



INLG11

Relatório Gerencial

Inter Logístico
Fundo de
investimento
imobiliário

Setembro
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

11,58%

Yield Mês

0,97%

Vacância

0,00%

Inadimplência²

13,2%

Rendimento Mês

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

Área Bruta Locável

120,5 Mil m²

Número de Cotas

4.512.103

Número de Cotistas

14.051

Patrimônio Líquido

R\$ 480,4MM

Valor Mercado

R\$ 280,4MM

Cota Patrimonial

**R\$ 106,46
por Cota**

Cota Mercado

**R\$ 62,15
por Cota**

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

² Grande parte da inadimplência foi devido a um erro operacional no repasse, hoje este valor é de 8,9%, conforme detalhado na Mensagem aos Investidores.



Highlights

🔸 **Vacância zero** pelo oitavo mês consecutivo.

🔸 *Dividend Yield* anualizado de **11,58% a.a.**

Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

O IFIX encerrou setembro com sua quinta queda mensal consecutiva, com desvalorização de 0,20%, passando para 3.755,22 pontos, refletindo a manutenção de um ambiente de cautela por parte dos investidores, ainda marcado pela incerteza quanto à extensão do ciclo de flexibilização monetária e pelo cenário fiscal e político doméstico, agora sob a influência do período eleitoral. Ainda assim, o resultado foi o menos intenso dessa sequência de quedas.

Na reunião de setembro, o Copom reduziu a Taxa Selic em 0,25 p.p., para 13,75% a.a., em linha com a expectativa do mercado, em decisão compatível com a estratégia de convergência da inflação, segundo o Comitê. Ainda, este destacou que a atividade se mantém resiliente e o mercado de trabalho segue aquecido, sinalizando cautela quanto ao ritmo dos próximos cortes, o que continuou limitando a recuperação dos ativos imobiliários. No cenário externo, as incertezas relacionadas aos conflitos no Oriente Médio e à condução da política monetária em economias avançadas permaneceram contribuindo para um ambiente de maior aversão ao risco.

A próxima reunião do Copom está marcada para os dias 3 e 4 de novembro. As interpretações do mercado sobre a ata da última reunião foram mistas, com parte dos analistas projetando a continuidade dos cortes e parte prevendo uma pausa, sendo que a definição deste cenário será influenciada pelo contexto externo e a reação do mercado ao resultado da eleição presidencial.

O IPCA registrou deflação de 0,32% em agosto, ante alta de 0,07% em julho, sendo a maior deflação em quatro anos, continuando a desaceleração observada nos últimos 2 meses. No acumulado em 12 meses, o índice ficou em 4,22%, abaixo da variação de 4,44% apurada até julho, e no acumulado do ano chegou a 3,11%. Com esse resultado, o valor permanece dentro do intervalo de tolerância da meta definida pelo Banco Central. Entre os grupos, Despesas Pessoais registrou a maior alta (1,30%), impulsionada pelo reajuste do cigarro, enquanto Habitação apresentou a maior queda (-1,87%), influenciado pelo recuo dos preços de energia elétrica residencial.

Mensagem aos Investidores

Resultados

O Fundo distribuiu **R\$ 0,60 por cota** no mês, correspondendo a um *dividend yield* anualizado de **11,58% a.a.** sobre a cota de fechamento mensal. O valor da cota do INLG11 encerrou o mês em **R\$ 62,15** no mercado secundário.

A receita de setembro foi de **R\$ 3,6 MM**, superior ao patamar médio do Fundo, refletindo a recuperação de valores inadimplentes, e as despesas vieram em linha com o esperado. Além disso, o Fundo segue realizando o seu plano de investimentos, para garantir a manutenção da qualidade dos ativos, visando mantê-los competitivos e em conformidade com as novas regras exigidas pelos órgãos regulatórios. No mês foram realizados avanços nas obras planejadas, resultando em despesas de manutenção maiores.

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 cinco locatários, representando 13,2% da receita do portfólio. No entanto, a principal inadimplência, com exceção da empresa em recuperação judicial conforme explicação abaixo, ocorreu por conta de um erro operacional e já foi regularizada no início de outubro. Desconsiderando esse valor regularizado, a inadimplência representou 8,9% da receita.

Além disso, a Gestão tomou ciência, no mês de agosto, que um dos inquilinos do ativo Gaiolli, que representa em torno de 5,8% da receita do Fundo, entrou em recuperação judicial. Mais detalhes 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.

O valor remanescente é referente a três inquilinos menos representativos de Contagem, Viana e Rio Campo Grande, e estão em negociação.

