



INLG11

Relatório Gerencial

Inter Logístico
Fundo de
investimento
imobiliário

Janeiro
2026

Sobre o fundo

Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objetivo o investimento, locação, manutenção e reciclagem de ativos imobiliários voltados primordialmente para os segmentos logísticos e industriais.

Principais Características

Início do Fundo: Novembro 2019

Código B3: INLG11

Razão Social: Inter Logístico Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.598.181/0001-11

Categoria ANBIMA: FII de Renda Gestão Ativa Logístico

Administrador: Inter DTVM

Público-Alvo: Investidores em geral

Taxa de Administração: 0,46% a.a. sobre o PL (Administração + Gestão + Administração Imobiliária)



Principais Indicadores

Yield Anualizado¹

9,13%

Yield Mês

0,76%

Vacância

0,30%

Inadimplência

7,2%

Rendimento Mês

**R\$ 0,60
por Cota**

Área Bruta Locável

113,6 Mil m²

Número de Cotas

4.512.103

Número de Cotistas

15.723

Patrimônio Líquido

R\$ 478,6MM

Valor Mercado

R\$ 356,0MM

Cota Patrimonial

**R\$ 106,07
por Cota**

Cota Mercado

**R\$ 78,90
por Cota**

¹ Yield Anualizado = Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado



➤ **Alavancagem zerada** após quitação das parcelas remanescentes de aquisição dos ativos.

➤ **Aumento** de 11,4% no valor da cota nos últimos 12 meses.

Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

O IFIX encerrou janeiro em alta mais uma vez, com valorização de 2,27%, atingindo 3.862,65 pontos, recorde histórico, reforçando o padrão positivo apresentado ao longo dos últimos 12 meses, quando acumula uma alta de 27,82%.

Em 27 e 28 de janeiro, ocorreu a primeira reunião do Comitê de Política Monetária [Copom] do ano, na qual foi tomada a decisão de manter a Taxa Selic em 15,00% a.a. A próxima reunião está agendada para os dias 17 e 18 de março e a expectativa do mercado é de corte na taxa, que se mantém em seu patamar mais alto desde 2006.

Após alta de 0,18% em novembro, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo [IPCA] acelerou levemente, registrando uma alta de 0,33% em dezembro, abaixo da expectativa do mercado, que previa um aumento de 0,40%. A inflação acumulou uma alta de 4,26% em 2025 e, com esse valor, permanece no intervalo de tolerância da meta do Conselho Monetário Nacional. Os principais destaques do mês foram os Transportes, com uma alta de 0,74% enquanto Habitação registrou a única queda, de 0,33%.

Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 0,60 por cota [apurados segundo o regime caixa de janeiro], correspondendo a um dividend yield prospectivo anualizado de **9,13% a.a.** sobre a cota de fechamento do mês.

Conforme informações divulgadas pelo Fundo, foi realizada a venda de um dos ativos no segundo semestre de 2024, com recebimento parcelado que se encerrou em Set/25. Com isso, o Fundo distribuiu o ganho realizado com a venda ao longo deste período, se encerrando no final do segundo semestre de 2025. Dessa forma, atualmente o Fundo se encontra no patamar de distribuição esperado, de acordo com as receitas de locação atual. A equipe de gestão segue analisando eventuais estratégias e movimentações para continuar o trabalho de geração de resultado, como foi o caso da liberação de ganhos na venda do Parque Logístico Goiânia.

O valor da cota do INLG11 fechou o mês em **R\$ 78,90** no mercado secundário.

Mensagem aos Investidores

A receita de janeiro veio em linha com o esperado, totalizando **R\$ 2,9 MM**. Sobre as despesas, o Fundo segue fazendo investimentos para garantir a manutenção da qualidade dos ativos, visando mantê-los competitivos e em conformidade com as novas regras exigidas pelos órgãos regulatórios. Todas as despesas foram consideradas na projeção de resultados e negociadas de forma a minimizar o impacto na distribuição do Fundo.

Ressaltamos que o Fundo quitou todas as obrigações previstas relacionadas a aquisição dos imóveis após o adiantamento das parcelas remanescentes do Parque Logístico Gaiolli e Parque Logístico Viana, não restando mais qualquer passivo por aquisição de ativos a pagar. Nesse sentido, com a quitação antecipada, o Fundo terá maior previsibilidade do fluxo financeiro e da gestão patrimonial. Mais informações podem ser encontradas no Fato Relevante:

