



INLG11

Relatório Gerencial

Inter Logístico
Fundo de
investimento
imobiliário

Setembro
2024

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

Cota Patrimonial
R\$ 99,60
por Cota

Cota Mercado
R\$ 82,48
por cota

Valor Mercado
R\$ 372,2MM

Rendimento Mês¹
R\$ 0,80
por Cota

Yield Anualizado²
11,64%

Yield Mês
0,97%

Número de Cotistas
20.028

Número de Cotas
4.512.103

Vacância
0,0%

Inadimplência
11,0%

Área Bruta Locável
118,4 Mil m²

Patrimônio Líquido
R\$ 449,4MM

¹Valor distribuído para atuais cotistas (anteriores à 4ª Emissão), os cotistas que aportaram capital na Oferta possuíam em agosto um recibo remunerado pela aplicação do valor subscrito. A partir da conversão desses recibos em cotas (após a AGE) todos os cotistas passarão a participar dos resultados.

²Yield Anualizado = Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado



Vacância zerada pelo 9º mês consecutivo



Distribuição recorde histórico de R\$0,80/cota



Aumento no número de cotistas em 21% nos últimos 12 meses

Mensagem aos investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Agosto foi de 0,23%, abaixo do patamar de Julho, puxada principalmente pelos alimentos, que tiveram deflação de 0,44%, e pelo grupo de despesas habitação, que recuou 0,51%, acumulando 4,24% nos últimos 12 meses, estando abaixo do teto da meta estabelecida (4,5%).

Em Setembro houve reunião do Copom, aumentando a taxa básica de Juros em 0.25p.p, passando ao patamar de 10,75% a.a. Com uma inflação pressionada, atividade econômica e mercado de trabalho aquecidos, o aumento de juros pode se tornar uma resposta necessária para o controle inflacionário.

O índice de Fundos Imobiliários (IFIX) recuou 2,58%, devido principalmente ao aumento na taxa de juros básica (Selic) e pelas expectativas de um patamar mais elevado nas taxas de juros por um período prolongado. O relativo pessimismo dos agentes de mercado levou a uma reprecificação dos ativos de renda variável, resultando no recuo nas cotações dos ativos listados, com maior impacto no segmento de tijolo.

A demanda do mercado imobiliário brasileiro segue em alta e preços continuam pressionados. Minha Casa Minha Vida é o grande propulsor do setor e atingiu metade da meta estabelecida para o final de 2026, pressionando assim os recursos do FGTS.

Os custos com mão de obra voltam a acelerar e a escassez de trabalhadores segue como um dos principais desafios para o setor da construção. As discussões sobre a reforma tributária continuam em divergência entre governo e entidades do setor e não apresentaram evolução.

Mensagem aos Investidores

Resultados

O Fundo distribuiu **R\$ 0,80** por cota (apurados segundo o regime caixa de Setembro), novo recorde histórico de distribuição mensal, correspondendo a um *dividend yield* prospectivo anualizado de **11,6% a.a.** sobre a cota de fechamento do mês.

O valor da cota do INLG11 fechou julho em **R\$ 82,48** no mercado secundário.

Ativos

A receita bruta foi R\$ 7,48 milhões, impulsionada pelo recebimento da primeira parcela do preço da venda do imóvel de Goiânia [lembramos que apenas a apreciação imobiliária é computada no cálculo desta receita bruta]. Excluindo apreciação imobiliária, a receita de locação do Fundo foi de R\$ 2,57 milhões. Em Setembro o Fundo distribuiu o resultado de R\$ 3,61 milhões.

A vacância física do Fundo está zerada pelo 9º mês consecutivo, havendo, porém, a inadimplência de seis locatários, sendo que três deles, quitaram suas dívidas após o fechamento do exercício. Lembramos que o histórico de inadimplência do Fundo é de curtíssimo prazo, ou seja: os poucos atrasos nos pagamentos são na sua grande maioria quitados no mês subsequente.

O portfólio é composto por uma base diversificada de locatários que atuam setores distintos. A somatória das áreas locadas aos 5 maiores clientes representam apenas 44,6% da ABL do Fundo, que atuam em segmentos como alimentos e bebidas, e-commerce, logística e transportes, e farmacêutico. Essa pulverização de receitas mitiga o risco de vacância e inadimplência.

Reciclagem de Portfólio

Foram celebradas a assinatura do Contrato de Venda e Compra, Confissão de Dívida a favor do INLG11 e outorga da Escritura e recebimento pelo Fundo da primeira parcela do preço correspondente a R\$ 45,6MM.

O Fundo tem ainda duas parcelas do preço a receber:

- R\$ 35,1MM – até Abr/2025
- R\$ 35,5MM – até Set/2025

Os valores das segunda e terceira parcelas contemplam a atualização de 2,79% e 3,70% respectivamente, considerando a projeção do IPCA/IBGE. Caso, na data de recebimento dessas parcelas haja variação no índice apurado no período, os valores serão reajustados com a variação exata.

Mensagem aos Investidores

O valor acima representa uma apreciação de 12% em relação ao preço de compra do Imóvel Goiânia, cujo resultado da apreciação imobiliária poderá ser distribuído aos cotistas nos meses subsequentes às datas de recebimento.

3ª Emissão

O Fundo quitou a 2ª parcela da 3ª Emissão realizada em 2023, restando apenas uma parcela para quitação do preço:

- 3ª parcela – R\$ 37,5MM – Ago/2025

4ª Emissão

O Fundo quitou a primeira parcela de preço referente à compra de novas frações ideais dos ativos de Gaiolli e Viana, atingindo 80,0% de participação em ambos os ativos.

