



INDE11

Relatório Gerencial

INTER
Desenvolvimento
Fundo de
investimento
imobiliário

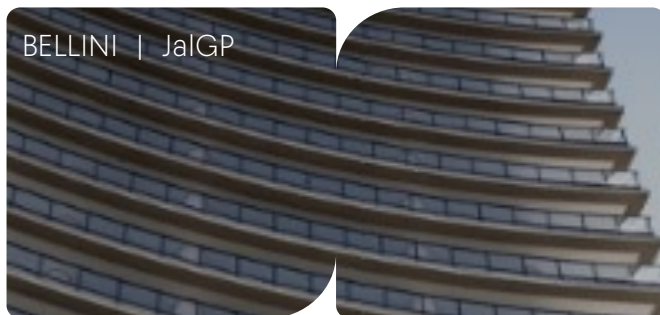
Outubro
2024

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.



Pagas 3 parcelas de 12 do Projeto **Jamaris** e 100% do Projeto **JML**



Aprovação do Projeto **Jamaris** em fase final



Projeto **JML** segue dentro do cronograma de aprovação planejado

Mensagem aos investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Setembro foi de 0,44%, em linha com as expectativas do mercado, influenciado pela alta no setor de energia elétrica e alimentos e bebidas, acumulando 4,42% nos últimos 12 meses, estando abaixo do teto da meta estabelecida (4,5%). Em Outubro não houve reunião do Copom, com isso a taxa básica de Juros se manteve no patamar de 10,75% ao ano.

O índice de Fundos Imobiliários (IFIX) recuou 3,06% em Outubro, influenciado pelo cenário macroeconômico marcado pela elevação da taxa Selic, a ameaça inflacionária e as preocupações com o cenário fiscal do Brasil.

A demanda resiliente do mercado impulsiona crescimento das vendas. De acordo com os resultados divulgados pela CBIC, os lançamentos imobiliários no primeiro semestre no ano alcançaram quase 150 mil unidades, alta de 5,7% em relação ao primeiro semestre de 2023. As vendas tiveram um crescimento ainda maior, com mais de 180 mil unidades vendidas, volume 15,24% superior ao do primeiro semestre do ano passado.

A pesquisa da CBIC engloba os empreendimentos verticais financiados com recursos do FGTS. De acordo com apuração do Valor, no terceiro trimestre as incorporadoras que atuam no Minha Casa Minha Vida tiveram aumento de 73% nos lançamentos e 54% em vendas comparado ao mesmo período do ano passado, de acordo com apuração do Valor. **Os empreendimentos de médio e alto padrão tiveram resultados positivos, com aumento de 56% nos lançamentos e de 50% nas vendas.**

Em Outubro, o INCC teve alta 0,67%, uma aceleração frente ao mês anterior, denotando um crescimento de 5,34% no ano e a alta nos últimos 12 meses de 5,72%. Os custos com mão de obra suavizaram com a variação do índice de mão de obra foi de 0,60% em outubro, com alta de 7,79% nos últimos 12 meses.

Mensagem aos Investidores

Os índices de aluguéis desaceleraram em setembro. O IVAR apresentou alta de 0,33% em Setembro após crescimento robusto de 1,93% em Agosto, e nos últimos 12 meses cresce 12,3%. O índice FipeZap para aluguel residencial variou 0,65% após alta anterior de 0,88% e a tendência de queda em 12 meses contínua, passando de alta de 14,1% para 13,7%. Os aluguéis comerciais avançaram 0,64% no mês após alta de 0,41% em Agosto, e em 12 meses crescem 7,49%.

Preços de venda residencial voltam a acelerar. O IGMI-R avançou 1,01% em Setembro ante 0,83% em Agosto e acelera para alta de 12,42% em 12 meses. O índice FipeZap para vendas residenciais cresceu 0,71% em Setembro, alta de menor magnitude que a do mês anterior (0,76%), e o crescimento em 12 meses passou de 6,87% para 7,15%. Os imóveis comerciais tiveram uma recuperação da queda anterior e variaram 0,07% em Setembro.

Projeto Jamaris

O fundo pagou a 3ª das 12 parcelas da compra do Projeto, e segue com o seu planejamento para o lançamento. O Projeto foi comprado em Ago/2024 por R\$ 29.500.000,00 em 12 parcelas de R\$ 2.458.333,33 corrigidas por IPCA/IBGC.

No link abaixo pode ser visualizado o Fato Relevante referente a compra do terreno:

[LINK](#).

