



**INDE11**  
Relatório  
Gerencial

INTER  
Desenvolvimento  
Fundo de  
investimento  
imobiliário

Dezembro  
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.



Aprovação do projeto **Jamaris** em fase final



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



Quitada a 5ª parcela do Projeto Jamaris

## Mensagem aos investidores

### Cenário Macroeconômico

A inflação em Novembro fechou em alta de 0,39%, uma desaceleração de 0,17 pontos percentuais em comparação à Outubro [0,56%], influenciado principalmente pelo aumento em alimentos e bebidas e transporte. No acumulado de Janeiro a Novembro o IPCA acumula alta de 4,29%, sendo que a meta do governo para 2024 é de 3,0% com uma tolerância de 1,5 pontos percentuais, ou seja, caso em Dezembro a variação do IPCA seja superior a 0,20%, excederá a tolerância da meta estabelecida.

Em Dezembro houve reunião do Copom, aumentando a taxa básica de Juros em 1,0p.p., passando ao patamar de 12,25% ao ano. O aumento foi motivado por um cenário de atividade econômica e de mercado de trabalho aquecidos, para conter o avanço nas projeções de inflação e pela expectativa de juros altos por mais tempo nos Estados Unidos.

O IFIX encerrou o mês com desvalorização de 0,67% e volatilidade acima da média, resultante principalmente da piora nas expectativas sobre o risco fiscal e aumento nos gastos públicos, além de projeções mais altas para a Selic e inflação. A primeira metade do mês foi marcada por uma desvalorização do índice que chegou a superar 8%, resultante da depreciação nas cotações dos ativos em geral, nos diferentes segmentos. Na contramão, ao final do mês, os fundos imobiliários listados passaram por um movimento de correção, que levou o índice a se recuperar, encerrando o mês com variação negativa marginal, apesar da volatilidade elevada.

Com a recente queda nos preços das cotas, diversos fundos imobiliários de tijolo têm se destacado por oferecer um *dividend yield* atrativo. Em Dezembro, entre os fundos que compõem a cesta do IFIX, uma parte considerável apresentou *dividend yield* superior ao CDI bruto (12,25%a.a.), configurando-se como uma oportunidade de entrada para investidores que priorizam renda em suas carteiras. Avaliando pelo potencial de ganho de capital, diversos fundos de tijolo negociam a valores implícitos abaixo do custo de reposição, ou seja, do custo equivalente para o desenvolvimento de um empreendimento de qualidade equivalente.



## Mensagem aos Investidores

Segundo a CBIC, nos últimos 12 meses encerrados em Novembro/24, o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, aumentou 6,34%. Neste período o custo com a mão de obra cresceu 8,22% e o custo com materiais e equipamentos 5,18%. O IPCA/IBGE, nesse mesmo período, registrou elevação de 4,87%. Portanto, o INCC e os seus dois principais componentes apresentaram altas superiores à inflação oficial do País. Os custos da construção, que já estão em patamar elevado em função dos fortes aumentos registrados no período da pandemia, voltaram a preocupar o setor.

De Janeiro a Outubro/24 o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) financiou 516.207 unidades nos primeiros 10 meses de 2024. Este número foi 28,12% superior ao registrado em igual período do ano anterior. O financiamento imobiliário com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo passou de 416.309 unidades de Janeiro a Outubro/23 para 469.531 em iguais meses de 2024, ou seja, aumentou 12,78%. FGTS e SBPE financiaram, até Outubro/24, 985.738 unidades.

### Projeto Jamaris

O fundo quitou a 5ª das 12 parcelas 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%, devido a mudança estratégica de data do lançamento original.

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.

A JalGP, consultora imobiliária, contratou a CIA Multiplataforma Imobiliária para coordenar as vendas do empreendimento, visando uma maior eficiência nas vendas das unidades.

### Projeto JML

Seguem os desenvolvimentos dos projetos conforme cronograma.

### Compromissos Financeiros

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 Abr/2025, sem a necessidade de novas Ofertas.

