inter asset

INLG11

Relatório Gerencial

Inter Logístico
Fundo de
investimento
imobiliário

Outubro
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 Anualizado[1]	12,39%
Yield Mês	1,03%
Vacância	0,00%
Inadimplência	8,9%
Rendimento Mês	R$ 0,60 por Cota
Área Bruta Locável	120,5 Mil m²
Número de Cotas	4.512.103
Número de Cotistas	13.892
Patrimônio Líquido	R$ 479,6MM
Valor Mercado	R$ 262,2MM
Cota Patrimonial	R$ 106,29 por Cota
Cota Mercado	R$ 58,10 por Cota

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

Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

O IFIX encerrou outubro com sua sexta queda mensal consecutiva, com desvalorização de 2,89%, passando para 3.646,62 pontos. Ao longo do mês, o índice chegou a renovar sua máxima histórica, aproximando-se dos 4.000 pontos, em um movimento sustentado pela melhora temporária das expectativas do mercado em relação ao cenário político e econômico. Entretanto, com a definição do processo eleitoral e diante da ausência de sinalizações mais concretas quanto à condução da política fiscal, houve uma reavaliação das perspectivas macroeconômicas, resultando na reversão dos ganhos acumulados e no recuo do índice para patamar inferior ao observado no início do mês.

Na última reunião, realizada em setembro, o Copom reduziu a Taxa Selic em 0,25 p.p., para 13,75% a.a., no quinto corte consecutivo do ciclo, em linha com a expectativa do mercado e em decisão compatível com a estratégia de convergência da inflação, segundo o Comitê. No entanto, o desfecho do processo eleitoral alterou de forma relevante a percepção de risco sobre a trajetória das contas públicas, com reflexos diretos sobre o câmbio, as expectativas de inflação e a curva de juros. Na semana posterior ao segundo turno, os juros futuros de longo prazo acumularam alta superior a 250 pontos-base, movimento que eleva o custo de oportunidade dos ativos imobiliários frente aos títulos públicos e pressiona o valor das cotas. Nesse contexto, espera-se que o ciclo de cortes seja mais curto e gradual, ou até interrompido no curto prazo.

A próxima reunião do Copom está marcada para os dias 3 e 4 de novembro. O primeiro Boletim Focus após as eleições elevou a projeção da Selic para o fim de 2026 de 13,25% para 13,50% a.a., o que equivale a apenas mais um corte de 0,25 p.p. até dezembro, e revisou a taxa esperada para o fim de 2027 de 11,75% para 12,50% a.a. A deterioração das expectativas também alcançou a inflação, com o IPCA projetado para 2026 subindo para 5,22%, acima do teto da meta. Um fator determinante para a retomada do ciclo de flexibilização seria uma sinalização concreta de ajuste fiscal, que, até o momento, não ocorreu.

O IPCA registrou alta de 0,82% em setembro, ante deflação de 0,32% em agosto, sendo essa a maior variação para o mês desde 2021. No acumulado em 12 meses, o índice ficou em 4,58%, acima dos 4,22% apurados até agosto, e no acumulado do ano chegou a 3,95%. Com esse resultado, a inflação ultrapassou o limite superior do intervalo de tolerância da meta definida pelo Banco Central, de 4,50%. Entre os grupos, Habitação registrou a maior alta (2,31%), impulsionada pela energia elétrica, enquanto Educação apresentou a menor variação (0,04%).

Mensagem aos Investidores

Resultados

O Fundo distribuiu **R$ 0,60 por cota** no mês, correspondendo a um *dividend yield* anualizado de **12,39% a.a.** sobre a cota de fechamento mensal. O valor da cota do INLG11 encerrou o mês em **R$ 58,10** no mercado secundário.

A receita de outubro foi de **R$ 3,2 MM**, em linha com o esperado para o Fundo, enquanto as despesas vieram abaixo do esperado por conta de atrasos nas obras de benfeitoria e renovação dos ativos.

O resultado caixa do mês foi de **R$ 3,1 MM**, sendo distribuídos **R$ 2,7 MM**.

Ativos

O Fundo segue com a vacância zerada, demonstrando a competitividade do portfólio e a satisfação dos inquilinos atuais com os ativos.

No mês houve a inadimplência de dois locatários e alguns valores pequenos sobressalentes de alguns contratos. Isso representou 8,9% da receita do portfólio. No entanto, a principal inadimplência foi da empresa em recuperação judicial, já esperada e sob acompanhamento próximo da Gestão, representando 5,8% desse valor. Mais detalhes desse processo podem ser encontrados no Fato Relevante publicado no dia 22/09/2026. Todas as medidas cabíveis estão sendo tomadas pela Gestora e Consultora Imobiliária para a negociação dos valores devidos.

