



INDE11

Relatório Gerencial

INTER
Desenvolvimento
Fundo de
investimento
imobiliário

Julho
2025

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.



Projeto **JML** dentro do cronograma

Quitada a 11ª **parcela** do Projeto Jamaris

Realizada a última **Chamada** para
Integralização de Capital

Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

O IFIX encerrou Julho com a primeira variação negativa mensal desde Janeiro, com queda de 1,36%, aos 3.436,38 pontos. Apesar de ter fechado o mês com tendência positiva, não foi suficiente para recuperar os resultados negativos acumulados. Ainda é possível identificar oportunidades em fundos com patamares elevados de dividend yield e desconto em relação ao valor patrimonial, o que pode representar um potencial ganho para o investidor em um cenário de recuperação no valor das cotas.

A inflação registrou alta de 0,26%, acumulando 5,35% em 12 meses e descumprindo a meta do Conselho Monetário Nacional [CMN]. Segundo a nova regra, ocorre descumprimento quando a inflação oficial permanece fora do intervalo de tolerância por 6 meses consecutivos, que é de 4,5% a.a.

O mercado reduziu a projeção do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo [IPCA] para 5,07%, movimento observado pela décima semana consecutiva segundo o Relatório Focus.

Mensagem aos Investidores

No penúltimo dia do mês foi realizada a quinta reunião do Comitê de Política Monetária [Copom] no ano, na qual foi decidida a manutenção da Taxa Selic em 15,00% a.a., interrompendo o ciclo de alta de juros, conforme esperado pelo mercado, e observando sinais mais concretos do impacto dos juros na economia, principalmente no mercado de crédito, mas o aumento nas tarifas comerciais imposto por Trump cria incertezas. A medida americana, movida por questões econômicas e políticas poupou alguns setores como aviões, celulose e minério de ferro enquanto atingiu com força o café, carne bovina e frutas.

O cenário de incerteza afeta os diversos setores do mercado financeiro, incluindo os fundos imobiliários, e os efeitos dos seus desdobramentos estão sendo observados na volatilidade de mercado.

Os preços dos imóveis residenciais no Brasil apresentaram nova alta em junho, com o nosso indicador composto apontando alta de 0,82% no mês e 8,14% nos últimos 12 meses. Simultaneamente, aluguéis subiram 0,50% no mesmo mês e 11,02% nos últimos 12 meses.

O INCC apresentou alta de 0,91% em julho acumulando variação de 7,43% em 12 meses, contra os 5,30% registrados no IPCA-15 e se situa próximo dos 8,14% registrados na média de preços de imóveis. A contribuição veio principalmente da mão de obra que subiu 0,99% no mês, patamar alto porém menor do que o observado no mês anterior. Por outro lado, o grupo de materiais subiu 0,86% contra 0,13% no mês anterior, indicando maior difusão das pressões inflacionárias.

Mensagem aos Investidores

Projeto Jamaris

O empreendimento está com estande de vendas, apartamento decorado, área de convivência e maquete prontos para o lançamento. A aprovação segue em fase final junto das autoridades municipais, mantendo o lançamento previsto para o 3º Tri/2025.

Tendo em vista a postergação do lançamento do Projeto Jamaris em razão do processo de alteração do zoneamento da região em aprovação pela Prefeitura Municipal de São Paulo chamado de “Ativação do Eixo Norte-Sul”, aumentando o Coeficiente de Aproveitamento do terreno de 2x [duas vezes] para 4x [quatro vezes], que impactou o fluxo de caixa do Fundo, o pagamento da última parcela [12ª] do terreno precisou ser postergada - negociamos e celebramos um Aditivo Contratual com o credor, prorrogando seu prazo para 30 de abril de 2026 a uma taxa de CDI + 0,25% a.a.. Os manteremos informados, lembramos que o terreno do Projeto JML está 100% quitado.

O desenvolvimento do projeto e sua aprovação estão sob responsabilidade da Consultora Imobiliária - estamos monitorando de perto objetivando mitigar novos riscos de atrasos.