## Emissões do Fundo

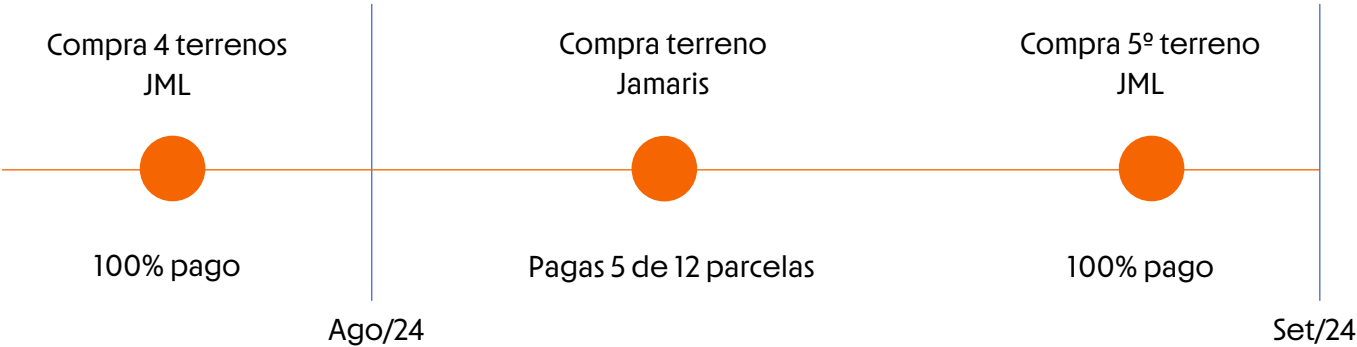
|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Primeira Emissão (IPO)      | R\$ 25.518.600 |
| Segunda Emissão (Follow On) | R\$ 19.273.500 |
| Total                       | R\$ 44.792.100 |

## 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 <sup>1</sup>    | R\$ 10.424.300          | 104.243             |
| Total Integralizações  | R\$ 44.792.100          | 447.921             |

<sup>1</sup>Data prevista para integralização, sujeita à alteração.

## Cronograma de Aquisições



## Resumo dos Projetos

| Projeto | Bairro  | Incorporador | Modalidade de Investimento | ABL Permutada | Preço por m² <sup>[2]</sup> | VGv <sup>[2]</sup> | Participação no VGv do Projeto <sup>[1]</sup> | Receita do fundo | Status                       |
|---------|---------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------------------------|------------------|------------------------------|
| Jamaris | Moema   | JalGP        | Permuta Financeira         | 10.471        | R\$ 23k                     | R\$ 226MM          | 28,2%                                         | R\$ 63,7MM       | Em aprovação pela prefeitura |
| 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       |                              |

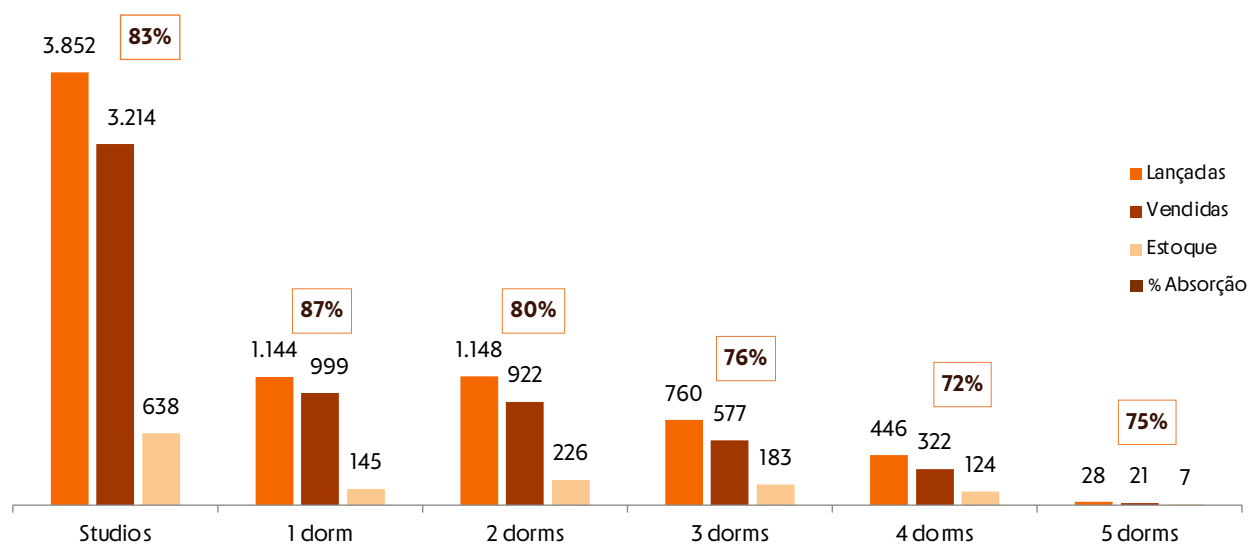
<sup>1</sup>Percentuais sujeitos à aumentos, em consequência de mudança nos projetos.  
<sup>2</sup> Base: Dez/2023.

| Lançamentos Jan/21 a Ago/24   |                   |                  |                              |                                   |                      | INDEI1              |                         |                         |
|-------------------------------|-------------------|------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| Bairro                        | Unidades Lançadas | Estoque Unidades | % dos Lançamentos em Estoque | Ticket Médio Estoque <sup>1</sup> | R\$/m² Médio Estoque | Unidades Lançamento | Ticket Médio Lançamento | R\$/m² Médio Lançamento |
| Moema (3Q e 4Q)               | 1.206             | 307              | 25,50%                       | R\$ 3.38MM                        | R\$ 23.717           | 69                  | R\$ 3.28MM              | R\$ 23.032              |
| Jardins (Studio, 2Q, 3Q e 4Q) | 970               | 274              | 28,20%                       | R\$ 3.83MM                        | R\$ 31.673           | 35                  | R\$ 3.74MM              | R\$ 30.982              |

