



INDE11

Relatório Gerencial

INTER
Desenvolvimento
Fundo de
investimento
imobiliário

Novembro
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.



Construção do estande e apartamento decorado do projeto **Jamaris** em fase avançada



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



Quitada a 3ª parcela do Projeto Jamaris

Mensagem aos investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Outubro fechou em alta de 0,56%, uma aceleração em comparação à Setembro [0,44%] e acima da expectativa do mercado que previa 0,53%, influenciado pelo de itens: habitação, alimentos/bebidas e energia elétrica, acumulando 4,42% nos últimos 12 meses.

Em Novembro houve reunião do Copom, aumentando a taxa básica de Juros em 0,50p.p., passando ao patamar de 11,25% ao ano. O aumento foi motivado por um cenário de atividade econômica e de mercado de trabalho aquecidos, bem como de impacto da seca sobre os preços de alimentos e energia elétrica, que juntos contribuem para afastar a inflação do centro da meta.

O índice de Fundos Imobiliários (IFIX) recuou 2,11% em Novembro, 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 a pesquisa da CBIC, no 3º trimestre houve um crescimento de 20,1% em lançamentos comparado ao 3º trimestre de 2023. O valor geral de lançamentos cresceu 14% no mesmo período, com um acumulado em 12 meses de R\$ 210 bilhões, reflexo das alterações realizadas no programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) no ano passado, cujas lançamentos cresceram 31,8% no ano.

O resultado das vendas no trimestre foi recorde, com mais de 105 mil unidades, alta de 20,8% frente ao 3º trimestre do ano anterior. As vendas do MCMV foram ainda mais expressivas, com alta de 46,9% no ano. O valor geral de vendas cresceu 16% no período, alcançando R\$ 215 bilhões nos últimos 12 meses. Com o impulso nas vendas, a oferta final reduziu 9,2% no ano e encontra-se em níveis baixos para o mercado.

Mensagem aos Investidores

O INCC (Índice Nacional de Custo de Construção) em Novembro teve alta de 0,44%. Foi um resultado abaixo do mês passado e abaixo da expectativa. Ainda assim, em 12 meses o índice continua em aceleração, passando de 5,72% para 6,08%.

Os preços de venda residencial seguem elevados. O IGMI-R avançou 1,32% em Outubro e acelera para alta de 13,05% em 12 meses. Já o índice FipeZap para vendas residenciais teve uma nova desaceleração, com alta de 0,60% em Outubro ante 0,71% em Setembro, e em 12 meses ainda mostra dinâmica de aceleração, mas mais moderada, passando de 7,15% para 7,22%.

Projeto Jamaris

O fundo pagou a 3ª das 12 parcelas da compra do Projeto adquirido em Ago/2024, e segue com o seu planejamento para o lançamento em Fev/2025.

Objetivando manter o resultado alvo do Fundo, o percentual da permuta financeira foi recalculado, subindo para 28,2%.

A gestora segue acompanhando as obras do estande e apartamento decorado do projeto Jamaris, que está em fase avançada e dentro do cronograma para o lançamento.

Compromissos Financeiros

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

Resumo dos projetos

Projeto	Bairro	Incorporador	Modalidade de Investimento	ABL Permutada	Preço por m² ^[2]	VGV ^[2]	Participação no VGV do Projeto ^[1]	Receita do fundo	Status
Jamaris	Moema	JalGP	Permuta Financeira	10.471	R\$ 23k	R\$ 226MM	28,2%	R\$ 63,7MM	Lançamento Previsto para Fev/2025
JML	Jardins	JalGP + MCDI	Permuta Financeira	4.228	R\$ 31k	R\$ 131MM	21,6%	R\$ 28,3MM	Projeto em Elaboração
Total				14.699		R\$ 357MM		R\$ 92,0MM	

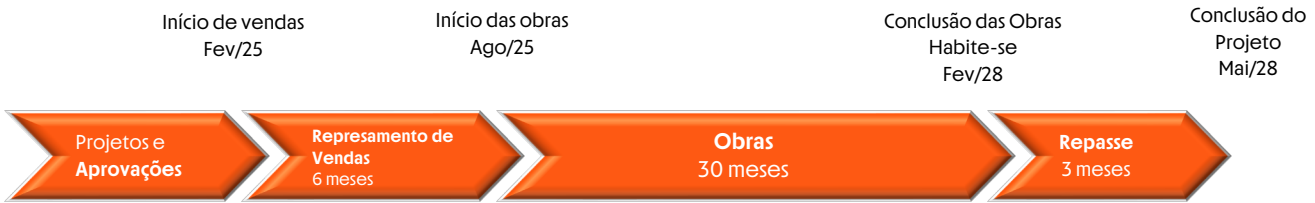
¹Percentuais sujeitos à aumentos, em consequência de mudança nos projetos.