Salientamos ainda que, apesar do custo da prorrogação do pagamento da parcela, conforme cláusula contratual celebrada com a Incorporadora, o percentual de permuta financeira deverá ser ajustado visando manter a rentabilidade inicialmente planejada ao Cotista [TIR de IPCA + 18,65%]. Os detalhes dessa operação foram divulgados em Fato Relevante e podem ser acessados através do link abaixo:

[Fato Relevante](#)

Mensagem aos Investidores

Além disso, por liberalidade a Gestora e Consultora Imobiliária decidiram dar 100% de desconto em suas respectivas taxas: (i) **Taxa de Gestão** referente aos períodos (competência) de agosto a novembro (regime caixa de setembro a dezembro de 2025); e (ii) **Taxa de Consultoria Imobiliária**, dos períodos (competência) de setembro a novembro de 2025 (regime caixa de outubro a dezembro de 2025).

Restamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Projeto JML

Cronograma de lançamento previsto para 4º Tri/2025. O processo de construção do estande de lançamento começará em breve. Salientamos que a região do Jardins continua com o mercado aquecido.

Lembrando que o Projeto JML está 100% pago.

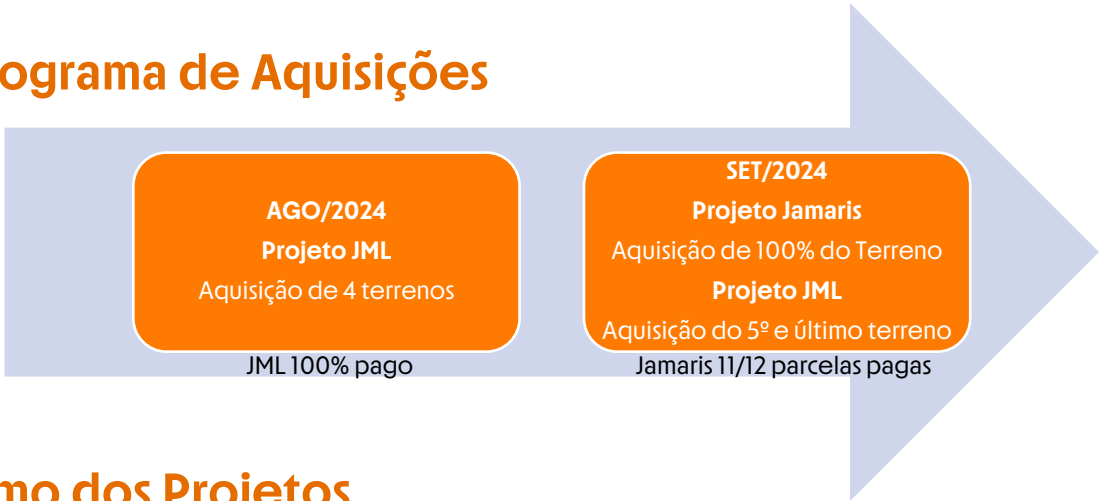
Emissões

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/2023	R\$ 1.498.700	14.987
Abr/2024	R\$ 4.200.000	42.000
Ago/2024	R\$ 18.244.200	182.442
Dez/2024	R\$ 10.424.900	104.249
Abr/2025	R\$ 10.424.300	104.243
Total Integralizações	R\$ 44.792.100	447.921