Alavancagem

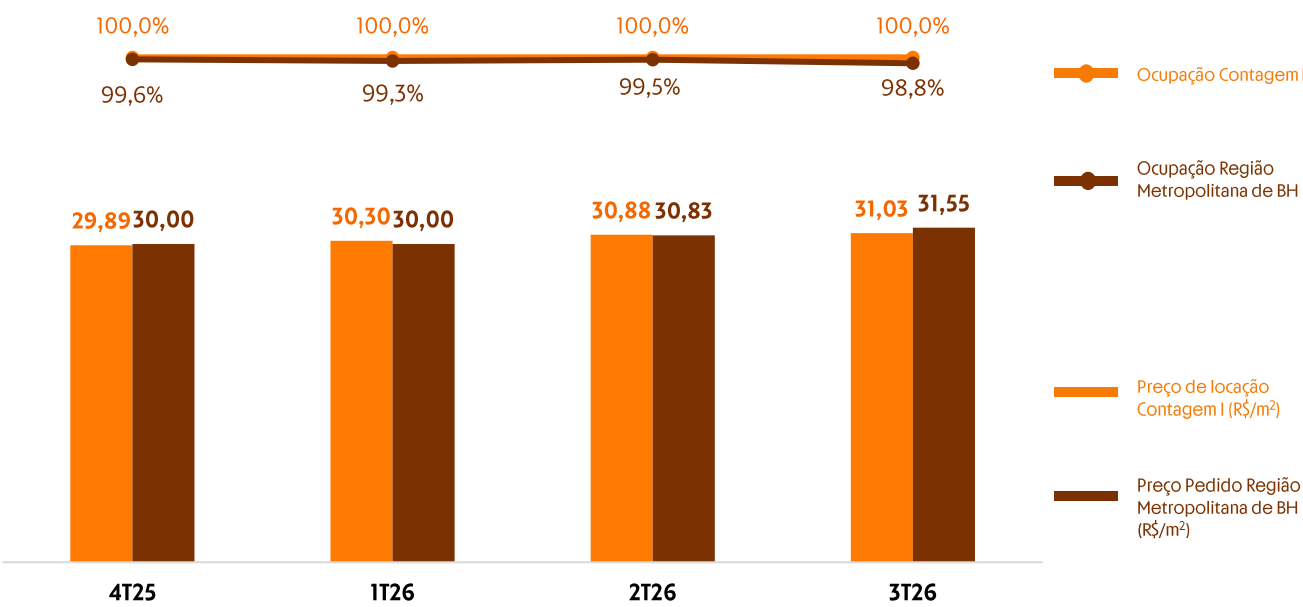
No dia 27 de julho de 2026, foi liquidado o CRI para a compra dos 20% remanescentes de participação do Fundo no ativo Gaiolli, em Guarulhos/SP. Lembrando que o Fundo exerceu o seu Direito de Preferência neste ativo, o que foi possibilitado por sinalização de intenção de venda do ativo pelo antigo coproprietário.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

Após o recebimento dos aluguéis *pro-rata* em agosto, o Fundo passou a receber a receita integral do ativo Gaiolli em setembro.

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 6,30% 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.