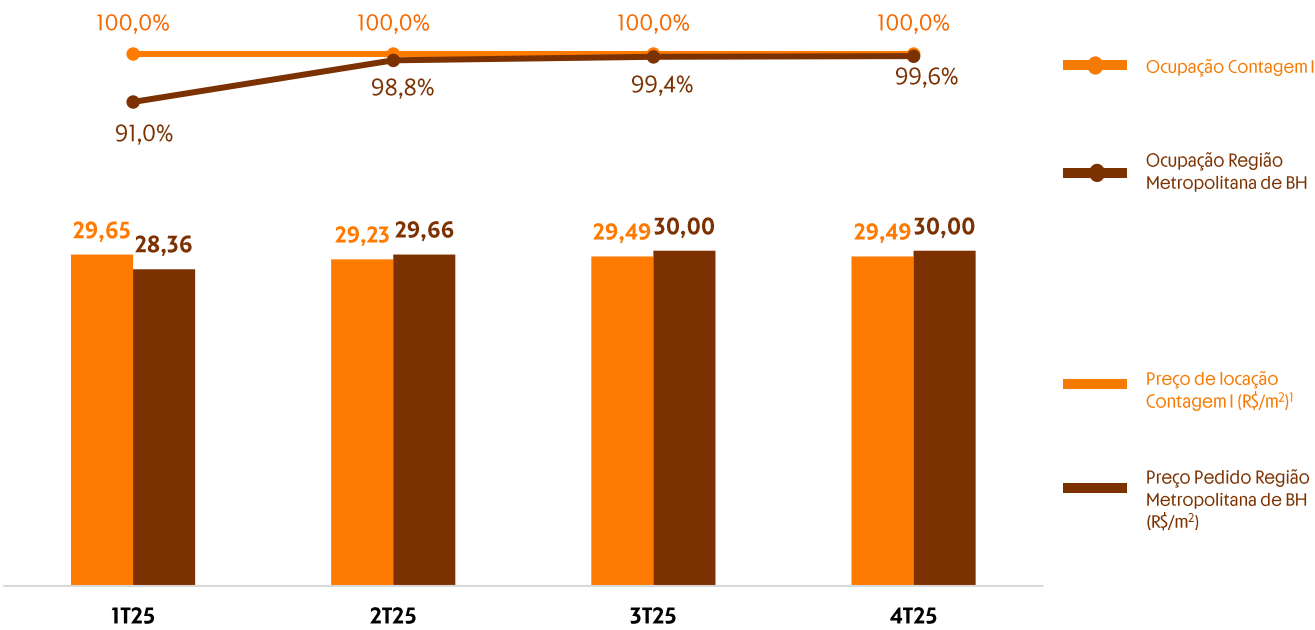
Fato Relevante

Ativos

No mês houve o atraso de pagamento de dois locatários, representando 7,2% da receita total do Fundo. O histórico de recuperação da inadimplência é de curtíssimo prazo, ou seja: os poucos atrasos são na sua grande maioria quitados no mês subsequente. O portfólio mantém uma pequena vacância no Parque Logístico Rio Campo Grande de apenas 356m², ou seja, 0,3% da ABL total do Fundo, sendo que existe uma negociação em fase avançada para a sua locação. A Gestão e Administradora Imobiliária informarão ao mercado qualquer desenvolvimento da situação.

Comparativo Mercado

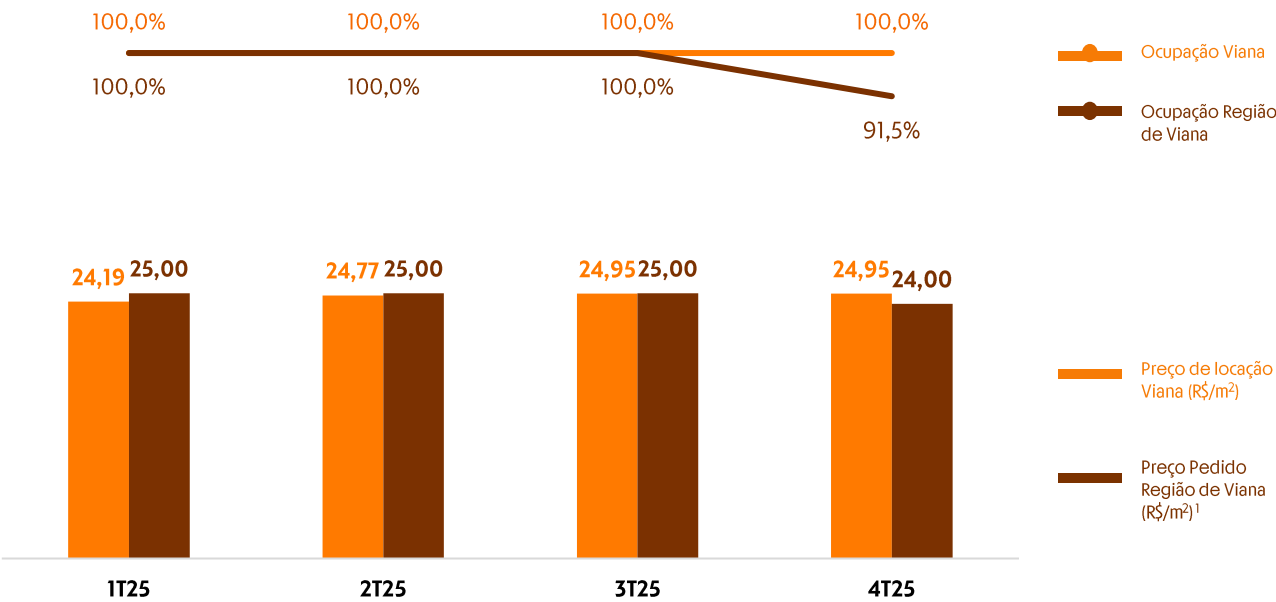
Contagem I x Mercado de Ativos A e A+ na Região Metropolitana de Belo Horizonte/MG



¹O preço de locação por metro quadrado no 1T25 considera o aluguel estabilizado

Fonte: SiiLA

Viana x Mercado de Ativos A e A+ na Região de Viana/ES



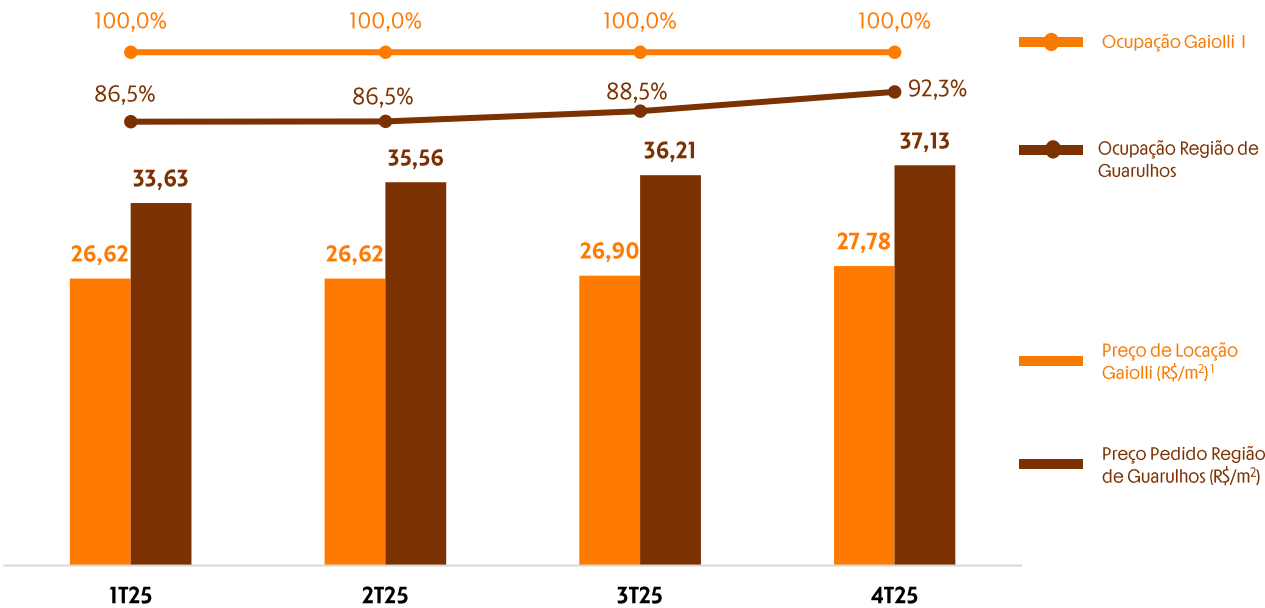
¹ Preço pedido de 1T25 e 2T25 considera o último preço pedido médio quando o mercado apresentava vacância, de 4T24