Cronograma de Aquisições



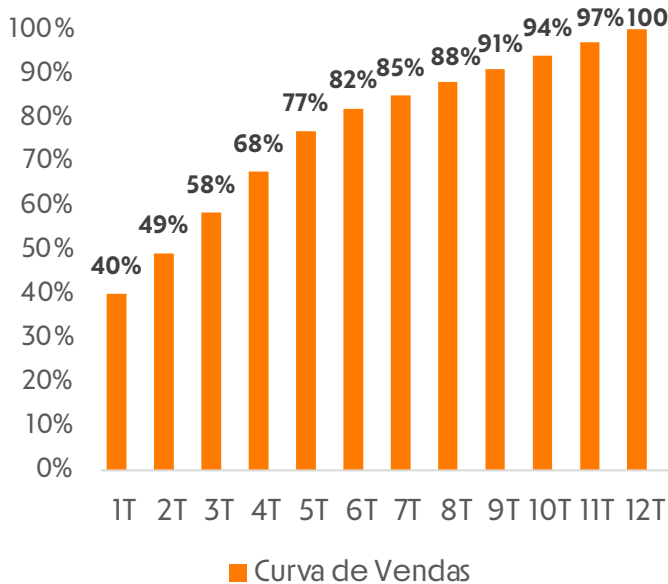
Resumo dos Projetos

Projeto	Bairro	Incorporador	Modalidade de Investimento	ABL Permutada	Preço por m² [2]	VGv [1]	Participação no VGv [2]	Receita do fundo [1]	Status
Jamaris	Moema	JalGP	Permuta Financeira	9.825	R\$ 24,6k	R\$ 242MM	28,88% [2]	R\$ 69,9MM	Em aprovação
JML	Jardins	JalGP + MCDI	Permuta Financeira	3.961	R\$ 31,8k	R\$ 126MM	23,06% [2]	R\$ 29,1MM	Projeto em Elaboração
Total				13.786		R\$ 368MM		R\$ 99MM	

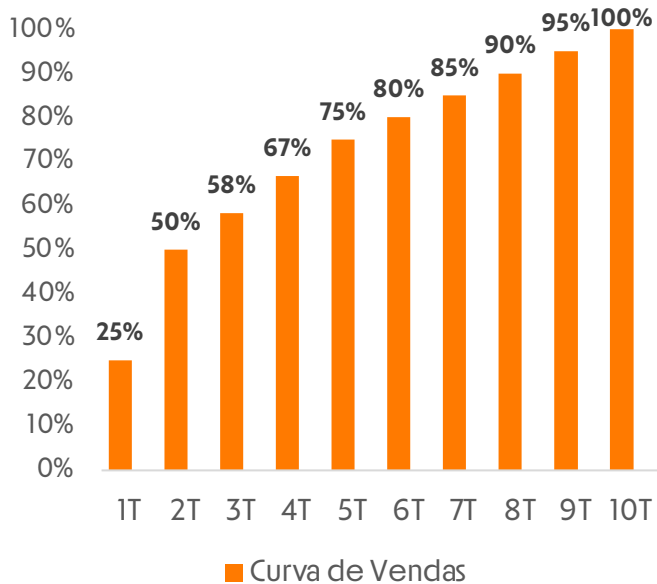
[1] = Base Fev/2025
[2] = Percentuais em revisão devido à mudança nos projetos e/ou cronogramas, objetivando manter o retorno ao cotista de IPCA + 18,65%