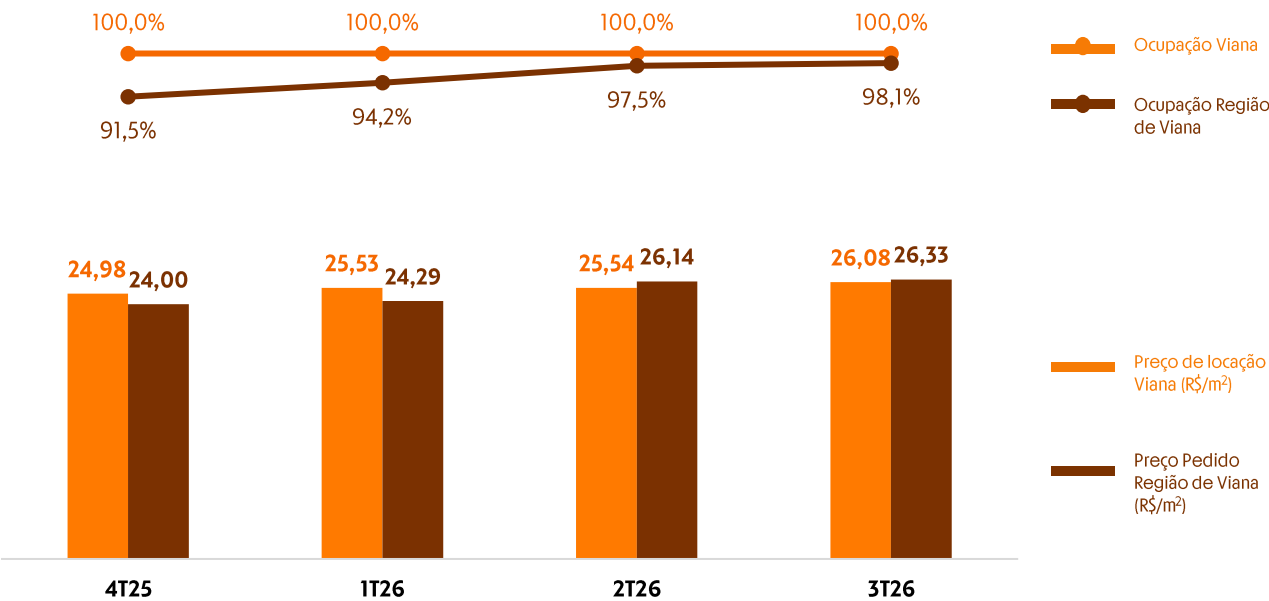
Comparativo Mercado

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

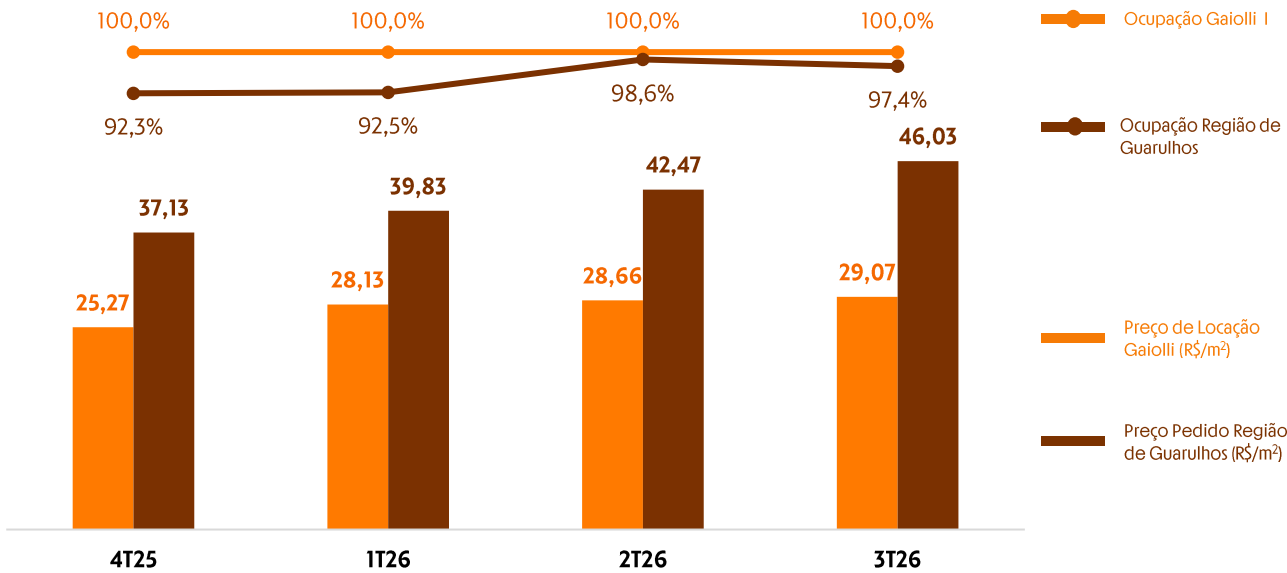


Fonte: SiiLA

Comparativo Mercado

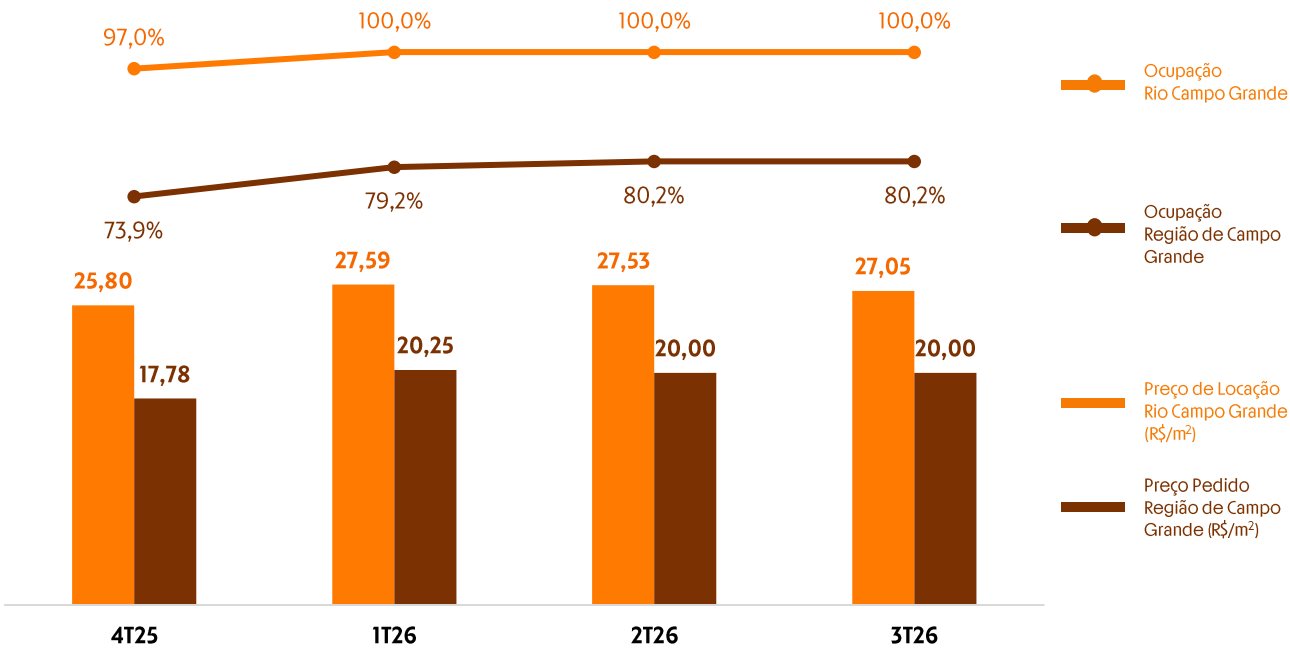
Gaiolli x Mercado de Ativos A e A+ na Região de Guarulhos/SP