Devido às eleições municipais em São Paulo, o processo de aprovação sofreu um pequeno atraso, e como Dezembro e Janeiro tradicionalmente são meses pouco indicados para lançamentos, a abertura do estande de vendas foi reprogramada para Fev/2025.

Objetivando manter o resultado alvo do Fundo, o percentual da permuta financeira está sendo recalculado, contemplando a nova data de lançamento.

Projeto JML

100% dos terrenos foram comprados e pagos e o projeto segue em desenvolvimento para aprovação e lançamento em 2025.

Nos links abaixo pode ser visualizado os Fatos Relevantes referentes as compras dos terrenos:

[LINK1](#) e [LINK2](#).

O Fundo tem 100% das aquisições concluídas, restando apenas o pagamento das parcelas remanescentes do Projeto Jamaris, cujos valores subscritos pelos cotistas serão chamados para integralização em Dez/2024 e Abr/2025, sem a necessidade de novas Ofertas.

Mensagem
aos Investidores

Resumo dos Projetos

Projeto	Bairro	Incorporador	Modalidade de investimento	ABL total	Participação no VGV do Projeto¹	Status
Jamaris	Moema	JalGP	Permuta Financeira	9.825	26,46%	Lançamento Previsto para Fev/2025
JML	Jardins	JalGP + MCDI	Permuta Financeira	4.228	21,60%	Projeto em Elaboração
Total				14.053		

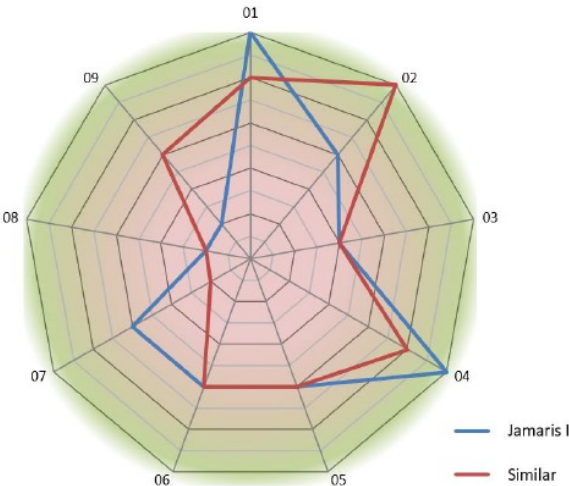
¹Percentuais sujeitos à aumentos, em consequência de mudança nos projetos.

Fiscalizadora Independente

O Fundo contratou a Tallento como a fiscalizadora independente que iniciou os trabalhos:

- 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.

Em sua análise do Projeto Jamaris, a fiscalizadora concluiu: "Mediante a análise dos indicadores de projetos, foi observado que as características e premissas pretendidas para o Jamaris I, acompanham o que atualmente está sendo adotado para os imóveis destinados ao segmento desse mesmo padrão. Em síntese, avaliamos que as premissas e os projetos estão muito bem encaminhados para a materialização do futuro empreendimento Jamaris I".



DESEMPENHO DO PROJETO	
01	RELAÇÃO DE AREA PRIVATIVA POR ÁREA CONSTRUÍDA
02	APROVEITAMENTO DO TERRENO E ZONEAMENTO
03	ÍNDICE DE VAZIOS DO PAVTO. TIPO
04	FORMATO DO PAVTO. TIPO (ÍNDICE DE COMPACIDADE DA TORRE)
05	PERCENTUAL DE ÁREA MOLHADA PRIVATIVA
06	ÁREA DE VAGAS POR VEÍCULO (EFICIÊNCIA DO SUBSOLO/SOBRESSOLO)
07	PERCENTUAL DO TÉRREO IMPERMEABILIZADO
08	CAIXILHO
09	GUARDA-CORPO