Fonte: SiiLA

Comparativo Mercado

Gaiolli x Mercado de Ativos A e A+ na Região de Guarulhos/SP

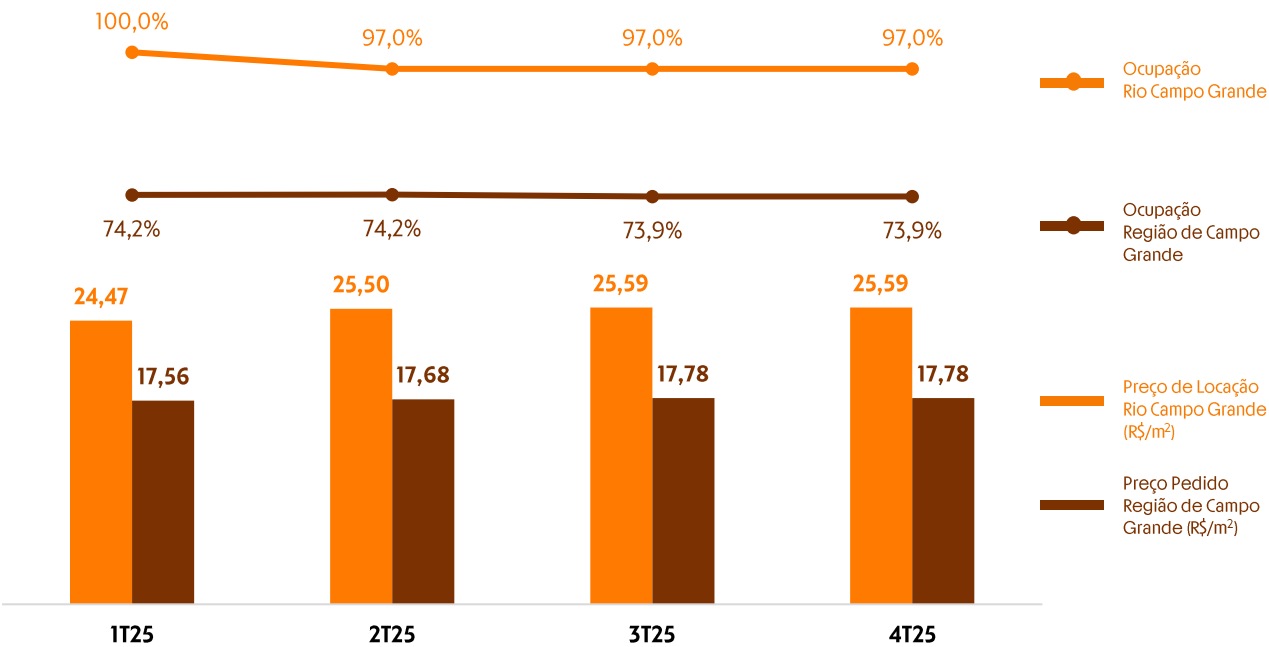
Potencial de upside no valor locatício



¹O preço de locação por metro quadrado no 1T25 considera o aluguel estabilizado

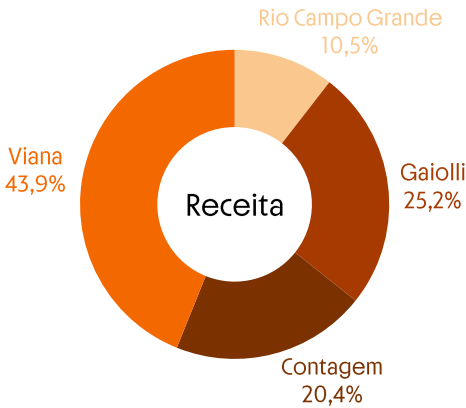
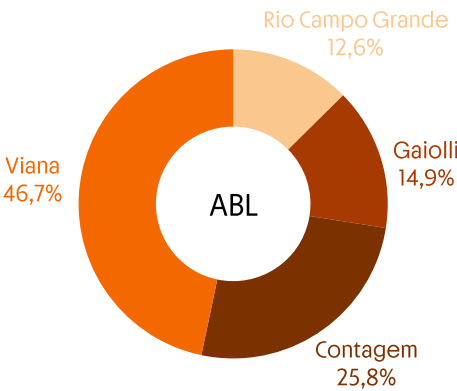
Fonte: SiiLA