² Base: Dez/2023.

Projetos

Jamaris | Projeto Preliminar

Linha do Tempo



Prazo do Fundo: 6 anos a contar de Dez/2023 (Dez/2029)

Metragem por tipo de unidade

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

¹ O projeto está em fase de aprovação, sujeito a alteração nas metragens das unidades

Projetos

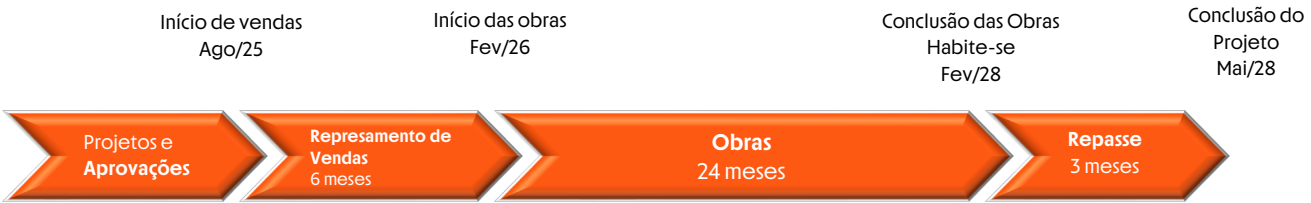
Jamaris | Maquete



Projetos

JML | Projeto Preliminar

Linha do Tempo



Prazo do Fundo: 6 anos a contar de Dez/2023 (Dez/2029)

Metragem por tipo de unidade

JML ¹	
Apartamento Tipo 1 [Inclui 1 unid. Garden]	
Área Privativa	250,70 m²
Número de Quartos	4
Quantidade	9
Área Privativa Total Tipo 1	2.256,30 m²
Apartamento Tipo 2 [Duplex]	
Área Privativa	177,40 m²
Número de Quartos	3
Quantidade	1
Área Privativa Total Tipo 2	177,40 m²
Apartamento Tipo 3 [Gardens]	
Área Privativa	137,70 m²
Número de Quartos	3
Quantidade	1
Área Privativa Total Tipo 3	137,70 m²
Apartamento Tipo 4	
Área Privativa	133,70 m²
Número de Quartos	3
Quantidade	7
Área Privativa Total Tipo 4	935,90 m²
Apartamento Tipo 5	
Área Privativa	84,70 m²
Número de Quartos	2
Quantidade	2
Área Privativa Total Tipo 5	169,40 m²
Apartamento Tipo 5 [HMP]	
Área Privativa	33,33 m²
Número de Quartos	1
Quantidade	14
Área Privativa Total Tipo 5	466,62 m²
Comercial	
Área Privativa	85,00 m²
Quantidade	1
Área Privativa Total Comercial	85,00 m²
Área Privativa Total	4.228,32 m²

¹ O projeto está em fase de aprovação, sujeito a alteração nas metragens das unidades

Emissões do Fundo

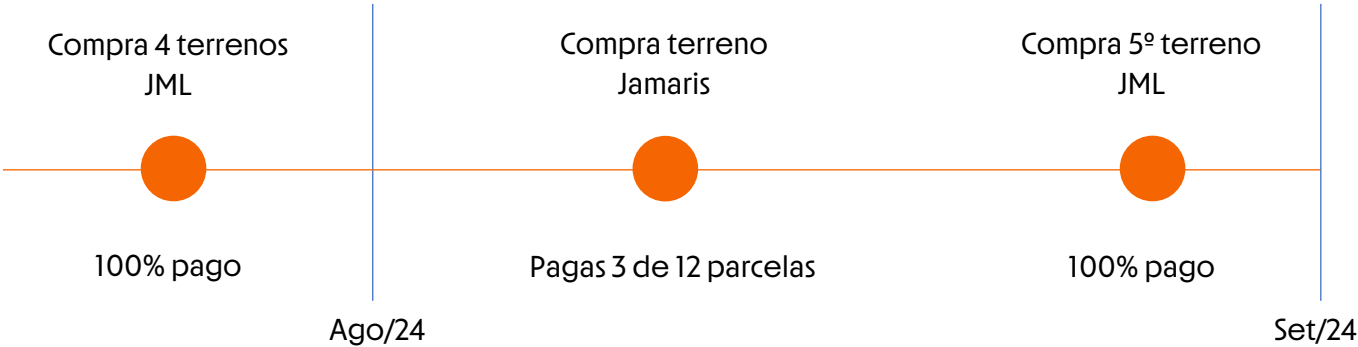
Primeira Emissão (IPO)	R\$ 25.518.600
Segunda Emissão (Follow On)	R\$ 19.273.500
Total	R\$ 44.792.100

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
Dez/24	R\$ 10.424.900	104.249
Total Integralizado	R\$ 34.367.800	343.678
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