Potencial de upside no valor locatício



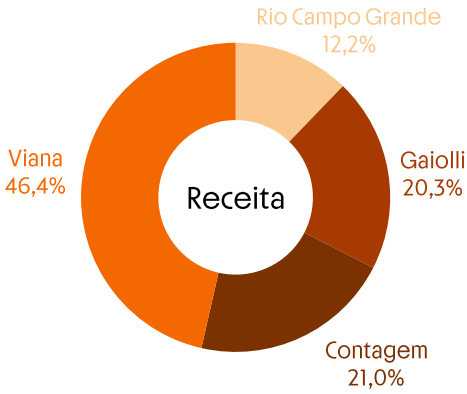
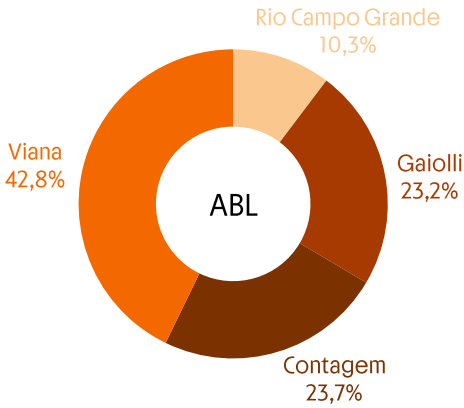
Fonte: SiILA

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

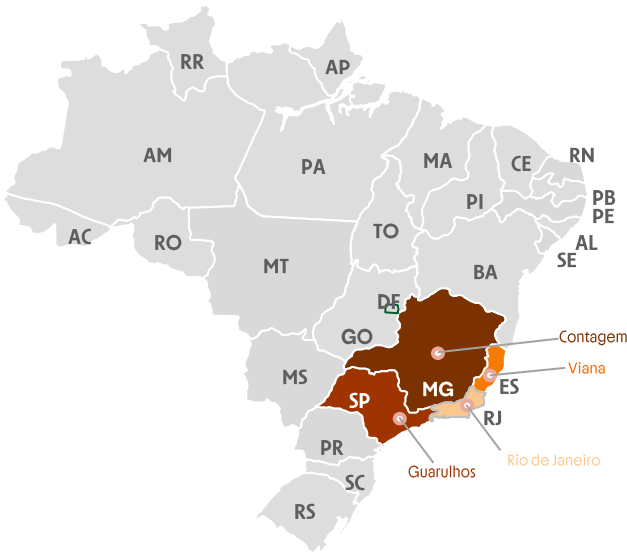


Fonte: SiILA

Contribuição por Ativo



Distribuição Geográfica



4 ESTADOS



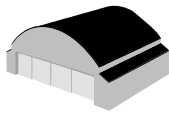
120,5

Mil m² ABL % FII



33

Clientes

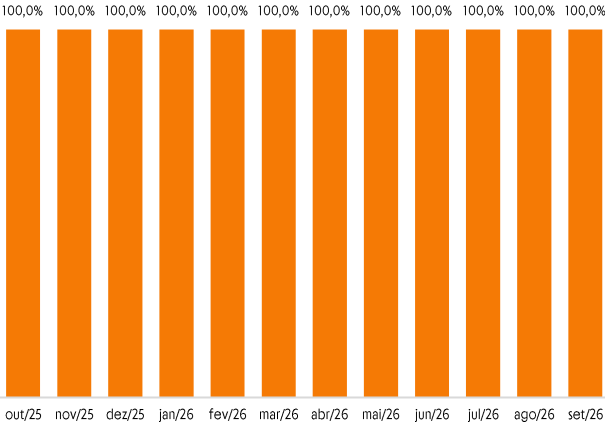


14

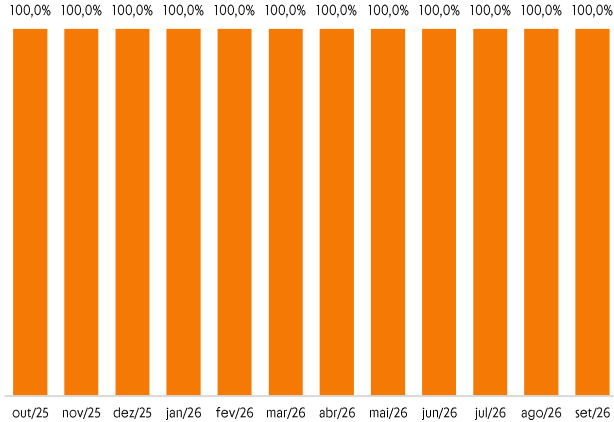
Galpões
Modulares

Ocupação por Empreendimento

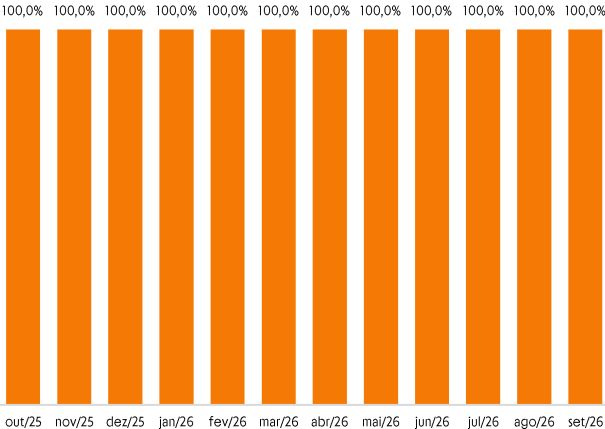
Gaiolli



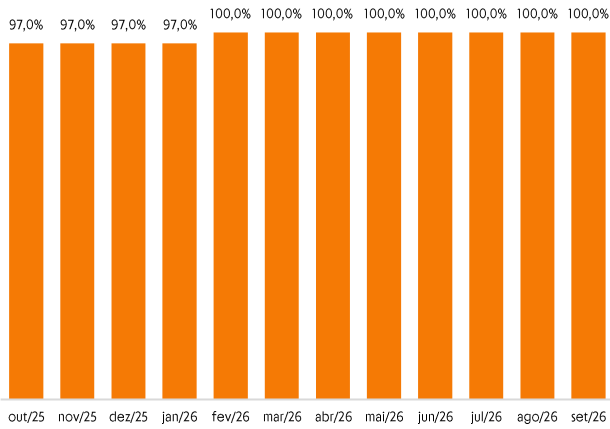
Viana



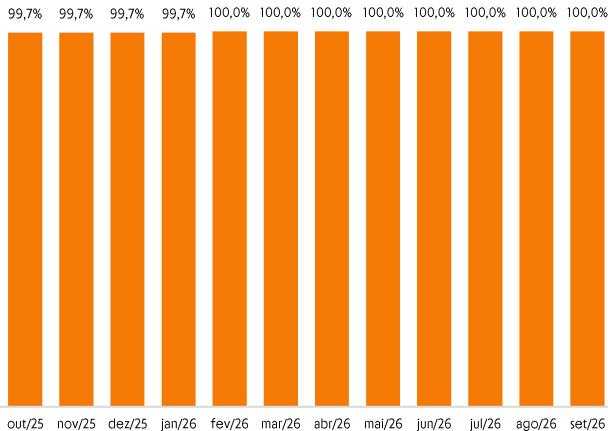
Contagem I



Rio Campo Grande



Consolidado

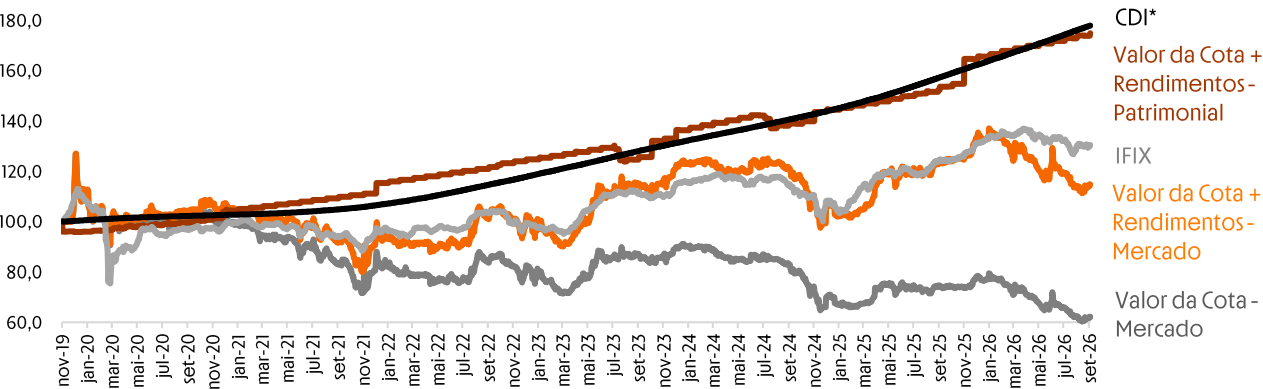


Demonstração de Resultados

	Últimos 12 Meses	YTD (2026)	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	Desde o Início
Receitas	37.697.514	27.645.393	2.863.962	3.037.320	3.214.463	2.779.020	2.980.840	3.612.987	186.363.626
Receita de Locação	36.450.322	27.429.336	2.846.139	3.019.832	3.200.061	2.759.739	2.965.800	3.601.219	
Resultado de Venda de Ativos	0	0	0	0	0	0	0	0	
Rendimento Mobiliário	1.247.192	216.057	17.823	17.488	14.402	19.281	15.040	11.768	
Recuperação PCLD	0	0	0	0	0	0	0	0	
Despesas Imobiliárias	-1.864.138	-536.538	-79.044	-79.044	-79.044	-10.353	0	-70.903	-3.039.033
Despesas Operacionais	-2.574.536	-1.961.098	-234.675	-198.435	-199.638	-213.525	-231.769	-207.657	-9.629.491
Despesas Financeiras	-493.174	-493.174	0	0	0	0	-257.266	-235.909	-493.174
Resultado Caixa	42.817.786	24.654.582	2.550.242	2.759.840	2.935.782	2.555.143	2.491.805	3.098.519	173.695.102
Reserva	-1.661.681	289.226	-157.020	52.579	228.520	-152.119	-215.457	391.257	2.508.808
Rendimento Não Distribuído Acumulado	2.509.533	2.509.533	2.204.753	2.257.332	2.485.852	2.333.733	2.118.276	2.509.533	2.509.533
Rendimento Distribuído	34.427.346	24.365.356	2.707.262	2.707.262	2.707.262	2.707.262	2.707.262	2.707.262	171.185.570
Distribuição por Cota	7,63	5,40	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	50,45

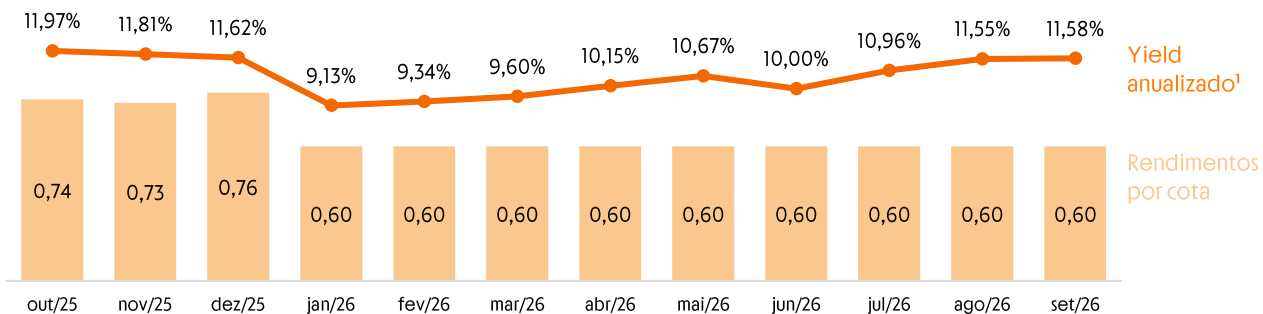
Resultado Histórico

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



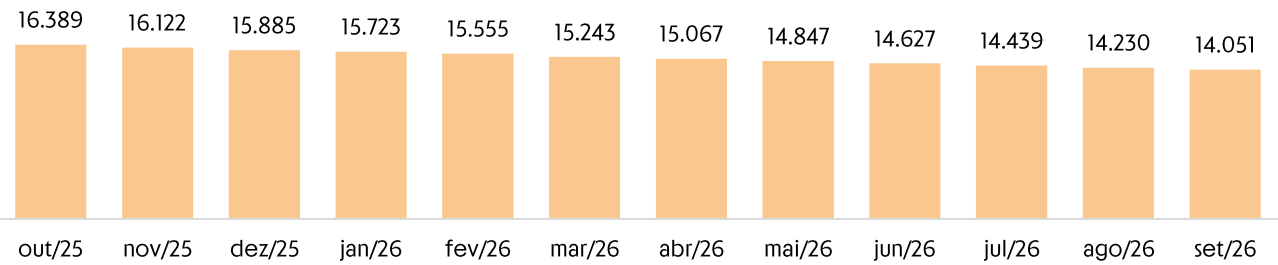
* Considerando uma alíquota de IR de 15%

Histórico de Rendimentos

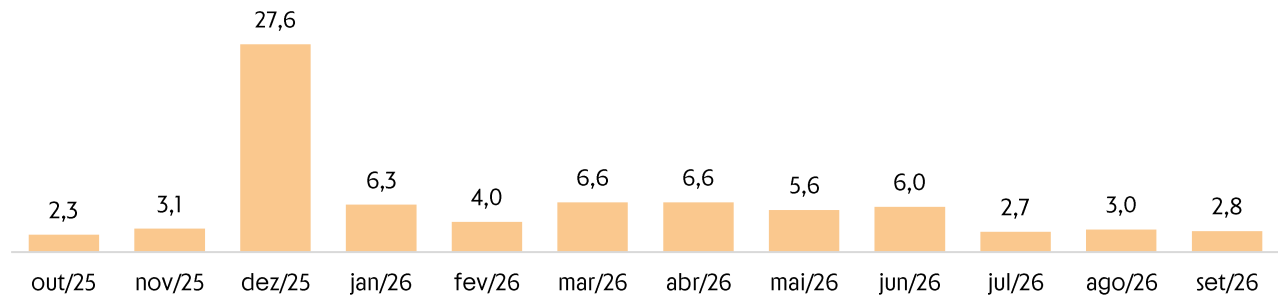


¹Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado no fechamento do mês

Número de Cotistas

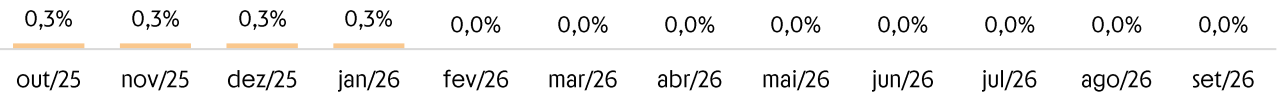


Volume Negociado
(R\$ MM)

