



# inter

log asset



**INLG11**

## Relatório Gerencial

Inter Logístico  
Fundo de  
investimento  
imobiliário

Janeiro  
2025

## 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 Indicadores

**Yield Anualizado<sup>1</sup>**  
13,18%

**Yield Mês**  
1,10%

**Vacância**  
9,6%

**Inadimplência**  
4,6%

**Rendimento Mês**  
R\$ 0,74  
por Cota

**Área Bruta Locável**  
113,9 Mil m<sup>2</sup>

**Número de Cotas**  
4.512.103

**Número de Cotistas**  
18.500

**Patrimônio Líquido**  
R\$ 455,2MM

**Valor Mercado**  
R\$ 304,1MM

**Cota Patrimonial**  
R\$ 100,88  
por Cota

**Cota Mercado**  
R\$ 67,39  
por cota

### Principais Características

**Início do Fundo:** Novembro 2019

**Código B3:** INLG11

**Razão Social:** Inter Logístico Fundo de Investimento Imobiliário

**CNPJ:** 34.598.181/0001-11

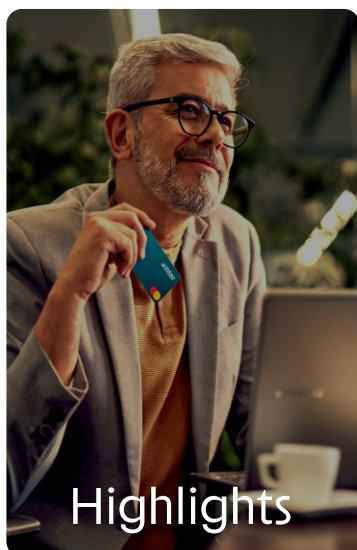
**Categoria ANBIMA:** FII de Renda Gestão Ativa Logístico

**Administrador:** Inter DTVM

**Público-Alvo:** Investidores em geral

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

<sup>1</sup>Yield Anualizado = Distribuição por cota \* 12 / Cota a valor de mercado



**Nova Locação** de 2.426,09 m<sup>2</sup> no ativo **Gaiolli**



Aumento do número de cotistas em **10% nos últimos 12 meses**



*Dividend yield* anualizado **acima da média histórica em 13,2%**

## Mensagem aos investidores

### Cenário Macroeconômico

A inflação em Dezembro fechou em alta de 0,52%, um valor abaixo do observado em Dezembro/23 [0,56%], sendo que oito dos nove grupos de produtos pesquisados pelo IBGE sofreram um aumento, influenciado principalmente por alimentos e bebidas. No acumulado de 2024 o IPCA acumulou alta de 4,83%, finalizando o ano acima da meta do governo de 3,0% também acima da tolerância de 1,5 pontos percentuais da meta.

Em janeiro o Copom decidiu pelo aumento da taxa básica de Juros (Selic) em 1,0p.p., passando ao patamar de 13,25% a.a.. O aumento foi influenciado pelos cenários interno e externos de atividade econômica, e as incertezas fiscais.

O IFIX encerrou o mês com desvalorização de 3,07%, resultante principalmente da preocupação com o risco fiscal e aumento nos gastos públicos, além de projeções mais altas para a Selic e inflação...

### Resultados

O Fundo distribuiu **R\$ 0,74** por cota [apurados segundo o regime caixa de Janeiro], mantendo a distribuição acima da média mensal histórica, correspondendo a um *dividend yield* prospectivo anualizado de **13,2% a.a.** sobre a cota de fechamento do mês.

O valor da cota do INLG11 fechou o mês em **R\$ 67,39** no mercado secundário.

## Mensagem aos Investidores

### Movimentações do Mês

A receita bruta em Janeiro foi R\$ 3,50 milhões, gerando um resultado caixa de R\$ 3,26 milhões. O valor distribuído pelo Fundo foi de R\$ 3,34 milhões.

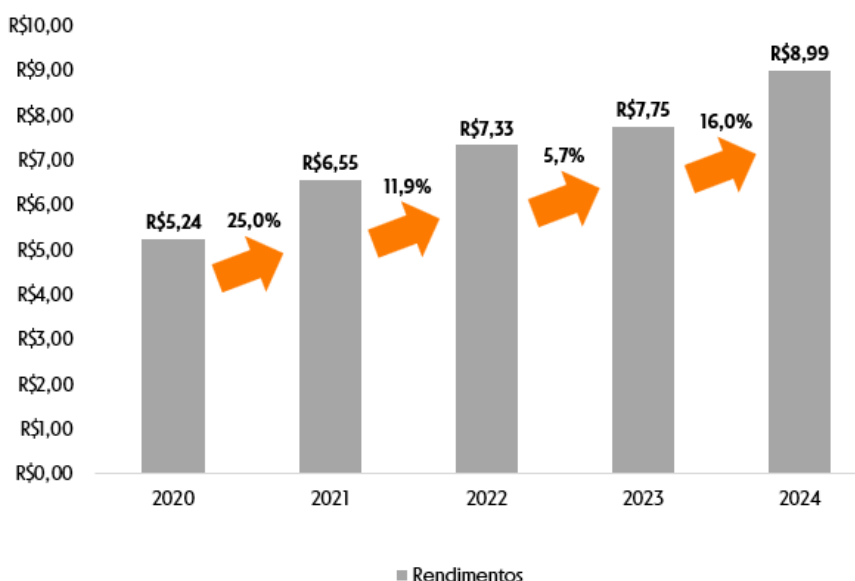
No mês houve a inadimplência de um locatário e o não pagamento de reajuste de locação por outro, sendo que o histórico de recuperação da inadimplência é de curtíssimo prazo, ou seja: os poucos atrasos são na sua grande maioria quitados no mês subsequente.

A vacância física média dos últimos 12 meses foi de 1,9%, enquanto a vacância financeira média foi de 1,2% nos últimos 12 meses.

O portfólio é composto por uma base diversificada de locatários que atuam setores distintos, que atuam em segmentos diversificados: Alimentos e Bebidas, E-Commerce, Logística e Farmacêutico. Essa pulverização de receitas mitiga o risco de vacância e inadimplência.