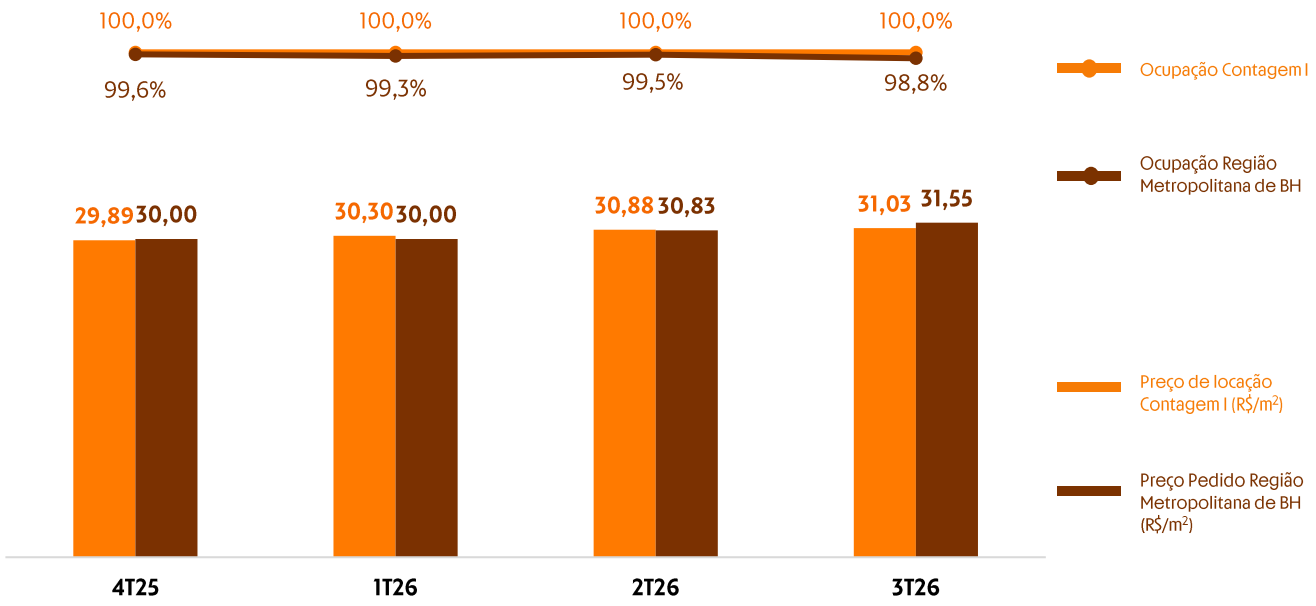
Alavancagem

No dia 27 de julho de 2026, foi liquidado o CRI para a compra dos 20% remanescentes de participação do Fundo no ativo Gaiolli, em Guarulhos/SP. Lembrando que o Fundo exerceu o seu Direito de Preferência neste ativo, o que foi possibilitado por sinalização de intenção de venda do ativo pelo antigo coproprietário. Com a transação, o INLG11 passa a ser proprietário de 100% do ativo.

O volume da emissão do CRI, estruturado para viabilizar a aquisição da fração de 20% do ativo Gaiolli, foi de R$ 30,2 milhões, configurando uma alavancagem equivalente a 6,31% do PL do Fundo. O CRI foi emitido a uma taxa de 9,3% e possui amortização integral (*bullet*) no vencimento, em 30/07/2031.Mais detalhes sobre o racional financeiro da transação podem ser observados no Fato Relevante publicado em 20/07/2026.

