



INDE11

Relatório Gerencial

INTER
Desenvolvimento
Fundo de
investimento
imobiliário

Julho
2024

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



2ª Emissão encerrada, captando **104%**
da Oferta



Lavrada as Escrituras de **4 Terrenos** na
Rua José Maria Lisboa [Projeto JML]



3ª Chamada de Capital no valor
de R\$ 12,6MM

Mensagem aos investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Junho foi de 0,21%, acumulando 4,23% nos últimos 12 meses, ficando acima da expectativa do mercado. Em Julho houve reunião do Copom, onde foi decidida a manutenção na taxa Selic em 10,50% ao ano. No mercado de fundos imobiliários o índice de referência, IFIX, registrou uma alta de 0,52% em Julho.

Em 2023, observamos um aumento nas vendas do mercado de alto padrão em São Paulo, com crescimento relevante do VGV. Atualmente continuamos a observar um aumento no preço dos imóveis na cidade.

Projeto JML

Foram lavradas as Escrituras de 4 dos 5 terrenos-alvo para o empreendimento José Maria Lisboa [Projeto JML]. O 5º terreno está em fase final de *due diligence*, com aquisição prevista para Setembro. O valor de aquisição dos 4 terrenos adquiridos foi de R\$ 8.555.474,83.

No link abaixo pode ser visualizado o Fato Relevante referente a compra dos terrenos:

[LINK](#)

Considerando as aquisições mencionadas, foi realizada a 3ª Chamada de Capital de R\$12.600.115,85, conforme anunciado no Comunicado a Mercado do dia 22/07/2024:

[LINK](#).

Mensagem aos Investidores

Projeto Jamaris

Para o empreendimento da Av. dos Jamaris, os terrenos seguem em fase de *due diligence*, com expectativa de conclusão e aquisição em Setembro.

Concluída esta etapa de forma satisfatória, será realizada chamada de capital para integralização proporcional de recursos pelos Cotistas, lembrando que:

- O Investidor será avisado 10 dias úteis antes da data do aporte
- A distribuição de resultados será conforme vendas das unidades [não no final do Fundo]
- O Investidor terá isenção de tributos, igual aos demais FIIs

2ª Emissão

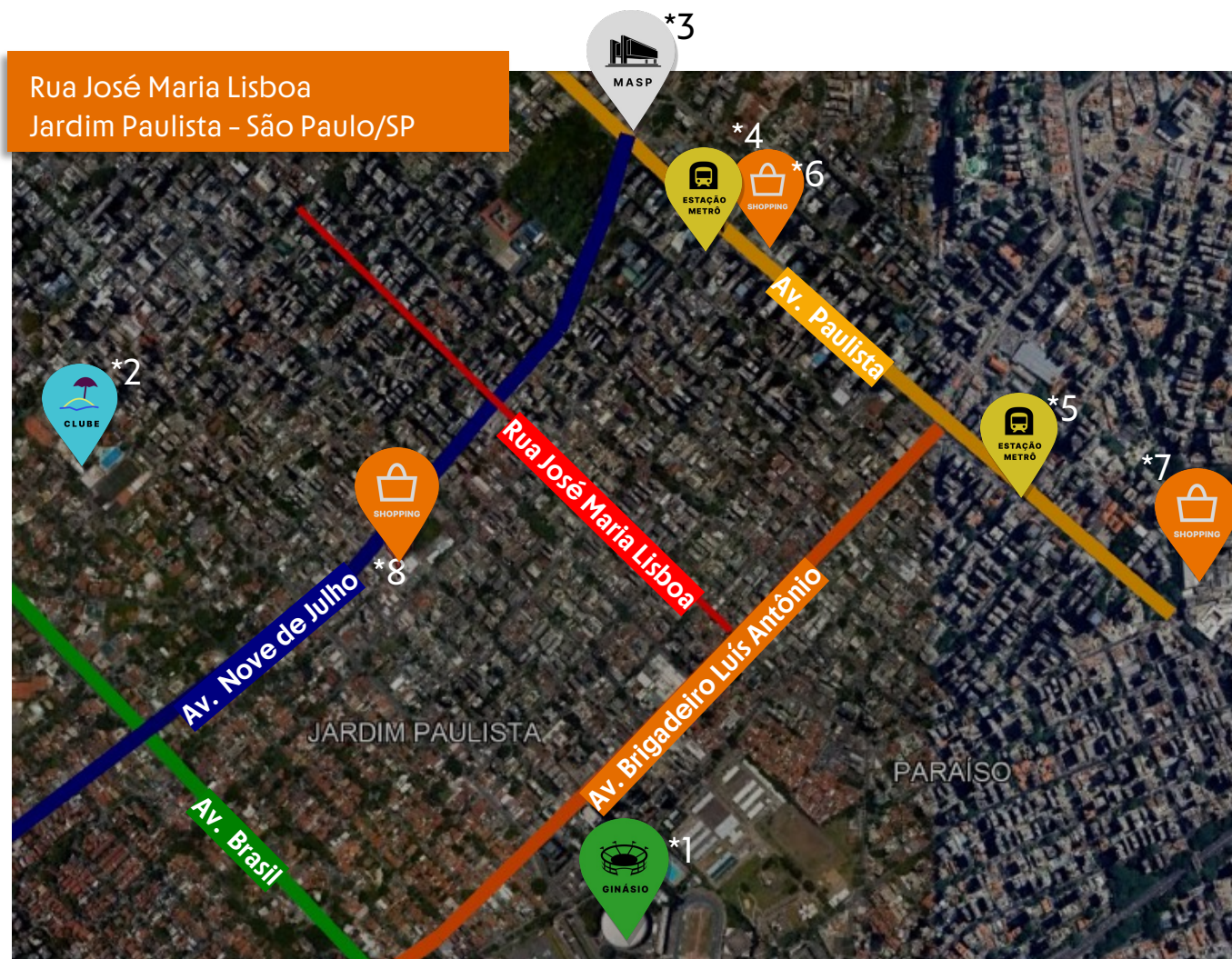
Em 26/Ago foi anunciado o encerramento do *Follow-On*, que captou o montante de R\$ 19.273.500,00 líquidos ou R\$ 20.005.893,00 brutos, superando o Montante Alvo da Oferta de R\$ 18,5MM. O valor será utilizado para complementar o caixa para a compra dos terrenos que compõem Projeto Jamaris, assim como as despesas relacionadas, e podem ser utilizados para investimentos adicionais visando o aumento da rentabilidade do Fundo.

Os detalhes do encerramento do *Follow-On* podem ser encontrados no anúncio abaixo:

[LINK](#).

Oportunidade de investimento

Rua José Maria Lisboa | Localização e pontos de referência



Pontos de Referência:

- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| *1 Ginásio do Ibirapuera | *5 Estação Brigadeiro |
| *2 Clube Athletico Paulistano | *6 Shopping Cidade São Paulo |
| *3 MASP | *7 Shopping Pátio Paulista |
| *4 Estação Trianon MASP | *8 Jardim Pamplona Shopping |

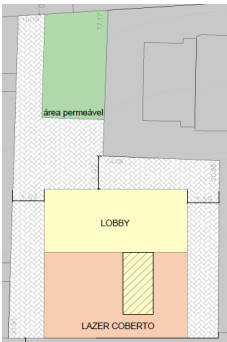
Oportunidade de investimento

Rua José Maria Lisboa

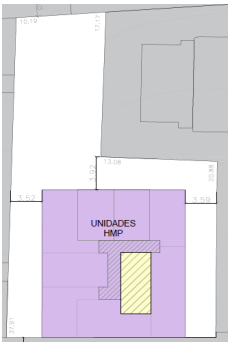
Pavimentos

Corte Esquemático

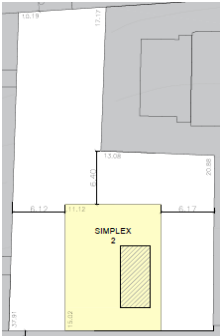
Térreo



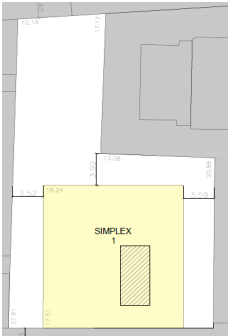
1º e 2º Pavimentos



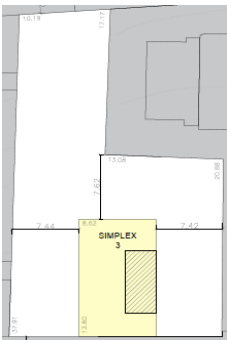
3º ao 10º
Pavimentos



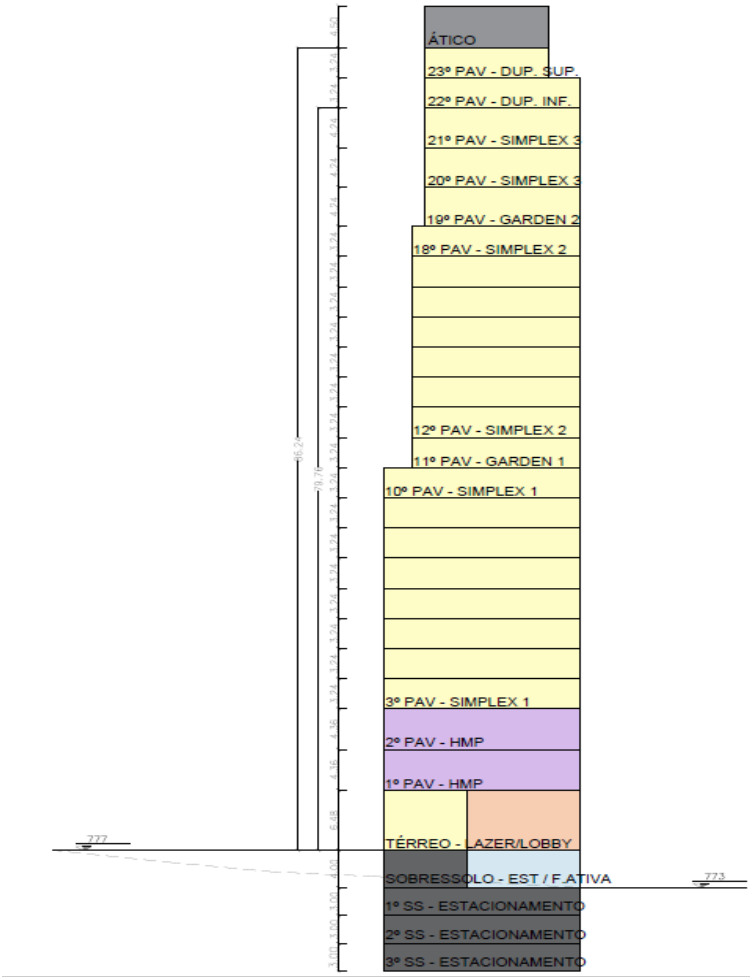
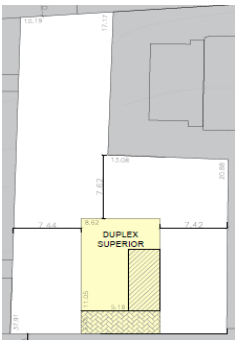
11º ao 18º
Pavimentos



19º ao 22º
Pavimentos



23º Pavimento



OBS: 11º e 19º pavimentos são apartamentos do tipo “Garden” e primeiro andar da unidade duplex é idêntico ao Simplex 3
Imagem ilustrativa do estudo inicial sujeita a alterações.

Oportunidade de investimento

Rua José Maria Lisboa | Localização e pontos de referência



PROJETO 2024

JAMARIS I

Apartamento Tipo A

138m² | 3 suítes | 2 vagas

44 unidades

Apartamento Tipo B

134m² | 3 suítes | 2 vagas

22 unidades

Duplex A

276m² | 4 suítes | 3 vagas

2 unidades

Duplex B

268m² | 4 suítes | 3 vagas

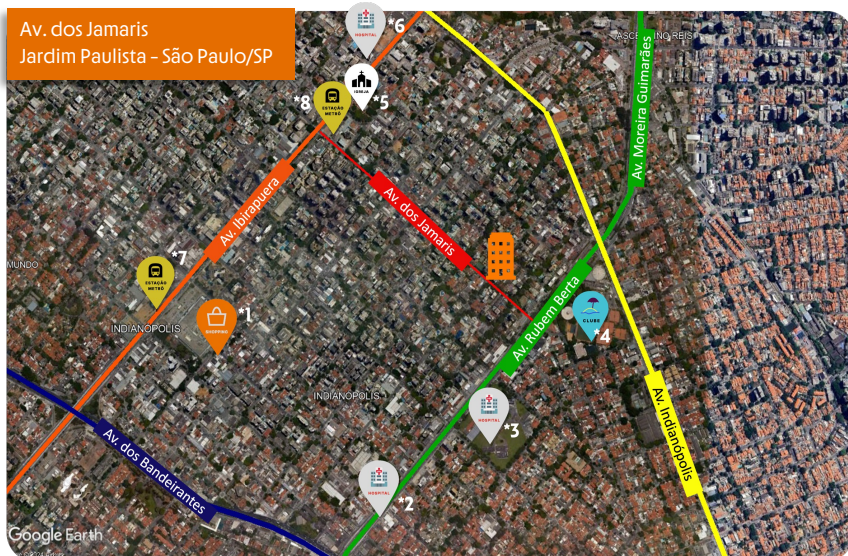
1 unidade

Lojas

72m² | 1 unidadeÁrea total privativa: 9.920,46m²**projetos em fase de desenvolvimento, podendo sofrer alterações e ajustes.*

JALGP®

Av. dos Jamaris
Jardim Paulista - São Paulo/SP



Pontos de Referência

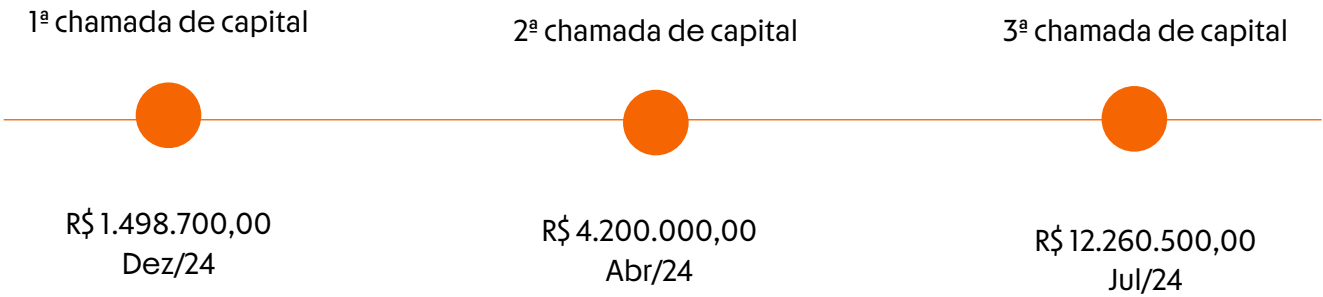
- *1 Shopping Ibirapuera
- *2 Hospital Moriah
- *3 Cruz Vermelha São Paulo
- *4 Esporte Clube Sírio
- *5 Paróquia Nossa Senhora Aparecida de Moema
- *6 Hospital Alvorada
- *7 Estação Eucaliptos
- *8 Estação Moema

2ª Emissão de Cotas (Follow On)

Detalhes da Oferta | Cronograma

EMISSIONES DO FUNDO	
Primeira emissão (IPO)	R\$ 25.518.600,00
Período de Reserva - Início	R\$ 19.273.500,00
Total	R\$ 44.792.100,00

Chamadas de Capital Realizadas



Cronograma de Aquisições



(*). Qualquer rentabilidade prevista nos documentos da Oferta não representará e nem deverá ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como hipótese, promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores.



**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