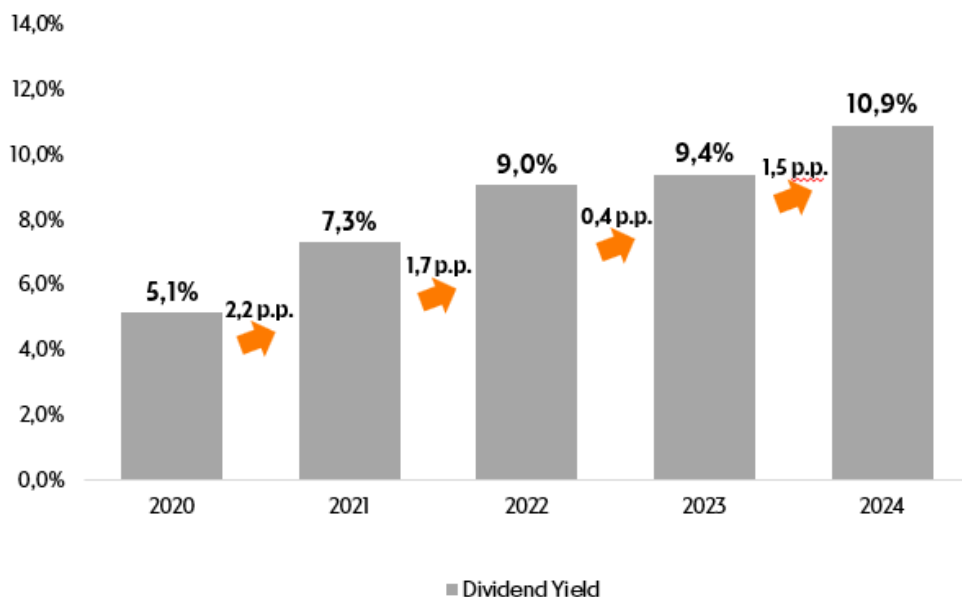
### Evolução dos Resultados

Considerando 2024 o Fundo acumulou R\$ 8,99/cota de rendimentos, o que é um valor 16,0% superior ao ano de 2023. Além disso, nota-se o crescimento contínuo e consistente dos rendimentos ao longo dos anos no gráfico histórico a seguir:



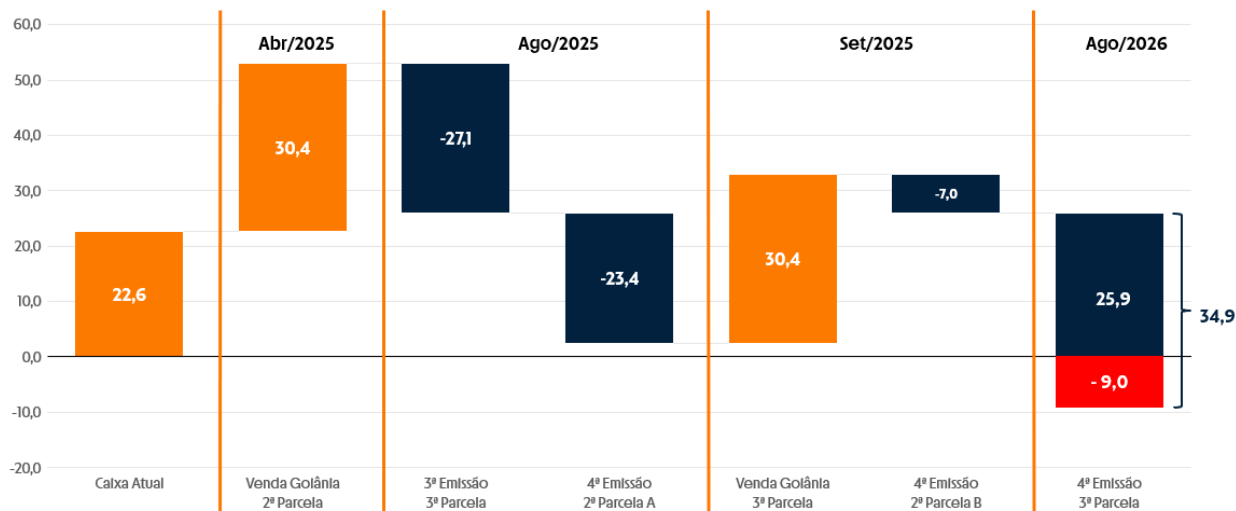
## Mensagem aos Investidores

O *dividend yield* do Fundo aumentou ao longo dos anos, consequência de movimentos estratégicos, crescendo em 5,8 p.p. desde 2020:



### Alavancagem Líquida

Ressaltamos que, 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:





## Mensagem aos Investidores

O Fundo apresenta uma evolução positiva nos principais indicadores:

Indicadores	jan/23	jan/24		jan/25	
Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 280,9 MM	R\$ 367,8 MM	↑	R\$ 455,2 MM	↑
Número de Cotistas	15.435	16.280	↑	18.500	↑
Distribuição por Cota nos 12 Meses Anteriores	R\$ 7,36	R\$ 7,85	↑	R\$ 9,01	↑
Alavancagem (Passivo / Ativo)	0,7%	15,9%	↑	3,5%	↓

### Locações no Ativo Contagem

A locatária anterior, que foi liberando aos poucos as áreas locadas, terminou seu processo de desocupação, e no momento a gestora e administradora imobiliária trabalham para realocar por completo a área vacante.

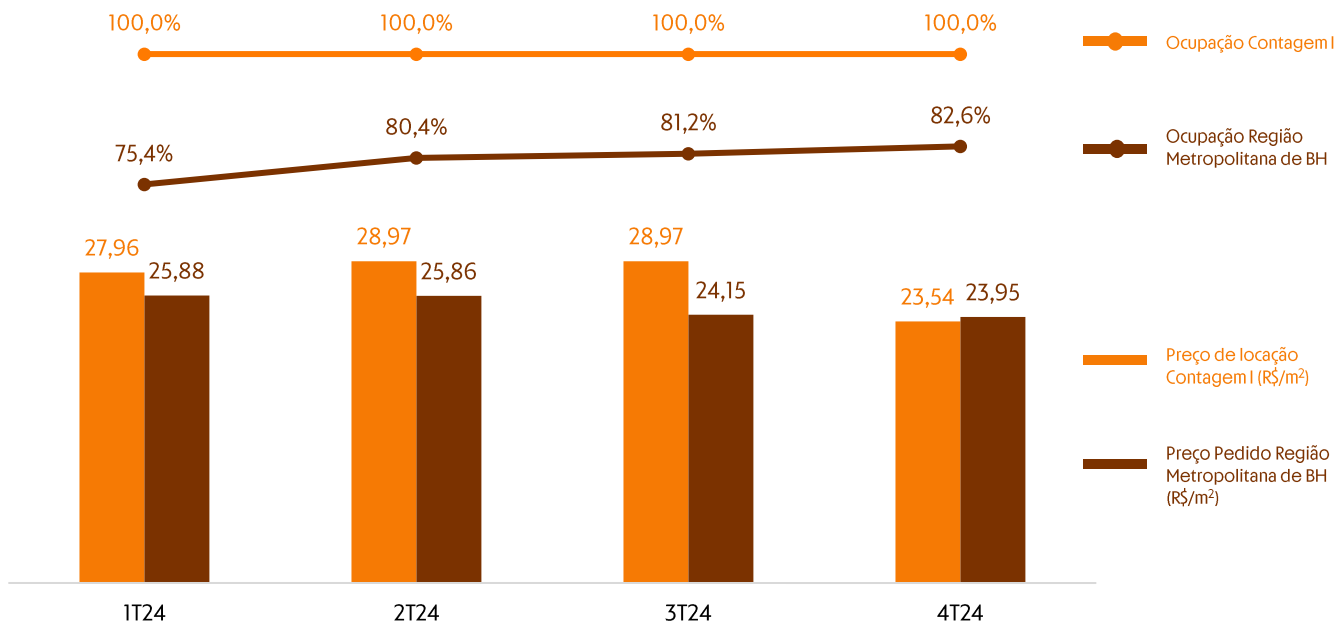
Em Janeiro foi realizada uma nova locação no ativo Gaiolli com valor de face aproximadamente 16% maior do que o inquilino anterior, ABL de 2.426,09 m<sup>2</sup> e prazo de 36 meses, conforme descrito em Comunicado ao Mercado do dia 31 de Janeiro de 2025:

Os detalhes da locação estão no Fato Relevante publicado no dia 12/Dez/2024:

[LINK1.](#)

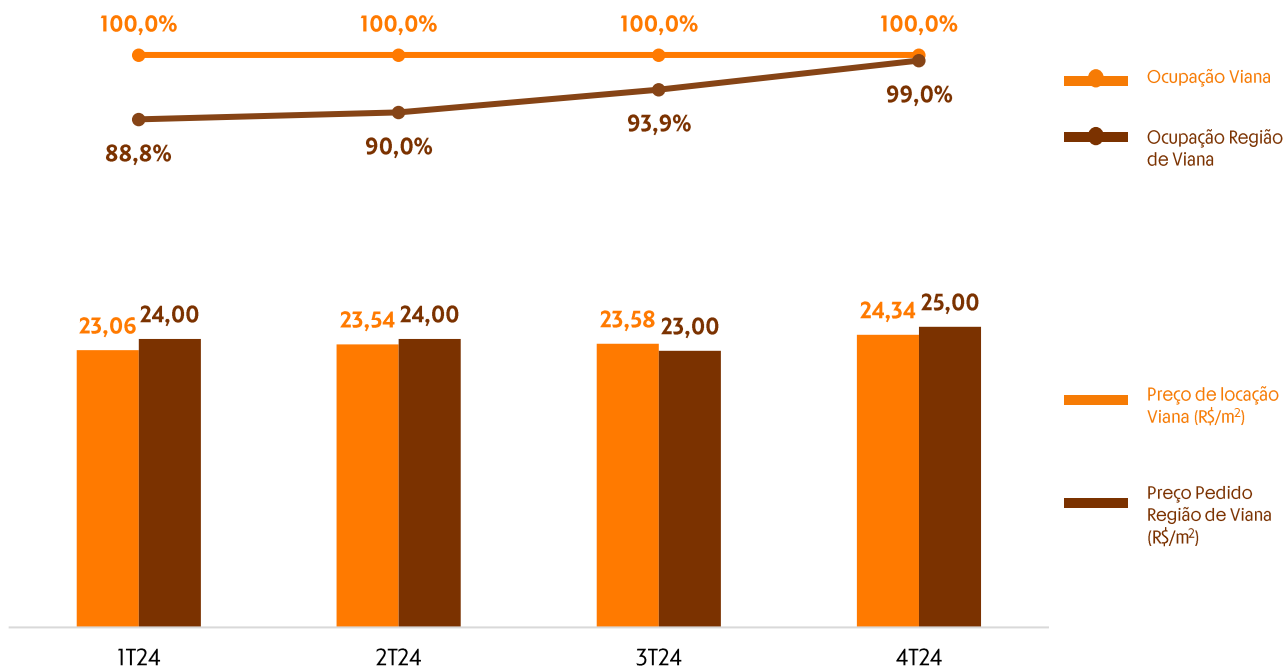
## Comparativo Mercado

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



Fonte: SiILA

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

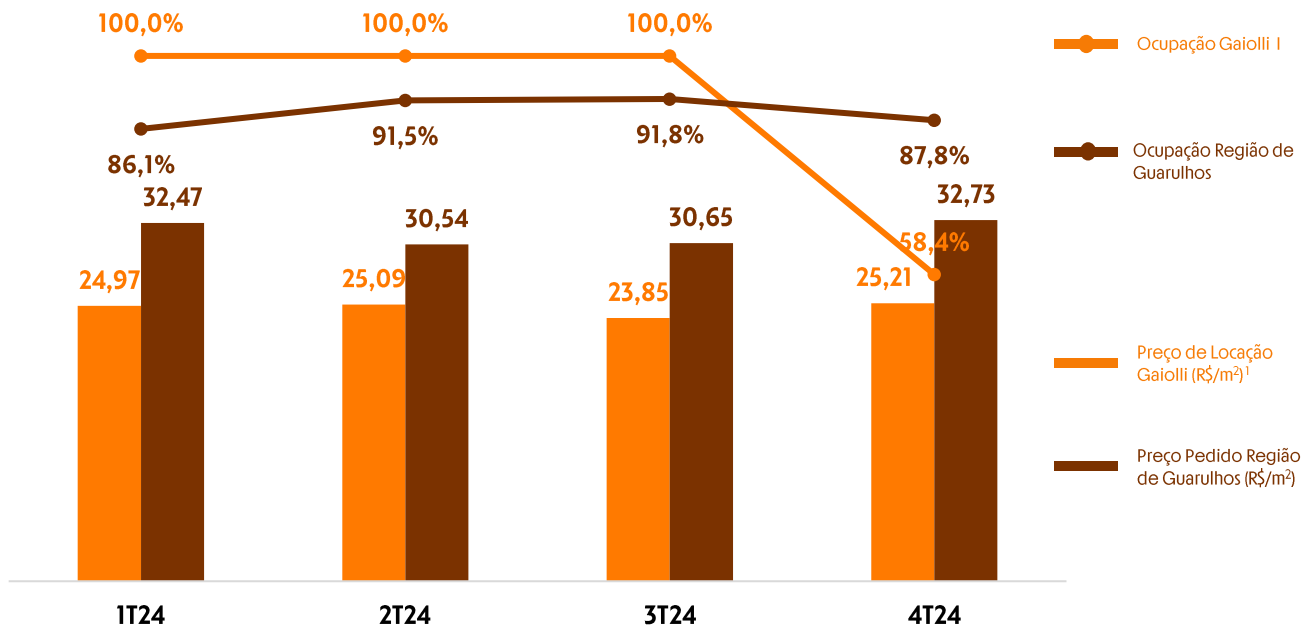


Fonte: SiILA

## Comparativo Mercado

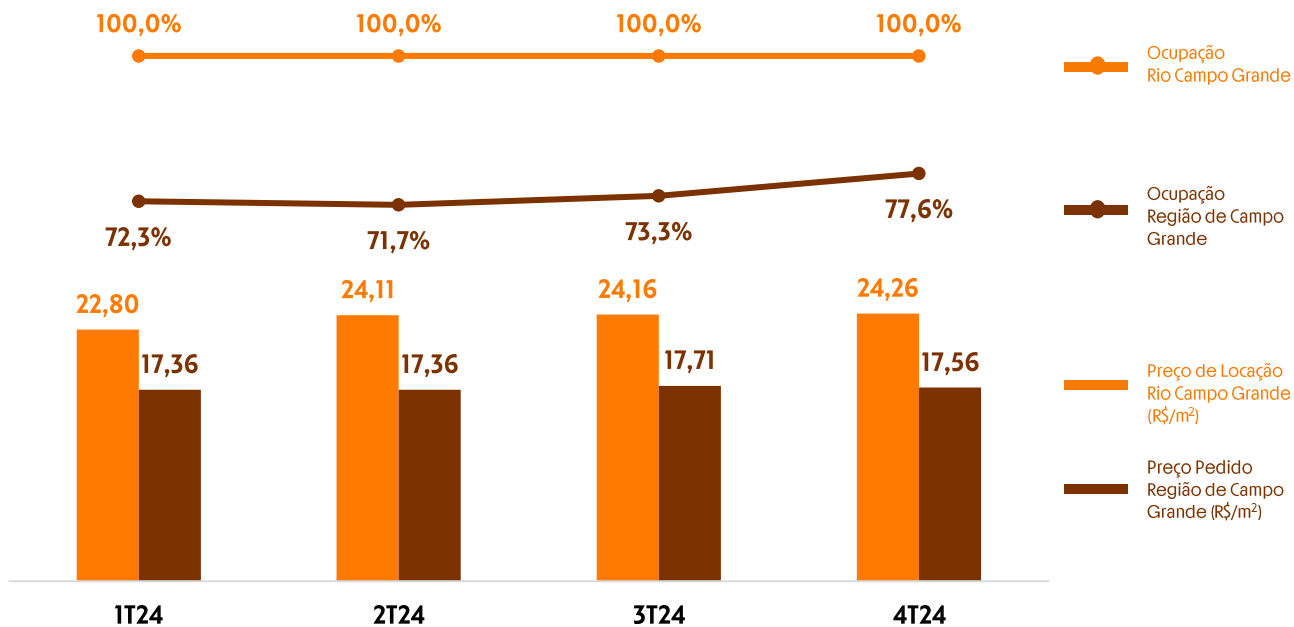
### Gaiolli x Mercado de Ativos A e A+ na Região de Guarulhos/SP

Potencial de upside no valor locatício



Fonte: SiiLA

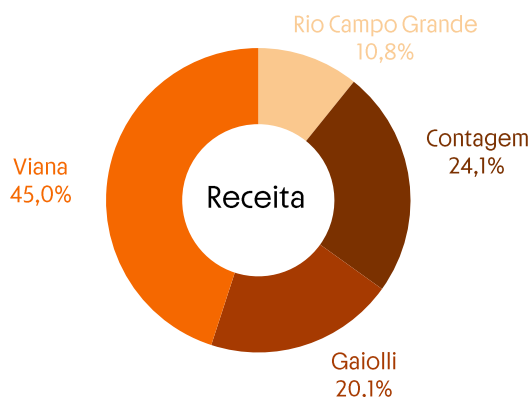
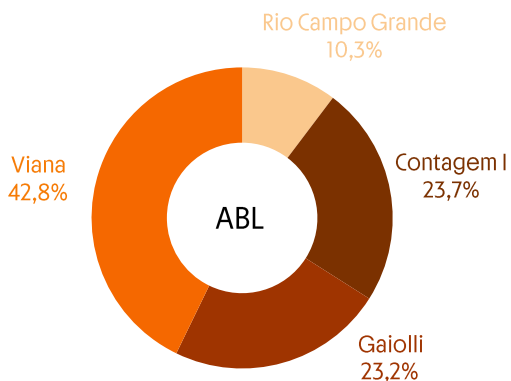
### Rio Campo Grande x Mercado de Ativos A e A+ na Região de Campo Grande/RJ



Fonte: SiiLA

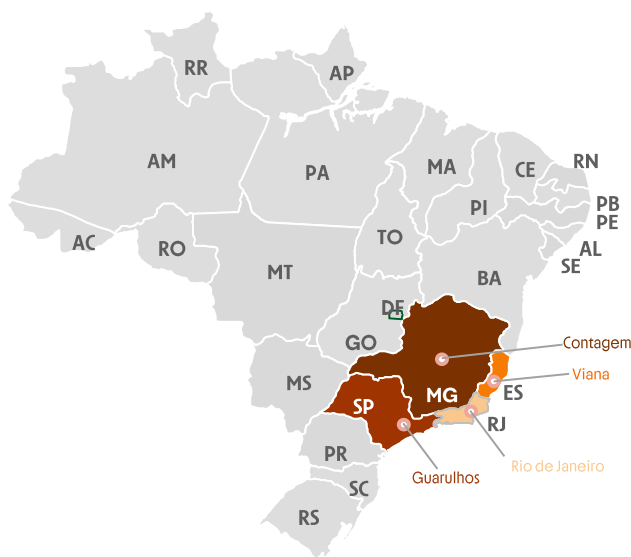


## Contribuição por Ativo



*¹O Fundo recebeu em Outubro a última parcela que tinha direito das locações do ativo (regime competência Setembro) após a sua venda.*

