



INDE11

Relatório Gerencial

INTER
Desenvolvimento
Fundo de
investimento
imobiliário

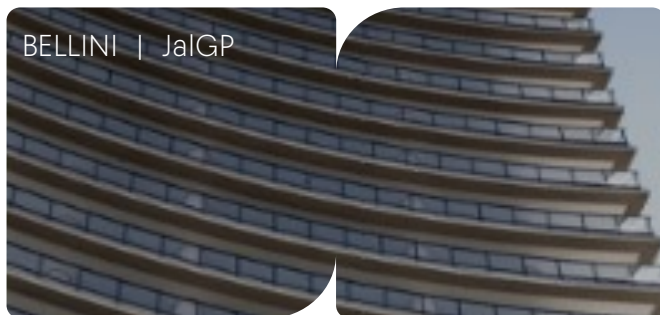
Agosto
2024

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 do
Projeto JML [Rua José Maria Lisboa]



Lavrada todas as Escrituras do
Projeto Jamaris [Av. dos Jamaris]

Mensagem aos investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Julho foi de 0,38%, puxada principalmente pelo aumento no preço da gasolina, passagem de avião e energia elétrica, acumulando 4,5% nos últimos 12 meses, estando no limite superior da meta de inflação do Banco Central. Em agosto não houve reunião do Copom, mantendo o patamar definido na reunião de 30 de julho onde houve a manutenção na taxa básica de juros em 10,50% ao ano.

O índice de fundos imobiliários (IFIX) subiu 0,7% em Agosto e reverteu a tendência de desaceleração dos últimos 4 meses, com alta de 5,4%. A volta do otimismo no cenário externo com início de corte de juros nos EUA contribui para o aumento do apetite ao risco do investidor estrangeiro, beneficiando países emergentes como o Brasil. Por outro lado, a incerteza quanto à política monetária por aqui, com parte do mercado apostando em uma nova alta dos juros, acaba prejudicando alguns fundos, o que impede que IFIX avance no mesmo ritmo do Ibovespa, por exemplo, que cresceu 7,2% no mês.

O Mercado Imobiliário brasileiro segue aquecido e com preços em alta. As construções vêm sendo impulsionadas pelo programa Minha Casa Minha Vida, resultando em recorde de vendas no primeiro semestre. O bom desempenho do setor acaba pressionando ainda mais os recursos para financiamento, que buscam se desenvolver em um cenário de maiores dificuldades.

Os preços de venda residencial aceleram em Julho. O índice FipeZap mostrou aceleração de 0,76% no mês de julho e 6,53% em 12 meses, com alta anual de 2,21% acima da inflação. O IGMI-R também acelerou em julho de 0,85% para 1,06% na variação mensal e de 11,65% para 12,13% em 12 meses. Já os imóveis comerciais ficaram estáveis em julho (-0,02%) e em 12 meses (-0,04%).

Os custos com mão de obra tiveram desaceleração, apesar de registrar no ano alta de 5,77%, mas a escassez de trabalho qualificado segue sendo uma das principais preocupações do setor. As discussões em relação à carga tributária também estão no radar, com divergências entre entidades do setor

Mensagem aos Investidores

e governo sobre o desconto apropriado da alíquota para se manter a neutralidade tributária após a reforma.

De acordo com o levantamento da CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção), os lançamentos de empreendimentos verticais tiveram alta de 28% no 2º trimestre do ano, comparado ao trimestre anterior. Foram quase 84 mil unidades lançadas, sendo mais da metade (53%) de obras do Minha Casa Minha Vida, que no 2º trimestre de 2023 representavam 31% dos lançamentos. As novas regras implementadas em Julho do ano passado surtiram grande impacto no crescimento do programa, com aumento de subsídios, redução dos juros para financiamento, aumento do valor máximo dos imóveis e atualização das faixas de renda. Além disso, nesse período tivemos uma redução da taxa Selic em 3,25 pontos percentuais e melhora nos indicadores de emprego e renda, contribuindo ainda mais para o bom desempenho do setor. Com a demanda aquecida e o bom resultado no 1º semestre, a expectativa é de um recorde de contratações do MCMV ao final do ano, podendo chegar a mais de 650 mil unidades.