Curva de Vendas Projetada

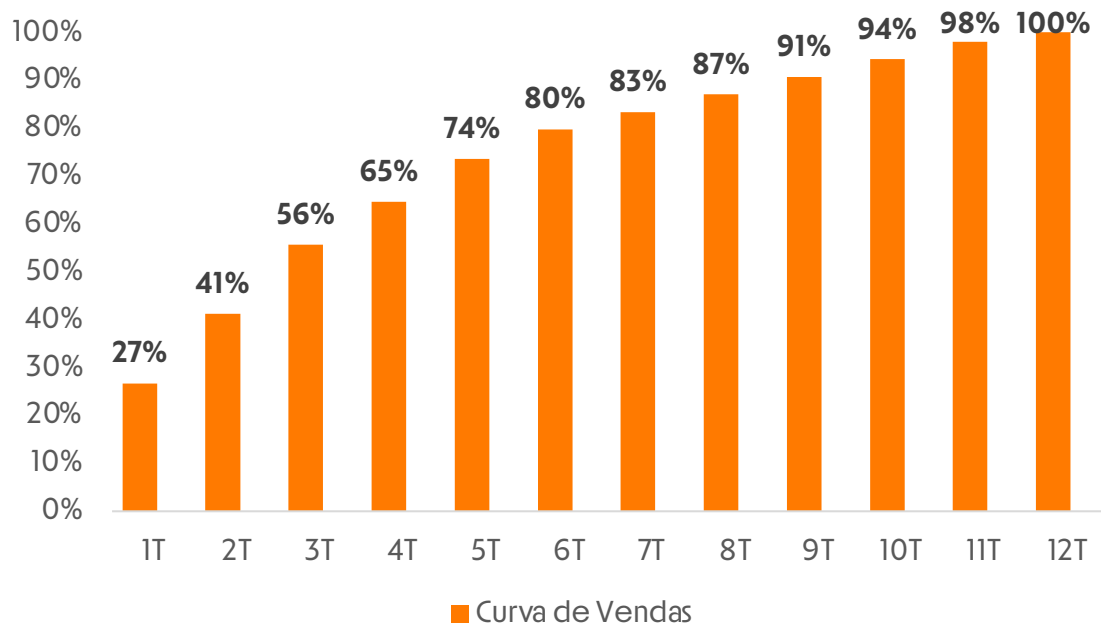
Projeto Jamaris



Projeto José Maria Lisboa



Fundo Consolidado



Projeto Jamaris

Tipologia

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

Imagens externas



Projeto Jamaris

Imagens Internas - Projeto



Projeto Jamaris

Planta Tipo A



Opção 1



Opção 2

Projeto Jamaris

Plantas Tipo B



Projeto Jamaris

Planta Duplex A



Inferior



Superior

Projeto Jamaris

Plantas Duplex B



Inferior



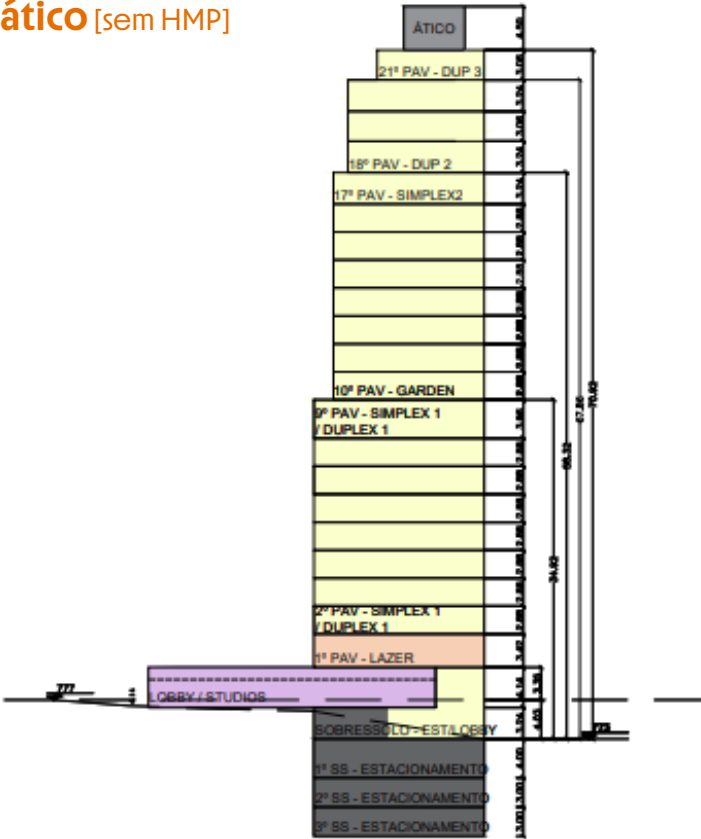
Superior

Projeto JML

Tipologia Nova [sem HMP]

Tipologia	Área Computável	Área Privativa	Numero de Unidades	Vagas/Unidades
Studio 1	17,00	22,74	18	-
Duplex 1	122,44	142,05	4	2
Simplex 1	111,83	140,16	8	2
Garden 1	112,91	239,01	1	3
Simplex 2	112,93	155,03	7	2
Duplex 2 (Garden)	148,04	264,19	1	3
Duplex 3	146,33	223,40	1	3

Corte Esquemático [sem HMP]