## Distribuição Geográfica



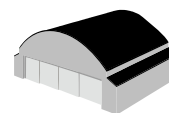
**4** ESTADOS



**113,9**  
Mil m<sup>2</sup> ABL % FII



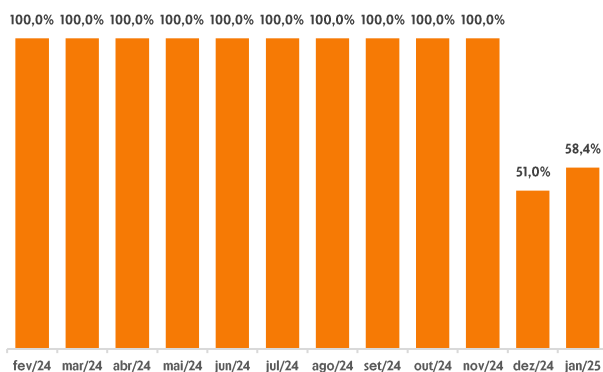
**32**  
Clientes



**14**  
Galpões Modulares

## Ocupação por Empreendimento

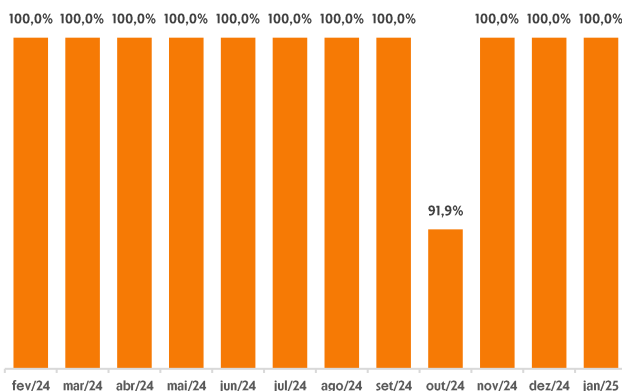
### Gaiolli



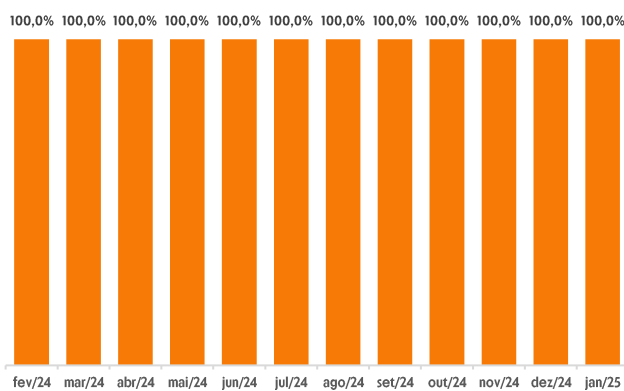
### Viana



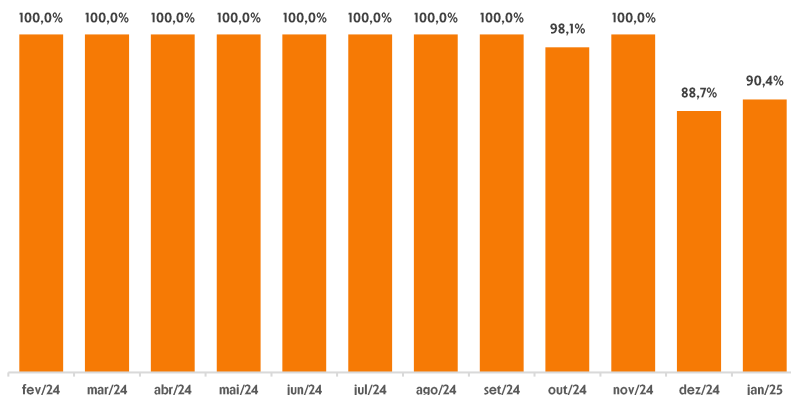
### Contagem I



### Rio Campo Grande



### Consolidado



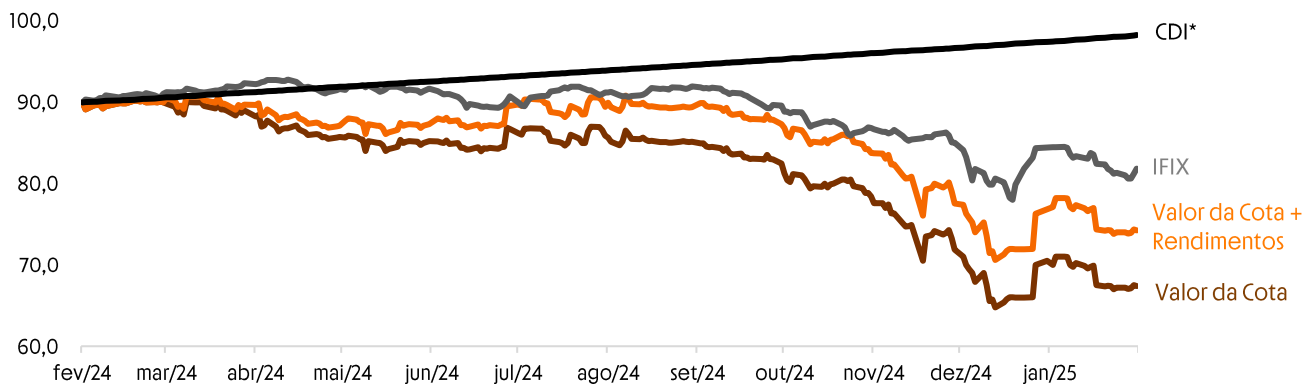
<sup>1</sup>Ocupação considerando a Renda Mínima Garantida (vacância financeira zerada)

## Demonstração de Resultados

	Últimos 12 Meses	YTD (2024)	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	Jan/25	Desde o início
Receitas	39.399.011	3.504.388	2.916.119	7.478.711	3.321.907	2.415.775	3.105.383	3.504.388	117.171.772
Receita de Locação	33.087.251	2.638.806	2.883.287	2.524.115	3.306.276	2.215.410	3.032.387	2.638.806	
Resultado de Venda de Ativos	4.910.623	0	0	4.910.623	0	0	0	0	
Rendimento Mobiliário	1.252.197	865.581	32.833	43.973	15.631	51.424	72.995	865.581	
Recuperação PCLD	148.940	0	0	0	0	148.940	0	0	
Despesas Imobiliárias	-524.906	-47.450	-10.994	-14.397	-221.141	-17.749	-66.871	-47.450	-929.631
Despesas Operacionais	-2.261.780	-200.242	-175.933	-216.905	-261.571	-224.300	-178.546	-200.242	-5.413.577
Resultado Caixa	45.455.389	3.256.695	2.729.192	7.247.409	2.839.195	2.173.725	2.859.966	3.256.695	110.828.565
Reserva	943.723	-82.261	122.276	3.637.727	-770.487	-1.435.957	-749.716	-82.261	1.465.086
Resultado Não Distribuído Acumulado	1.465.086	1.465.086	865.781	4.503.508	3.733.021	2.297.063	1.547.347	1.465.086	1.465.086
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>35.673.442</b>	<b>3.338.956</b>	<b>2.612.004</b>	<b>3.609.682</b>	<b>3.609.682</b>	<b>3.609.682</b>	<b>3.609.682</b>	<b>3.338.956</b>	<b>109.369.758</b>
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>9,01</b>	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>	<b>0,74</b>	<b>36,75</b>

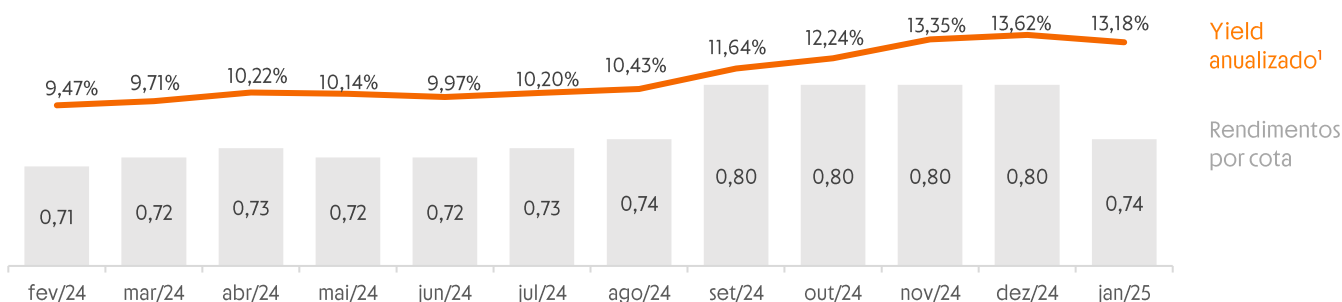
## Comparativos e Liquidez

Comparativo INLG11, IFIX e CDI Últimos 12 Meses (Base 89,98)



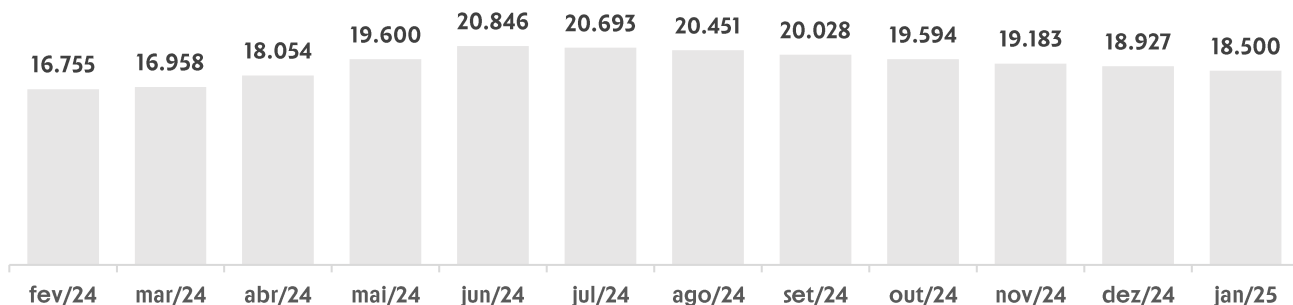
\* Considerando uma alíquota de IR de 15%

## Histórico de Rendimentos

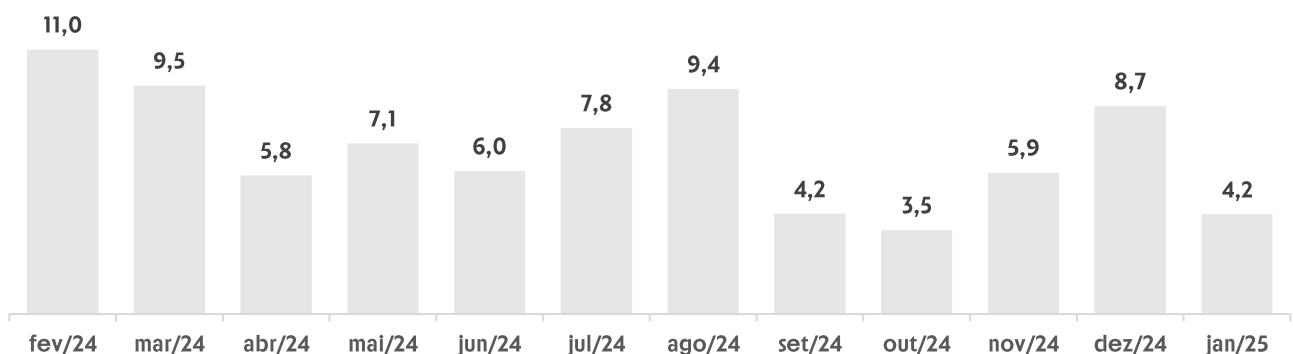


<sup>1</sup>Distribuição por cota \* 12 / Cota a valor de mercado no fechamento do mês

## Número de Cotistas

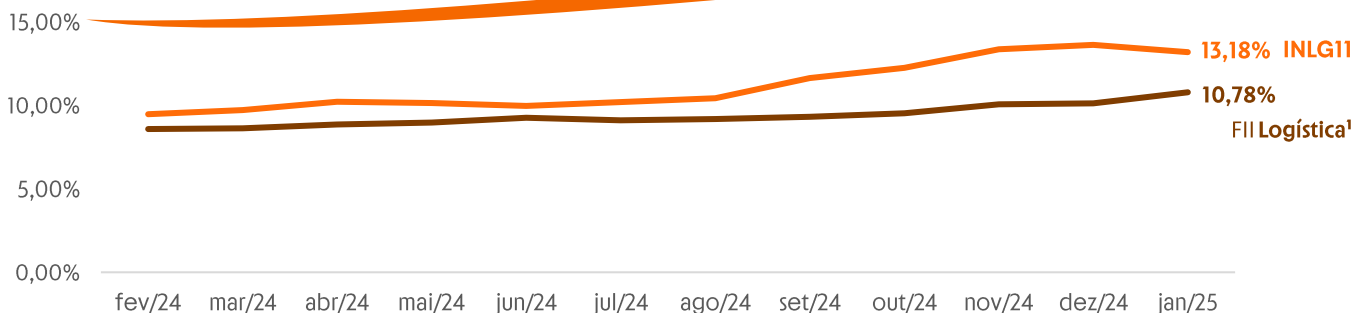


## Volume Negociado (R\$ MM)



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

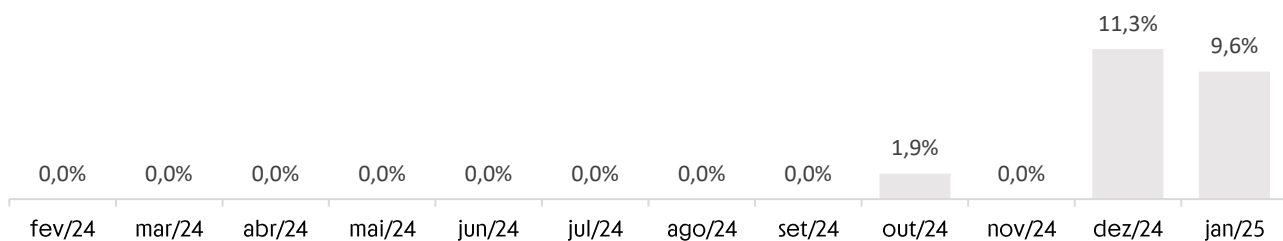
Retorno 2,40 p.p. acima dos concorrentes analisados dos Fiis de logística



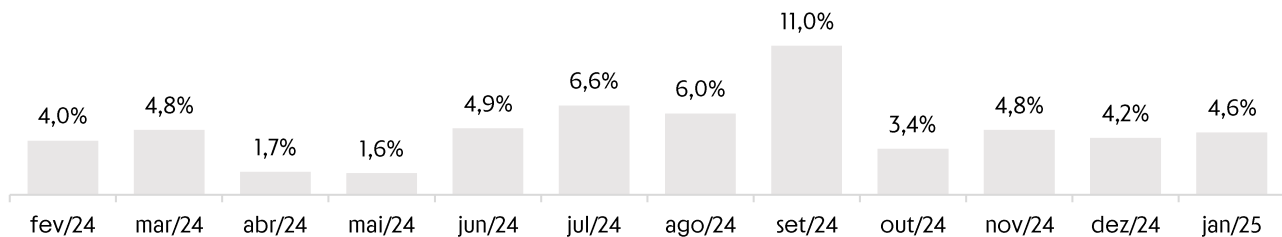
<sup>1</sup> Cesta de fundos logísticos: TRBL11, XPIN11, GGRC11, VILG11, XPLG11, LVBI11, BRCO11, HGLG11 e BTLG11