Rio Campo Grande x Mercado de Ativos A e A+ na Região de Campo Grande/RJ

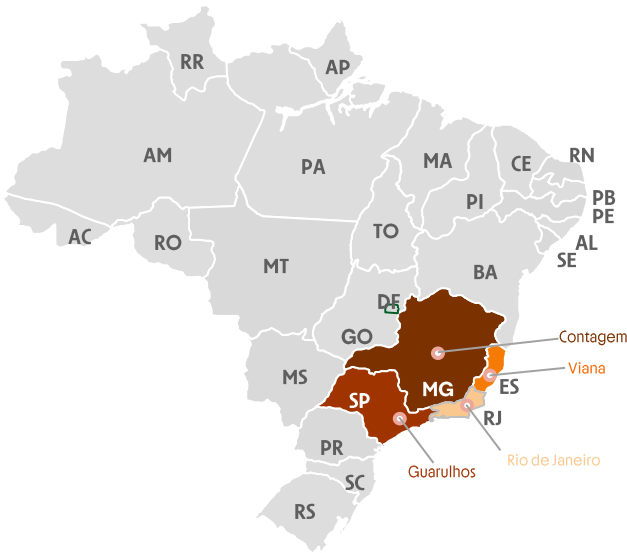


Fonte: SiiLA

Contribuição por Ativo



Distribuição Geográfica



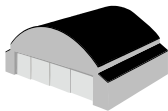
4 ESTADOS



113,6
Mil m² ABL % FII



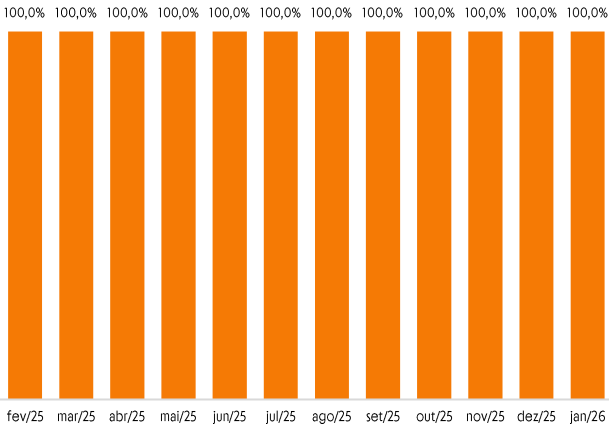
32
Clientes



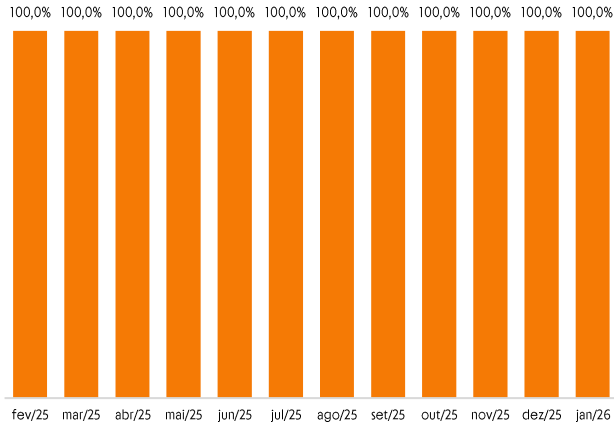
14
Galpões
Modulares

Ocupação por Empreendimento

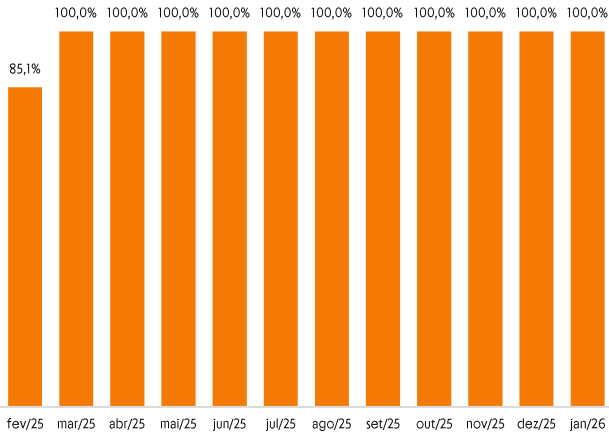
Gaiolli



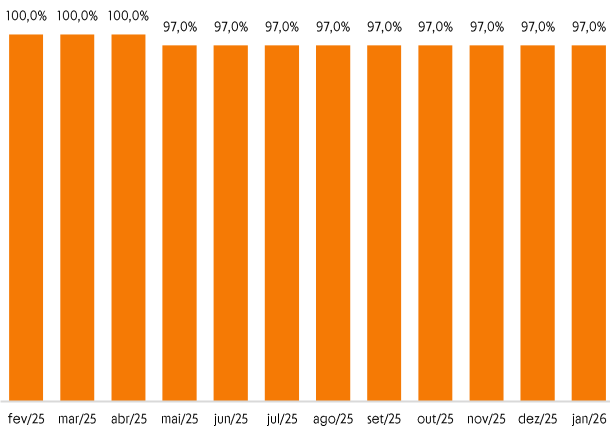
Viana



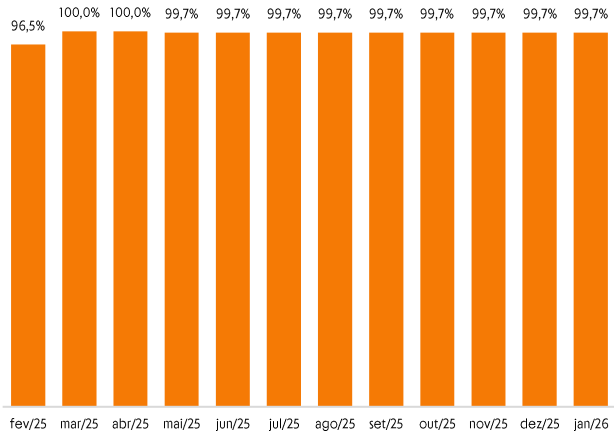
Contagem I



Rio Campo Grande



Consolidado



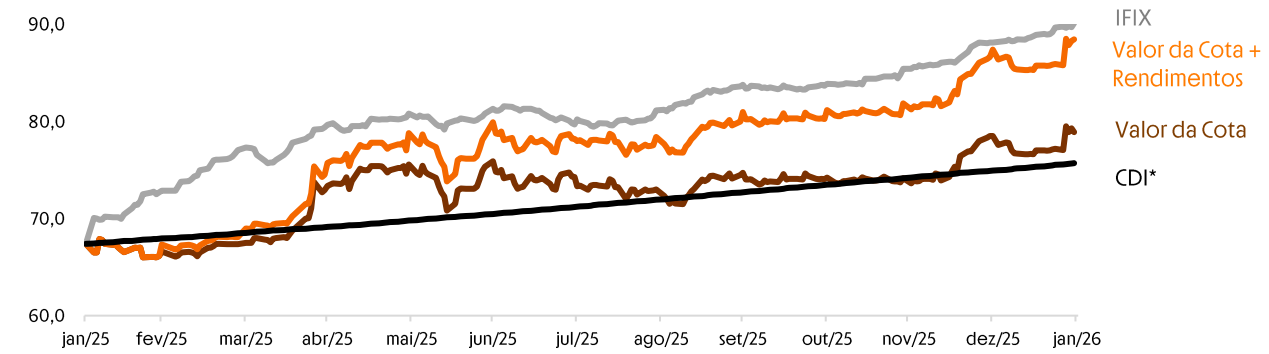
¹Ocupação considerando a Renda Mínima Garantida (vacância financeira zerada)

Demonstração de Resultados

	Últimos 12 Meses	YTD (2025)	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	Desde o Início
Receitas	44.890.992	2.856.925	3.665.080	6.969.694	3.342.408	3.235.716	3.473.997	2.856.925	162.062.764
Receita de Locação	32.850.284	2.754.135	2.699.790	2.986.548	2.981.888	2.929.258	3.109.840	2.754.135	82.444.824
Resultado de Venda de Ativos	7.683.722	0	0	3.875.411	0	0	0	0	
Rendimento Mobiliário	4.356.986	102.790	965.290	107.734	360.520	306.458	364.157	102.790	
Recuperação PCLD	0	0	0	0	0	0	0	0	
Despesas Imobiliárias	-1.623.399	-50.536	-2.417	-2.364	-2.408	-223.416	-1.101.776	-50.536	-2.553.030
Despesas Operacionais	-2.468.622	-213.807	-214.321	-206.253	-218.809	-213.238	-181.391	-213.807	-7.882.199
Resultado Caixa	50.851.091	2.592.583	3.448.343	6.761.077	3.121.191	2.799.062	2.190.830	2.592.583	151.633.815
Reserva	641.254	-114.679	19.144	3.377.000	-217.765	-494.774	-1.238.368	-114.679	2.104.903
Rendimento Não Distribuído Acumulado	2.106.340	2.106.340	794.926	4.171.926	3.954.161	3.459.388	2.221.020	2.106.340	2.106.340
Rendimento Distribuído	40.157.717	2.707.262	3.429.198	3.384.077	3.338.956	3.293.835	3.429.198	2.707.262	149.527.475
Distribuição por Cota	8,90	0,60	0,76	0,75	0,74	0,73	0,76	0,60	45,65