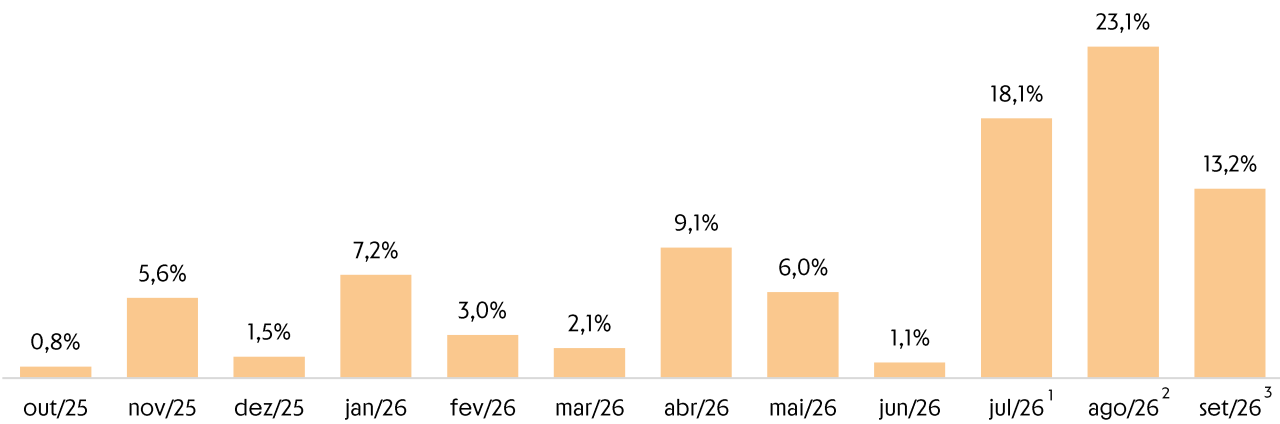


Vacância Física

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



Inadimplência

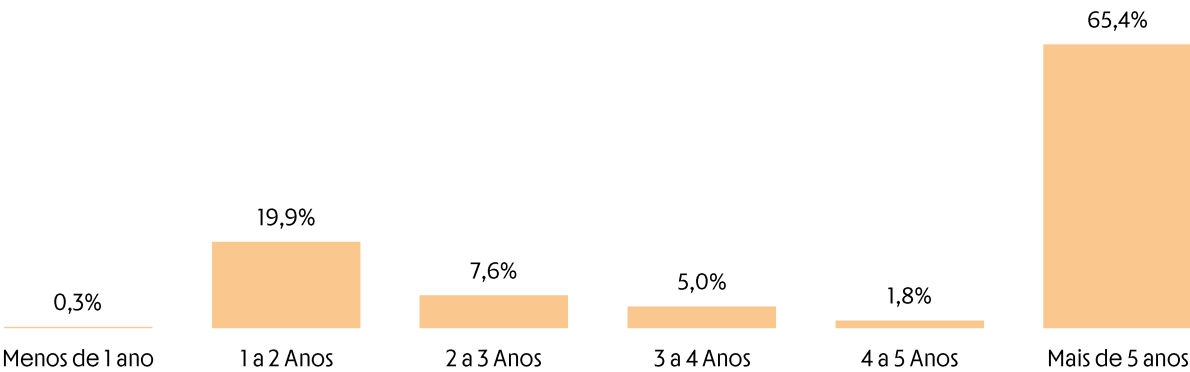


¹ Grande parte da inadimplência foi devido a um erro operacional no repasse, que após regularização, ficou em 0,7%.