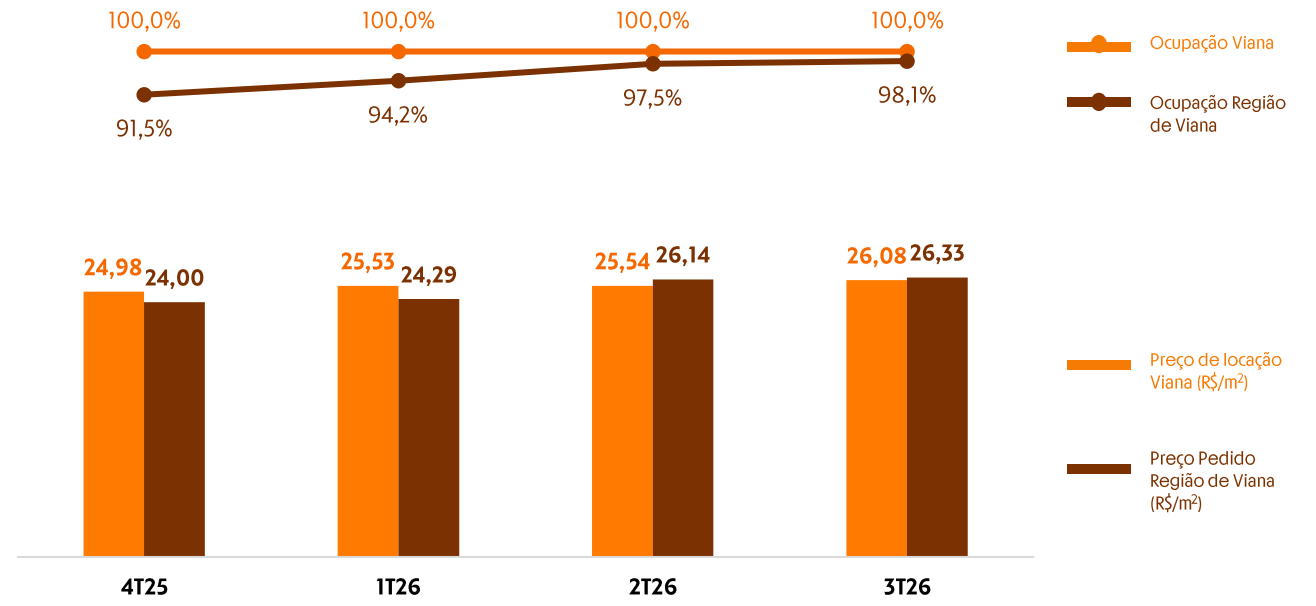
Comparativo Mercado

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

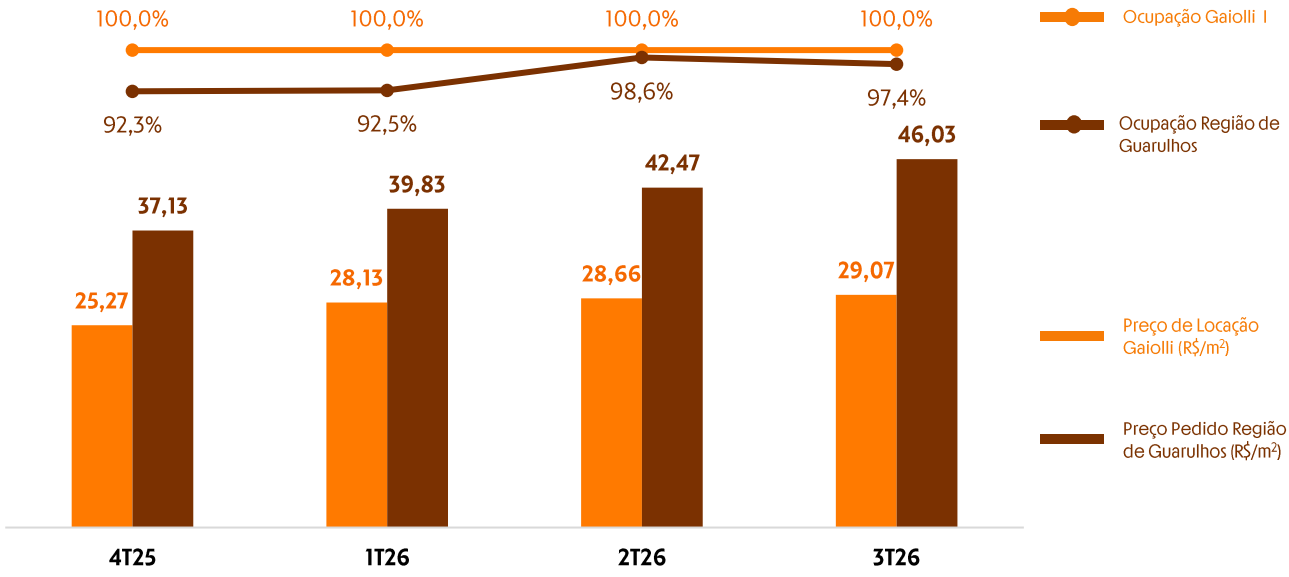


Fonte: SiiLA

Comparativo Mercado

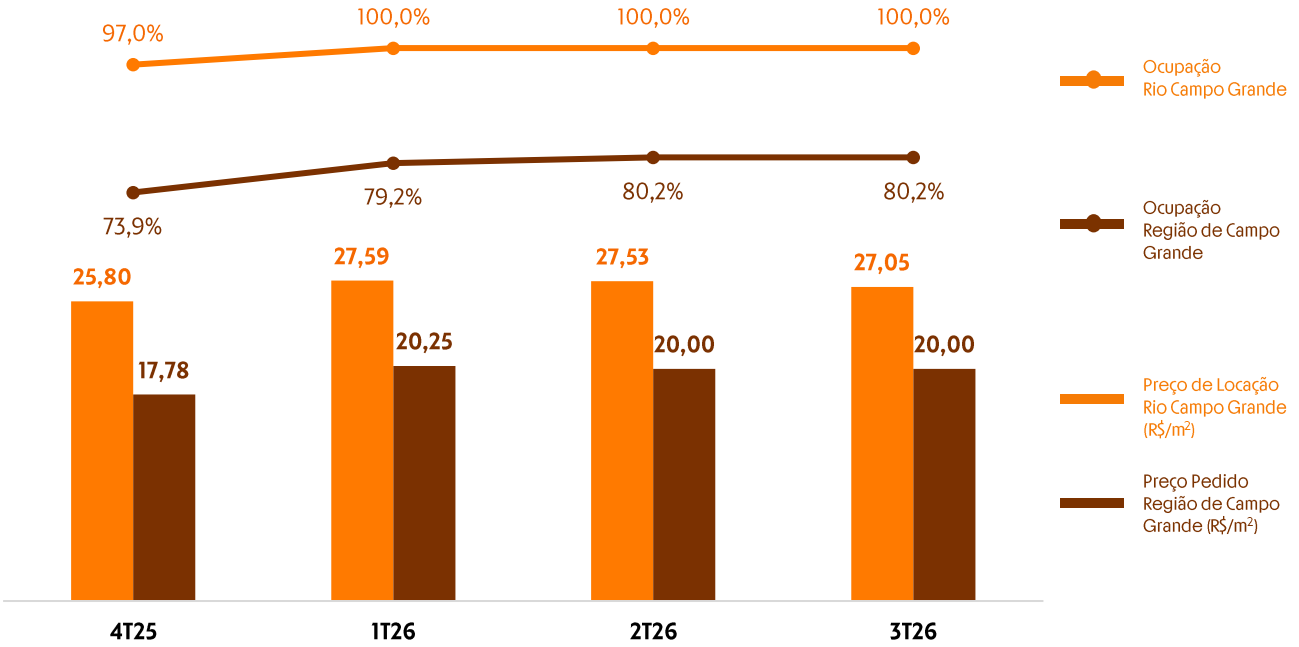
Gaiolli x Mercado de Ativos A e A+ na Região de Guarulhos/SP