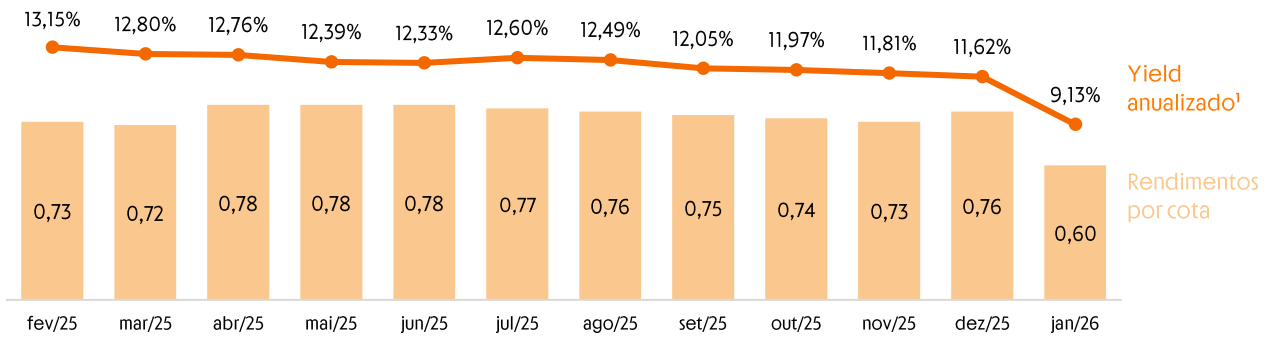
Comparativos e Liquidez

Comparativo INLG11, IFIX e CDI Últimos 12 Meses (Base 67,39)



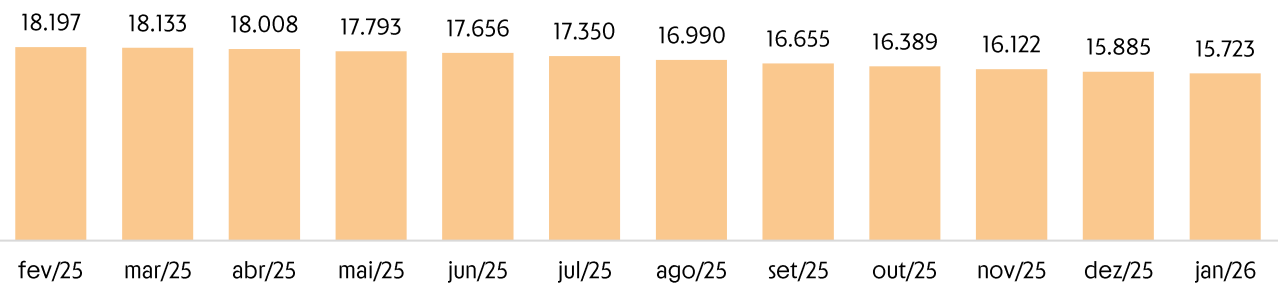
* Considerando uma alíquota de IR de 15%

Histórico de Rendimentos

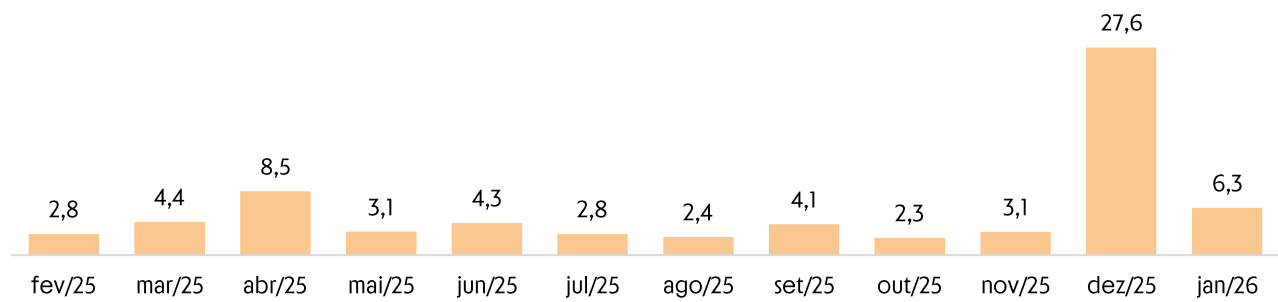


¹Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado no fechamento do mês

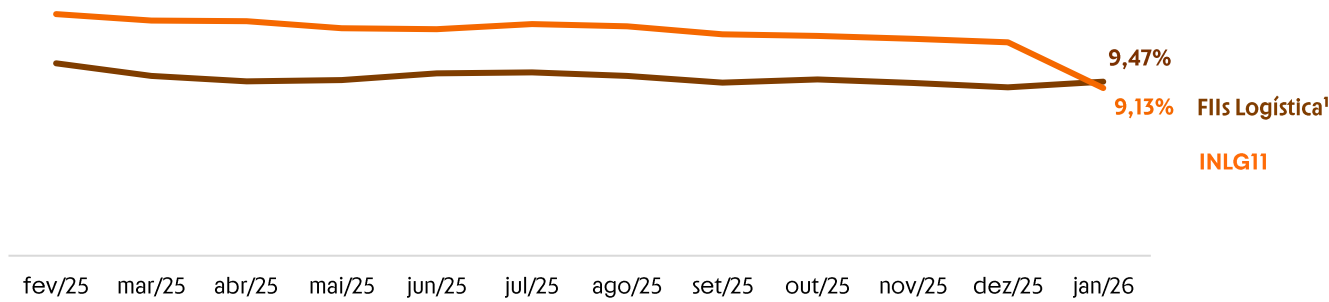
Número de Cotistas



Volume Negociado
(R\$ MM)