As parcelas remanescentes serão corrigidas apenas pelo IPCA/IBGE:

- 2ª parcela A – R\$ 23,4MM – Ago/2025
- 2ª parcela B – R\$ 7,0MM – Set/2025
- 3ª parcela – R\$ 32,0MM – Ago/2026

É importante ressaltar que o Fundo recebe 100% das receitas locatícias desde a quitação da primeira parcela do preço, ocorrida em Ago/2024.

Mensagem
aos Investidores

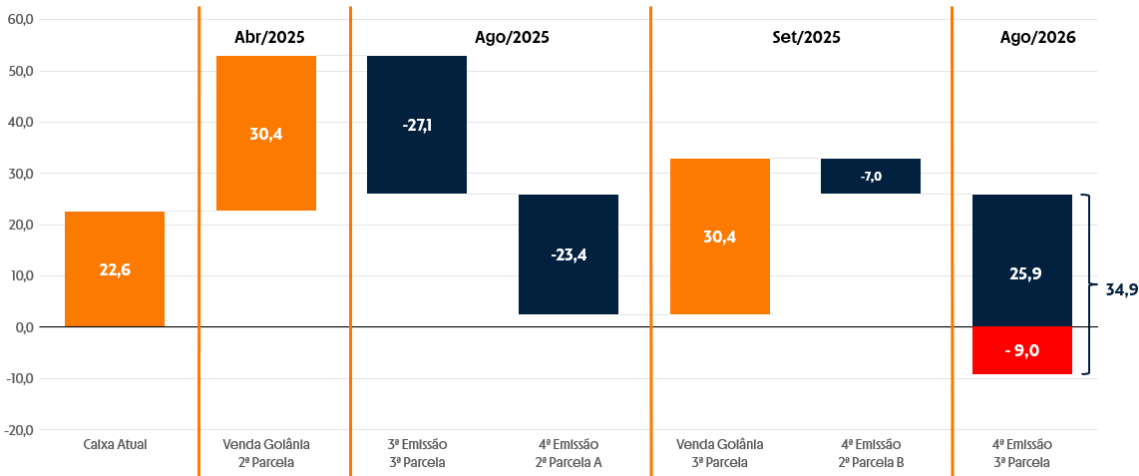
Objetivando facilitar a leitura das movimentações imobiliárias e melhoria da eficiência e rentabilidade do Portfólio, após a 4ª Emissão e venda de Goiânia, abaixo um quadro resumo constante do Material Publicitário:

Resumo das Transações [4ª Emissão + Venda Goiânia]								
Ativo	Cidade Estado	Área Total do Ativo [m²]	Área Atual do LGCP11 [m²]	Participação Atual do LGCP11 [%]	Área em Aquisição/Venda [m²]	Área em Aquisição/Venda [%]	Nova Área do LGCP11 [m²]	Nova Participação do LGCP11 no Ativo [%]
Contagem I	Contagem MG	58.417	27.018	46,325%	-	-	27.018	46,3%
Gaiolli	Guarulhos SP	32.988	16.098	48,80%	10.292	31,20%	26.390	80,0%
Viana I	Viana ES	60.987	27.444	45,00%	21.345	35,00%	48.790	80,0%
Goiânia I	Goiânia GO	78.214	36.174	46,25%	-36.174	-46,25%	-	-
Rio Campo Grande	Rio de Janeiro RJ	52.869	11.684	22,10%	-	-	11.684	22,1%
Total		283.475	118.418	41,8%	-4.537	-1,6%	113.882	40,2%
Receita Bruta Estimada Mês				R\$ 2,7MM				R\$ 2,8MM
Receita Estimada /m²				R\$ 23 /m²				R\$ 25/m²

Disponível no [LINK](#).

Passivo

Com a reciclagem do portfólio e o volume captado na 4ª Emissão, o Fundo poderá ter seu fluxo de caixa equacionado até Ago/2026 restando naquela data apenas R\$ 9,0MM para cumprir as obrigações vincendas, conforme o gráfico abaixo:



Mensagem
aos Investidores

Após as duas emissões, o Fundo apresenta uma evolução positiva nos principais indicadores:

Indicadores	Ago/2022	Ago/2023 3ª Emissão	Ago/2024 4ª Emissão
Valor Patrimonial	R\$ 279,1MM	R\$ 345.6MM 	R\$ 450.5MM 
Número de Cotistas	10.428	15.567 	20.028 
Distrib. p/cota nos 12 meses anteriores	R\$ 7,12	R\$ 7,45 	R\$ 8,57 
Alavancagem Líquida	0,6%	16,6% 	3,7% 

Renomeação do Fundo

Em movimento estratégico objetivando o alinhamento dos nomes e *tickers* dos Fundos administrados pela Inter DTVM e geridos pela Inter Asset, reforçando sua marca e independência, foi aprovada em AGE realizada em 17/Set a alteração do nome do Fundo para **Inter Logístico Fundo de Investimento Imobiliário - FII**, cujas cotas passarão a ser negociadas com o novo nome de pregão “**FII INTER LG**” e código de negociação “**INLG11**” [*ticker*].

Disponível no [LINK](#).

Locações no Ativo Gaiolli

A locatária anterior segue com as obras para adequar o Imóvel ao estado em que o recebeu no início da locação e continuará responsável pelo aluguel e encargos das áreas não locadas até a sua devolução total e aceitação das chaves pela Gestora e pela Administradora Imobiliária.

