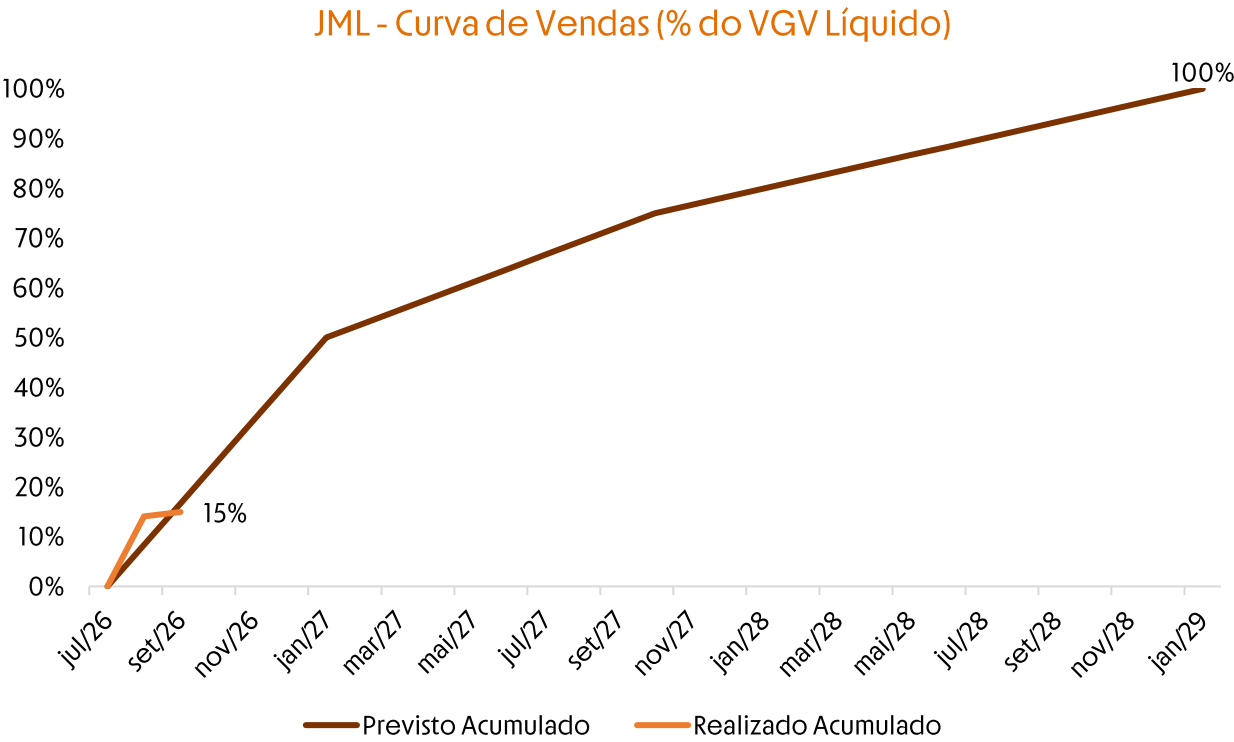


Duplex Inferior



Duplex Superior

Projeto JML



TIPO	Área Privativa	Qtde Inicial	Qtde Vendida	Estoque Atual	% Unidades Vendidas
Studio 1	26	19	2	17	11%
Duplex 1	177	4	0	4	0%
Simplex 1	139	8	2	6	25%
Garden 1	228	1	0	1	0%
Simplex 2	157	7	3	4	43%
Duplex 2 (Garden)	281	1	0	1	0%
Total	3925	40	5	35	18%

Projeto Jamaris

Tipologia

Jamaris	
Apartamento Tipo A	
Área Privativa	138,06 m²
Número de Quartos	3
Quantidade	44
Área Privativa Total Tipo 1	6.074,64 m²
Apartamento Tipo B	
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

Projeto Jamaris

Apartamento Tipo A



Opção 1



Opção 2

Apartamento Tipo B



Opção 1



Opção 2

Projeto Jamaris

Duplex A



Inferior



Superior

Duplex B



Inferior



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