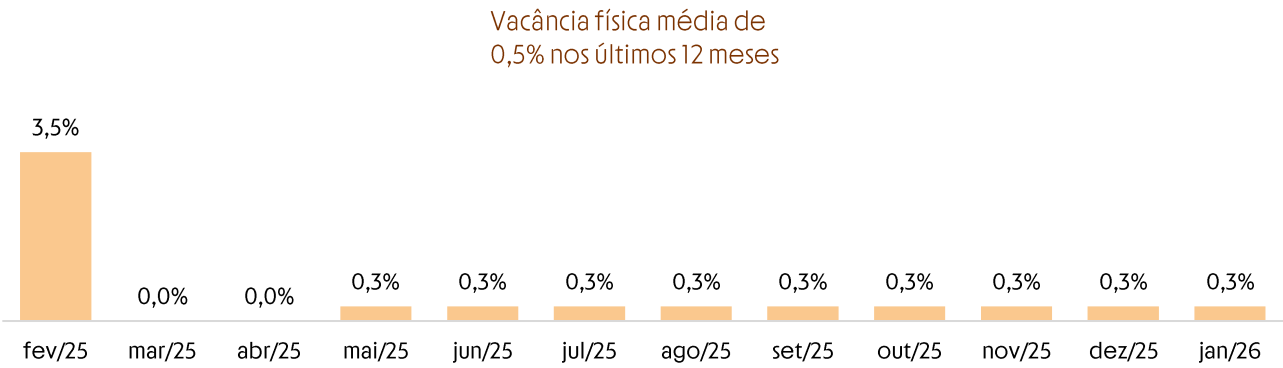


Comparativo Dividend Yield Anualizado
(Com base na cota a valor de mercado)

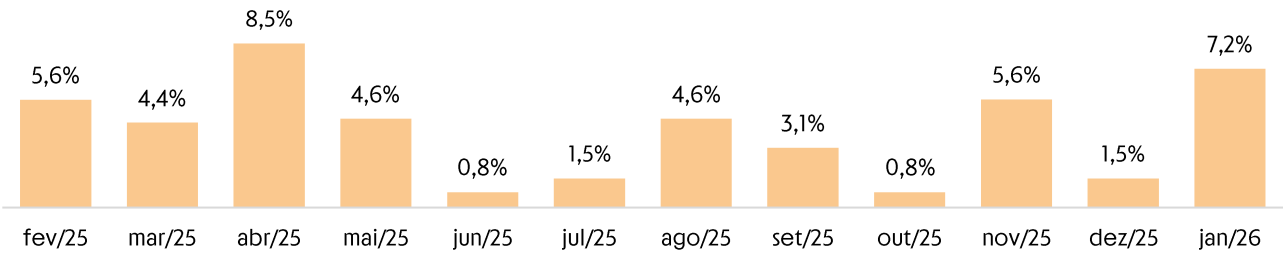


¹ Cesta de fundos logísticos: TRBL11, XPIN11, GGRC11, VILG11, XPLG11, LVB111, BRCO11, HGLG11 e BTLG11