O número de vendas no 2º trimestre alcançou recorde de mais de 93 mil unidades, alta de 8,5% comparado ao trimestre anterior e 17,9% comparado ao mesmo período de 2023. Nos últimos 12 meses as vendas alcançaram quase 354 mil unidades, uma alta de 11,5% em relação ao acumulado de julho/22 a junho/23, enquanto os lançamentos cresceram apenas 0,8% no mesmo período, com aproximadamente 325 mil novos empreendimentos. Com esse maior crescimento das vendas do que dos lançamentos, a oferta final encontra-se no menor valor dos últimos 3 anos, com queda de 4,2% no trimestre e 11,5% no ano.

Mesmo com recorde em número de vendas, o crescimento tem sido mais intenso em valores monetários, até mesmo no MCMV que opera em obras mais baratas. No primeiro semestre do ano, o VGV foi de R\$102 bilhões, alta de 19,3% frente ao primeiro semestre de 2023, enquanto a variação das vendas no mesmo período foi de 15,2%. Apesar do benefício de contratações de obras mais rentáveis, esse aumento nos preços acompanha a alta nos custos, principalmente com o da mão de obra, que teve alta de 4,3% no semestre.

Projeto JML

Foram lavradas as Escrituras de 4 dos 5 terrenos-alvo para o **Projeto JML** [Rua José Maria Lisboa], estando a lavratura do quinto e último terreno que compõe o Projeto prevista para Setembro.

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

[LINK](#).

Considerando as aquisições mencionadas, a Integralização 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

Em 13/Set o Fundo firmou Escritura Pública de Aditamento à Escritura Pública de Confissão de Dívida, Escritura Pública do Segundo Aditamento à Escritura Pública de Confissão de Dívida e Novação e Instrumentos de Garantia referentes ao Projeto Jamaris. Com esta documentação, o Fundo passou a deter os direitos reais de aquisição da área do projeto e determinou a sua permuta com o incorporador. O Fundo pagará R\$ 29.500.000,00 pelos direitos através de 12 parcelas de R\$ 2.458.333,33 corrigidas por IPCA desde Mai/24.

Disponível no [LINK](#).

2ª Emissão

Em 26/Ago foi anunciado o encerramento da 2ª Emissão, que captou o montante de R\$ 19.273.500,00 líquidos ou R\$ 20.005.893,00 brutos, atingindo 104% do Montante Alvo da Oferta. O valor será utilizado para complementar a aquisição dos terrenos-alvo, assim como despesas relacionadas, conforme descrito no Prospecto:

[LINK](#).

Assembleia Geral Extraordinária

Em 28/Ago foi convocada uma AGE para aprovar a aquisição e/ou venda de imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis conforme Prospecto da 2ª Emissão de Cotas do Fundo, tendo como contraparte a JalGP Empreendimentos e Participações Ltda. [Consultor Imobiliário], e/ou pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário, com recursos do Fundo, inclusive aqueles captados no âmbito de ofertas ou decorrentes de desinvestimentos e reinvestimentos pelo Fundo, nos termos da Política de Investimento, bem como que tais imóveis possam vir a ser incorporados e/ou construídos pelo Consultor Imobiliário e/ou pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário, sem a necessidade de aprovação específica para cada venda a ser realizada.

Disponível no [LINK1](#) e [LINK2](#).

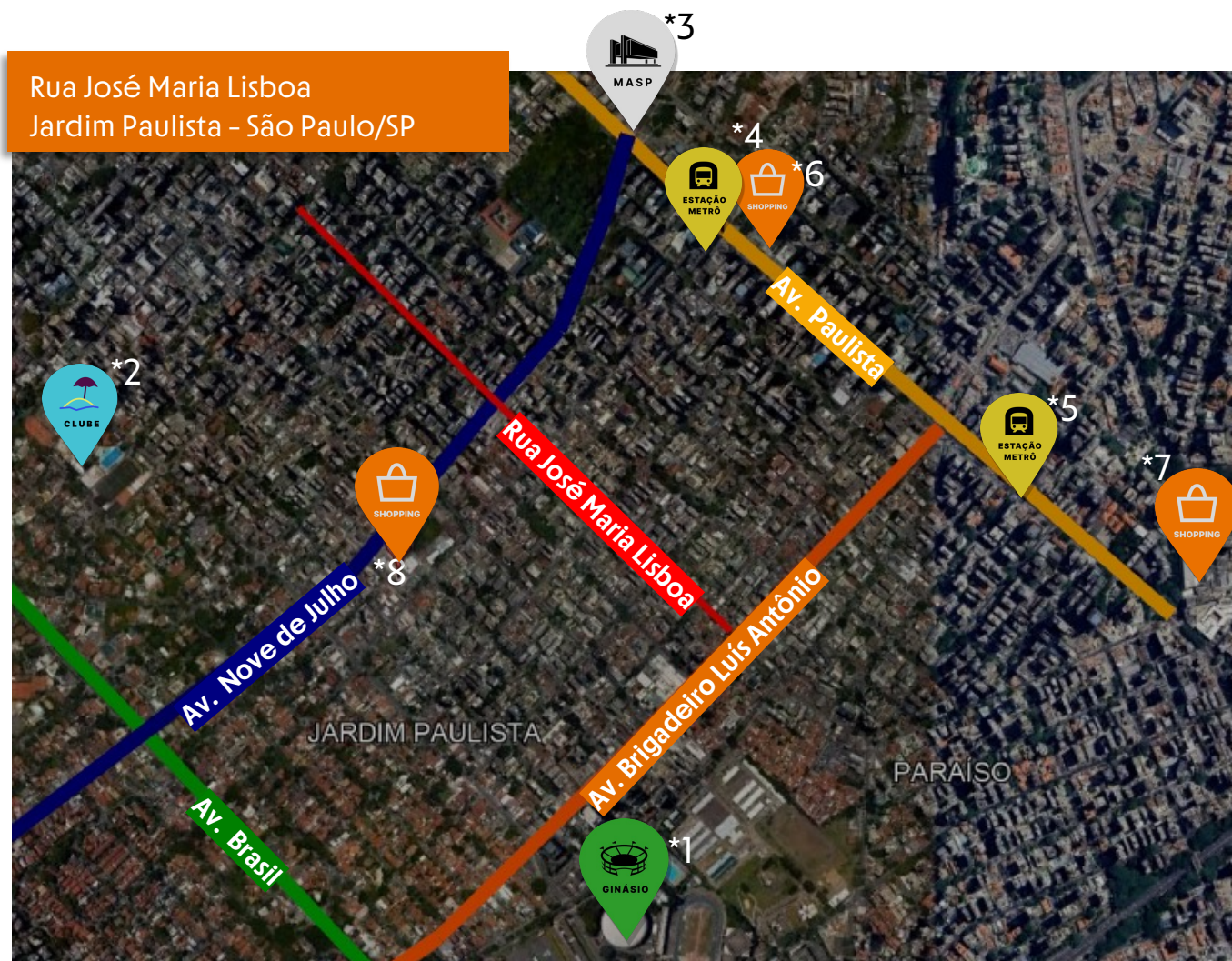
Consultor Independente

O Fundo está em fase avançada para a contratação da Tallento Inteligência Em Engenharia Ltda. Como consultora independente de engenharia para:

- Avaliação Inicial dos Projetos, cronogramas, orçamentos das obras, assim como curva e preços de vendas
- Acompanhamento de Obras, dos projetos, cronogramas, orçamentos e obras, com visitas semanais e elaboração de relatórios mensais
- Acompanhamento de Vendas como curva e preços de vendas elaboração de relatórios mensais.

Oportunidade de investimento

Rua José Maria Lisboa | Localização e pontos de referência



Pontos de Referência:

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

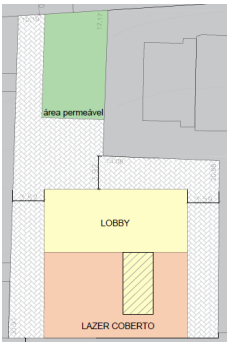
Oportunidade de investimento

Rua José Maria Lisboa

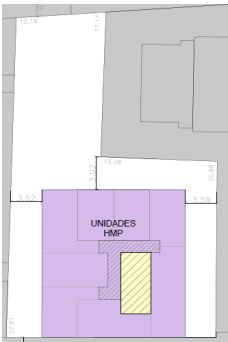
Pavimentos

Corte Esquemático

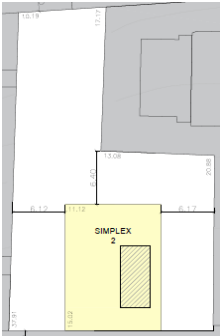
Térreo



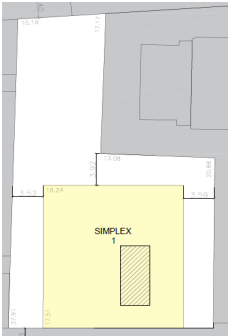
1º e 2º Pavimentos



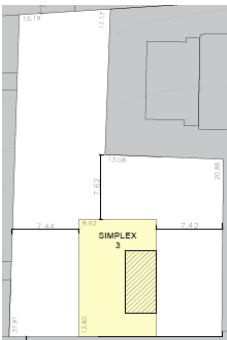
3º ao 10º
Pavimentos



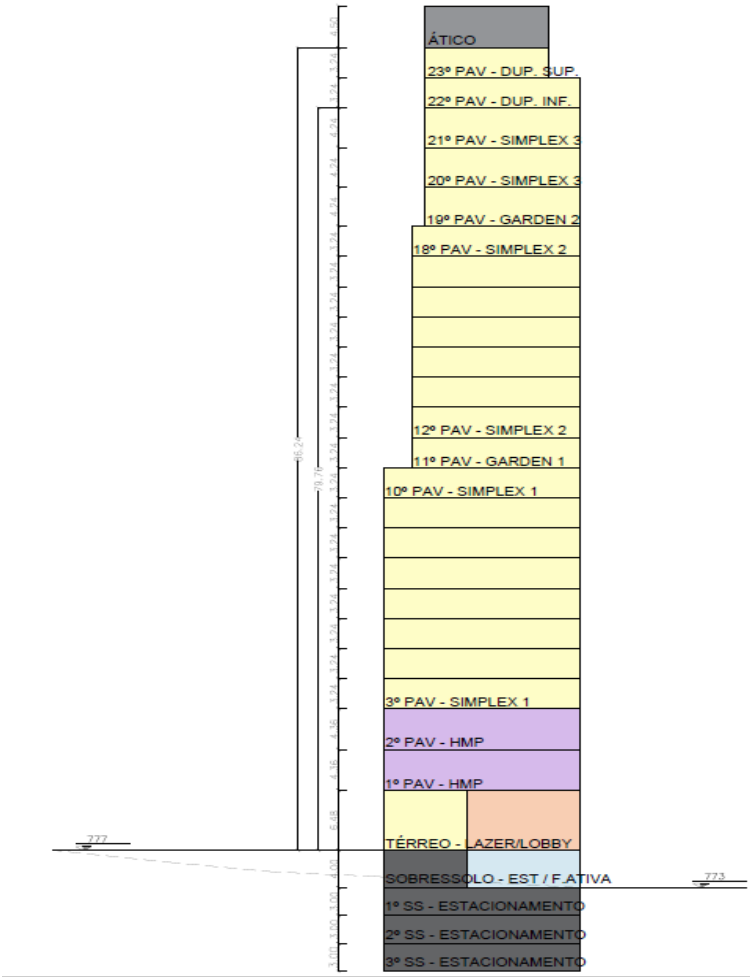
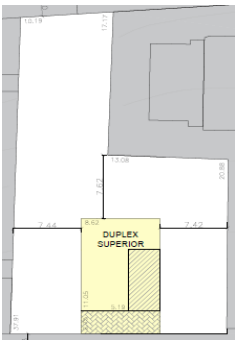
11º ao 18º
Pavimentos



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

Av. dos Jamaris | 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

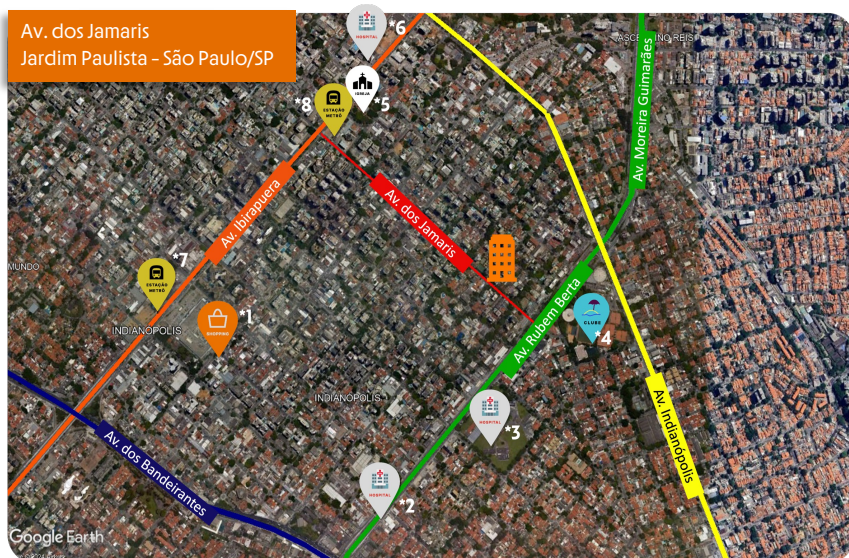
1 unidade

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

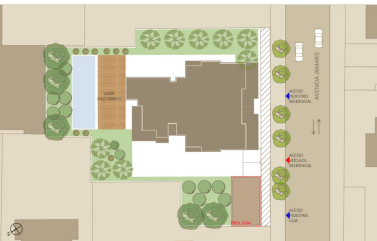
- *1 Shopping Ibirapuera
- *2 Hospital Moriah
- *3 Cruz Vermelha São Paulo
- *4 Esporte Clube Sírio
- *5 Paróquia Nossa Senhora Aparecida de Moema
- *6 Hospital Alvorada
- *7 Estação Eucaliptos
- *8 Estação Moema

Oportunidade de investimento

Av. dos Jamaris

Pavimentos

Térreo



1º ao 22º Pavimento



UH Tipo A

UH TIPO A
área computável 107,79m²
área terraço 30,28m²
área total 138,07m²



Pavimento Tipo

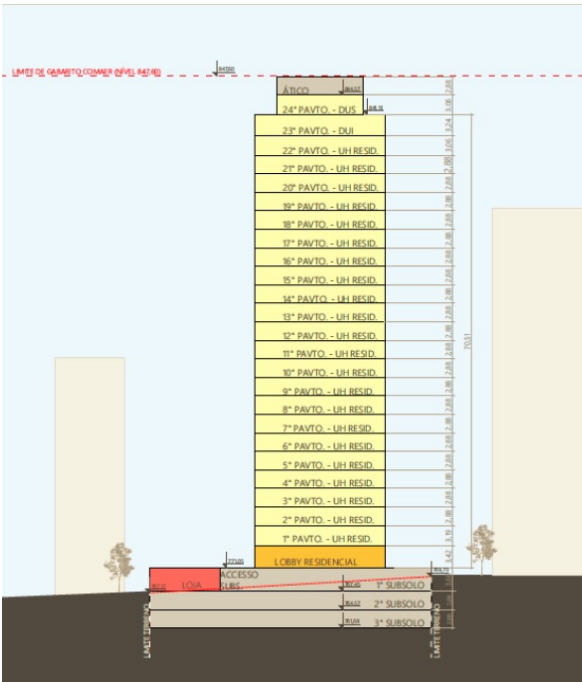


UH Tipo B

UH TIPO B
área computável 104,70m²
área terraço 29,52m²
área total 134,22m²



Corte Esquemático

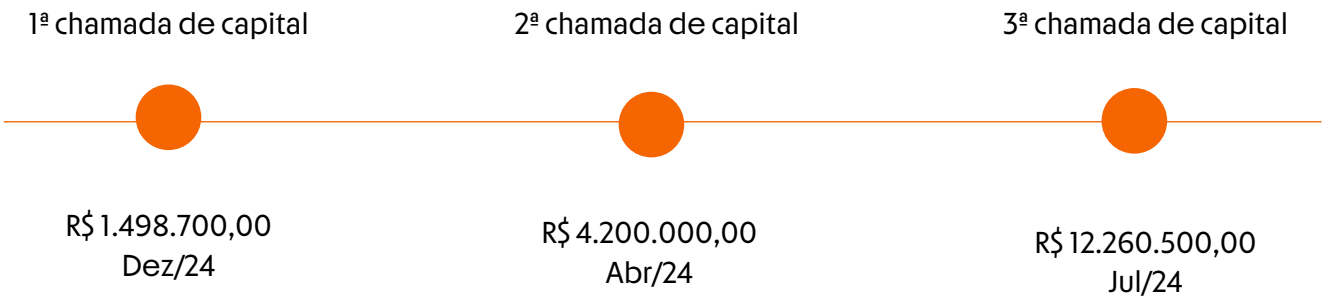


2ª Emissão de Cotas (Follow On)

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





**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