## Vacância Física

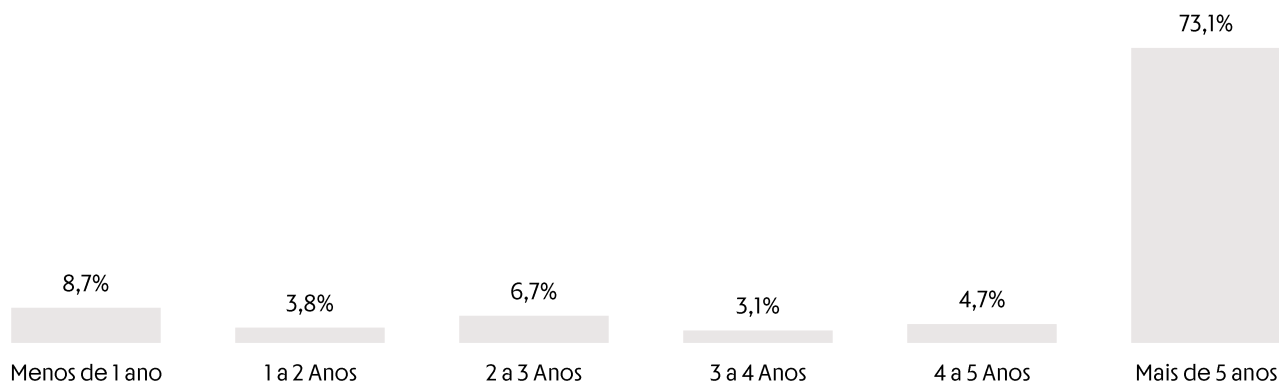
Vacância física média de 1,9% nos últimos 12 meses



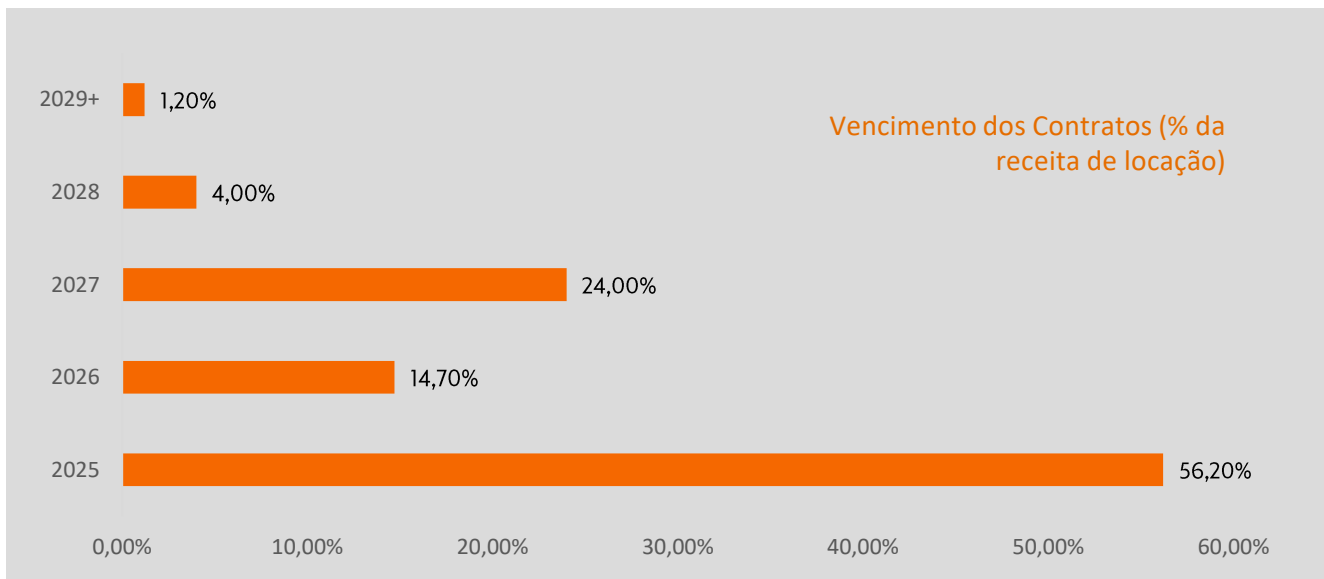
## Inadimplência



## 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**



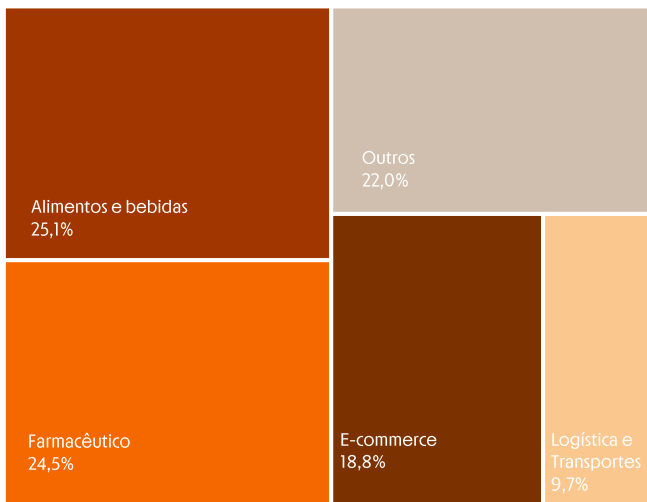
**1 novas locação e 1 renovação** pela equipe comercial da Administradora Imobiliária em 2025:

**3,6 mil m<sup>2</sup> ABL - % FII**



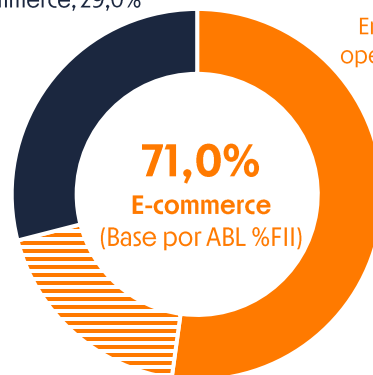
## Locatários

Segmento de Atuação dos Locatários (%ABL)