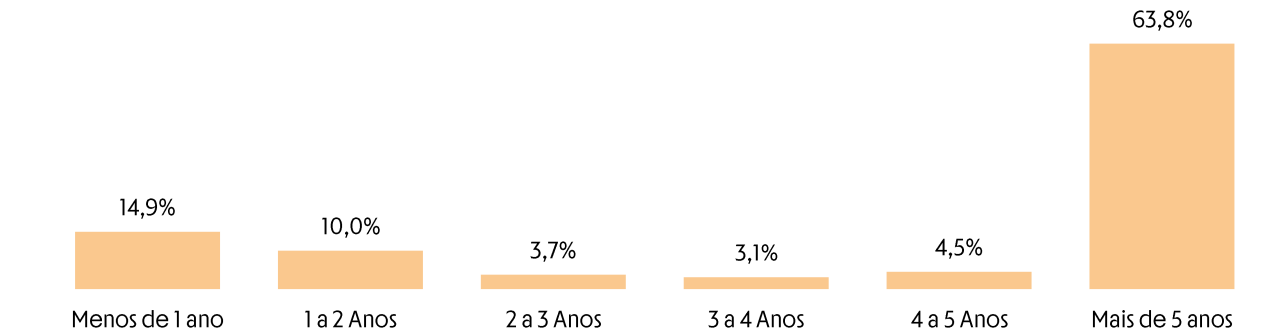
Vacância Física



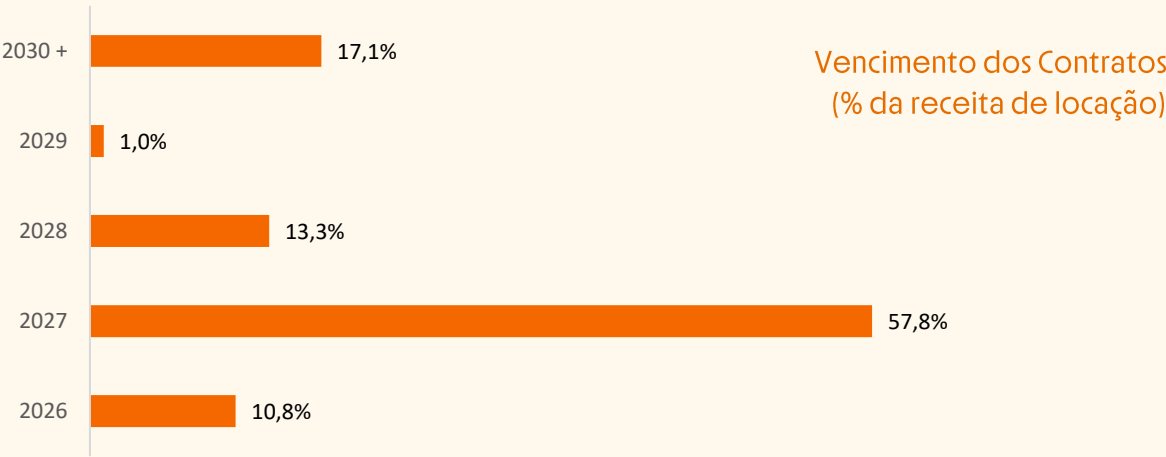
Inadimplência



Permanência dos Locatários
no Portfólio por ABL



Vencimento dos Contratos



O prazo médio de
relocação de ocupações
distratadas **desde o início
do FII:**

1,0 mês

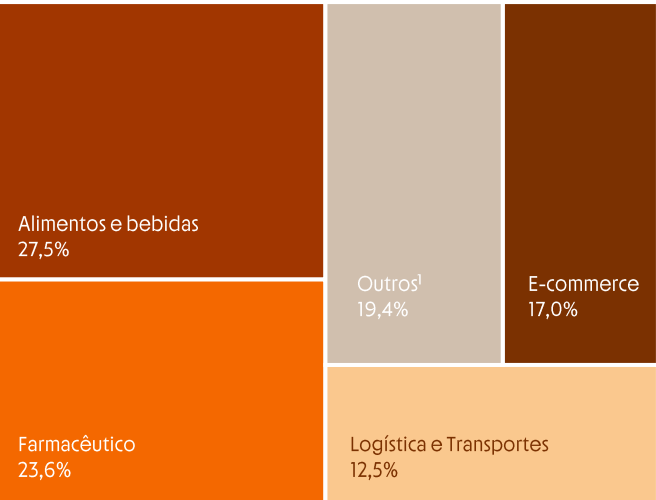


5 novas locações, 1 expansão e 10
renovações assinadas em 2025:

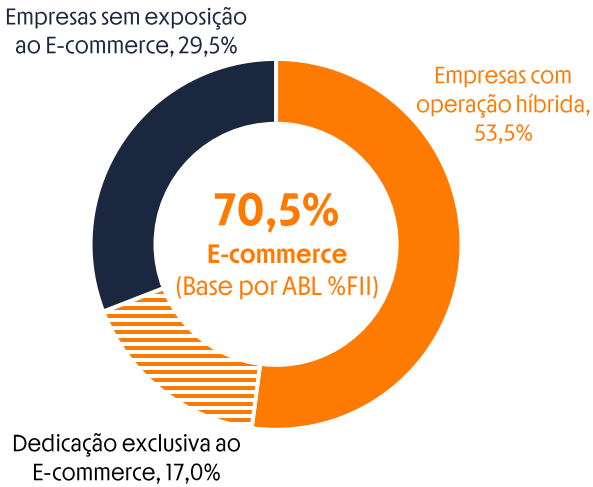
70,7 mil m² ABL - % FII

Locatários

Segmento de Atuação dos Locatários
(%ABL)

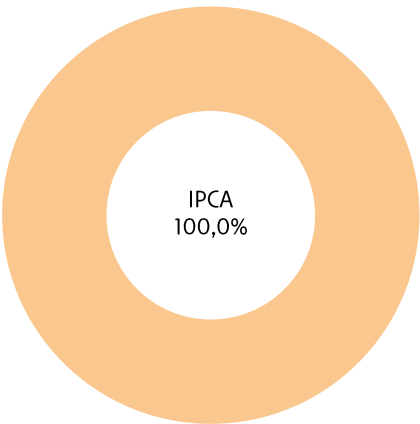


E-commerce

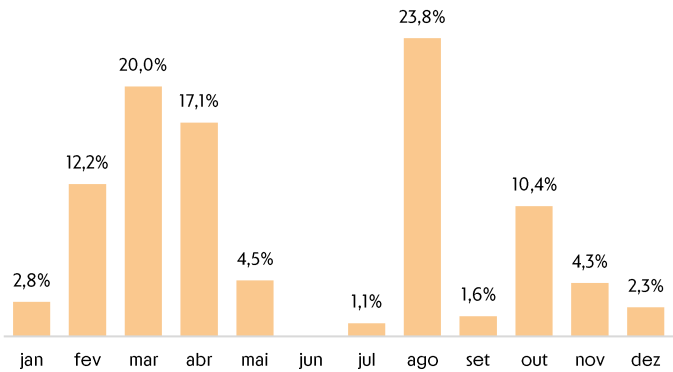


¹ Energia e Telecomunicações, Distribuidora, Comércio de Embalagens, Atacadista, Beleza e Estética, Guarda Documental, Petróleo, Gás e Combustíveis, Indústria, Tecnologia da Informação, Produtos Veterinários e Equipamentos, Ferramentas e Peças.

Correção Contratos
(% receita)



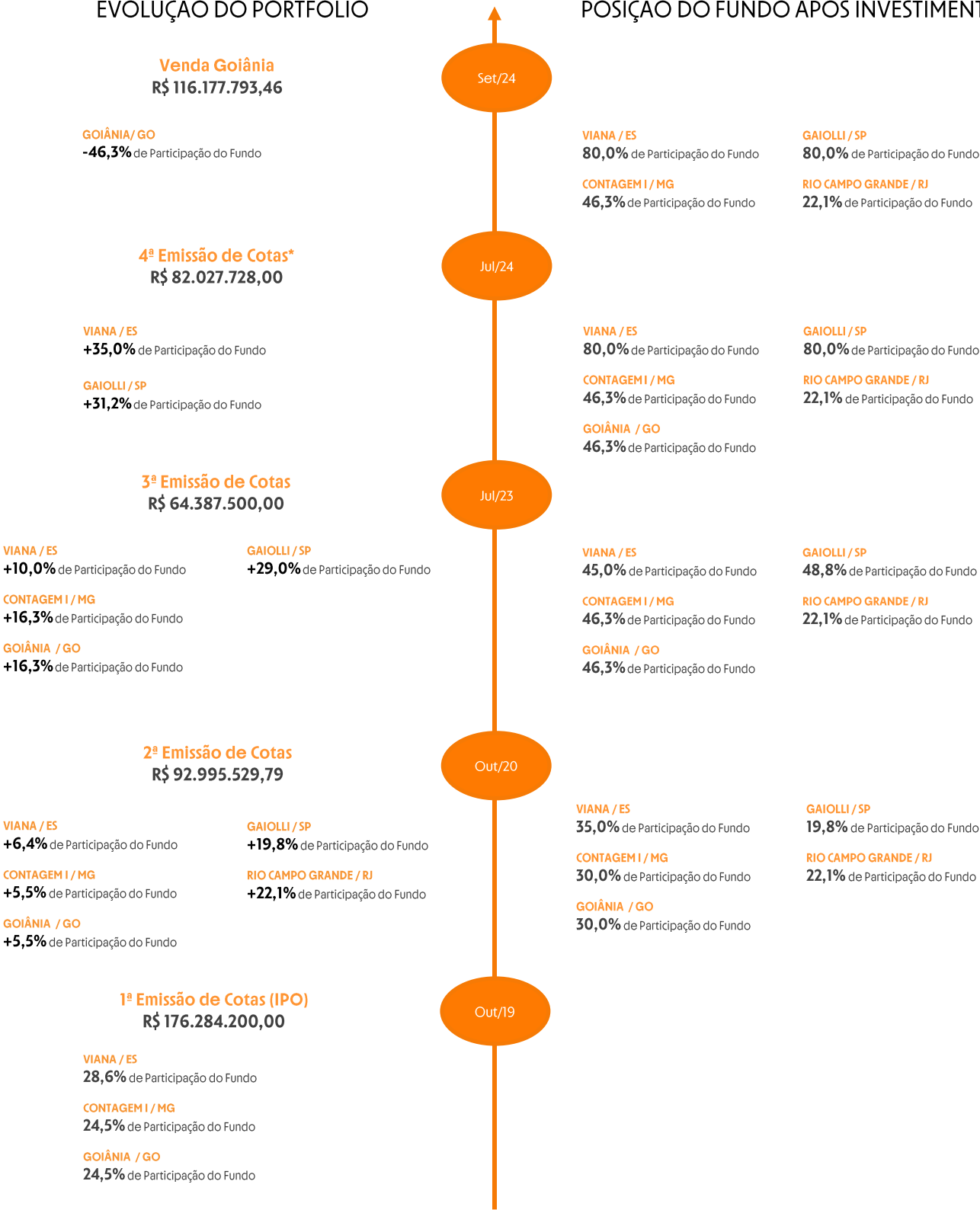
Mês de Reajuste
(% receita)