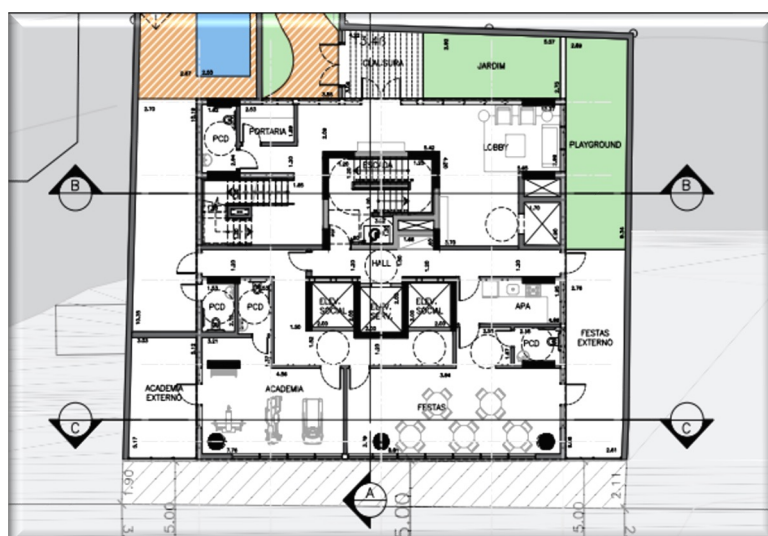


Projeto JML

Imagem Externa

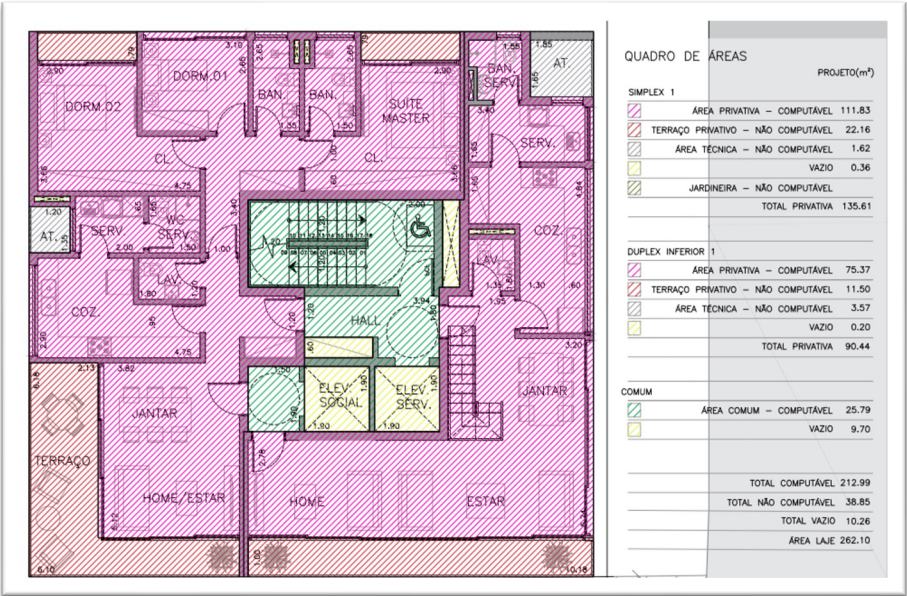


Planta Baixa

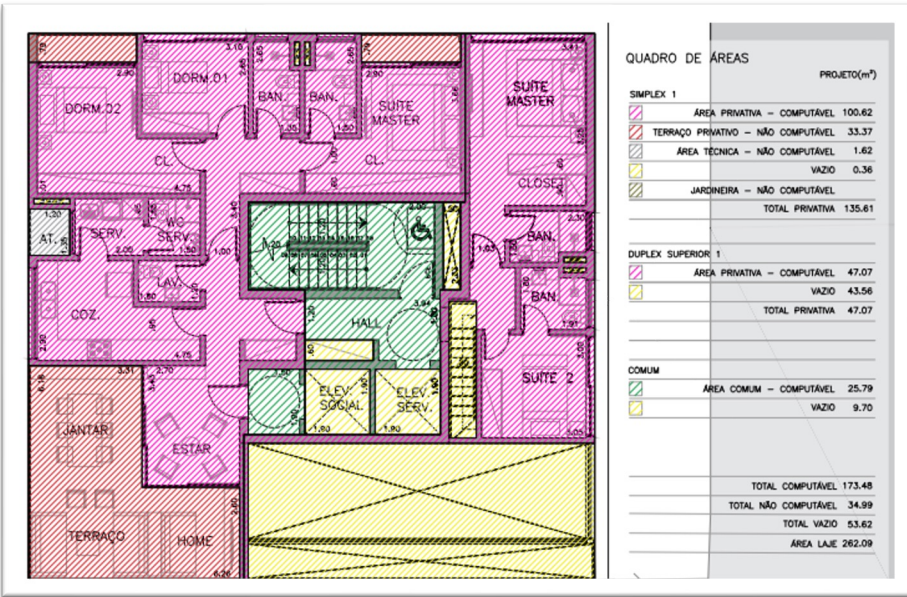


Projeto JML

Planta baixa Simplex 1 e Duplex 1