Potencial de upside no valor locatício



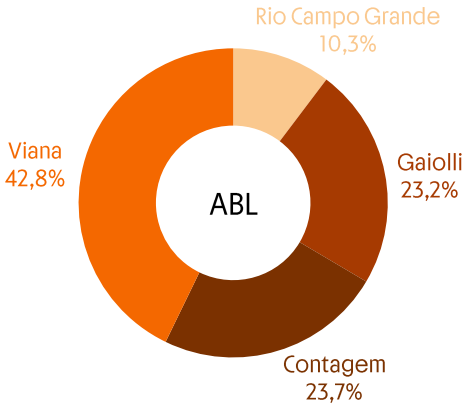
Fonte: SiiLA

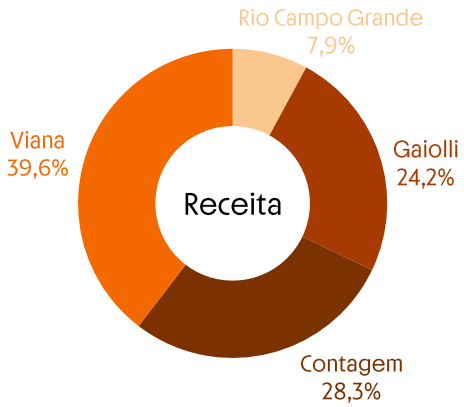
Rio Campo Grande x Mercado de Ativos A e A+ na Região de Campo Grande/RJ