Principais Eventos

EVOLUÇÃO DO PORTFÓLIO

POSIÇÃO DO FUNDO APÓS INVESTIMENTO



Diferenciais Técnicos



Portaria blindada 24h
Circuito fechado de TV, que proporciona maior economia e segurança



Diversificação Geográfica

Presente também em mercados menos competitivos, atendendo uma demanda de clientes de alta relevância



Base de Apoio

Edificações como restaurante, portaria, serviços de jardinagem, limpeza e manutenção em geral



Operação Modular e Flexível

Galpões modulares permitem uma melhor negociação comercial e rápida absorção



Pé direito diferenciado

Até 12 metros



Carga de piso

Todos os ativos com 6 Ton/m²

Descrição dos Ativos



Gaiolli

São Paulo

Endereço: Avenida Amâncio Gaiolli nº 426, Bairro Água Chata, Guarulhos – SP

Classe	A	Galpões	2
Cidade	Guarulhos	Módulos	15
ABL Total	32.988 m²	Nivelado a Laser	Sim
Participação INLG11	80,00%	Nº Clientes	9
Data Aquisição	01/12/2020	Vacância Física	0%
Conclusão do Imóvel	Mar/2012	Capacidade do Piso	6 ton/m²
Pé Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS:



SERVIÇOS:

Portaria com guarita blindada; subestação de energia; castelo d'água; áreas permeáveis; acesso e circulação de veículos e pedestres; DML; casa de máquinas e gerador; restaurante e vestiários, além de ser completamente cercado por muros.



Viana

Espírito Santo

Endereço: BR 262 nº 222, Bairro Vila Bethânia, Viana – ES

Classe	A	Galpões	4
Cidade	Viana/ES	Módulos	21
ABL Total	60.987 m²	Nivelado a Laser	Sim
Participação INLG11	80,00%	Nº Clientes	8
Data Aquisição	19/12/2019	Vacância Física	0%
Conclusão do Imóvel	Set/2014	Capacidade do Piso	6 ton/m²
Pé Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS:



SERVIÇOS:

Portaria com guarita blindada, circuito fechado de televisão, restaurante, vestiários, subestação, castelo d'água, áreas ajardinadas com paisagismo, DML, casa de máquinas, além de ser completamente cercado por muros.



SERVIÇOS:

Portaria com guarita blindada, vigilância com circuito fechado de televisão, restaurante, vestiários, subestação, castelo d’água, áreas ajardinadas com paisagismo, DML, casa de máquinas, além de ser completamente cercado por muros

Endereço: Rua Simão Antônio nº 149, Cincão, Contagem – MG

Classe	A	Galpões	6
Cidade	Contagem/MG	Módulos	16
ABL Total	58.417 m²	Nivelado a Laser	Sim
Participação INLG11	46,25%	N° Clientes	9
Data Aquisição	19/12/2019	Vacância Física	0%
Conclusão do Imóvel	Fev/2011	Capacidade do Piso	6 ton/m²
Pé Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS: 



SERVIÇOS:

Portaria com guarita blindada, circuito fechado de televisão, restaurante, vestiários, subestação, castelo d’água, áreas ajardinadas com paisagismo, DML, casa de máquinas, além de ser completamente cercado por muros.

Endereço: Av. Brasil nº 41.432, Bairro Campo Grande , Rio de Janeiro – RJ

Classe	A	Galpões	2
Cidade	Rio de Janeiro	Módulos	18
ABL Total	52.867 m²	Nivelado a Laser	Sim
Participação INLG11	22,10%	N° Clientes	6
Data Aquisição	01/12/2020	Vacância Física	3%
Conclusão do Imóvel	Mar/2020	Capacidade do Piso	6 ton/m²
Pé Direito	12/10 m	Contratos	45% Típico 55% Atípico

PRINCIPAL LOCATÁRIO: 



Significado de...

| Glossário

ABL (Área Bruta Locável)	Corresponde às áreas disponíveis para locação.
Cota Valor de Mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Dividend Yield Anualizado	Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo no último mês multiplicado por 12 meses, dividido pela Cota Valor de Mercado.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Inadimplência	Valor de aluguel não pago pelos inquilinos no mês dividido pelo valor total devido pelos inquilinos no mês somando-se o valor descrito em todos os contratos de locação.
Prazo Médio de Relocação de Ocupações Distratadas	Período médio, em meses, desde o encerramento do contrato de locação de um inquilino até a assinatura de um novo contrato de locação com outro inquilino que passa a ocupar a área em questão.
Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI e fundos de renda fixa líquidos de IR e outros rendimentos extraordinários.
Reserva para Manutenções	Fundo de reserva para manutenção dos ativos.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Taxa de Ocupação	Percentual de área bruta locável locada dividido pelo total de área bruta locável do empreendimento ou do Fundo.
Vacância Física	Compreende a área bruta locável vaga dividida pela área bruta locável total do Fundo.
Valor de Mercado	Valor da cota de mercado multiplicado pela quantidade de cotas do Fundo.
Volume Negociado	Volume total negociado em Bolsa desde o primeiro até o último dia útil de cada mês.



Contato

ri@interasset.com.br

Site

[Clique Aqui](#)

Acompanhe a Inter Asset

[Clique Aqui](#)

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

