



INLG11

Relatório Gerencial

Inter Logístico
Fundo de
investimento
imobiliário

Fevereiro
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

9,34%

Yield Mês

0,78%

Vacância

0,00%

Inadimplência

3,0%

Rendimento Mês

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

Área Bruta Locável

113,9 Mil m²

Número de Cotas

4.512.103

Número de Cotistas

15.555

Patrimônio Líquido

R\$ 479,7MM

Valor Mercado

R\$ 347,7MM

Cota Patrimonial

**R\$ 106,32
por Cota**

Cota Mercado

**R\$ 77,07
por Cota**

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



➤ **Nova locação** resultando em **vacância zero** do Fundo.

➤ **Aumento** de 15,7% no valor da cota nos últimos 12 meses.

➤ **AGE aprovada** (detalhes no texto abaixo).

Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

O IFIX encerrou fevereiro em alta mais uma vez, com valorização de 1,28%, atingindo 3.911,99 pontos, recorde histórico, reforçando o padrão positivo apresentado ao longo dos últimos 12 meses, quando acumula uma alta de 25,32%.

A última reunião do Comitê de Política Monetária (Copom) do ano ocorreu em janeiro, em que 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 0,33% em dezembro no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), o valor se repetiu em janeiro, praticamente em linha com a expectativa do mercado, que previa um aumento de 0,32%. A inflação acumulou uma alta de 4,44% nos últimos 12 meses 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 0,60%, enquanto Vestuário registrou a maior queda, de 0,25%.

Resultados

O Fundo distribuiu **R\$ 0,60 por cota** no mês, correspondendo a um *dividend yield* anualizado de **9,34% a.a.** sobre a cota de fechamento mensal.

O valor da cota do INLG11 encerrou o mês em **R\$ 77,07** no mercado secundário.

A receita de fevereiro veio acima do patamar histórico, totalizando **R\$ 3,2 MM**, em grande parte devido ao pagamento de uma inadimplência de um locatário representativo para o portfólio. 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.

Mensagem aos Investidores

O resultado caixa do mês foi de **R\$ 2,9 MM**, sendo distribuídos **R\$ 2,7 MM** para recomposição de reserva, dado que no mês anterior o Fundo utilizou parte da reserva para compensar pela inadimplência citada acima.

Ativos

O Fundo locou o último módulo vago do Parque Logístico Rio Campo Grande, que representava 0,3% da ABL total, zerando a vacância do portfólio. Além disso, ocorreu a expansão da área locada de um inquilino no mesmo ativo, ocupando a área devolvida antecipadamente por outro locatário, não resultando assim em qualquer vacância e demonstrando novamente a satisfação dos inquilinos atuais com os ativos do Fundo.

No mês houve o atraso de pagamento de três locatários, representando 7,33% da receita total do Fundo. O histórico de recuperação dos valores de locação é de curtíssimo prazo, sendo que na grande maioria das vezes ocorre no mês seguinte ao inadimplemento.

Assembleia Geral Extraordinária

No dia 18 de março de 2026, o Fundo realizou uma Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”), na qual os cotistas aprovaram as 3 (três) pautas apresentadas, conforme detalhado a seguir:

1. Opção de exercício do Direito de Preferência dos ativos Gaiolli, Contagem e Viana: o Fundo foi informado pela LOG CP (“Vendedora”) sobre a intenção de venda da participação dela em 3 (três) ativos dos quais o INLG11 é coproprietário. Esta transação está sendo conduzida pela LOG CP com uma terceira parte, sem participação do Fundo nas negociações. Assim, ao INLG11 cabe apenas a opção de exercer o Direito de Preferência nas mesmas condições estabelecidas entre comprador e a Vendedora. Como a LOG CP é uma parte relacionada à gestora e administradora do Fundo, o primeiro item da AGE teve como objetivo aprovar a possibilidade de aquisição dos ativos, devido ao potencial conflito de interesse. **A gestora decidiu não exercer o Direito de Preferência nos ativos de Contagem e Viana**, uma vez que, após análise, as condições propostas não seriam vantajosas para o Fundo, considerando o seu resultado atual. O ativo Gaiolli permanece em avaliação. Reforçamos que o Direito de Preferência somente será exercido caso a aquisição do ativo Gaiolli frente ao preço negociado possibilite a geração de valor para o INLG11.

2. Recompra de Cotas: o regulamento do Fundo foi atualizado de acordo com as normas atuais da CVM, permitindo que a gestora realize a recompra de cotas do Fundo em momentos estratégicos, cancelando-as na sequência. Este mecanismo possibilita que o Fundo invista o seu caixa no próprio Fundo, o que faz sentido nos momentos em que a cota está desvalorizada e o *yield* gerado está em um patamar vantajoso para o investidor, ou seja, quando o valor de mercado não está condizente com o valor patrimonial dos ativos. A recompra seguida de cancelamento reduz o número total de cotas, o que aumenta o valor patrimonial por cota e eleva a receita distribuída por cota para os cotistas que permanecerem no Fundo.