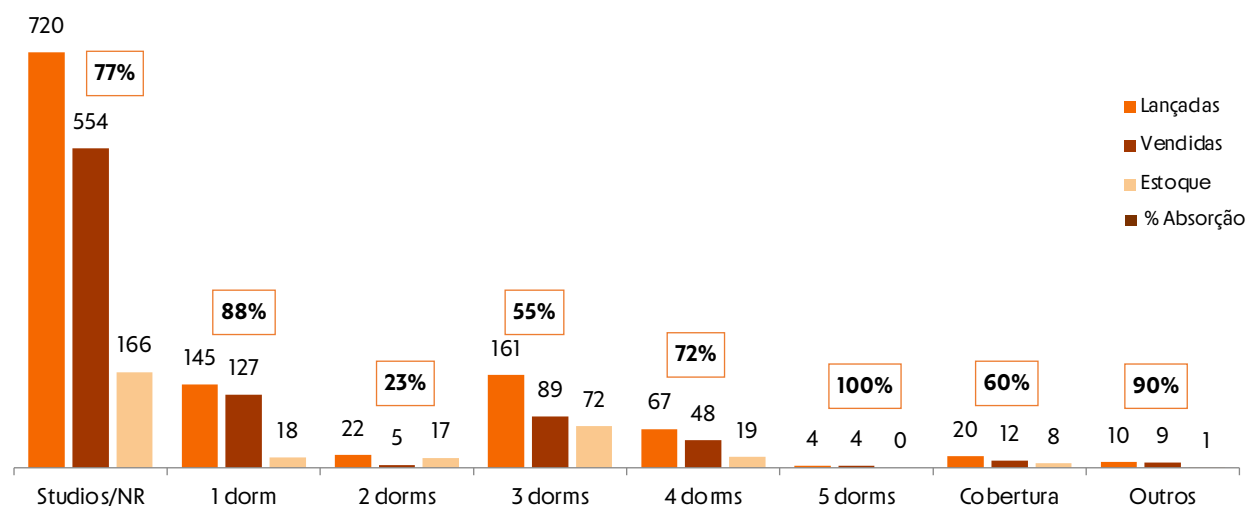
<sup>1</sup>O ticket médio “Estoque” foi calculado da seguinte forma: R\$/m² médio X Metragem média dos empreendimentos do INDEI1

## Resumo de Lançamentos e vendas (Apartamentos)

### Jamaris | Moema <sup>1</sup>



### JML | Jardins <sup>1</sup>



<sup>1</sup>Dados referentes ao período: Jan/21 até Ago/24

# 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 |

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



## Projetos

### Jamaris | Material de Venda



## 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 <sup>1</sup>                           |             |
|--------------------------------------------|-------------|
| 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 |

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

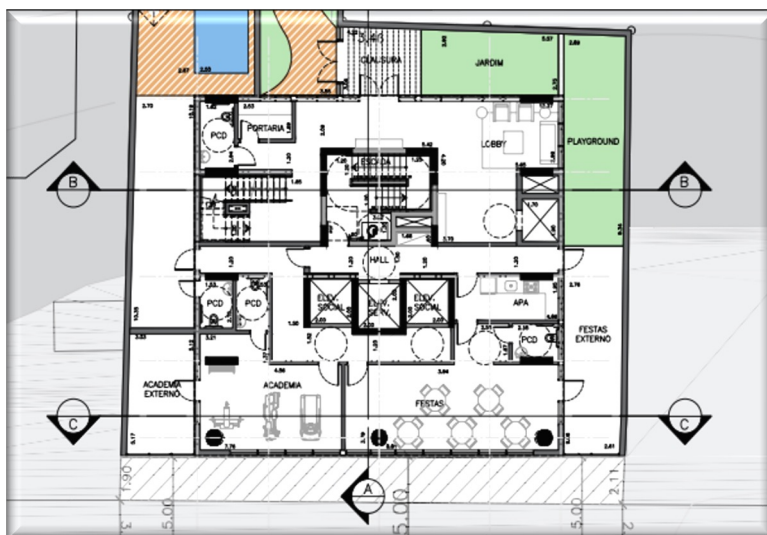
## Projetos

JML | Maquete

Imagem Externa



## Planta Baixa







**inter**  
asset

## Contato

[ri@interasset.com.br](mailto:ri@interasset.com.br)

## Site

[www.interasset.com.br](http://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](mailto:ri.fii@interdtvm.com.br) e [ri@interasset.com.br](mailto:ri@interasset.com.br)