E-commerce

Empresas sem exposição ao E-commerce, 29,0%

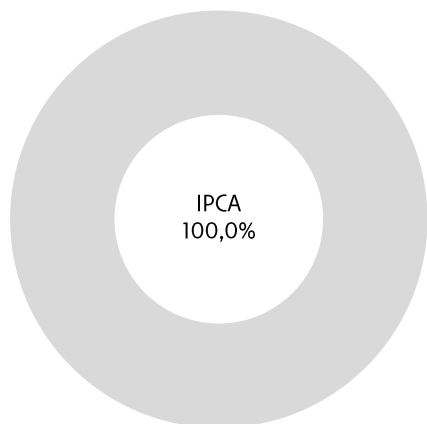


**71,0%**  
E-commerce  
(Base por ABL %FII)

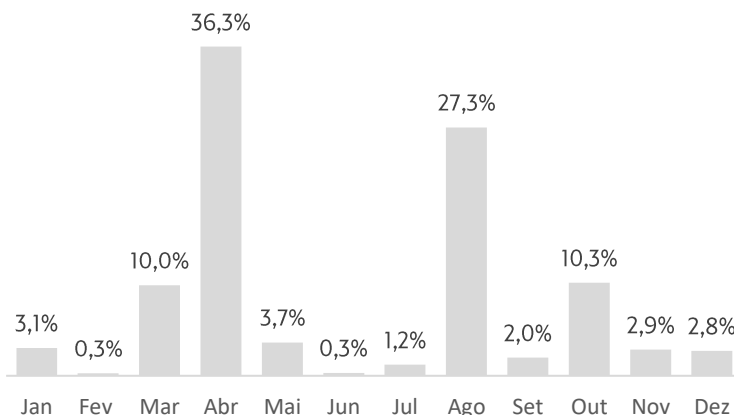
Dedicação exclusiva ao E-commerce, 18,8%

<sup>1</sup>Energia e Telecomunicações, Comércio de Embalagens, Atacadista, Beleza e Estética, Guarda Documental, Petróleo, Gás e Combustível, Indústria, Tecnologia da Informação, Produtos Veterinários e Equipamentos, Máquinas e Peças.

Correção Contratos (% receita)



Mês de Reajuste (% receita)



## Principais Eventos

### EVOLUÇÃO DO PORTFÓLIO

**Venda Goiânia**  
R\$ 116.177.793,46

**GOIÂNIA / GO**  
-46,3% de Participação do Fundo

**4ª Emissão de Cotas\***  
R\$ 82.027.728,00

**VIANA / ES**  
+35,0% de Participação do Fundo

**GAIOLLI / SP**  
+31,2% de Participação do Fundo

**3ª Emissão de Cotas**  
R\$ 64.387.500,00

**VIANA / ES**  
+10,0% de Participação do Fundo

**GAIOLLI / SP**  
+29,0% de Participação do Fundo

**CONTAGEM I / MG**  
+16,3% de Participação do Fundo

**GOIÂNIA / GO**  
+16,3% de Participação do Fundo

**2ª Emissão de Cotas**  
R\$ 92.995.529,79

**VIANA / ES**  
+6,4% de Participação do Fundo

**GAIOLLI / SP**  
+19,8% de Participação do Fundo

**CONTAGEM I / MG**  
+5,5% de Participação do Fundo

**RIO CAMPO GRANDE / RJ**  
+22,1% de Participação do Fundo

**GOIÂNIA / GO**  
+5,5% de Participação do Fundo

**1ª Emissão de Cotas (IPO)**  
R\$ 176.284.200,00

**VIANA / ES**  
28,6% de Participação do Fundo

**CONTAGEM I / MG**  
24,5% de Participação do Fundo

**GOIÂNIA / GO**  
24,5% de Participação do Fundo

### POSIÇÃO DO FUNDO APÓS INVESTIMENTO

Set/24

**VIANA / ES**  
80,0% de Participação do Fundo

**GAIOLLI / SP**  
80,0% de Participação do Fundo

**CONTAGEM I / MG**  
46,3% de Participação do Fundo

**RIO CAMPO GRANDE / RJ**  
22,1% de Participação do Fundo

Jul/23

**VIANA / ES**  
80,0% de Participação do Fundo

**GAIOLLI / SP**  
80,0% de Participação do Fundo

**CONTAGEM I / MG**  
46,3% de Participação do Fundo

**RIO CAMPO GRANDE / RJ**  
22,1% de Participação do Fundo

**GOIÂNIA / GO**  
46,3% de Participação do Fundo

Jul/23

**VIANA / ES**  
45,0% de Participação do Fundo

**GAIOLLI / SP**  
48,8% de Participação do Fundo

**CONTAGEM I / MG**  
46,3% de Participação do Fundo

**RIO CAMPO GRANDE / RJ**  
22,1% de Participação do Fundo

**GOIÂNIA / GO**  
46,3% de Participação do Fundo

Nov/19

**VIANA / ES**  
35,0% de Participação do Fundo

**GAIOLLI / SP**  
19,8% de Participação do Fundo

**CONTAGEM I / MG**  
30,0% de Participação do Fundo

**RIO CAMPO GRANDE / RJ**  
22,1% de Participação do Fundo

**GOIÂNIA / GO**  
30,0% de Participação do Fundo

Out/19

## 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/m<sup>2</sup>

## 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 m <sup>2</sup>	Nivelado a Laser	Sim
Participação INLG11	80,00%	N° Clientes	7
Data Aquisição	01/12/2020	Vacância Física	42%
Conclusão do Imóvel	Mar/2012	Capacidade do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
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**  
ESPIRITO SANTO

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

Classe	A	Galpões	4
Cidade	Viana/ES	Módulos	21
ABL Total	60.987 m <sup>2</sup>	Nivelado a Laser	Sim
Participação INLG11	80,00%	N° Clientes	9
Data Aquisição	19/12/2019	Vacância Física	0%
Conclusão do Imóvel	Set/2014	Capacidade do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
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.



**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 <sup>2</sup>	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/m <sup>2</sup>
Pé Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS:  



**RIO CAMPO GRANDE**  
Rio de Janeiro

**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 m <sup>2</sup>	Nivelado a Laser	Sim
Participação INLG11	22,10%	N° Clientes	7
Data Aquisição	01/12/2020	Vacância Física	0%
Conclusão do Imóvel	Mar/2020	Capacidade do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Pé Direito	12/10 m	Contratos	45% Típico   55% Atípico

PRINCIPAL LOCATÁRIO: 



Significado de...

| Glossário

<b>ABL (Área Bruta Locável)</b>	Corresponde às áreas disponíveis para locação.
<b>Cota Valor de Mercado</b>	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
<b>Despesas Imobiliárias</b>	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
<b>Despesas Operacionais</b>	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.
<b>Dividend Yield Anualizado</b>	Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo no último mês multiplicado por 12 meses, dividido pela Cota Valor de Mercado.
<b>Ganhos de Capital Bruto</b>	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
<b>Inadimplência</b>	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.
<b>Prazo Médio de Relocação de Ocupações Distratadas</b>	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.
<b>Receita de Locação</b>	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
<b>Rendimento Mobiliário</b>	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI e fundos de renda fixa líquidos de IR e outros rendimentos extraordinários.
<b>Reserva para Manutenções</b>	Fundo de reserva para manutenção dos ativos.
<b>Resultado</b>	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
<b>Taxa de Ocupação</b>	Percentual de área bruta locável locada dividido pelo total de área bruta locável do empreendimento ou do Fundo.
<b>Vacância Física</b>	Compreende a área bruta locável vaga dividida pela área bruta locável total do Fundo.
<b>Valor de Mercado</b>	Valor da cota de mercado multiplicado pela quantidade de cotas do Fundo.
<b>Volume Negociado</b>	Volume total negociado em Bolsa desde o primeiro até o último dia útil de cada mês.



## 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)