Ressalta-se que, conforme CVC celebrado entre o Fundo e a Vendedora no âmbito da 4ª Emissão de Cotas quando o Fundo adquiriu 31,2% adicionais da fração ideal adicional do ativo, a Vendedora garante ao Fundo uma Receita Mínima Garantida [RMG] equivalente à 100% da receita da locatária até Mai/2025.

Lembramos que foram celebrados dois novos contratos de locação, conforme Fatos Relevantes publicados em 10 e 26/Jun:

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

Os dois novos inquilinos iniciaram suas operações no imóvel em Agosto e Setembro/2024, entrando imediatamente após a saída da Mundial dos respectivos módulos, não gerando vacância.

A pulverização de locação, evidenciada nos Fatos Relevantes acima citados, corrobora com a estratégia da Gestora e da Administradora Imobiliária em mitigar o risco de concentrar receitas em locatários com grandes áreas; continuam trabalhando ativamente para locação da área remanescente no menor espaço de tempo possível e informarão os cotistas sobre evoluções relevantes do tema.

Demonstração
de Resultados

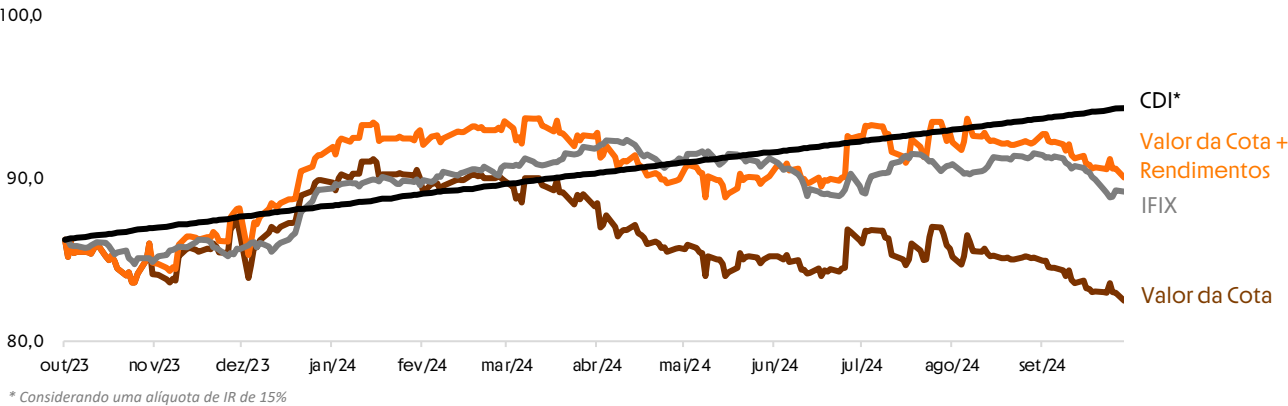


Rendimento recorde de R\$ 0,80/cota
em Setembro e média de R\$ 0,73/cota
em 2024

	Últimos 12 Meses	YTD (2024)	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24
Receitas	38.025.719	29.709.357	2.859.060	2.764.039	2.704.829	2.814.726	2.916.119	7.478.711
Receita de Locação	32.754.725	24.515.420	2.826.272	2.738.881	2.673.484	2.791.273	2.883.287	2.524.115
Resultado de Venda de Ativos	4.910.623	4.910.623	0	0	0	0	0	4.910.623
Rendimento Mobiliário	360.372	283.314	32.788	25.158	31.346	23.453	32.833	43.973
Despesas Imobiliárias	-171.695	-171.695	-14.249	-40.052	-30.154	-26.255	-10.994	-14.397
Despesas Operacionais	-2.041.023	-1.562.959	-170.649	-169.877	-163.154	-157.153	-175.939	-216.905
Resultado Caixa	35.813.001	27.974.704	2.674.161	2.554.111	2.511.522	2.631.318	2.729.186	7.247.409
Reserva	4.217.360	3.932.696	97.455	12.455	-29.887	54.611	122.269	3.637.727
Resultado Não Distribuído Acumulado	4.503.501	4.503.501	706.326	718.781	688.894	743.505	865.774	4.503.501
Rendimento Distribuído	31.600.481	24.042.008	2.576.707	2.541.409	2.541.409	2.576.707	2.612.004	3.609.682
Distribuição por Cota	8,73	6,59	0,73	0,72	0,72	0,73	0,74	0,80

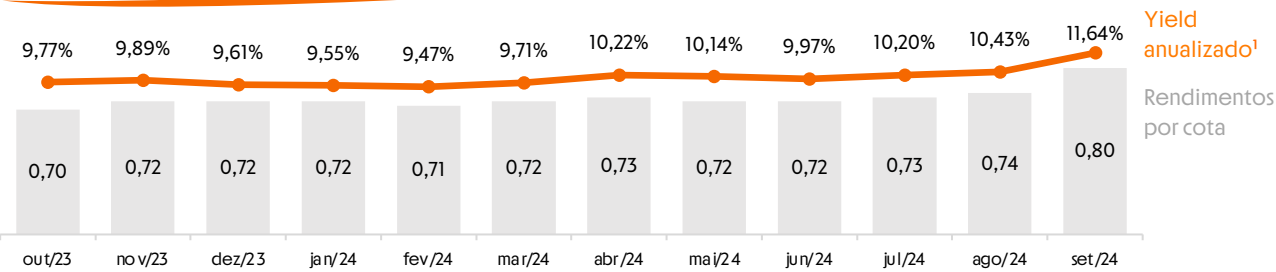
Comparativos
e Liquidez

Comparativo INLG11, IFIX e CDI Últimos 12 Meses (Base 86,21)