Mensagem aos Investidores

3. Possibilidade de alavancagem: em linha com a atualização do regulamento mencionada acima, foi aprovada a possibilidade do Fundo se alavancar diretamente em operações futuras. Com a atualização do regulamento, passam a ser dispensadas estruturas mais complexas e onerosas, usadas no passado por Fundos de tijolo para a emissão de dívida, possibilitando a alienação fiduciária dos imóveis como garantia pelo Fundo. A alavancagem não será necessariamente uma estratégia adotada pela gestora, mas poderá ser utilizada caso o custo de alavancagem seja inferior ao retorno esperado com a aquisição de novos ativos e a estratégia traga benefícios ao desempenho do Fundo, sempre respeitando os limites de riscos para que o patrimônio do Fundo não seja comprometido.

Perguntas Frequentes:

1. A gestora irá constituir uma dívida (alavancar) para adquirir ativos?

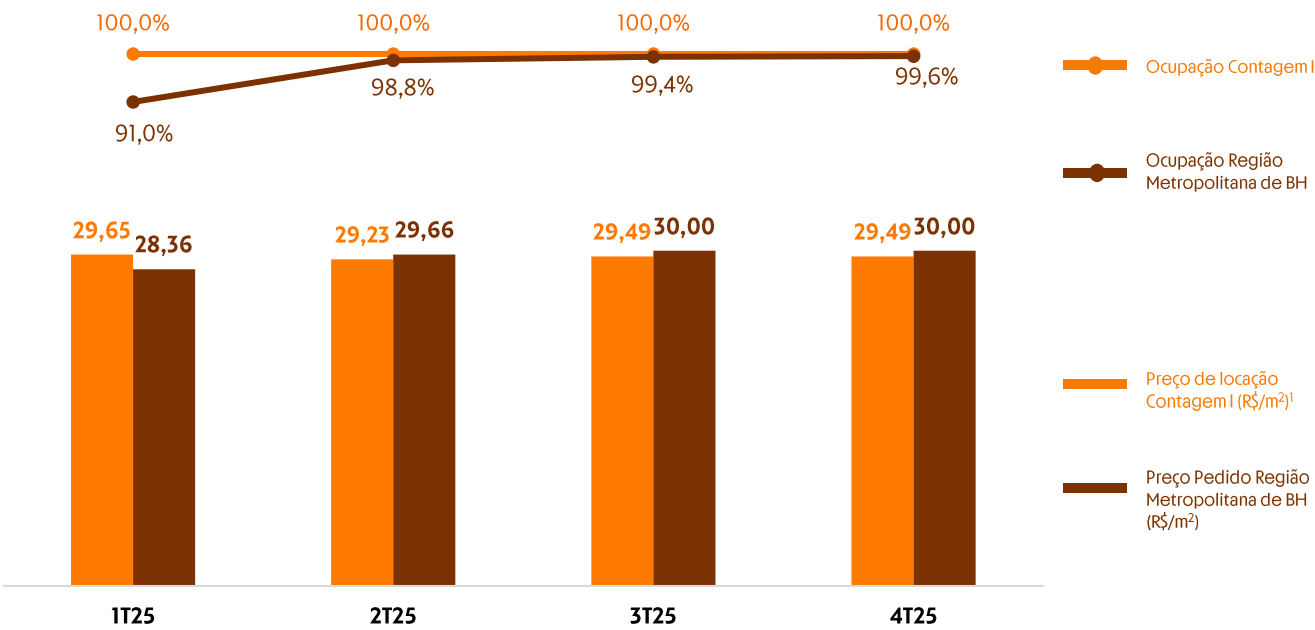
R: A gestora somente irá alavancar o Fundo para adquirir ativos se o valor de aquisição fizer sentido sob a ótica de geração de valor real para o cotista. Para que isso ocorra, o *cap rate* projetado de aquisição deverá ser superior à taxa de juros real de uma eventual dívida a ser constituída. Ressaltamos que caso constituída uma dívida, ela não deve representar mais do que o patamar considerado saudável para uma alavancagem na estrutura de um fundo imobiliário, sempre preservando o patrimônio do Fundo.

1. Caso a gestora constitua uma dívida no Fundo, como será realizada a amortização desta?

R: A gestora está constantemente avaliando a possibilidade de realizar a reciclagem do portfólio através da alienação de ativos que não estejam mais alinhados à estratégia do Fundo ou cujo valor de mercado seja favorável a venda. Os recursos levantados com uma eventual venda de ativo deverão, em caráter prioritário, ser utilizados para o pagamento da alavancagem.