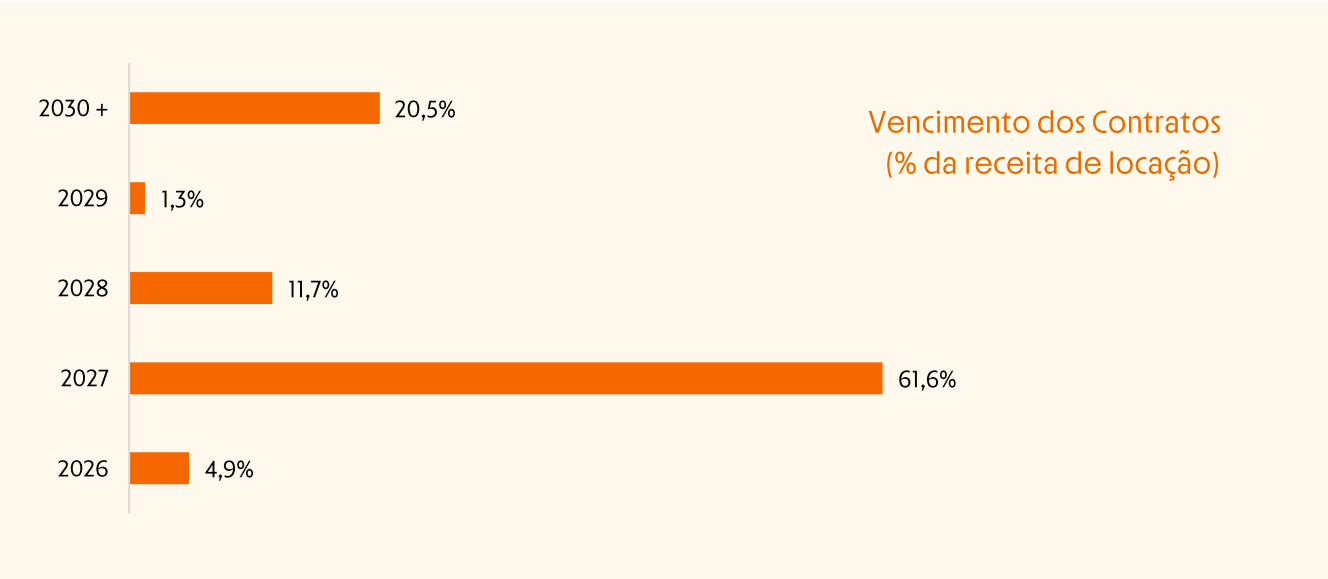
² Grande parte da inadimplência foi devido a um erro operacional no repasse, que após regularização, ficou em 7,7%.

³ Grande parte da inadimplência foi devido a um erro operacional no repasse, hoje este valor é de 8,9%, conforme detalhado na Mensagem aos Investidores.

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

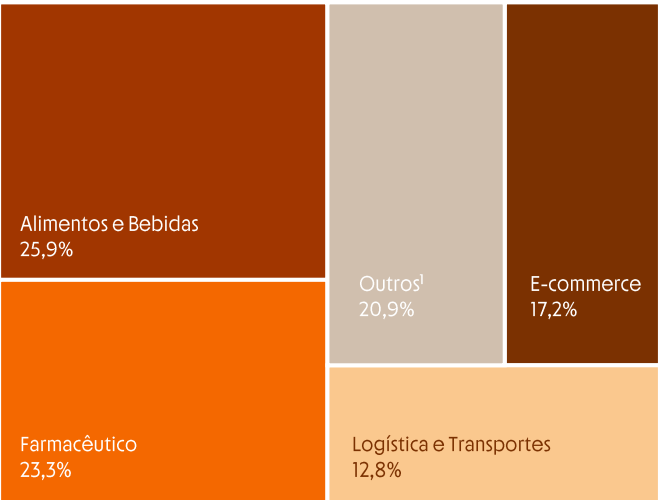


1 nova locação, 1 expansão e
1 renovação assinadas em 2026:

2,5 mil m² ABL – % FII

Locatários

Segmento de Atuação dos Locatários
(%ABL)

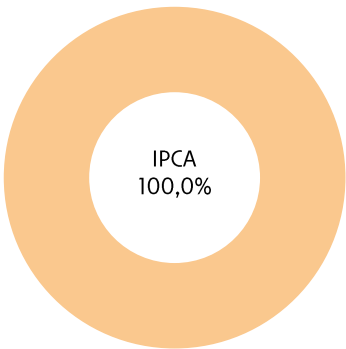


E-commerce

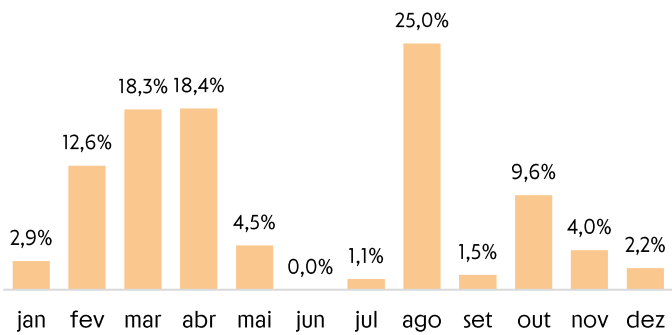


¹ Energia e Telecomunicações, Distribuidora, Comércio de Embalagens, Atacadista, Beleza e Estética, Guarda Documental, Petróleo, Gás e Combustíveis, Indústria, Tecnologia da Informação, Produtos Veterinários e Equipamentos, Ferramentas e Peças.

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

EVOLUÇÃO DO PORTFÓLIO

Aquisição dos 20% remanescentes
Gaiolli

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

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

Ago/26

VIANA / ES
80,0% de Participação do Fundo

GAIOLLI / SP
100,0% de Participação do Fundo

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

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

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/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

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

Out/20

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/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	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

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%	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

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	6
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