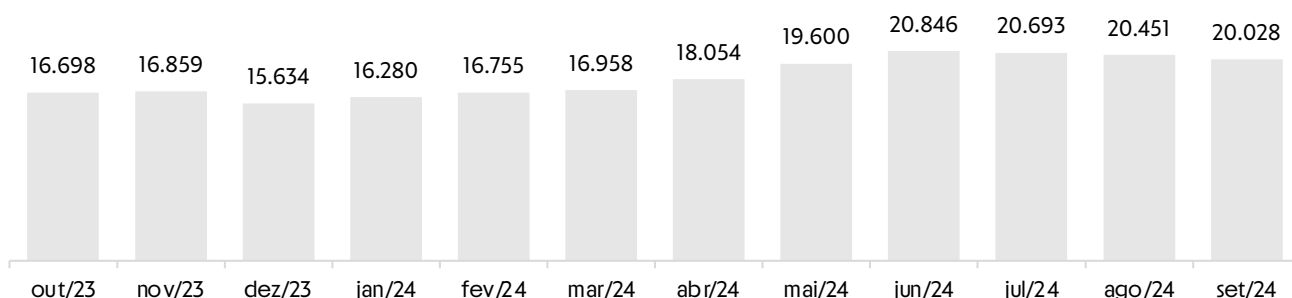
Histórico
de Rendimentos

Distribuição atingiu a
máxima histórica em
Set/24

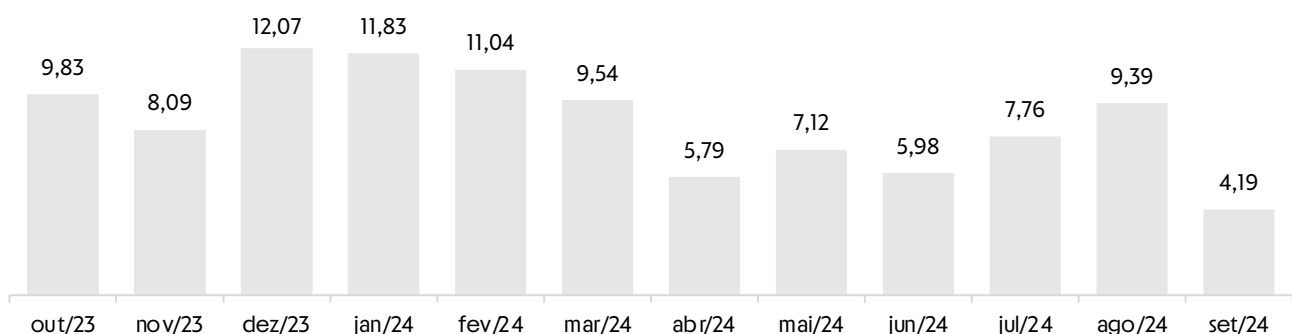


1. Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado no fechamento do mês

Número de Cotistas



Volume Negociado (R\$ MM)



Comparativo Dividend Yield Anualizado

(Com base na cota a valor de mercado)

Retorno **2,32 p.p.** acima dos
concorrentes analisados
dos Fiis de logística

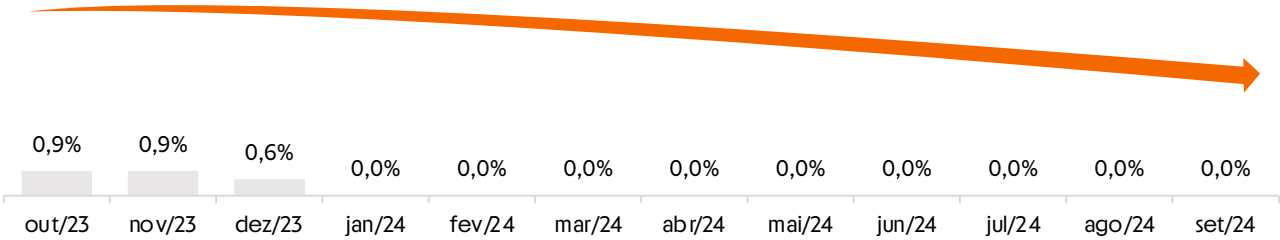


out/23 nov/23 dez/23 jan/24 fev/24 mar/24 abr/24 mai/24 iun/24 iul/24 ago/24 set/24

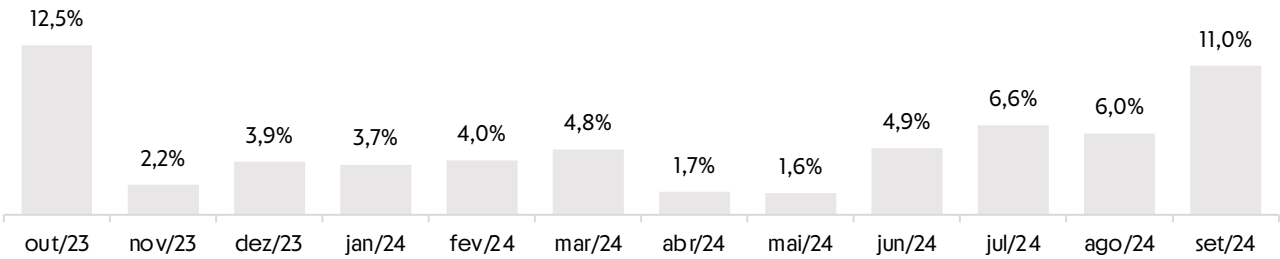
¹ Cesta de fundos logísticos: TRBL11, XPIN11, GGRC11, VILG11, XPLG11, LVBI11, BRCO11, HGLG11 e BTLG11

Vacância
Física

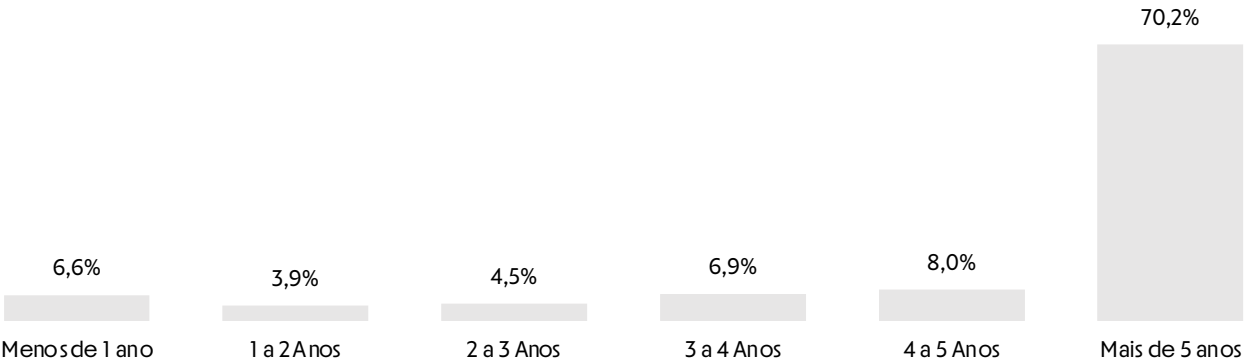
Manutenção de vacância zerada
pelo 9º mês consecutivo



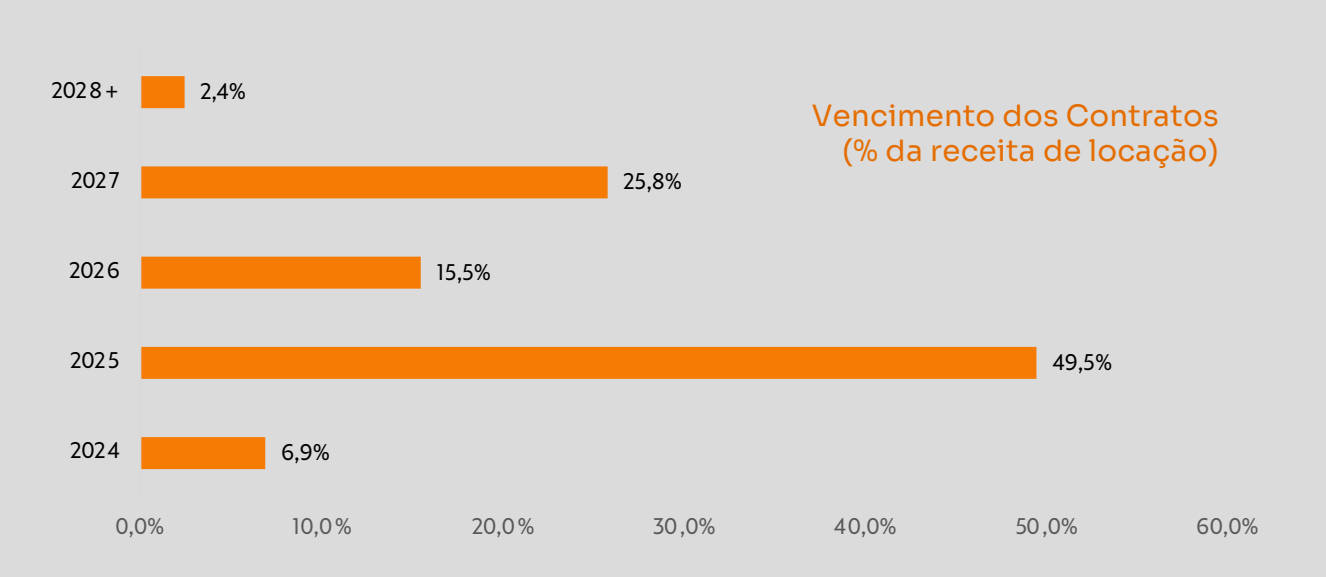
Inadimplência



Permanência dos Locatários
no Portfólio por ABL



Vencimento
dos Contratos



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

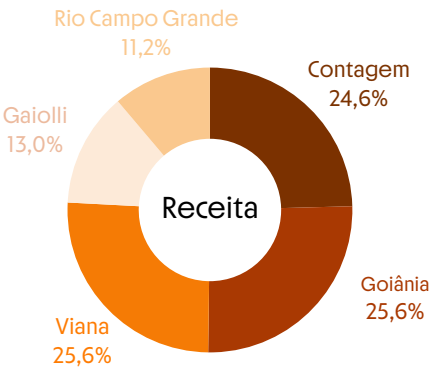
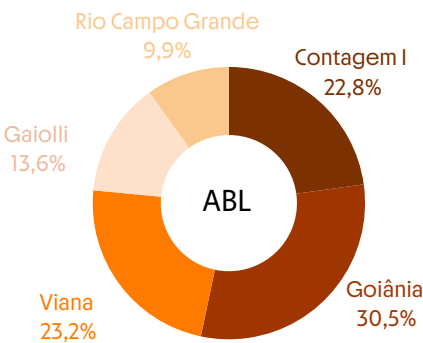
1,0 mês



