



INDE11
Relatório
Gerencial

INTER
Desenvolvimento
Fundo de
investimento
imobiliário

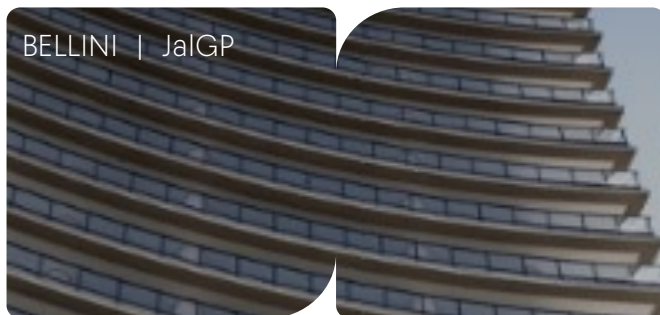
Setembro
2024

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



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



Lavrada as Escrituras do 5º e último terreno do Projeto **JML** [Rua José Maria Lisboa]



Projeto Jamaris **protocolado na PMSP**

Mensagem aos investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Agosto foi de 0,23%, abaixo do patamar de Julho, puxada principalmente pelos alimentos, que tiveram deflação de 0,44%, e pelo grupo de despesas habitação, que recuou 0,51%, acumulando 4,24% nos últimos 12 meses, estando abaixo do teto da meta estabelecida (4,5%).

Em Setembro houve reunião do Copom, aumentando a taxa básica de Juros em 0.25p.p, passando ao patamar de 10,75% ao ano. Com uma inflação pressionada, atividade econômica e mercado de trabalho aquecidos, o aumento de juros pode se tornar uma resposta necessária para o controle inflacionário.

O índice de Fundos Imobiliários (IFIX) recuou 2,58%, devido principalmente ao aumento na taxa de juros básica (Selic) e pelas expectativas de um patamar mais elevado nas taxas de juros por um período prolongado. O relativo pessimismo dos agentes de mercado levou a uma reprecificação dos ativos de renda variável, resultando no recuo nas cotações dos ativos listados, com maior impacto no segmento de tijolo.

A demanda do mercado imobiliário brasileiro segue em alta e preços continuam pressionados. Minha Casa Minha Vida é o grande propulsor do setor e atingiu metade da meta estabelecida para o final de 2026, pressionando assim os recursos do FGTS.

Os custos com mão de obra voltam a acelerar e a escassez de trabalhadores segue como um dos principais desafios para o setor da construção. As discussões sobre a reforma tributária continuam em divergência entre governo e entidades do setor e não apresentaram evolução.

Os índices de aluguéis têm comportamento divergente. O IVAR apresentou alta de 1,93%, após queda de 0,18% em Julho. Com isso, o índice volta a acelerar nos últimos 12 meses para 10,0%. Já o FipeZap para aluguel residencial teve nova desaceleração, variando 0,88% em Agosto, e mostra tendência de queda em 12 meses, ainda com um elevado crescimento de 14,1%.

Mensagem aos Investidores

Os preços de venda residencial reduziram o ritmo de crescimento em Agosto. O IGMI-R avançou 0,83% no mês, uma desaceleração frente a alta de 1,06% registrada em Julho, refletindo em uma aceleração menos acentuada nos últimos 12 meses de 12,1% para 12,3%. O índice FipeZap para vendas residenciais cresceu 0,76% em Agosto, mesma variação do mês anterior e seguindo tendência de crescimento. Já os imóveis comerciais tiveram queda de 0,12%, com crescimento nulo em 12 meses.

Em relação aos lançamentos, a representação do MCMV foi ainda maior, crescendo para 80,4% dos empreendimentos lançados nos últimos 12 meses, alta de 26,7%. No total foram mais de 42 mil unidades lançadas no 2º trimestre do ano, 36 mil sendo do MCMV com alta de 42,5% comparado ao 2º trimestre de 2023. Já os lançamentos de imóveis de médio e alto padrão ficaram relativamente estáveis nos últimos 12 meses (-0,2%). Com a desaceleração do ritmo de vendas e redução de lançamentos, a oferta de imóveis de médio e alto padrão recuou 26,7% em 12 meses, levando a oferta total a reduzir 3%, enquanto o MCMV teve alta de 11,9% nas unidades ofertadas. Em termos monetários, os lançamentos tiveram alta real de 16,9%, enquanto o valor de vendas cresceu 47,7% acima da inflação nos últimos 12 meses.

De acordo com o indicador ABRAIN-PIPE, as vendas de imóveis novos cresceram 44,5% no acumulado em 12 meses até junho, com mais de 187 mil unidades comercializadas, sendo 74% destas do programa Minha Casa Minha Vida. Só das unidades do MCMV, o crescimento no acumulado em 12 meses até junho foi de 61,8%, enquanto os de imóveis de médio e alto padrão foi de 7,9%, uma desaceleração em relação à alta registrada em Maio (13,5%).

Projeto Jamaris

Em 13/Set o Fundo firmou a documentação necessária para aquisição do terreno localizado na Av. dos Jamaris. Assim, o Fundo passou a deter os direitos reais de aquisição da área do projeto Jamaris e determinou a sua permuta com o incorporador. O Fundo pagará R\$ 29.500.000,00 pelos direitos em 12 parcelas de R\$ 2.458.333,33 corrigidas por IPCA/IBGC.

[LINK](#).

O projeto segue dentro do prazo programado e com seu lançamento previsto para Nov/2024.

Projeto JML

Foi lavrada a Escritura do 5º e último terreno que compõe o **Projeto JML** [Rua José Maria Lisboa], localizado na Rua Saint Hilaire e contíguo aos outros. Os terrenos estão 100% pagos, e o projeto segue seu cronograma sem atrasos e o lançamento está previsto para Abril de 2025.

Mensagem aos Investidores

No link abaixo pode ser visualizado os Fatos Relevantes referentes as compras dos terrenos:

[LINK](#).

Com essa aquisição o Fundo completa 100% as aquisições, dando continuidade ao processo de desenvolvimento de projeto para aprovação e lançamento.

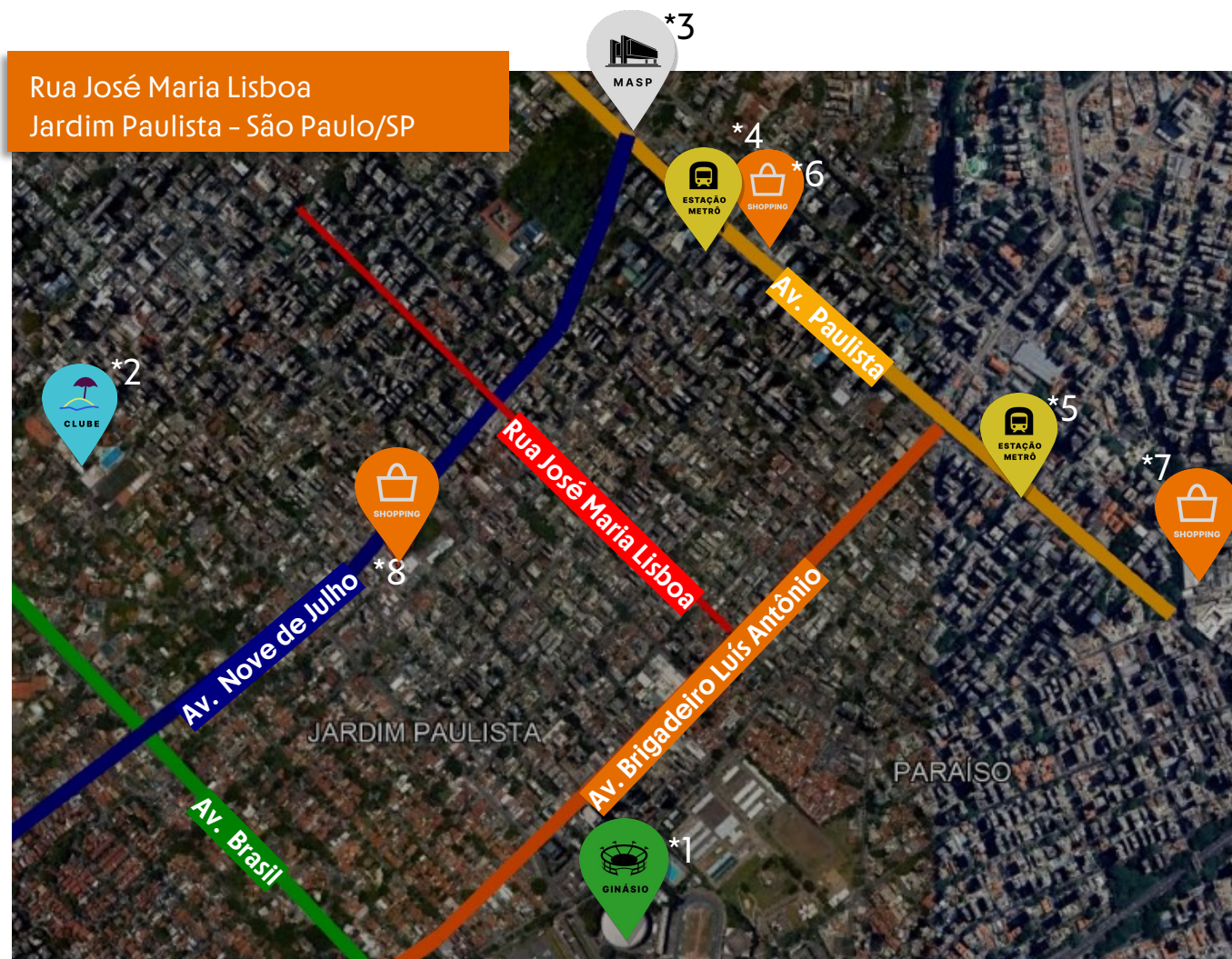
Consultor Independente

O Fundo está em fase avançada para a contratação de uma gerenciadora independente que atuará nos projetos do Fundo com o escopo:

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

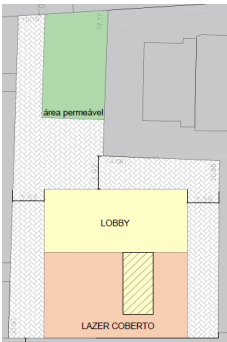
Oportunidade de investimento

Rua José Maria Lisboa

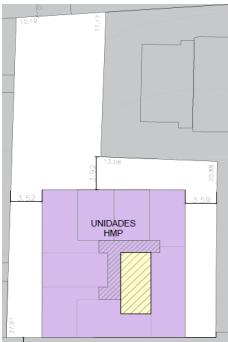
Pavimentos

Corte Esquemático

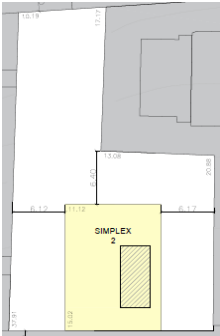
Térreo



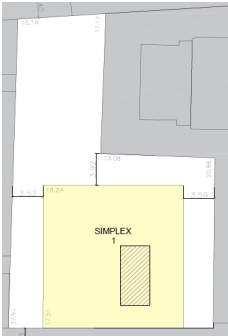
1º e 2º Pavimentos



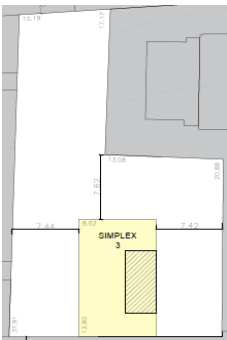
3º ao 10º
Pavimentos



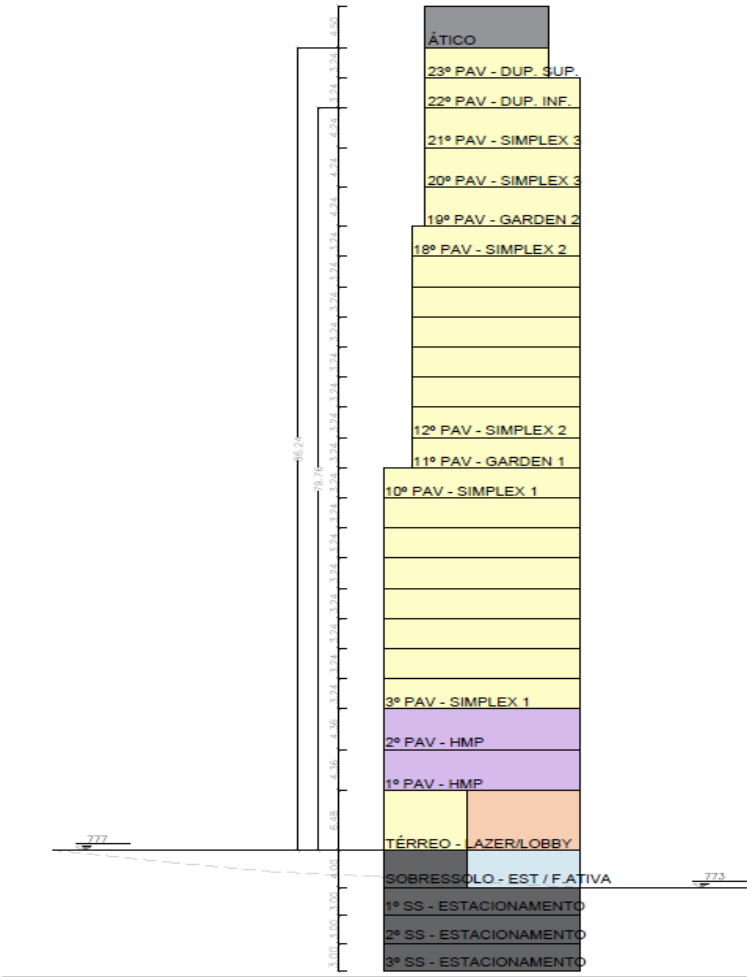
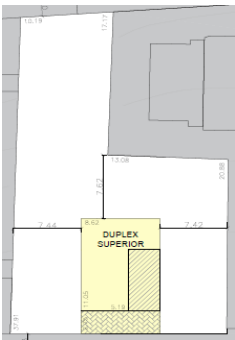
11º ao 18º
Pavimentos



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

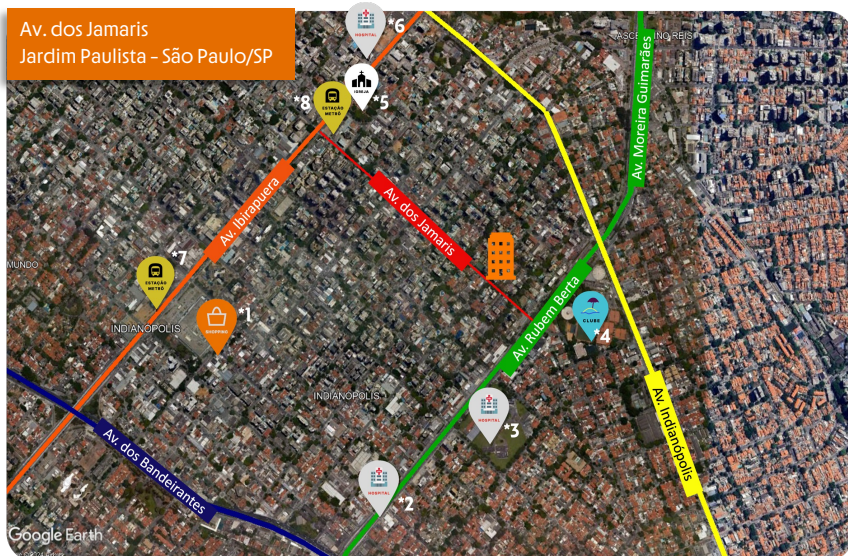
72m² | 1 unidade

Área 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

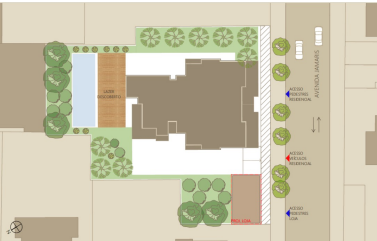
- *1 Shopping Ibirapuera
- *2 Hospital Moriah
- *3 Cruz Vermelha São Paulo
- *4 Esporte Clube Sírio
- *5 Paróquia Nossa Senhora Aparecida de Moema
- *6 Hospital Alvorada
- *7 Estação Eucaliptos
- *8 Estação Moema

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

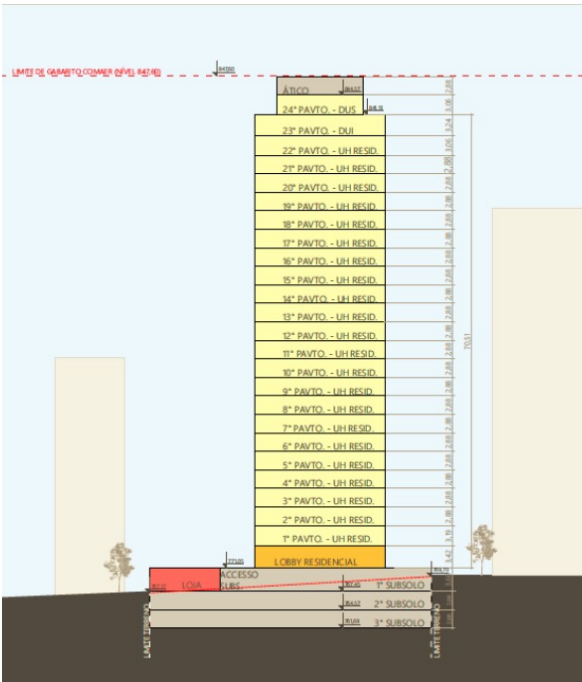


UH Tipo B

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



Corte Esquemático

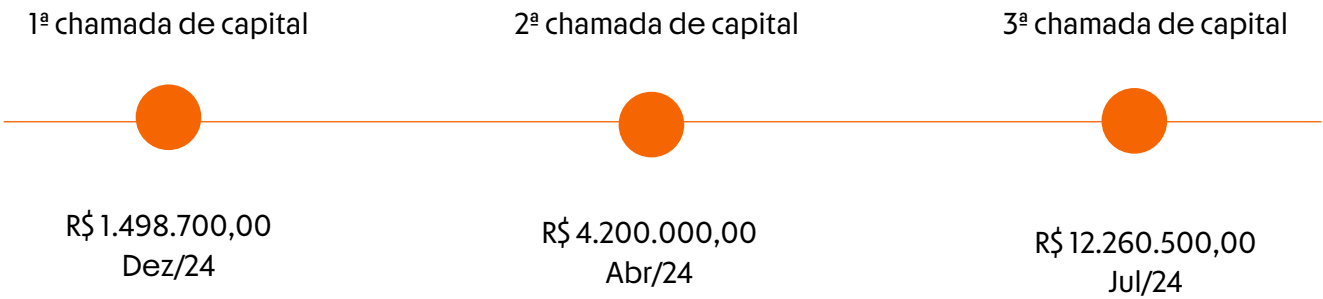


2ª Emissão de Cotas (Follow On)

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



(*). 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