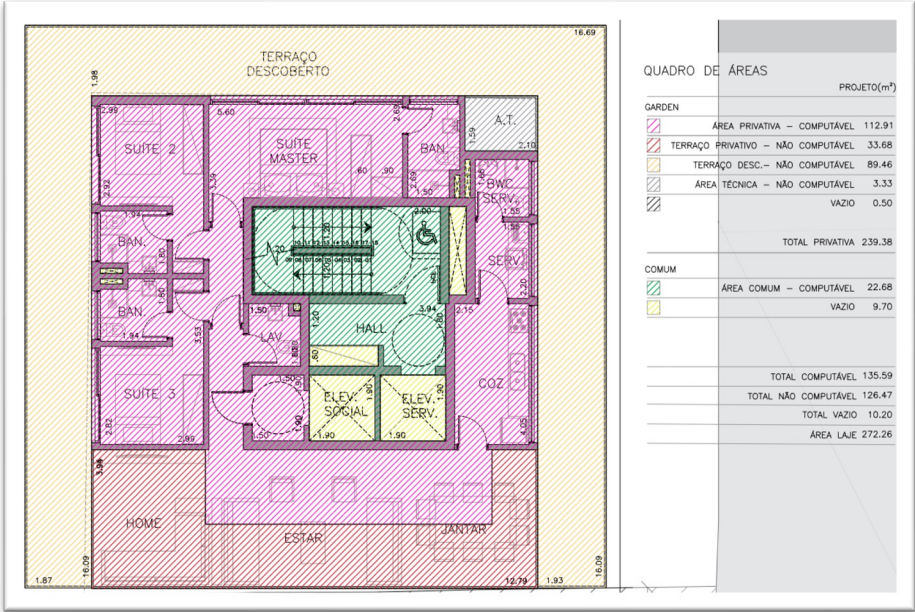
Simplex 1 + Duplex 1 Inferior



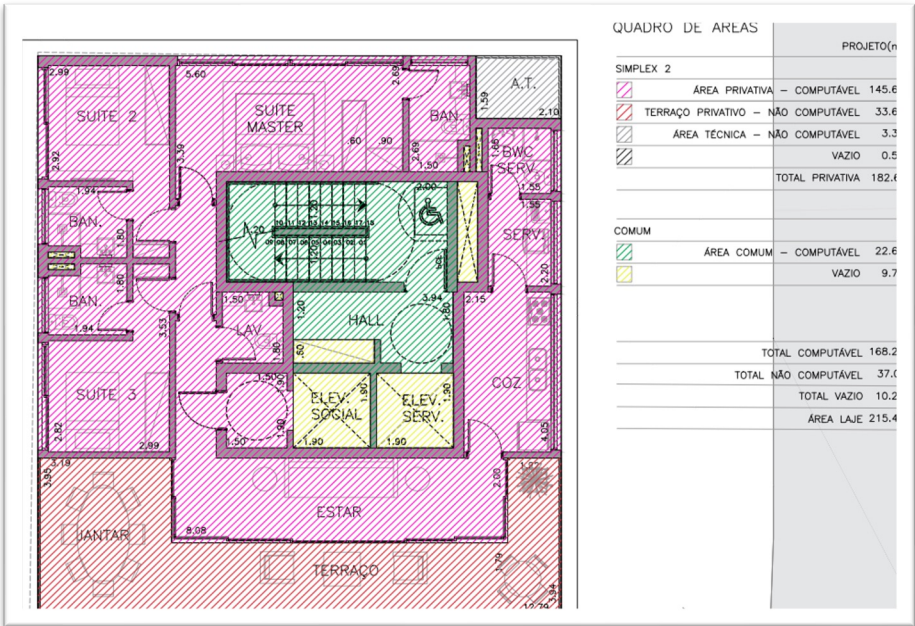
Simplex 1 + Duplex 1 Superior

Projeto JML

Planta baixa Simplex 2