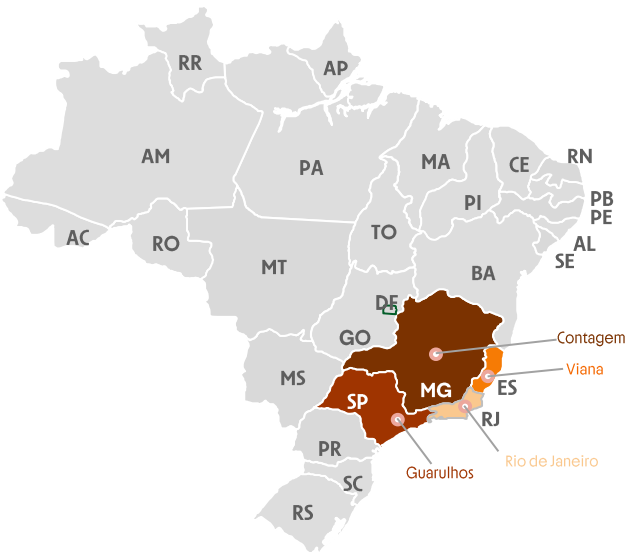
Fonte: SiiLA

Contribuição por Ativo





Distribuição Geográfica



4 ESTADOS

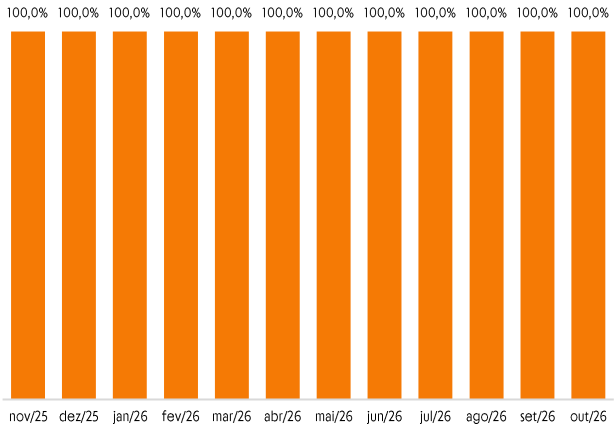
120,5
Mil m² ABL % FII

34
Clientes

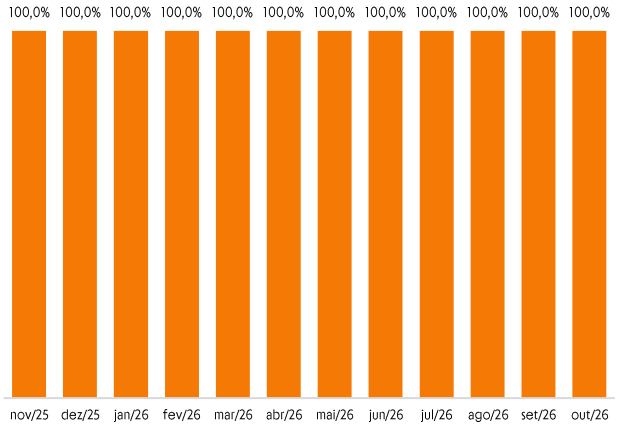
14
Galpões Modulares

Ocupação por Empreendimento

Gaiolli



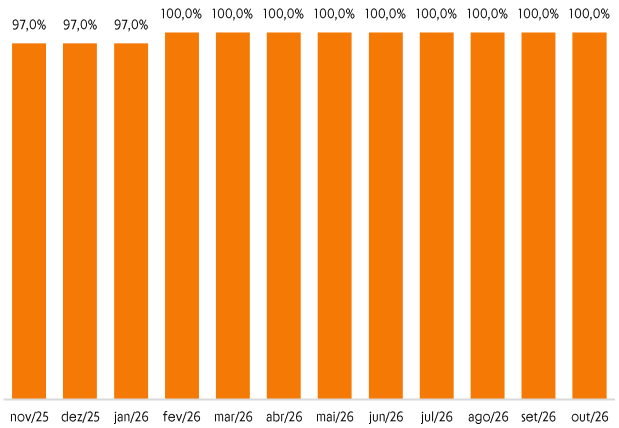
Viana



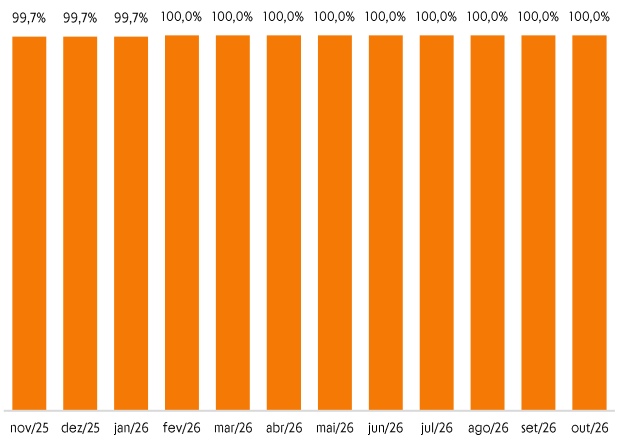
Contagem I



Rio Campo Grande



Consolidado

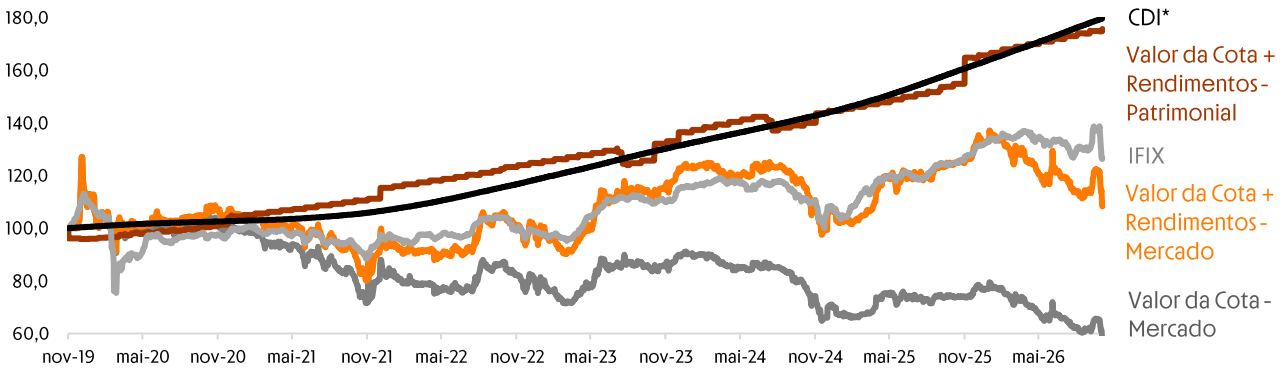


Demonstração de Resultados

	Últimos 12 Meses	YTD (2026)	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	Desde o Início
Receitas	**37.520.623**	**30.810.911**	**3.037.320**	**3.214.463**	**2.779.020**	**2.980.840**	**3.612.987**	**3.165.517**	**189.325.511**
Receita de Locação	36.616.576	30.577.478	3.019.832	3.200.061	2.759.739	2.965.800	3.601.219	3.148.142	
Resultado de Venda de Ativos	0	0	0	0	0	0	0	0	
Rendimento Mobiliário	904.047	233.432	17.488	14.402	19.281	15.040	11.768	17.375	
Recuperação PCLD	0	0	0	0	0	0	0	0	
Despesas Imobiliárias	-1.861.730	-536.538	-79.044	-79.044	-10.353	0	-70.903	0	-3.039.033
Despesas Operacionais	-2.600.395	-2.205.766	-198.435	-199.638	-213.525	-231.769	-207.657	-244.668	-9.874.159
Despesas Financeiras	-696.806	-696.806	0	0	0	-257.266	-235.909	-203.631	-696.806
Resultado Caixa	**32.361.692**	**27.371.800**	**2.759.840**	**2.935.782**	**2.555.143**	**2.491.805**	**3.098.519**	**2.717.218**	**176.412.320**
Reserva	-1.433.959	299.182	52.579	228.520	-152.119	-215.457	391.257	9.956	2.518.764
Rendimento Não Distribuído Acumulado	2.519.489	2.519.489	2.257.332	2.485.852	2.333.733	2.118.276	2.509.533	2.519.489	2.519.489
Rendimento Distribuído	**33.795.651**	**27.072.618**	**2.707.262**	**2.707.262**	**2.707.262**	**2.707.262**	**2.707.262**	**2.707.262**	**173.892.831**
Distribuição por Cota	**7,49**	**6,00**	**0,60**	**0,60**	**0,60**	**0,60**	**0,60**	**0,60**	**51,05**