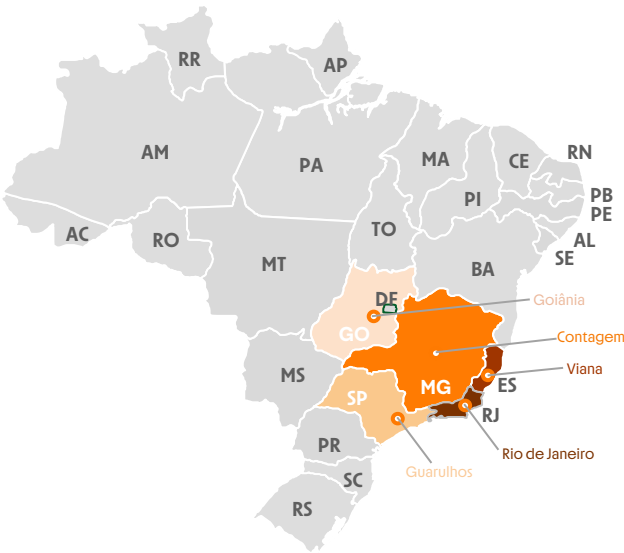
**6 novas locações, 2 renovações e 2
expansões** pela equipe comercial da
Administradora Imobiliária em 2024:

12,5 mil m² ABL – % FII

Contribuição
por Ativo



Distribuição
Geográfica



5 ESTADOS

2 REGIÕES



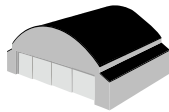
118,4

Mil m² ABL % FII



53

clientes

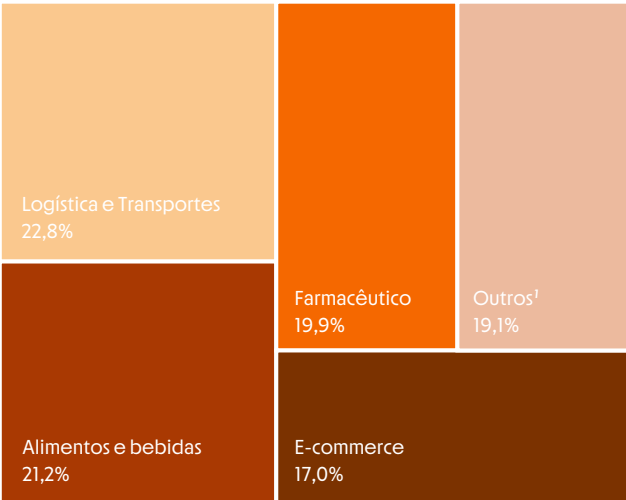


23

Galpões
Modulares

Locatários

Segmento de Atuação dos Locatários
(%ABL)

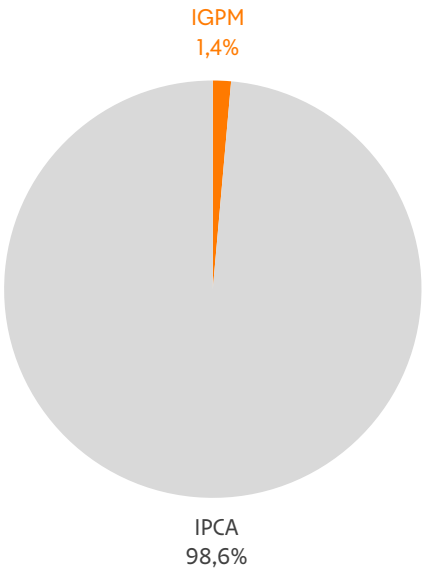


E-commerce

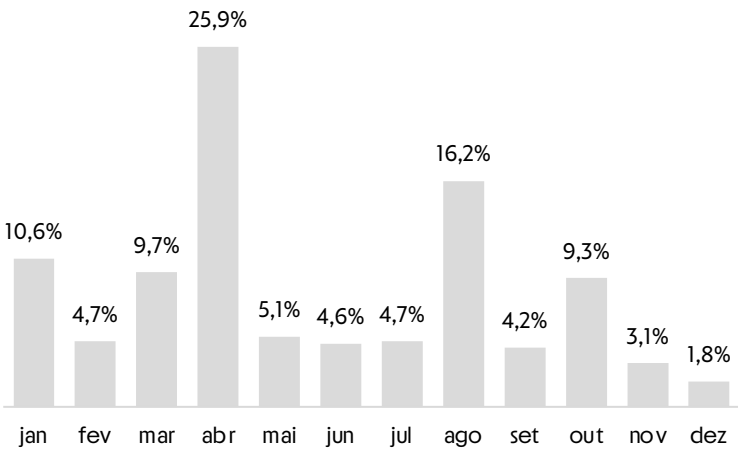


¹ Bens de Consumo, Energia e Telecomunicações, Construção Civil, Produtos Veterinários, Guarda Documental, Comércio de Embalagens, Tecnologia da Informação, Petróleo, Gás e Combustível, Beleza e Estética, Equipamentos, Maquinas e Peças e Varejo

Correção Contratos
(% receita)

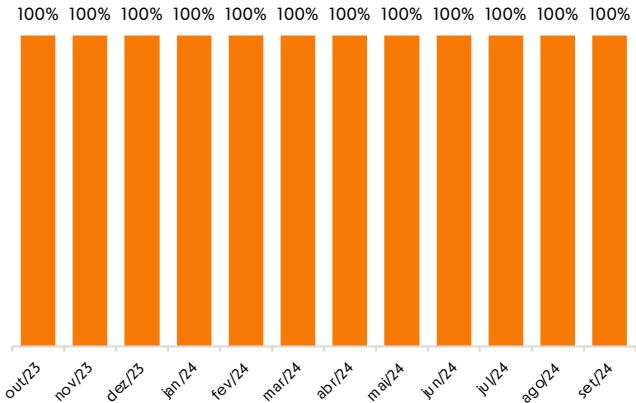


Mês de Reajuste
(% receita)

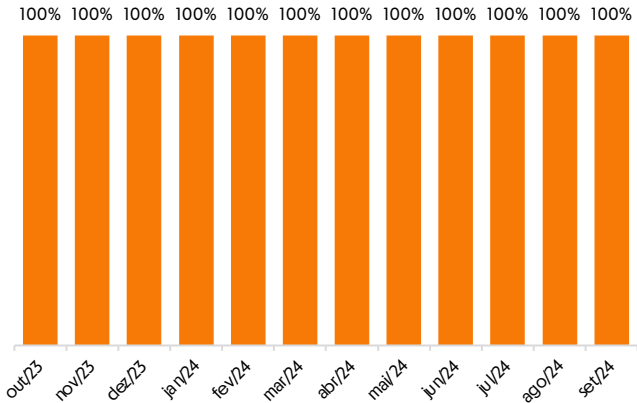


Ocupação por
Empreendimento

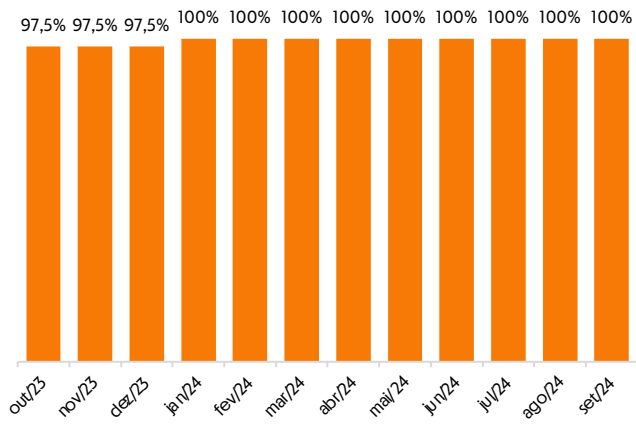
Contagem I



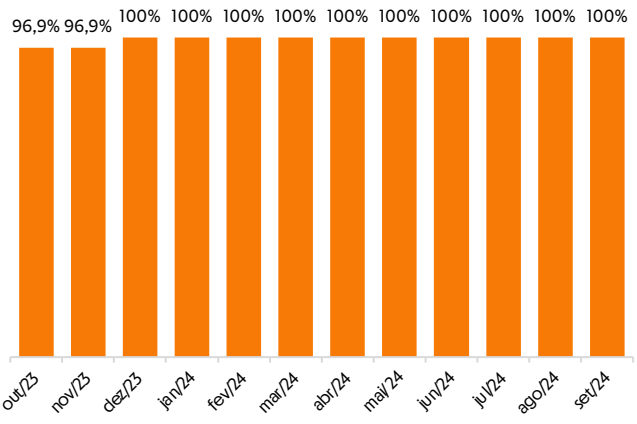
Goiânia



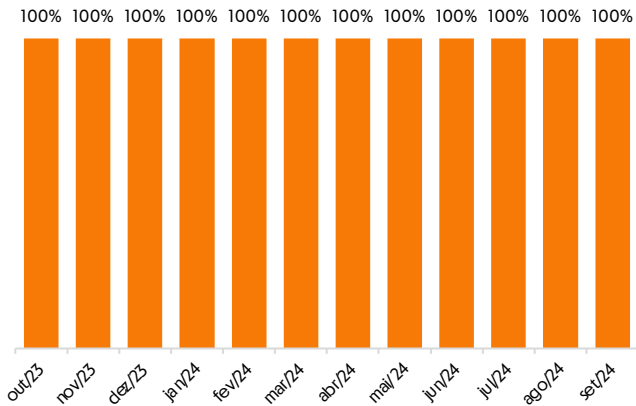
Viana



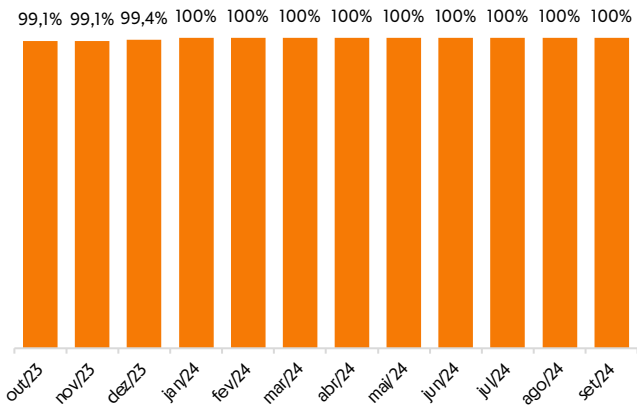
Campo Grande



Gaiolli



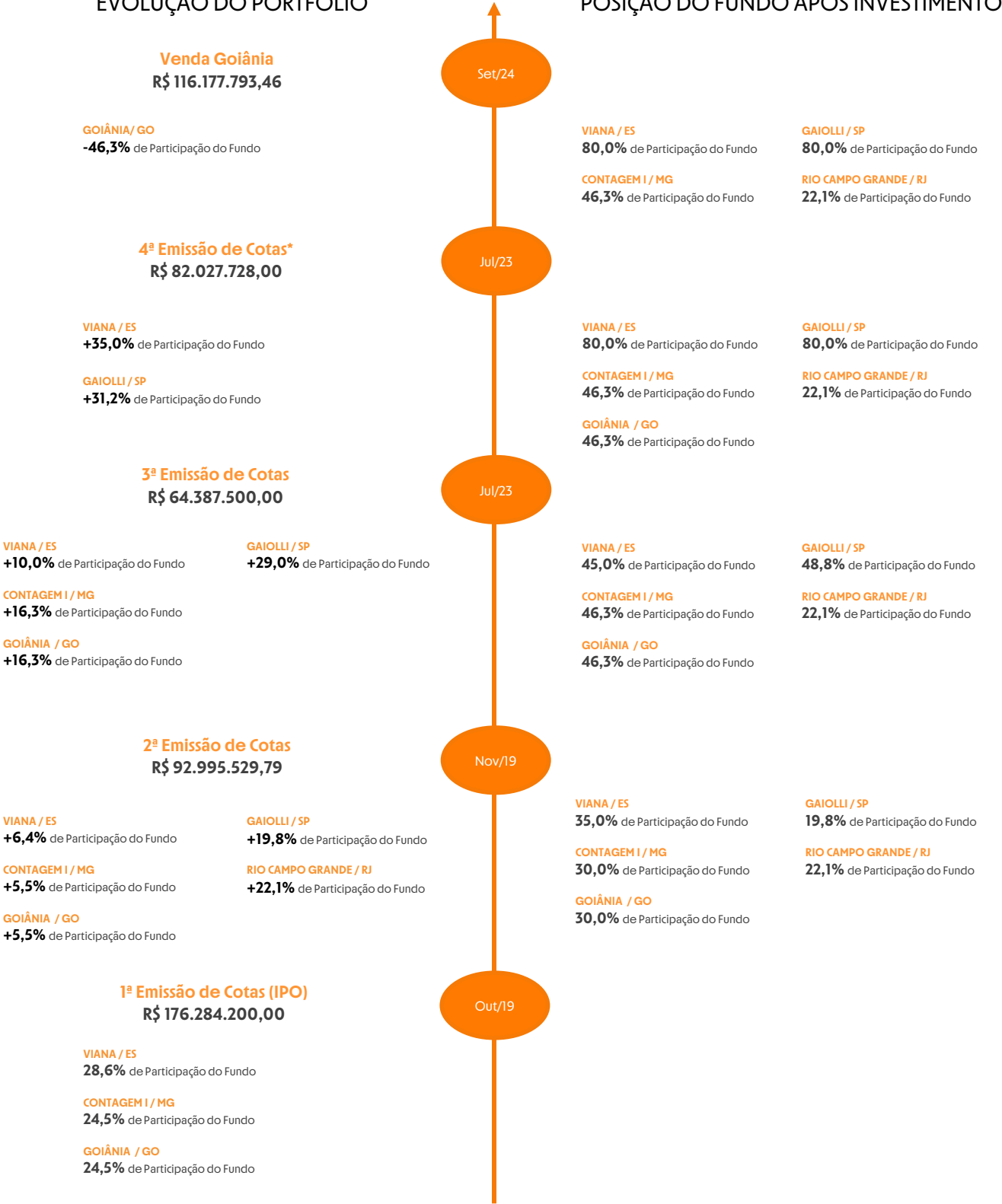
Consolidado



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	48,80%	Nº Clientes	5
Data Aquisição	01/12/2020	Vacância	0%
Conclusão do Imóvel	Mar/2012	Capacidade do Piso	6 ton/m²
Pé Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

PRINCIPAL LOCATÁRIO:



RIO CAMPO GRANDE
Rio de Janeiro

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%	Nº Clientes	7
Data Aquisição	01/12/2020	Vacância	0%
Conclusão do Imóvel	Mar/2020	Capacidade do Piso	6 ton/m²
Pé Direito	12/10 m	Contratos	45% Típico 55% Atípico

PRINCIPAL LOCATÁRIO:





CONTAGEM I
MINAS GERAIS

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 m ²	Nivelado a Laser	Sim
Participação INLG11	46,25%	Nº Clientes	9
Data Aquisição	19/12/2019	Vacância	0%
Conclusão do Imóvel	Fev/2011	Capacidade do Piso	6 ton/m ²
Pé Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS:   



GOIÂNIA
GOIÁS

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: BR-153 Km 5,5, Bairro Fazenda Retiro, Goiânia – GO

Classe	A	Galpões	9
Cidade	Goiânia/GO	Módulos	40
ABL Total	78.214 m ²	Nivelado a Laser	Sim
Participação INLG11	46,25%	Nº Clientes	26
Data Aquisição	19/12/2019	Vacância	0%
Conclusão do Imóvel	Dez/2019	Capacidade do Piso	6 ton/m ²
Pé Direito	Maior que 9 m	Contratos	100% Típicos

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS:   



VIANA
ESPIRITO SANTO

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

Classe	A	Galpões	4
Cidade	Viana/ES	Módulos	21
ABL Total	60.987 m ²	Nivelado a Laser	Sim
Participação INLG11	45,00%	Nº Clientes	8
Data Aquisição	19/12/2019	Vacância	0%
Conclusão do Imóvel	Set/2014	Capacidade do Piso	6 ton/m ²
Pé Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS:   



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

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