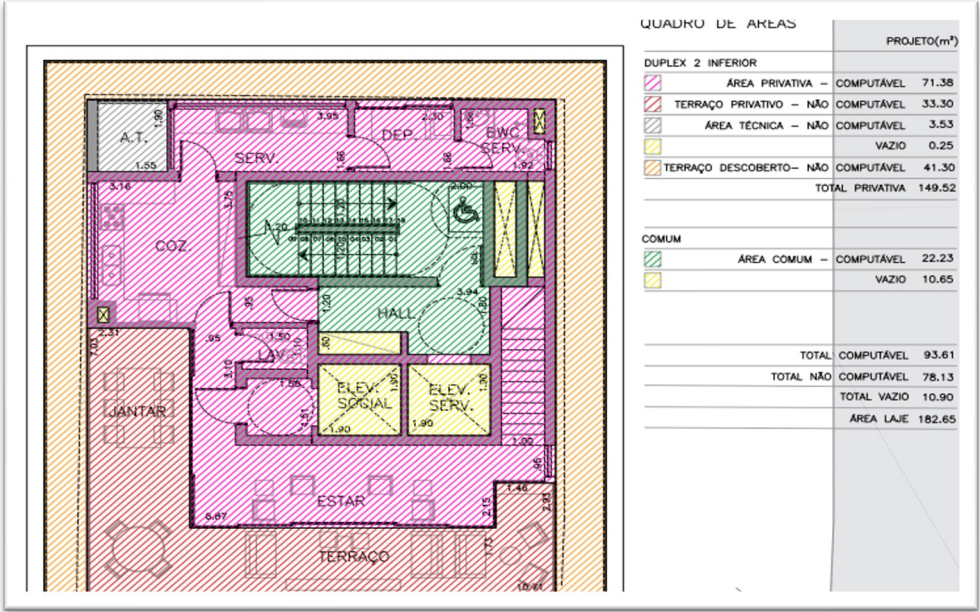
Simplex 2 Garden



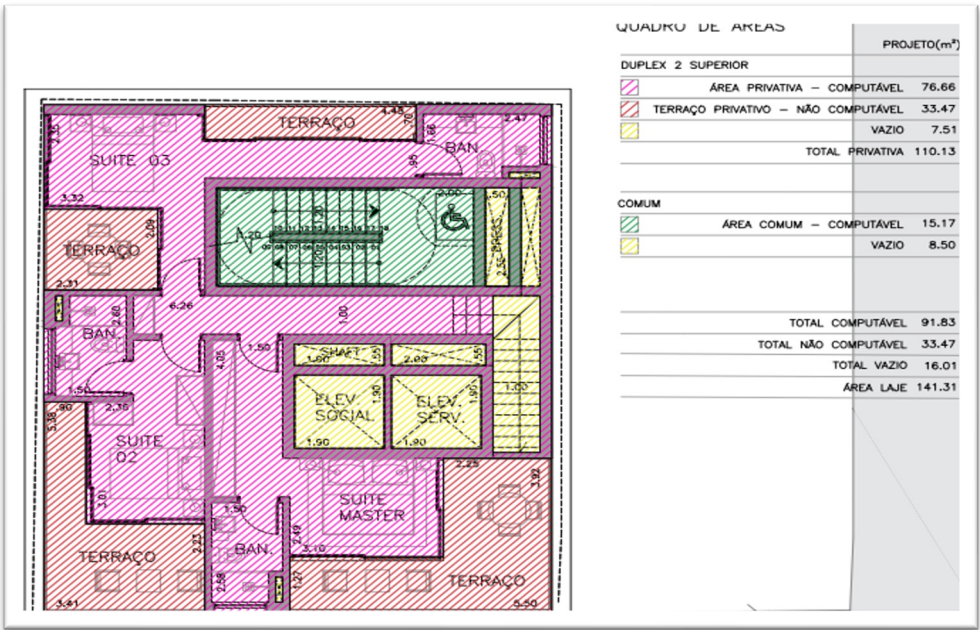
Simplex 2

Projeto JML

Planta baixa Duplex 2



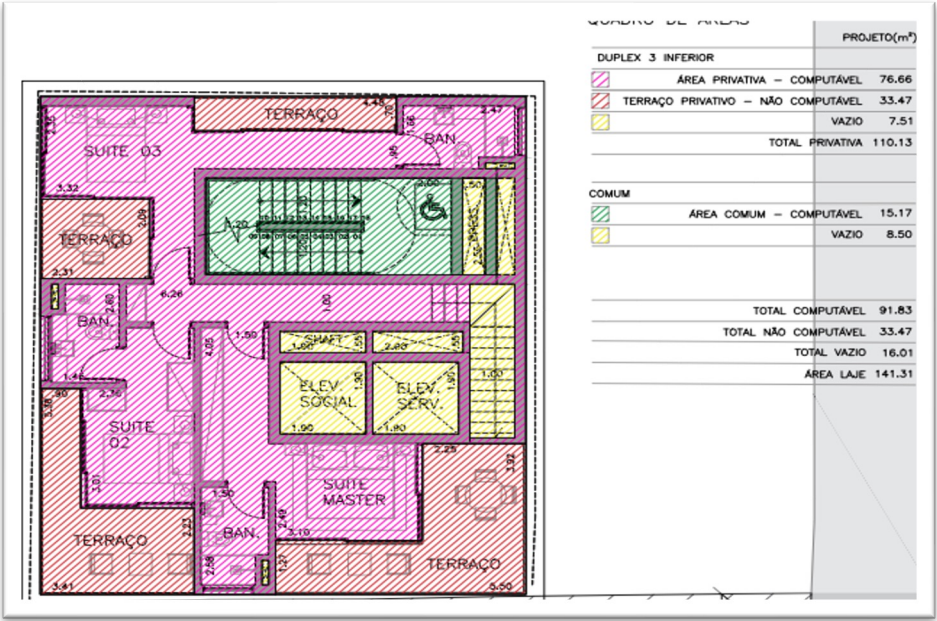
Duplex 2 Inferior



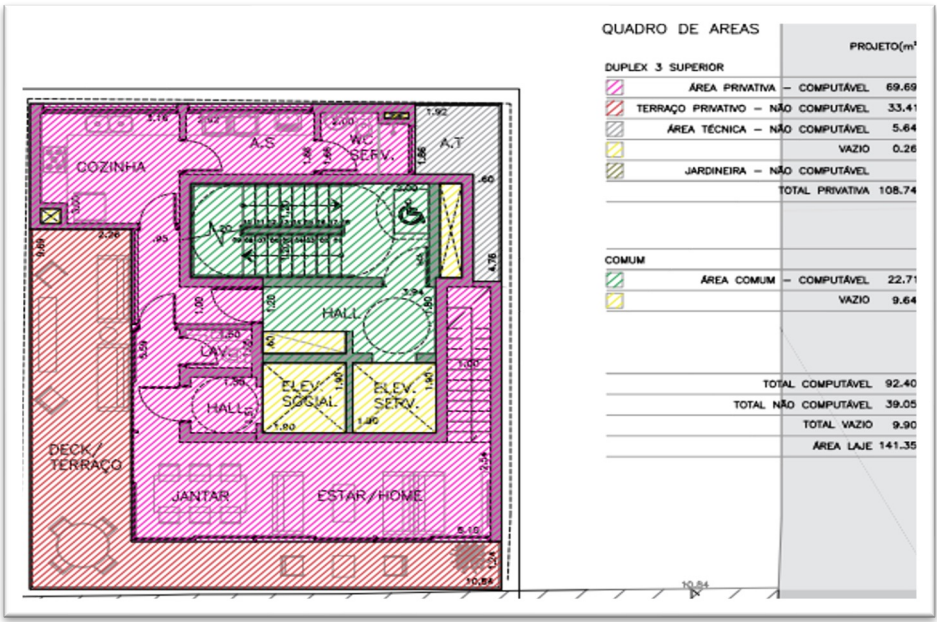
Duplex 2 Superior

Projeto JML

Planta baixa Duplex 3



Duplex 3 Inferior



Duplex 3 Superior



**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