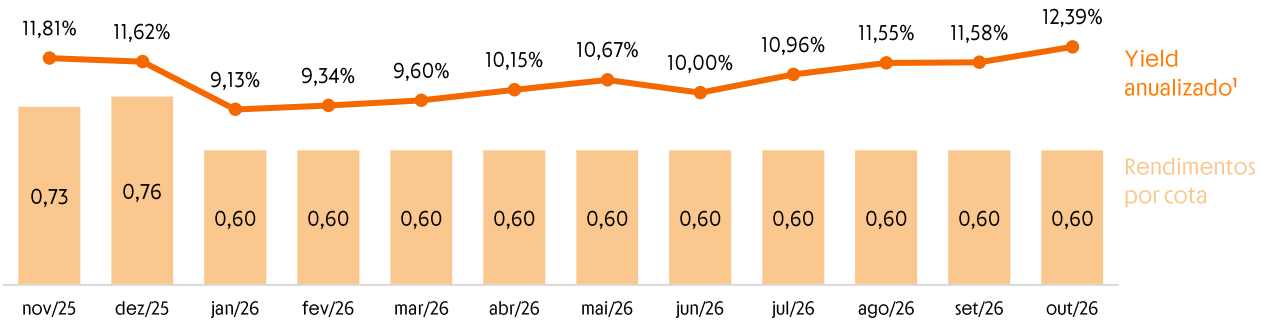
Resultado Histórico

Comparativo INLG11, IFIX e CDI Desde o Início do Fundo (Base 100)



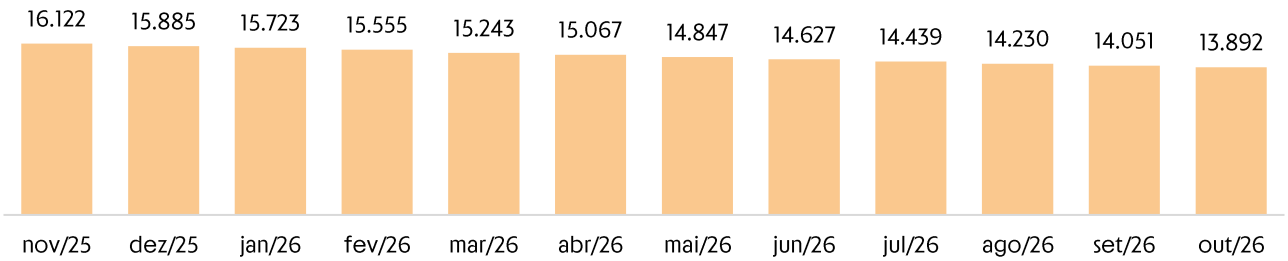
** Considerando uma alíquota de IR de 15%*

Histórico de Rendimentos



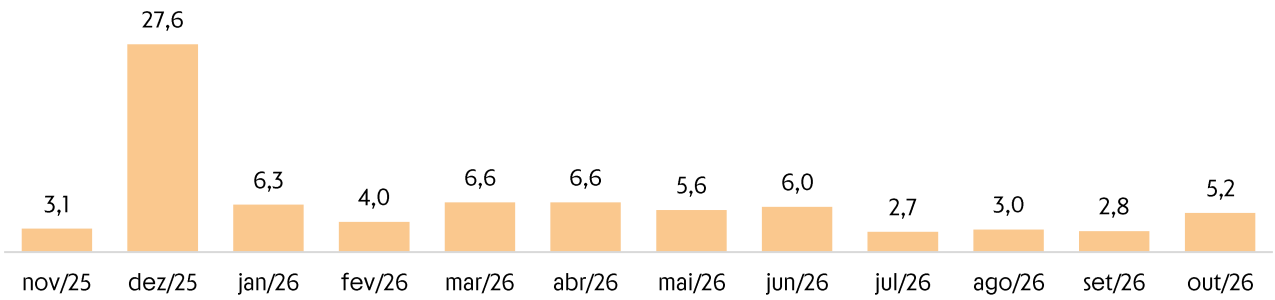
[1]*Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado no fechamento do mês*

Número de Cotistas



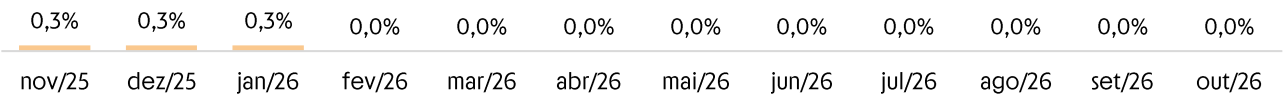
Volume Negociado

(R$ MM)