Comparativo Mercado

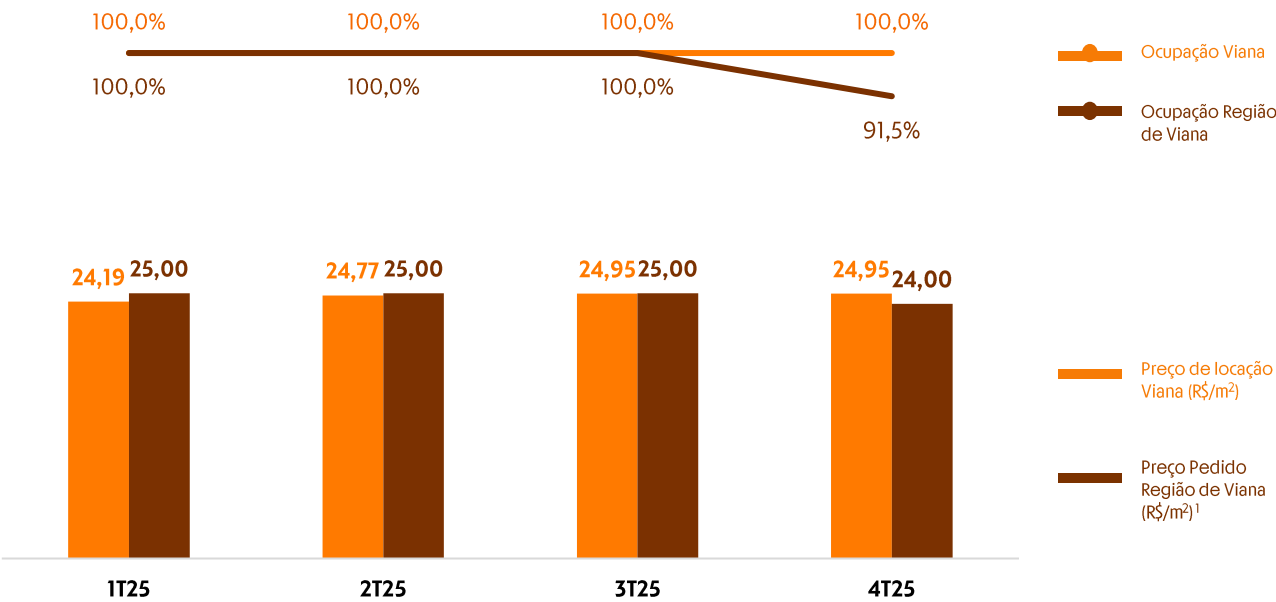
Contagem I x Mercado de Ativos A e A+ na Região Metropolitana de Belo Horizonte/MG



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



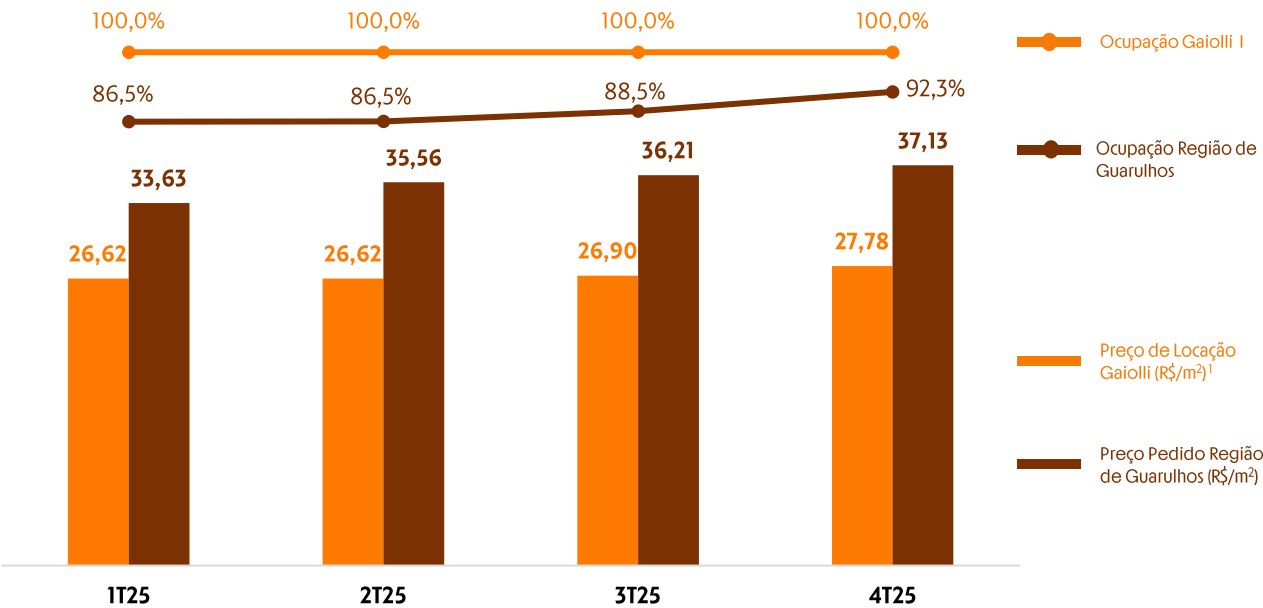
¹ Preço pedido de 1T25 e 2T25 considera o último preço pedido médio quando o mercado apresentava vacância, de 4T24

Fonte: SiiLA

Comparativo Mercado

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

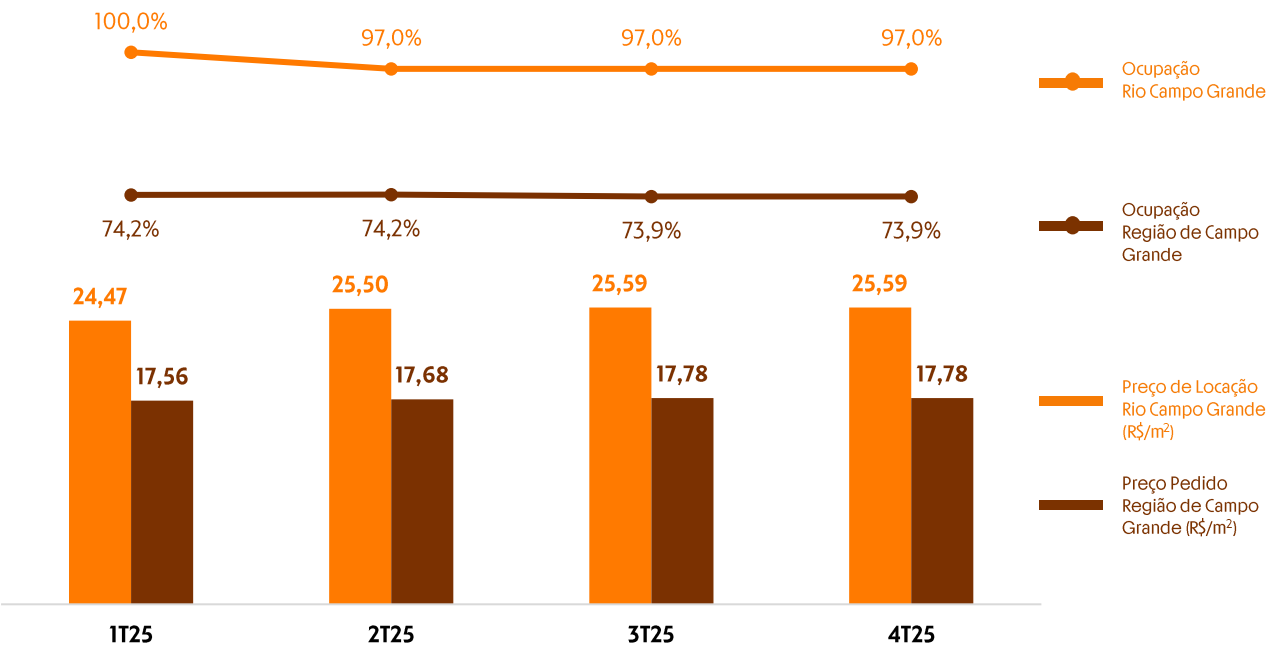
Potencial de upside no valor locatício



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

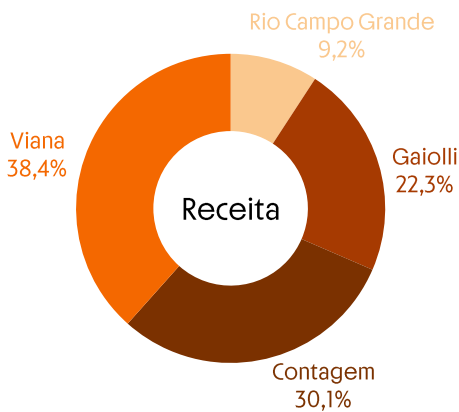
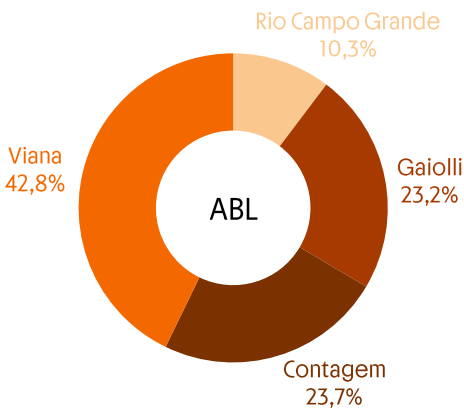
Fonte: SiiLA