Projetos

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

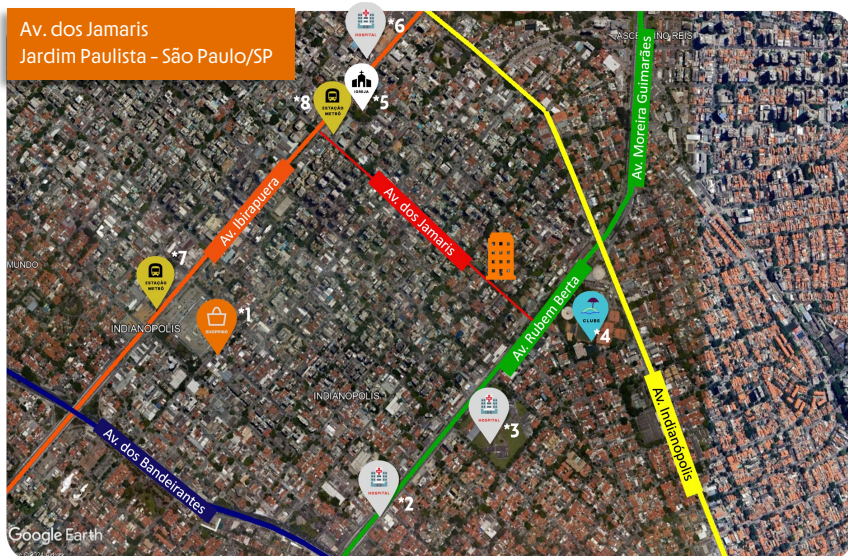
1 unidade

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

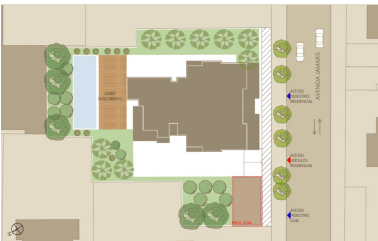
Projetos

Jamaris | Projeto Preliminar

Pavimentos

Corte Esquemático

Térreo



1º ao 22º Pavimento



UH Tipo A

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

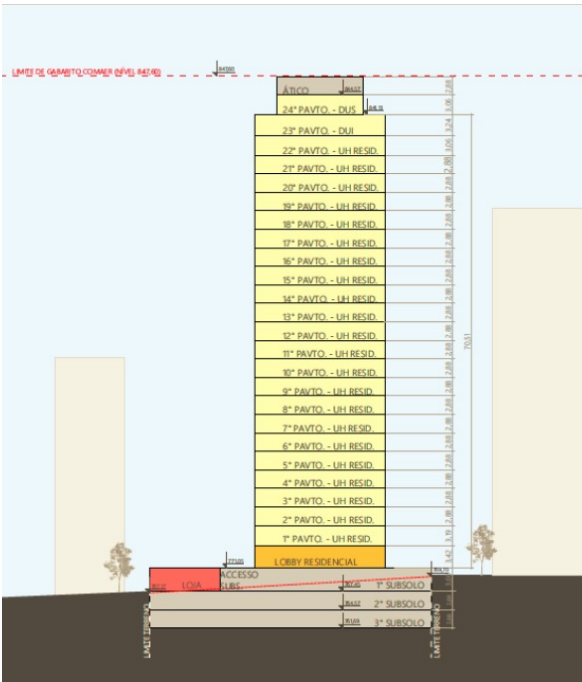


Pavimento Tipo



UH Tipo B

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



Projetos

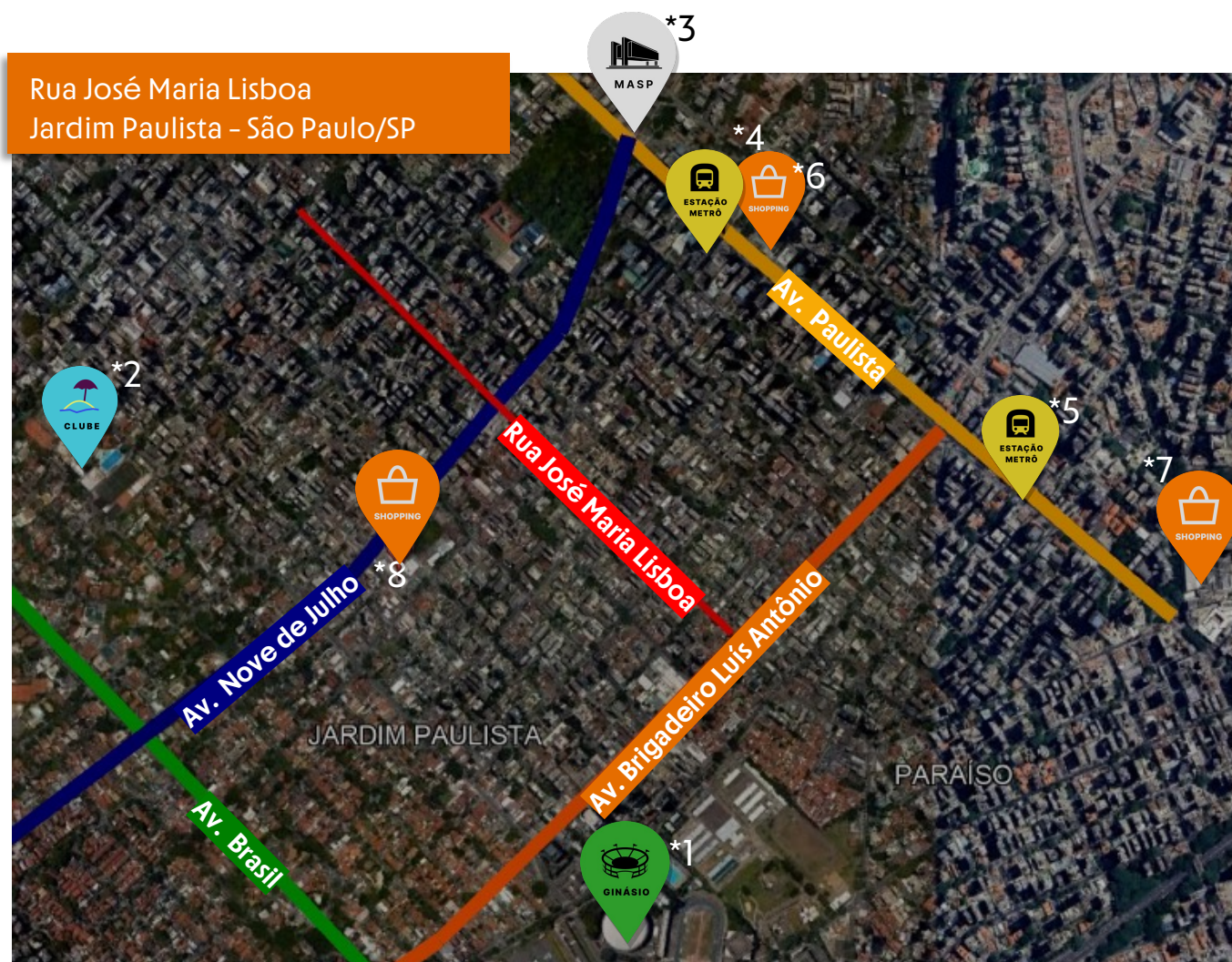
Jamaris | Estande de Vendas

Foi realizada a visita pela equipe de Gestão e Consultoria ao estande de vendas do Projeto Jamaris, que está em fase de construção e montagem para o lançamento previsto em Fev/2025.



Projetos

JML | 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 |

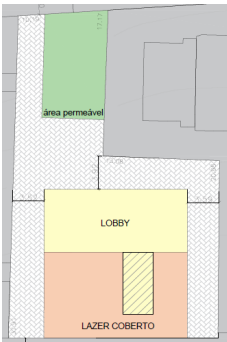
Projetos

JML | Projeto Preliminar

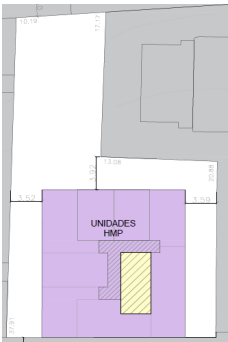
Pavimentos

Corte Esquemático

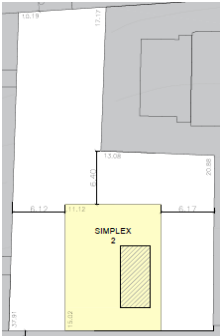
Térreo



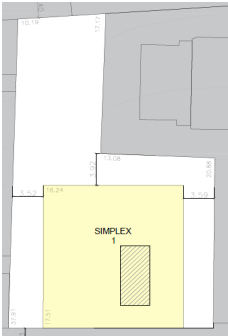
1º e 2º Pavimentos



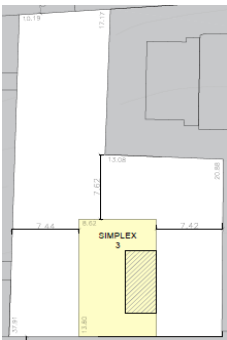
3º ao 10º
Pavimentos



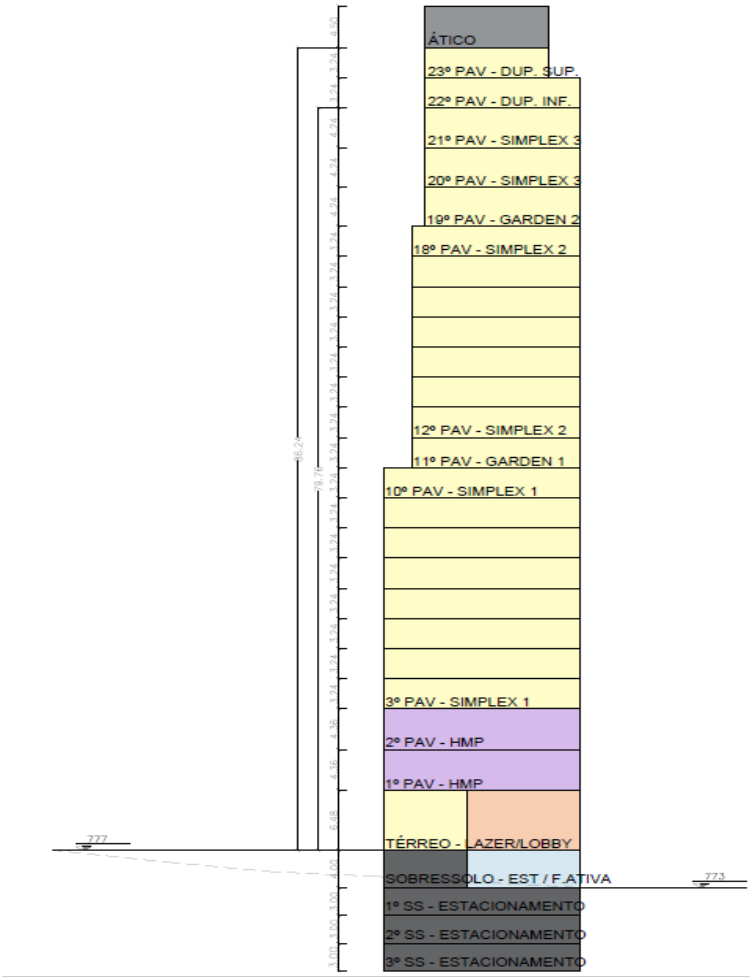
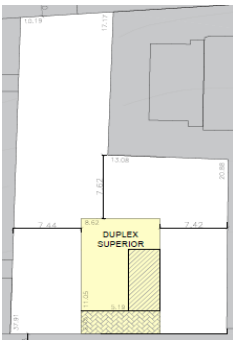
11º ao 18º
Pavimentos



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 sujeito a alterações.

Emissões do Fundo

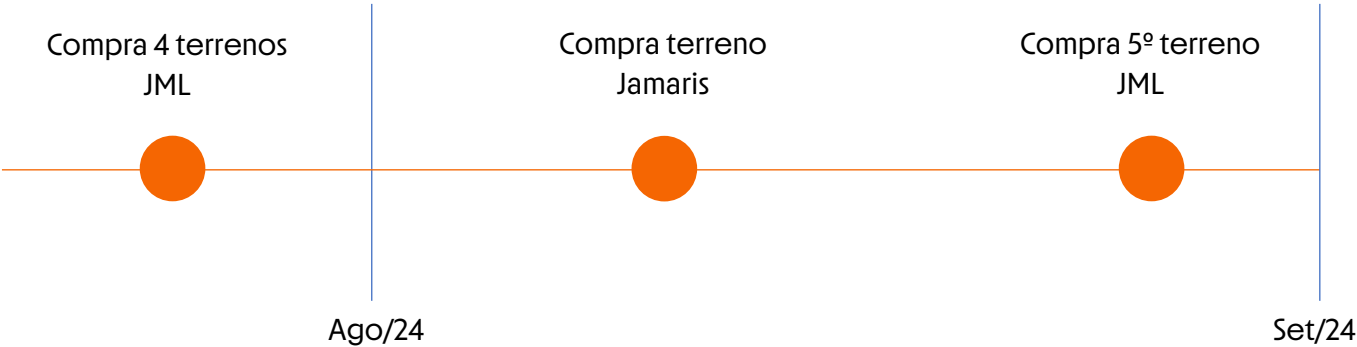
Primeira Emissão (IPO)	R\$ 25.518.600
Segunda Emissão (Follow On)	R\$ 19.273.500
Total	R\$ 44.792.100

Integralizações

Data de Integralização	Valor da Integralização	Quantidade de cotas
Dez/23.	R\$ 1.498.700	14.987
Abr/24.	R\$ 4.200.000	42.000
Ago/24.	R\$ 18.244.200	182.442
Total Integralizado	R\$ 23.942.900	239.429
Dez/24	R\$ 10.424.900	104.249
Abr/25 ¹	R\$ 10.424.300	104.243
Total Integralizações	R\$ 44.792.100	447.921

¹Data prevista para integralização, sujeita à alteração.

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