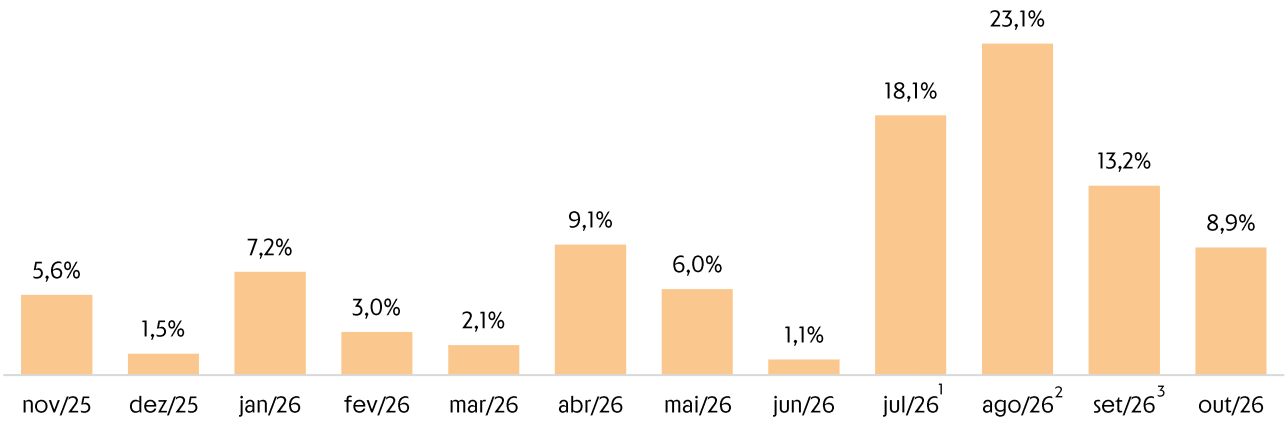


Vacância Física

Vacância física média de
0,1% nos últimos 12 meses



Inadimplência

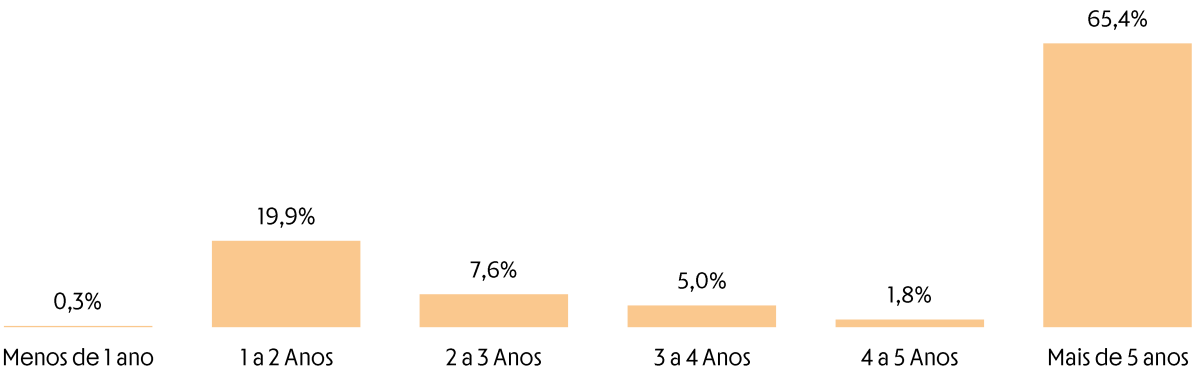


[1] Grande parte da inadimplência foi devido a um erro operacional no repasse, que após regularização, ficou em 0,7%.

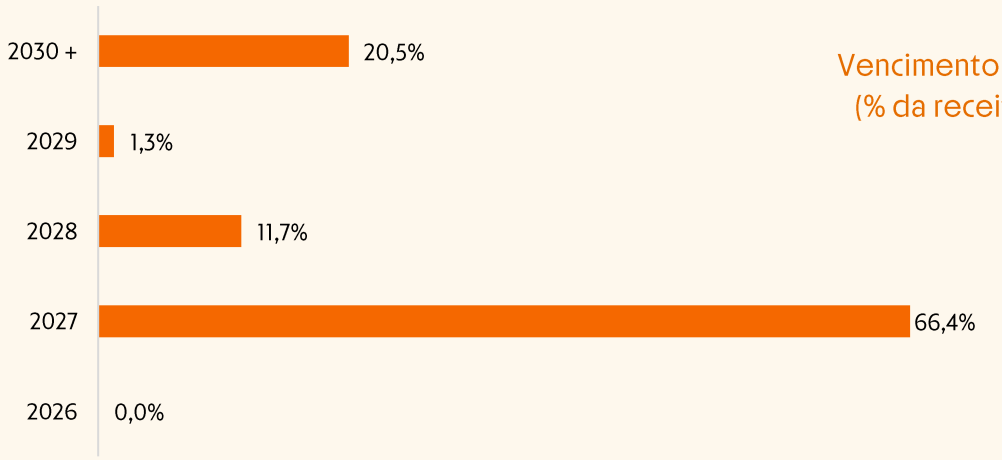
[2] Grande parte da inadimplência foi devido a um erro operacional no repasse, que após regularização, ficou em 7,7%.

[3] Grande parte da inadimplência foi devido a um erro operacional no repasse, que após regularização, ficou em 8,9%.