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

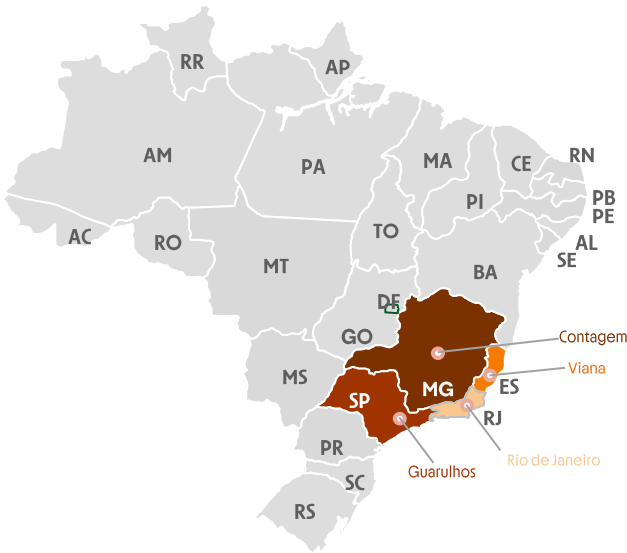


Fonte: SiiLA

Contribuição por Ativo



Distribuição Geográfica



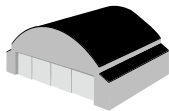
4 ESTADOS



113,9
Mil m² ABL % FII



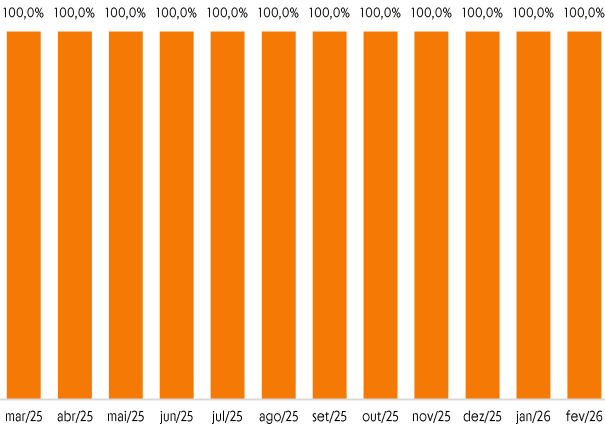
33
Clientes



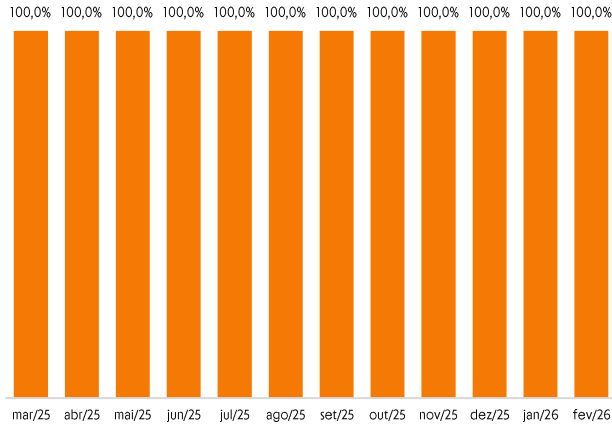
14
Galpões
Modulares

Ocupação por Empreendimento

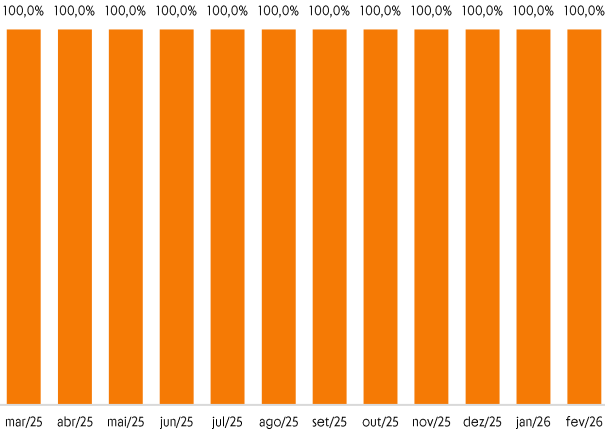
Gaiolli



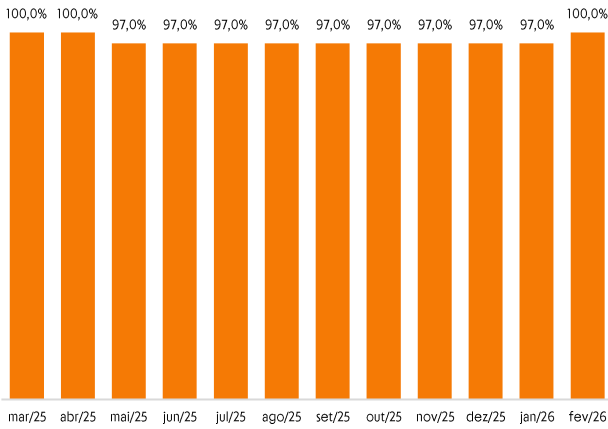
Viana



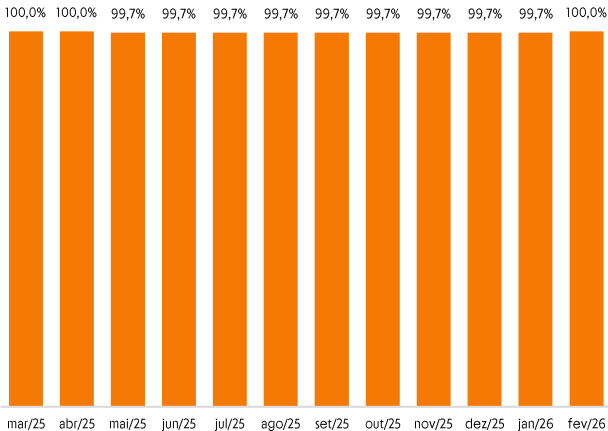
Contagem I



Rio Campo Grande



Consolidado



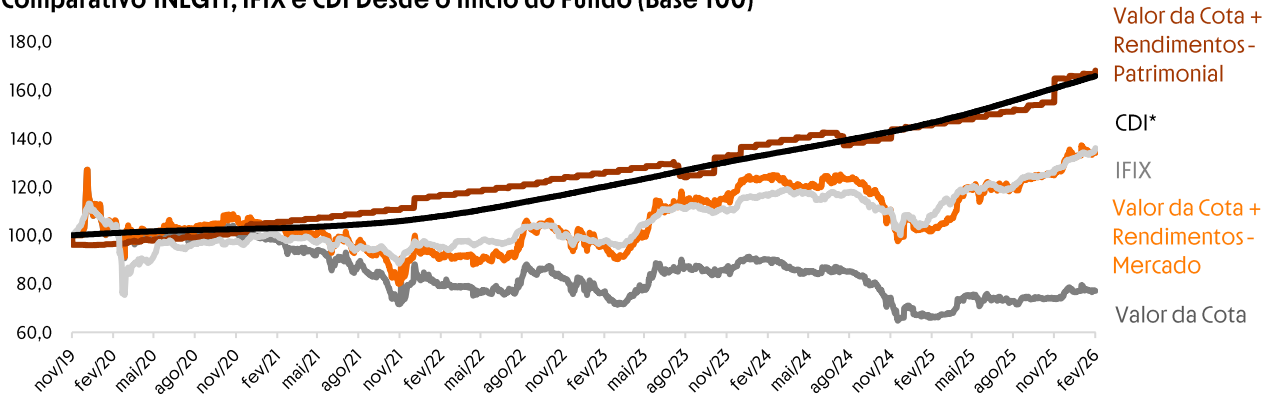
¹Ocupação considerando a Renda Mínima Garantida (vacância financeira zerada)

Demonstração de Resultados

	Últimos 12 Meses	YTD (2025)	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	Desde o Início
Receitas	45.510.397	6.069.131	6.969.694	3.342.408	3.235.716	3.473.997	2.856.925	3.212.206	165.281.250
Receita de Locação	33.622.407	5.939.351	2.986.548	2.981.888	2.929.258	3.109.840	2.754.135	3.185.217	
Resultado de Venda de Ativos	7.683.722	0	3.875.411	0	0	0	0	0	
Rendimento Mobiliário	4.204.268	129.779	107.734	360.520	306.458	364.157	102.790	26.989	
Recuperação PCLD	0	0	0	0	0	0	0	0	
Despesas Imobiliárias	-1.619.376	-131.931	-2.364	-2.408	-223.416	-1.101.776	-50.536	-81.395	-2.634.425
Despesas Operacionais	-2.468.956	-420.990	-206.253	-218.809	-213.238	-181.391	-213.807	-207.184	-8.089.383
Resultado Caixa	51.474.185	5.516.210	6.761.077	3.121.191	2.799.062	2.190.830	2.592.583	2.923.628	154.557.443
Reserva	1.850.922	101.686	3.377.000	-217.765	-494.774	-1.238.368	-114.679	216.366	2.321.268
Rendimento Não Distribuído Acumulado	2.322.706	2.322.706	4.171.926	3.954.161	3.459.388	2.221.020	2.106.340	2.322.706	2.322.706
Rendimento Distribuído	39.571.143	5.414.524	3.384.077	3.338.956	3.293.835	3.429.198	2.707.262	2.707.262	152.234.737
Distribuição por Cota	8,77	1,20	0,75	0,74	0,73	0,76	0,60	0,60	46,25

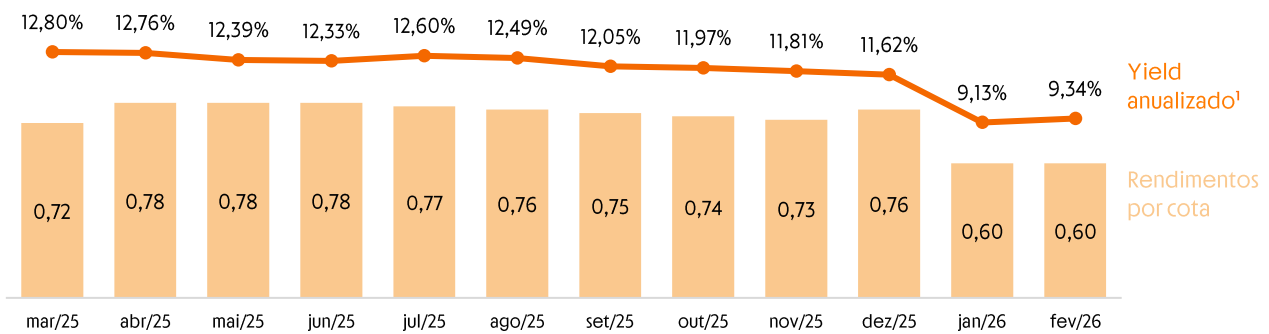
Comparativos e Liquidez

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



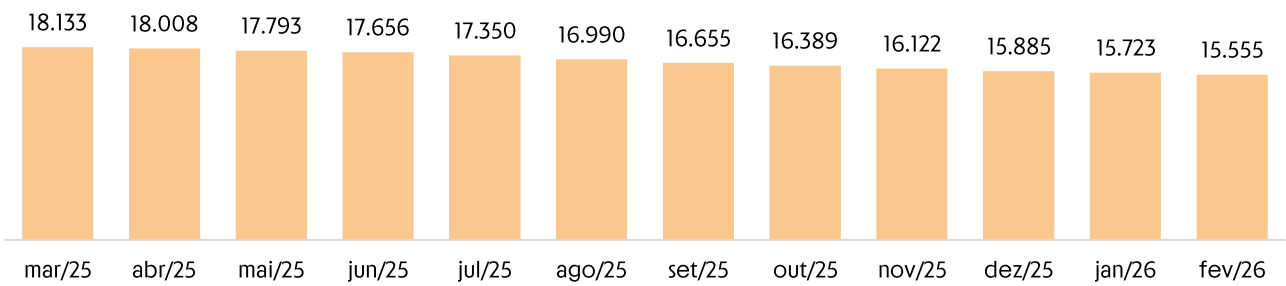
* Considerando uma alíquota de IR de 15%

Histórico de Rendimentos

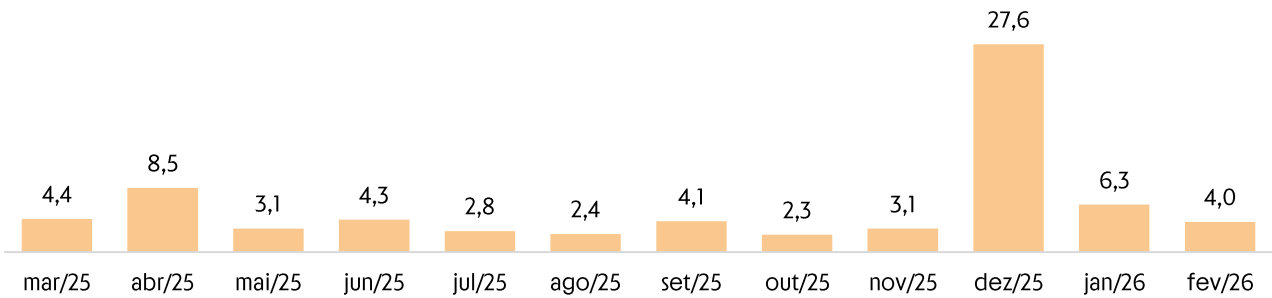


¹Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado no fechamento do mês

Número de Cotistas

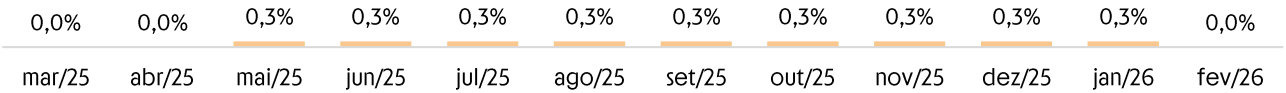


Volume Negociado
(R\$ MM)

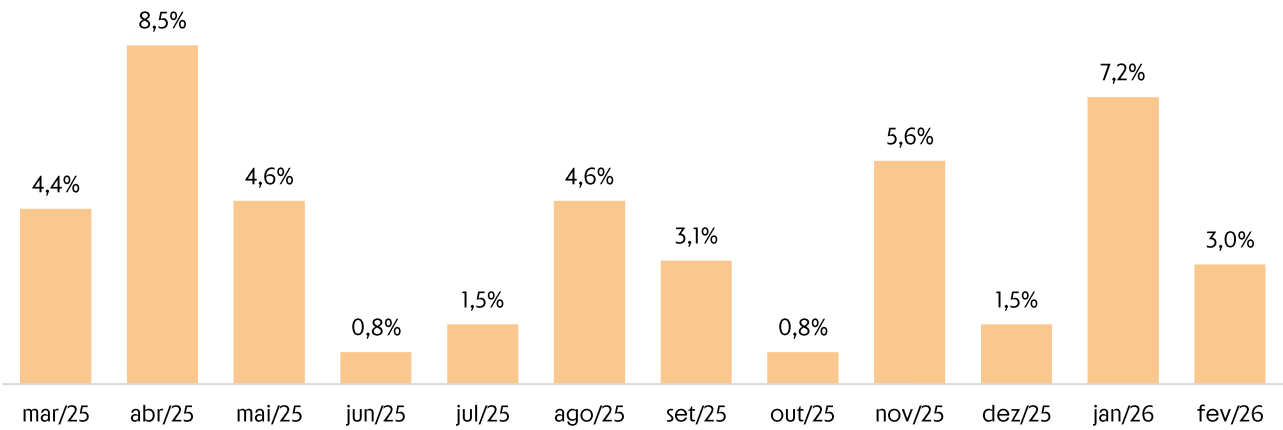


Vacância Física

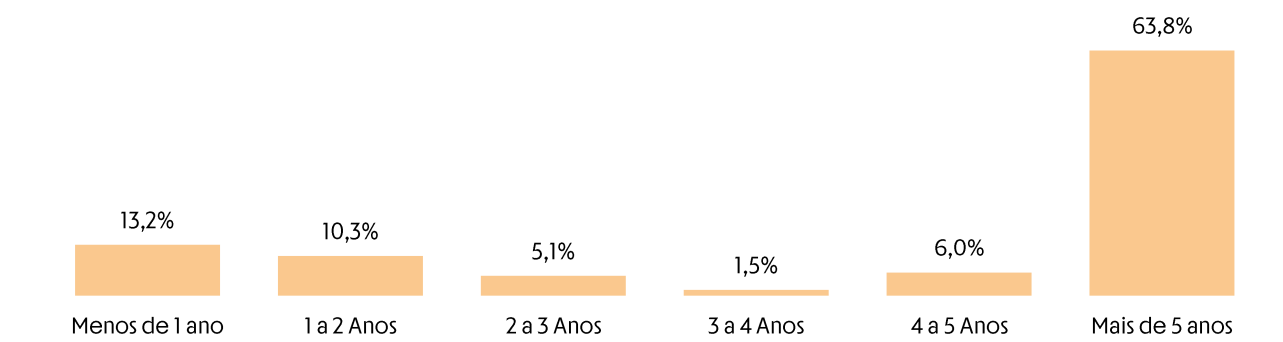
Vacância física média de 0,2% nos últimos 12 meses



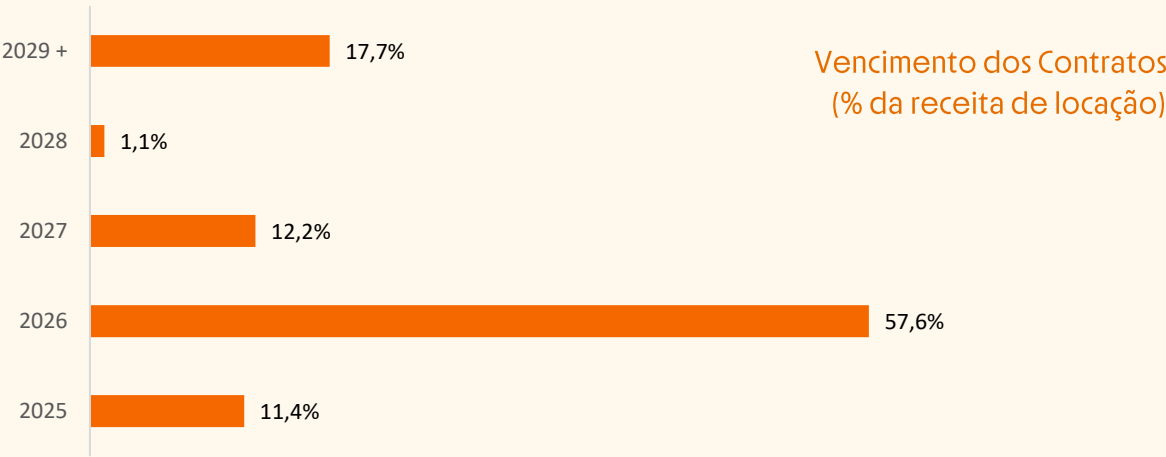
Inadimplência



Permanência dos Locatários
no Portfólio por ABL



Vencimento dos Contratos



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

1,5 mês

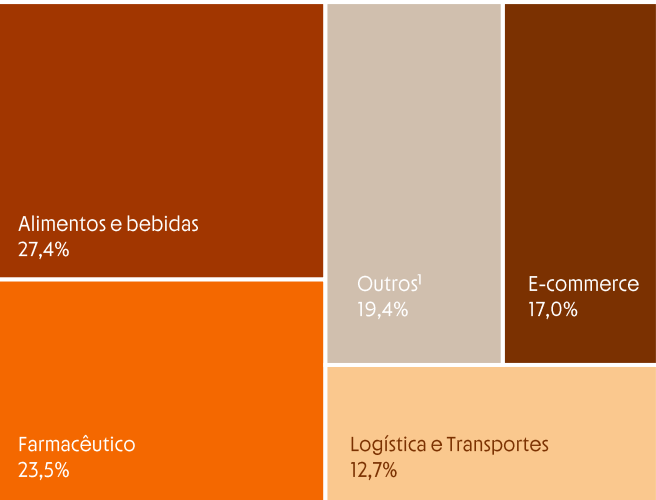


1 nova locação e 1 expansão assinadas
em 2026:

1,7 mil m² ABL – % FII

Locatários

Segmento de Atuação dos Locatários
(%ABL)

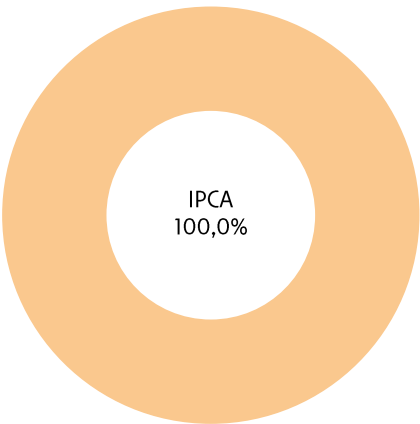


E-commerce

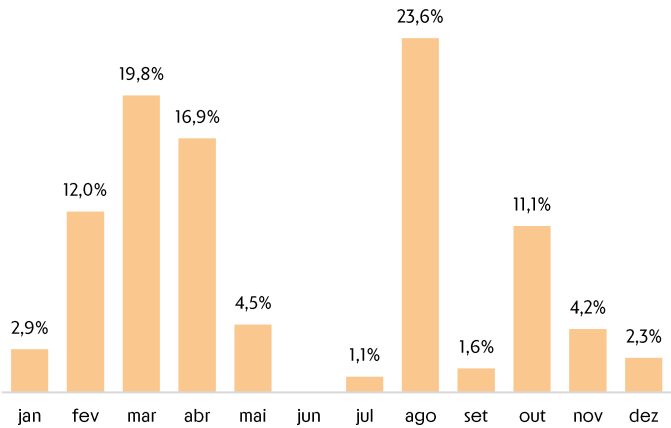


¹ Energia e Telecomunicações, Distribuidora, Comércio de Embalagens, Atacadista, Beleza e Estética, Guarda Documental, Petróleo, Gás e Combustíveis, Indústria, Tecnologia da Informação, Produtos Veterinários e Equipamentos, Ferramentas e Peças.

Correção Contratos
(% receita)



Mês de Reajuste
(% receita)



Principais Eventos

EVOLUÇÃO DO PORTFÓLIO

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

GAIOELLI / SP
+31,2% de Participação do Fundo

3ª Emissão de Cotas
R\$ 64.387.500,00

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

GAIOELLI / 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

GAIOELLI / 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

GAIOELLI / 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/24

VIANA / ES
80,0% de Participação do Fundo

GAIOELLI / 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

GAIOELLI / 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

Out/20

VIANA / ES
35,0% de Participação do Fundo

GAIOELLI / 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/m²

Descrição dos Ativos



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.

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, 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 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, 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	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

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