Permanência dos Locatários
no Portfólio por ABL



Vencimento dos Contratos



Vencimento dos Contratos
(% da receita de locação)

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

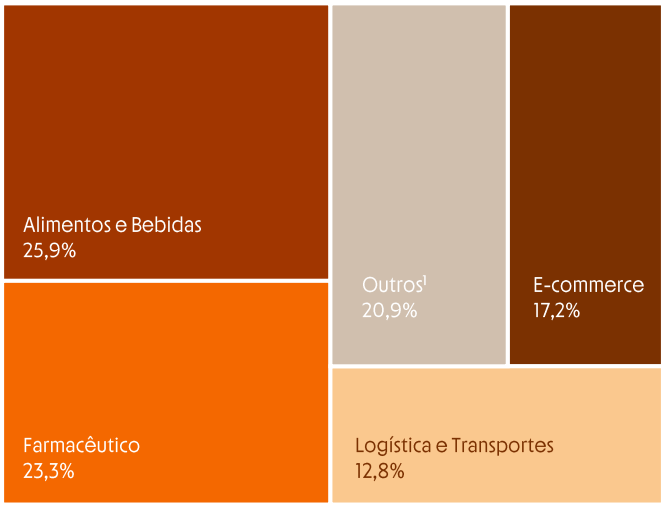
1,5 mês

2 novas locações, 1 expansão e 1 renovação assinadas em 2026:

2,8 mil m² ABL – % FII

Locatários

Segmento de Atuação dos Locatários
(%ABL)

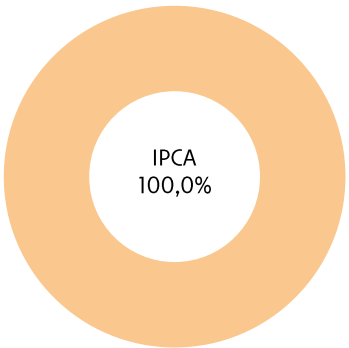


E-commerce

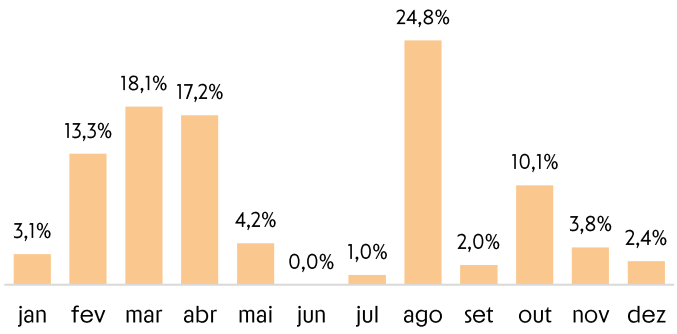


[1] *Energia e Telecomunicações, Distribuidora, Comércio de Embalagens, Atacadista, Beleza e Estética, Guarda Documental, Petróleo, Gás e Combustíveis, Indústria, Tecnologia da Informação, Produtos Veterinários e Equipamentos, Ferramentas e Peças.*

Correção Contratos
(% receita)



Mês de Reajuste
(% receita)



CRI

Obrigações	Saldo Devedor (R$ MM)	Início	Indexador	Taxa	Vencimento	Juros	Amortização
CRI Parque Gaiolli	30,2	27/07/2026	IPCA	9,30%	30/07/2031	Mensal	Bullet

Principais Eventos

Ago/26

Aquisição dos 20% remanescentes Gaiolli

Gaiolli/SP
+20,0% de Participação do Fundo via emissão de um CRI de R$ 30,2 MM.

POSIÇÃO DO FUNDO APÓS INVESTIMENTO

VIANA / ES
80,0% de Participação do Fundo

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

GAIOLLI / SP
100,0% de Participação do Fundo

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

Set/24

Venda Goiânia
R$ 116.177.793,46

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

POSIÇÃO DO FUNDO APÓS INVESTIMENTO

VIANA / ES
80,0% de Participação do Fundo

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

GAIOLLI / SP
80,0% de Participação do Fundo

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

Jul/24

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

POSIÇÃO DO FUNDO APÓS INVESTIMENTO

VIANA / ES
80,0% de Participação do Fundo

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

GOIÂNIA / GO
46,3% de Participação do Fundo

GAIOLLI / SP
80,0% de Participação do Fundo

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

Jul/23

3ª Emissão de Cotas
R$ 64.387.500,00

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

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

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

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

POSIÇÃO DO FUNDO APÓS INVESTIMENTO

VIANA / ES
45,0% de Participação do Fundo

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

GOIÂNIA / GO
46,3% de Participação do Fundo

GAIOLLI / SP
48,8% de Participação do Fundo

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

Out/20

2ª Emissão de Cotas
R$ 92.995.529,79

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

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

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

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

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

POSIÇÃO DO FUNDO APÓS INVESTIMENTO

VIANA / ES
35,0% de Participação do Fundo

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

GOIÂNIA / GO
30,0% de Participação do Fundo

GAIOLLI / SP
19,8% de Participação do Fundo

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

Out/19

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

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	100,00%	N° 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

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.

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS: navarro – Confiança sem fronteira; conver

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%	N° Clientes	9
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

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.

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS: PORT; Mondelēz International; KaBuM! www.kabum.com.br

Contagem I
Minas Gerais



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

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

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS: Pague Menos, itambé

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%	N° Clientes	7
Data Aquisição	01/12/2020	Vacância Física	0%
Conclusão do Imóvel	Mar/2020	Capacidade do Piso	6 ton/m²
Pé Direito	12/10 m	Contratos	45% Típico|55% Atípico

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.

PRINCIPAL LOCATÁRIO: PROFARMA

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, divido 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

Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos

Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos