



INLG11

Relatório Gerencial

Inter Logístico
Fundo de
investimento
imobiliário

Outubro
2024

Sobre o fundo

Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objetivo o investimento, locação, manutenção e reciclagem de ativos imobiliários voltados primordialmente para os segmentos logísticos e industriais.



Principais Indicadores

**Valor
Mercado**
R\$ 353,7MM

Rendimento Mês
R\$ 0,80
por Cota

**Yield
Anualizado¹**
12,24%

**Yield
Mês**
1,02%

**Número
de Cotistas**
19.594

**Número
de Cotas**
4.512.103

Vacância
1,9%

Inadimplência
3,4%

**Cota
Patrimonial**
R\$ 99,45
por Cota

**Cota
Mercado**
R\$ 78,40
por cota

**Área Bruta
Locável**
113,9 Mil m²

**Patrimônio
Líquido**
R\$ 448,7MM

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)

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



Mantida a distribuição recorde histórica de R\$ 0,80/cota



Aumento no número de cotistas em 17% nos últimos 12 meses



Aumento do *dividend Yield* anualizado para 12,24%

Mensagem aos investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Setembro foi de 0,44%, em linha com as expectativas do mercado, influenciado pela alta no setor de energia elétrica e alimentos e bebidas, acumulando 4,42% nos últimos 12 meses, estando abaixo do teto da meta estabelecida (4,5%). Em Outubro não houve reunião do Copom, com isso a taxa básica de Juros se manteve no patamar de 10,75% ao ano.

O índice de Fundos Imobiliários (IFIX) recuou 3,06% em Outubro, influenciado pelo cenário macroeconômico marcado pela elevação da taxa Selic, a ameaça inflacionária e as preocupações com o cenário fiscal do Brasil.

No mês, as expectativas de inflação seguiram deteriorando, majoritariamente pela dimensão fiscal demandando atuação do governo no equilíbrio das contas públicas e tem uma expectativa de ser endereçada em parte em Novembro. A outra dimensão é pelos preços de energia, pelo câmbio persistentemente depreciado e uma atividade em pleno emprego crescendo acima do potencial que por si só contrata uma inflação corrente mais persistente.

Em 06/Novembro o Banco Central elevou em 50 bps a taxa Selic, para 11,25%. A curva de juros precifica aproximadamente 13,50% de Selic terminal e juros reais em toda estrutura a termo ao redor de 6,80%. Os preços refletem uma assimetria e depende em grande parte das medidas de ajuste fiscal a serem propostas pelo governo.

Mensagem aos Investidores

Resultados

O Fundo distribuiu **R\$ 0,80** por cota (apurados segundo o regime caixa de Outubro), novo recorde histórico de distribuição mensal, correspondendo a um *dividend yield* prospectivo anualizado de **12,2% a.a.** sobre a cota de fechamento do mês.

O valor da cota do INLG11 fechou Outubro em **R\$ 78,40** no mercado secundário.

A receita bruta em Outubro foi R\$ 3,22 milhões, gerando um resultado caixa de R\$ 2,84 milhões. O valor distribuído pelo Fundo foi de R\$ 3,61 milhões fomentado parcialmente pelo resultado da venda do parque logístico Goiânia.

Excluindo apreciação imobiliária, a receita de locação do Fundo em Outubro foi 29% maior do que em Setembro e 14% acima de Agosto.

Ativos

A vacância física do Fundo fechou o mês em 1,9%, referente à saída antecipada de um locatário no ativo Contagem, que pagou a multa rescisória e cumpriu com suas obrigações locatícias até a rescisão. A Gestora e a Administradora Imobiliária estão processo de prospecção ativa por um novo cliente.

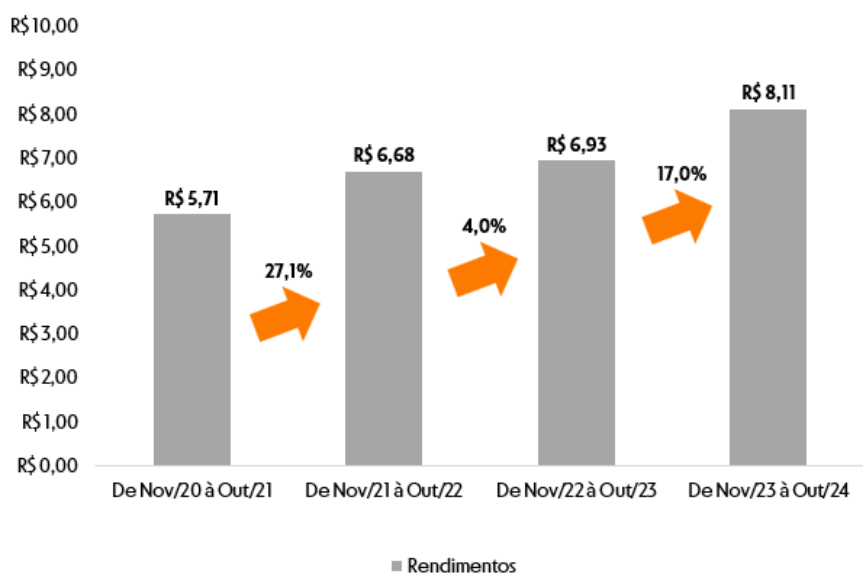
No mês houve a inadimplência de apenas 1 locatário, resultando em 3,4% do total da receita esperada, sendo que o histórico de inadimplência do Fundo é de curtíssimo prazo, ou seja: os poucos atrasos nos pagamentos são na sua grande maioria quitados no mês subsequente.

O portfólio é composto por uma base diversificada de locatários que atuam setores distintos. A somatória das áreas locadas aos 5 maiores clientes representam apenas 54,2% da ABL do Fundo, e atuam em segmentos diversificados: Alimentos e Bebidas, E-Commerce, Logística e Transportes, e Farmacêutico. Essa pulverização de receitas mitiga o risco de vacância e inadimplência.

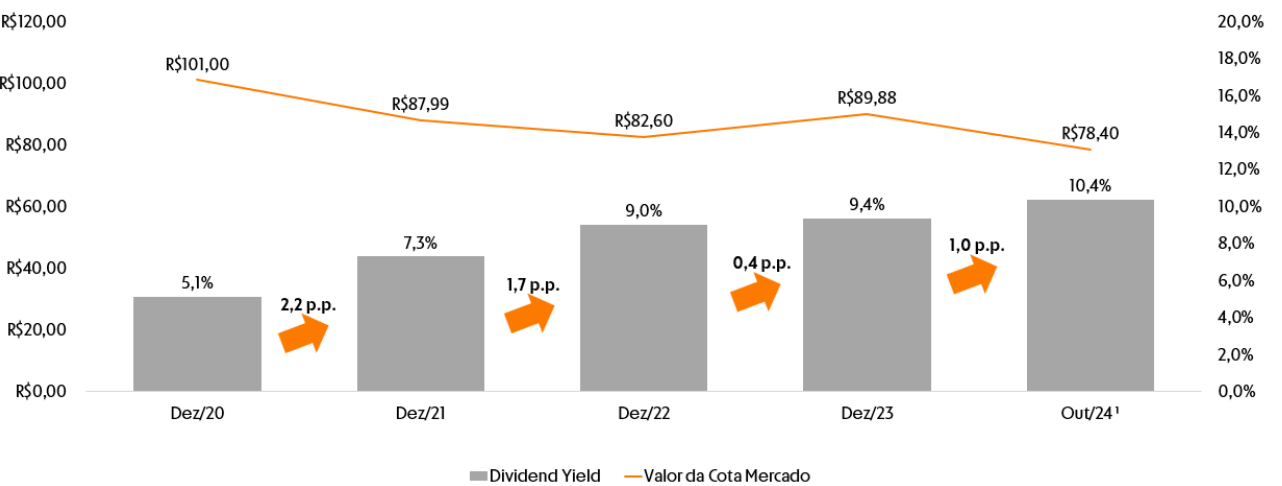
Mensagem aos Investidores

Histórico de Resultados

Distribuição de rendimentos crescente, atingindo R\$ 8,11/cota nos últimos 12 meses, com crescimento de 17,0% em comparação aos 12 meses anteriores e 54,6% desde o período entre Nov/20 e Out/21.



O *dividend yield* do Fundo aumentou ao longo dos anos de operação por conta dos movimentos estratégicos, crescendo em 5,3 p.p. desde 2020.



[1] = Dividend Yield Anualizado

Mensagem
aos Investidores

Reciclagem de Portfólio

Com os recursos da **4ª Emissão** o Fundo investiu para aumentar sua participação em dois dos ativos mais rentáveis adquirindo 31,2% do Parque Logístico Gaiolli e 35,0% do Parque Logístico Viana, atingindo a participação de 80,0% em cada ativo. As parcelas remanescentes serão corrigidas apenas pelo IPCA/IBGE.

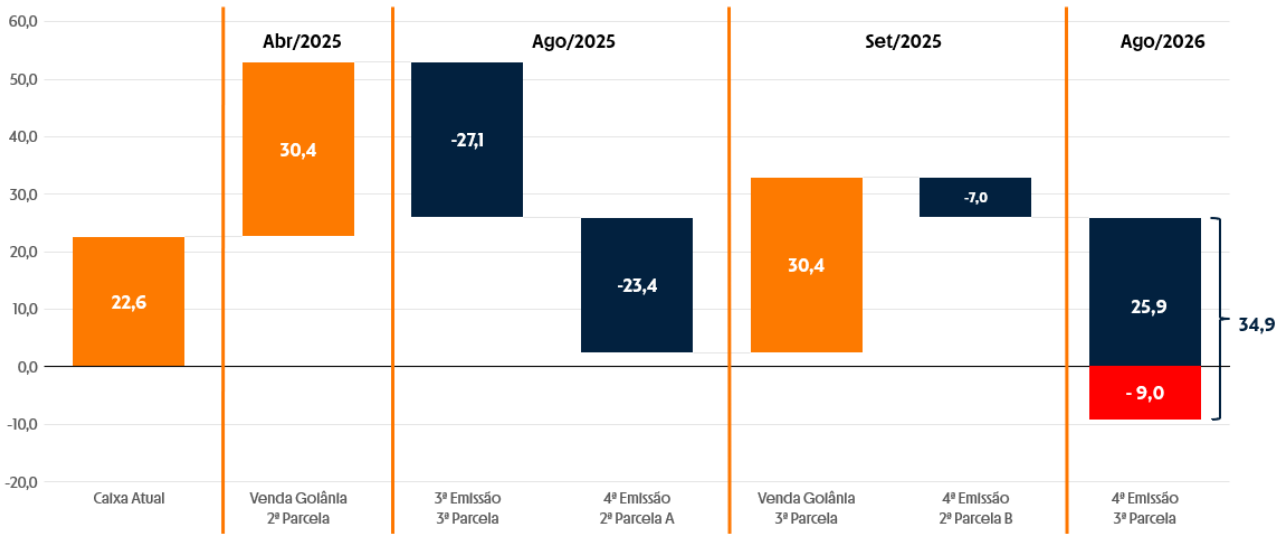
É importante ressaltar que o Fundo recebe 100% das receitas locatícias desde a quitação da primeira parcela do preço, ocorrida em Ago/2024.

Da **3ª Emissão** resta apenas a quitação da 3ª parcela [R\$ 37,5MM em Ago/2025].

Celebrada a **venda do Parque Logístico Goiânia** e recebida a primeira parcela do preço correspondente a R\$ 45,6MM, o Fundo tem apenas duas parcelas do preço a receber.

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

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



Mensagem
aos Investidores

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

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

Disponível no [LINK](#).

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

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

Mensagem aos Investidores

Locações no Ativo Gaiolli

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

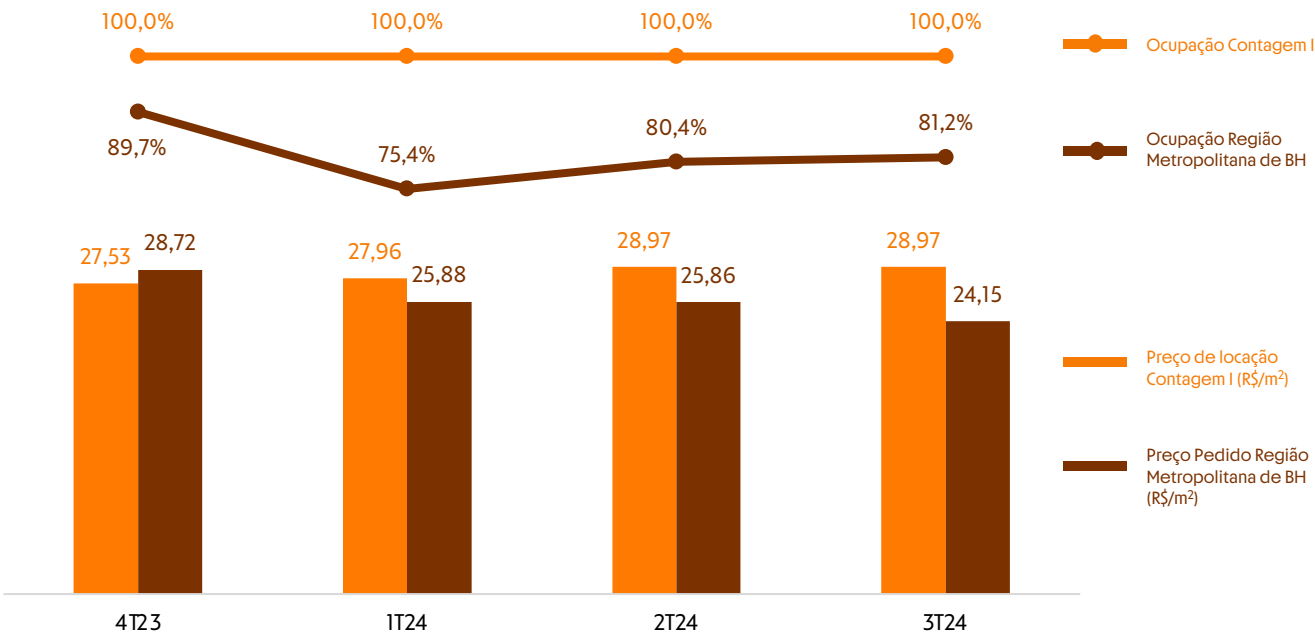
Lembramos que foram celebrados dois novos contratos de locação, conforme Fatos Relevantes publicados em 10 e 26/Jun:

[LINK 1](#) e [LINK 2](#).

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

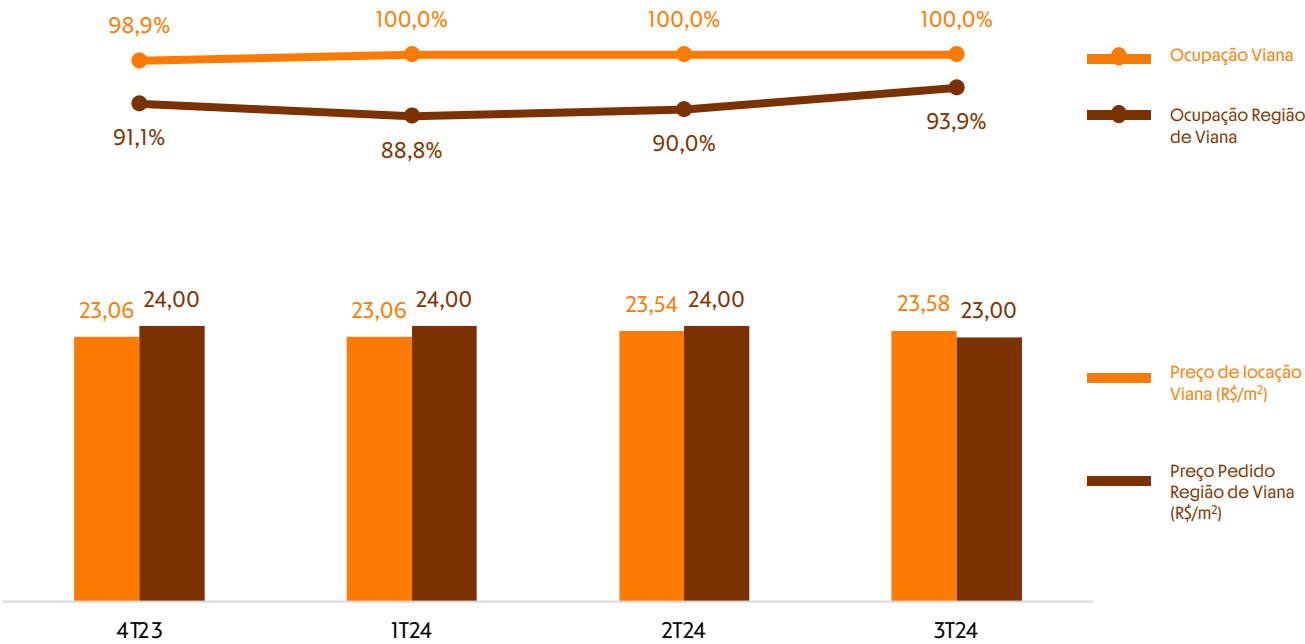
Comparativo
Mercado

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

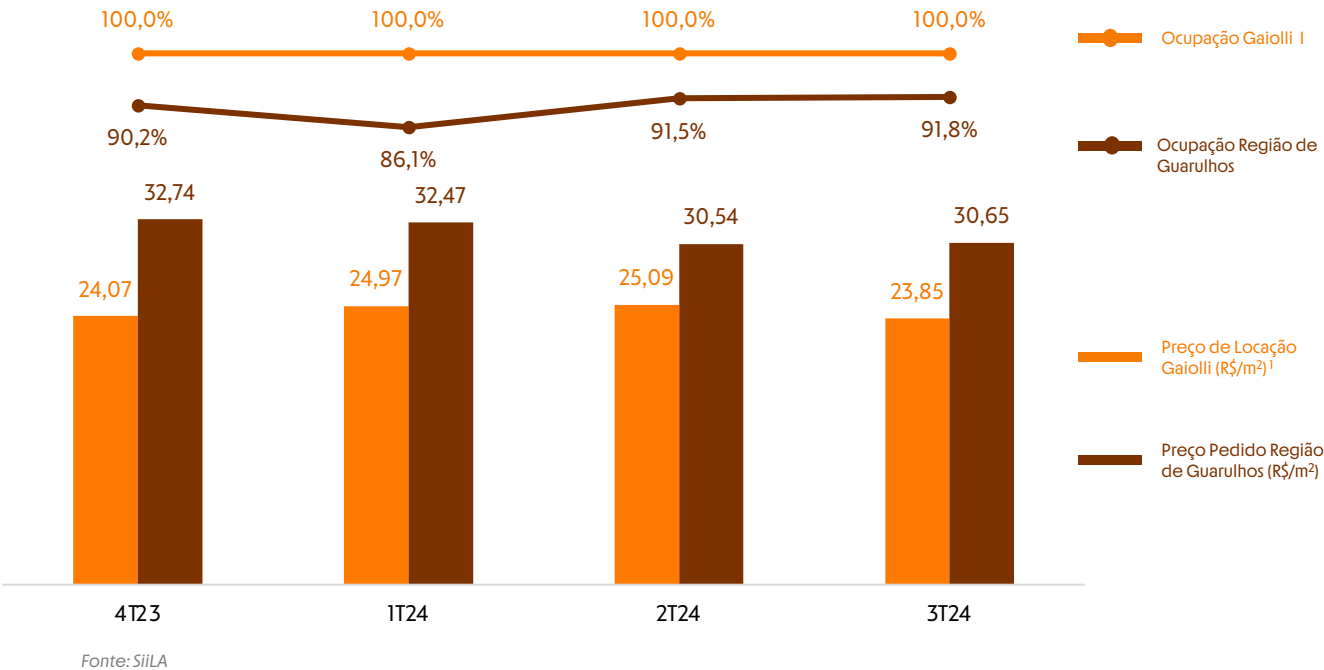


Fonte: SiILA

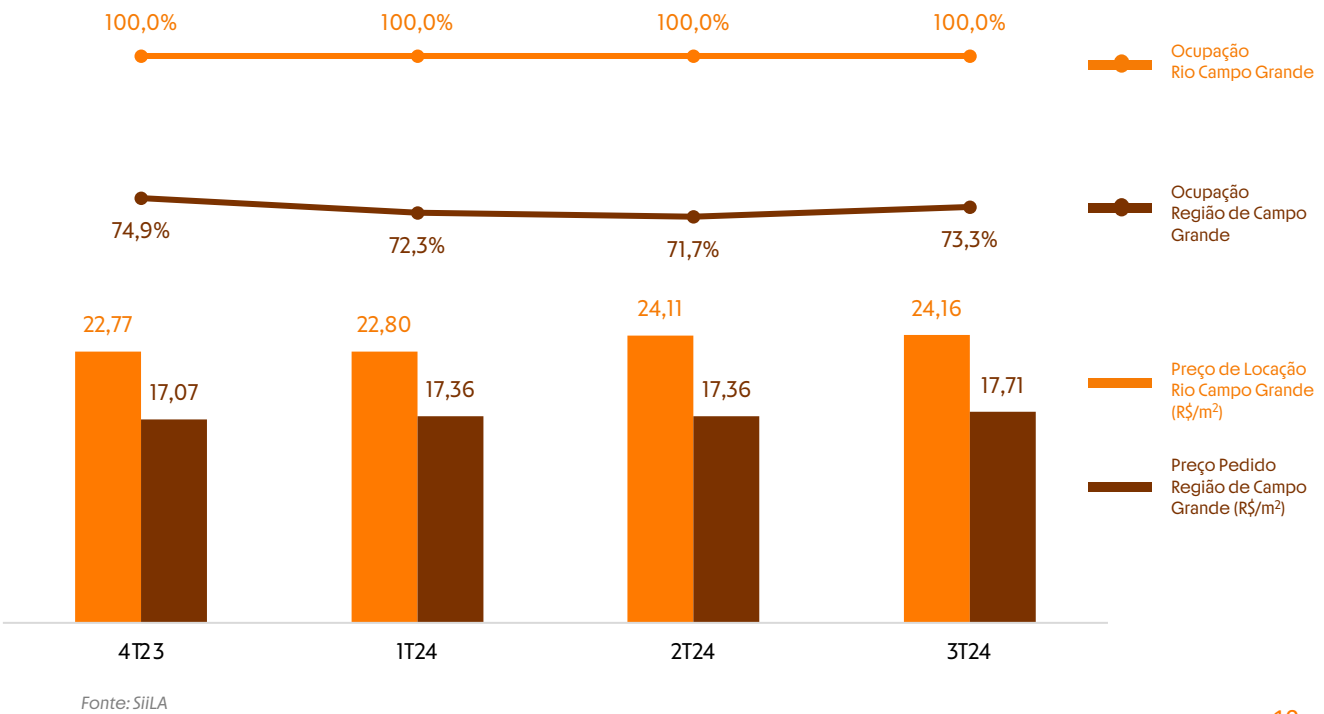
Comparativo
Mercado

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

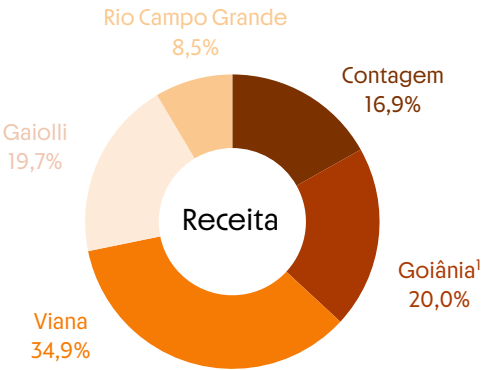
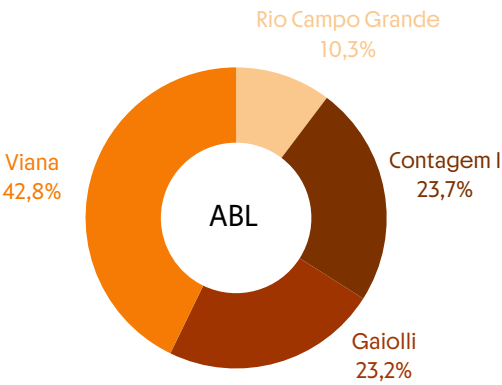
Potencial de upside no valor locatício



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

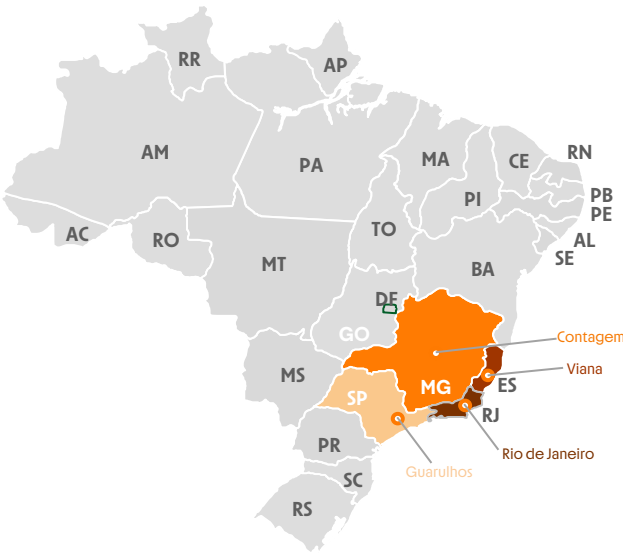


Contribuição
por Ativo



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



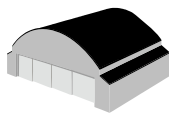
113,9

Mil m² ABL % FII



31

Clientes

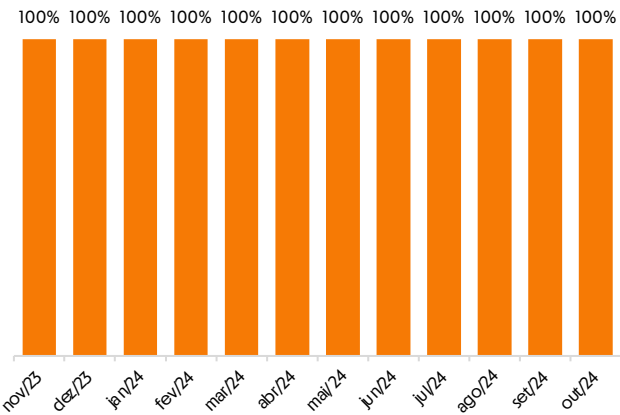


14

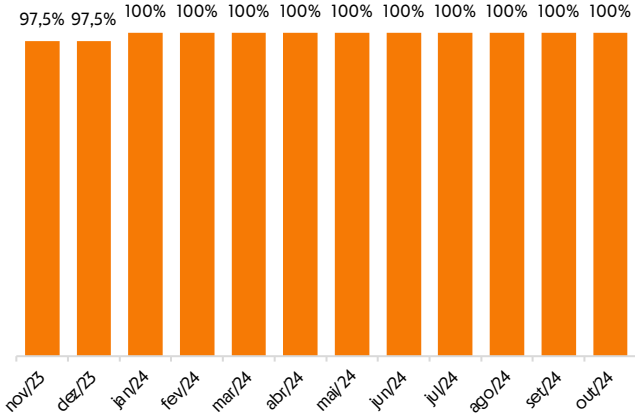
Galpões
Modulares

Ocupação por
Empreendimento

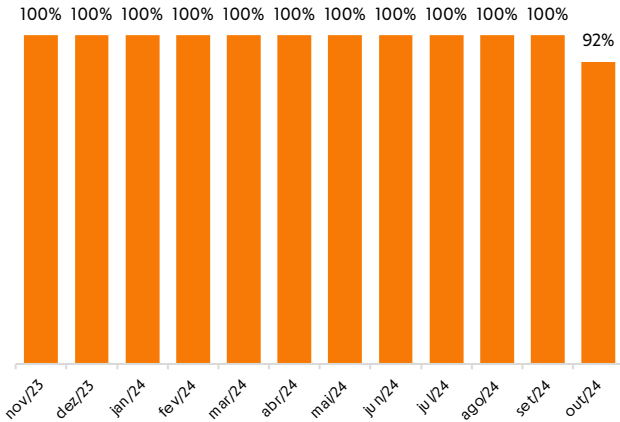
Gaiolli



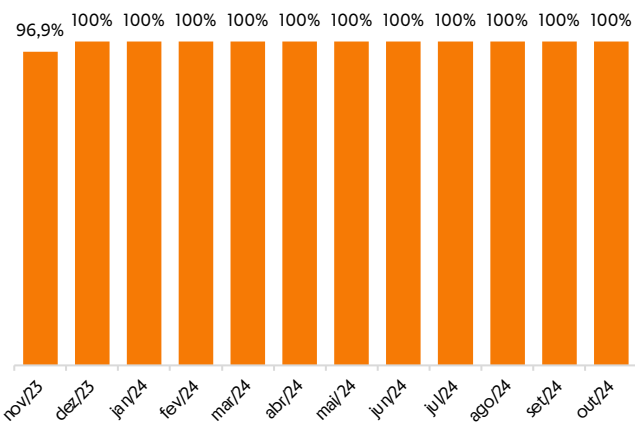
Viana



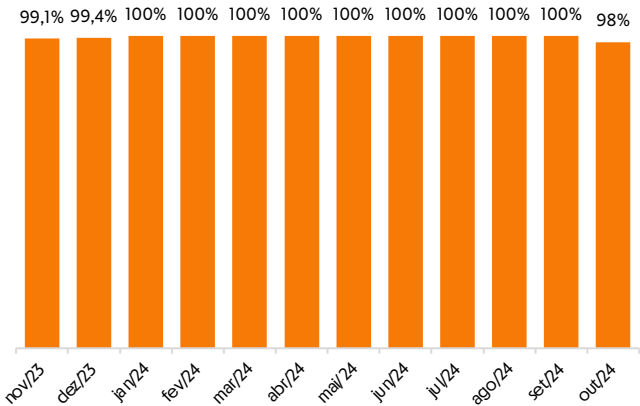
Contagem I



Rio Campo Grande



Consolidado



Demonstração
de Resultados

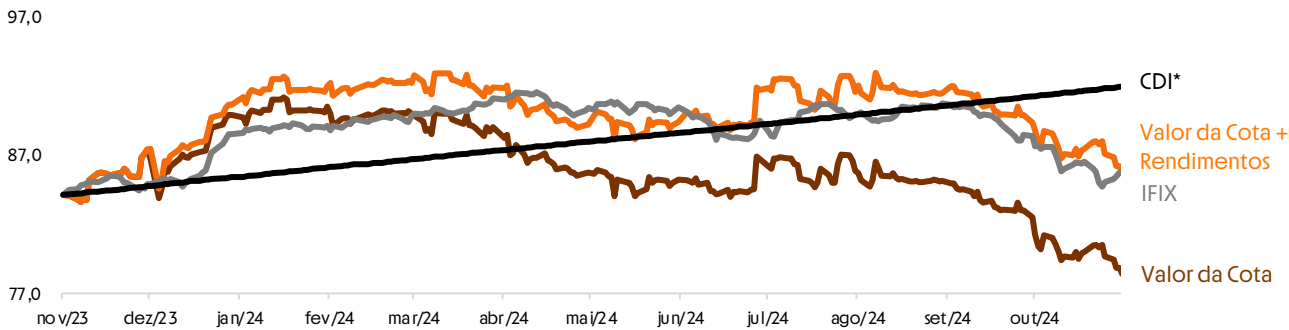


Rendimento recorde de R\$ 0,80/cota
em Outubro e média de R\$ 0,74/cota
em 2024

	Últimos 12 Meses	YTD (2024)	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24
Receitas	38.872.238	33.031.264	2.764.039	2.704.829	2.814.726	2.916.119	7.478.711	3.321.907
Receita de Locação	33.610.103	27.821.696	2.738.881	2.673.484	2.791.273	2.883.287	2.524.115	3.306.276
Resultado de Venda de Ativos	4.910.623	4.910.623	0	0	0	0	4.910.623	0
Rendimento Mobiliário	351.512	283.314	25.158	31.346	23.453	32.833	43.973	15.631
Despesas Imobiliárias	-392.836	-392.836	-40.052	-30.154	-26.255	-10.994	-14.397	-221.141
Despesas Operacionais	-2.143.324	-1.824.530	-169.877	-163.154	-157.153	-175.939	-216.905	-261.571
Resultado Caixa	36.336.078	30.813.899	2.554.111	2.511.522	2.631.318	2.729.186	7.247.409	2.839.195
Reserva	3.601.569	3.162.209	12.455	-29.887	54.611	122.269	3.637.727	-770.487
Resultado Não Distribuído Acumulado	3.733.014	3.733.014	718.781	688.894	743.505	865.774	4.503.501	3.733.014
Rendimento Distribuído	32.739.349	27.651.690	2.541.409	2.541.409	2.576.707	2.612.004	3.609.682	3.609.682
Distribuição por Cota	8,83	7,39	0,72	0,72	0,73	0,74	0,80	0,80

Comparativos
e Liquidez

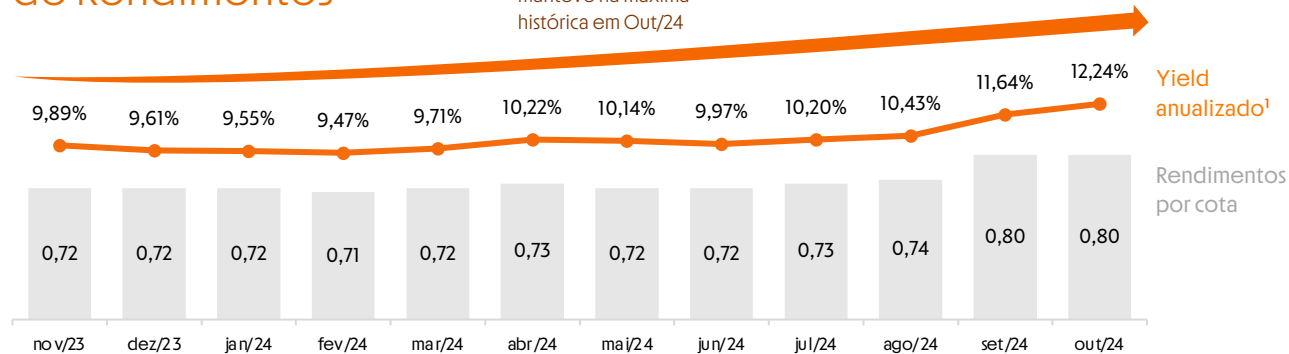
Comparativo INLG11, IFIX e CDI Últimos 12 Meses (Base 84,12)



* Considerando uma alíquota de IR de 15%

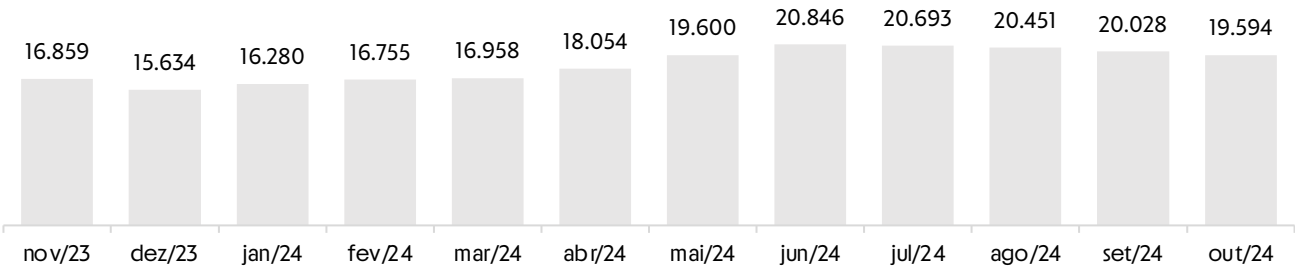
Histórico
de Rendimentos

Distribuição se
manteve na máxima
histórica em Out/24

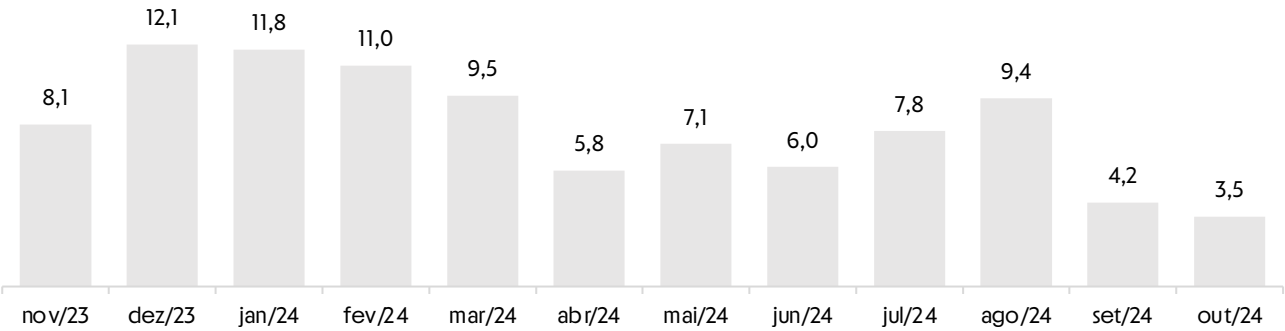


¹ Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado no fechamento do mês

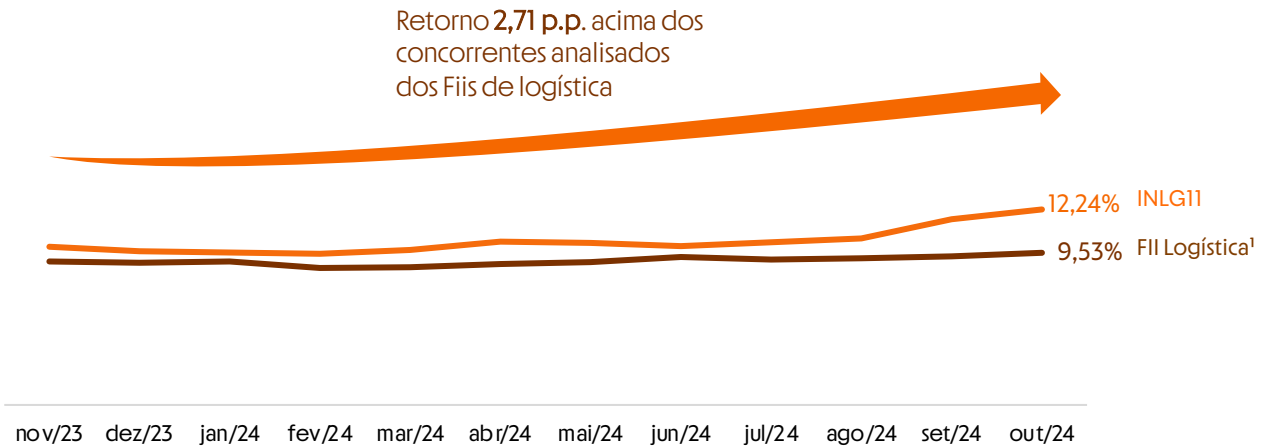
Número
de Cotistas



Volume
Negociado
(R\$ MM)



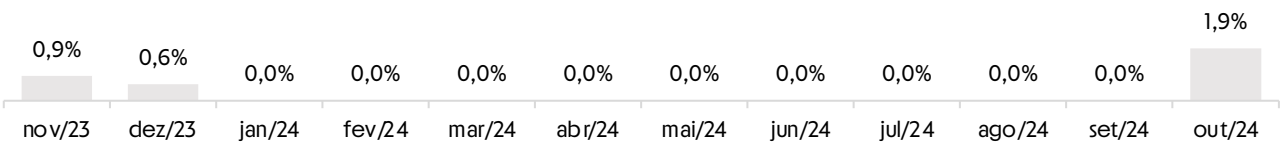
Comparativo
Dividend Yield Anualizado
(Com base na cota a valor de mercado)



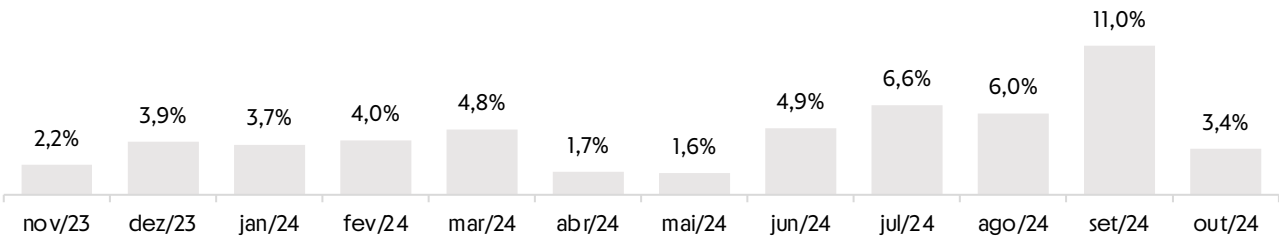
¹ Cesta de fundos logísticos: TRBL11, XPIN11, GGRC11, VILG11, XPLG11, LVBI11, BRCO11, HGLG11 e BTLG11

Vacância
Física

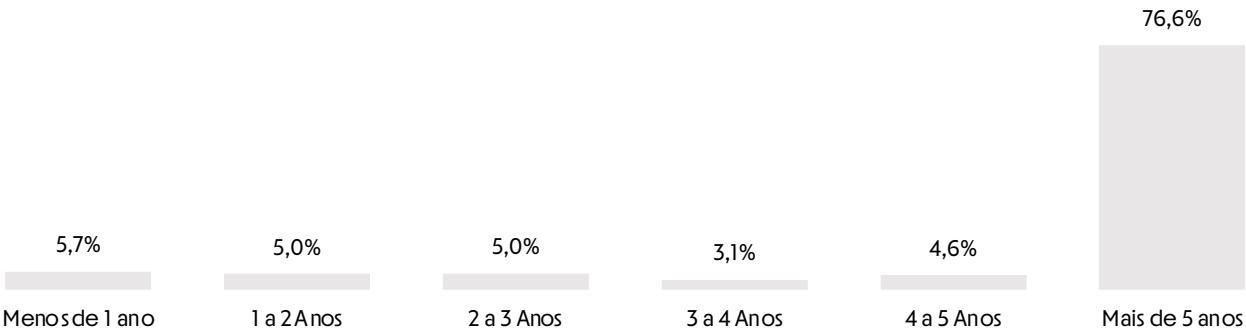
Vacância média de 0,3%
nos últimos 12 meses



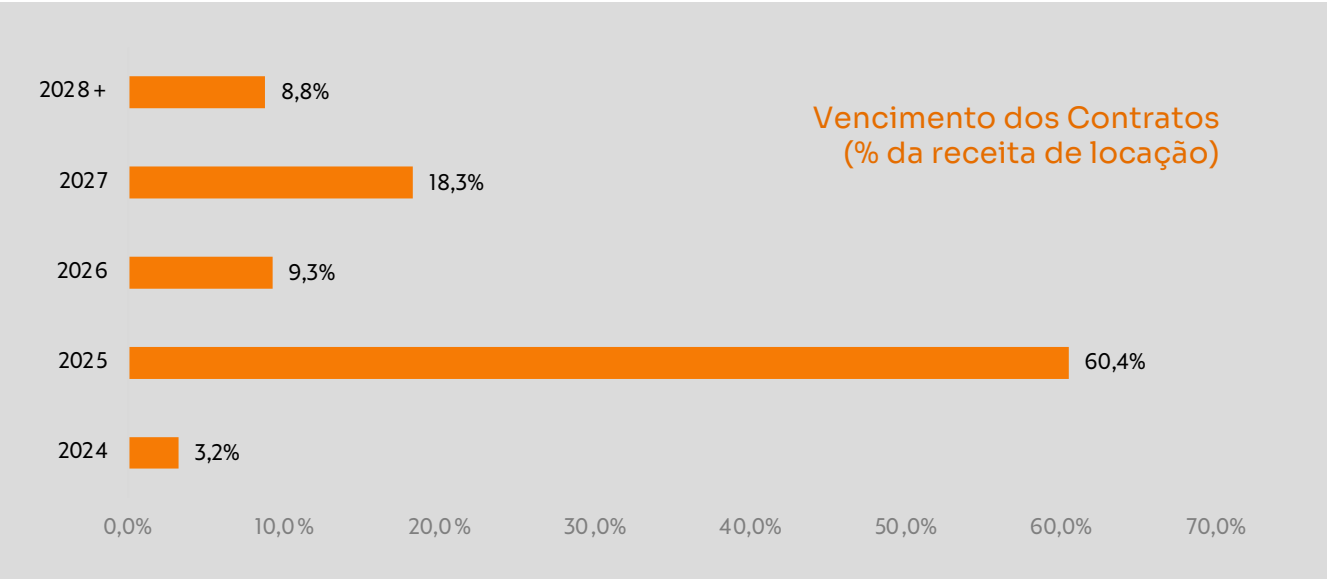
Inadimplência



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

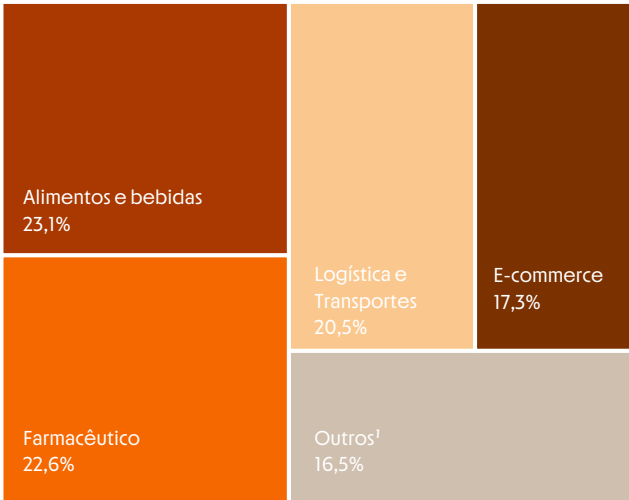


5 novas locações e 1 renovação pela
equipe comercial da Administradora
Imobiliária em 2024:

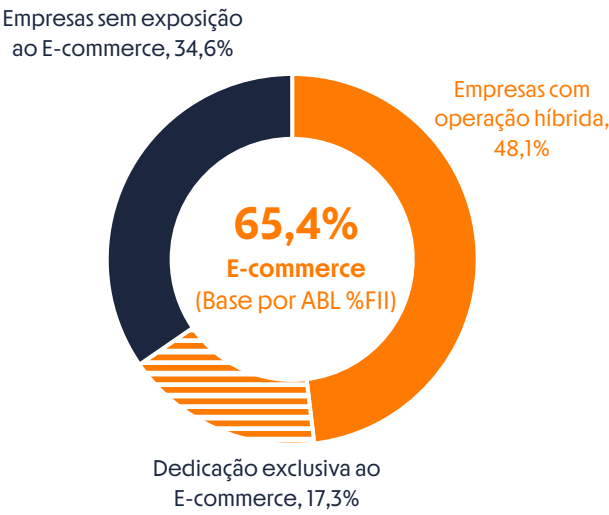
9,2 mil m² ABL - % FII

Locatários

Segmento de Atuação dos Locatários
(%ABL)

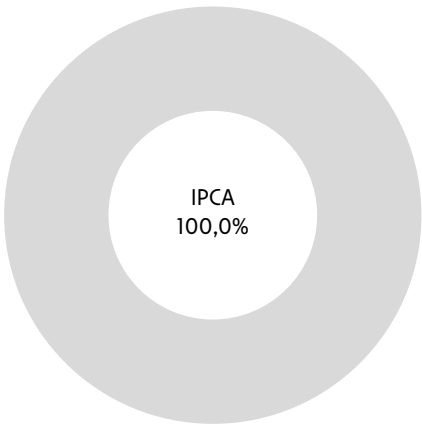


E-commerce

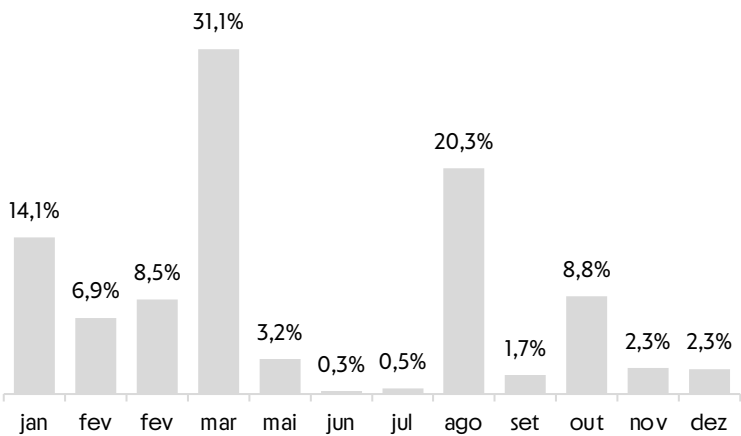


¹ Energia e Telecomunicações, Comércio de Embalagens, Construção Civil, Atacadista, Guarda Documental, Petróleo, Gás e Combustível, Indústria, Tecnologia da Informação, Produtos Veterinários e Equipamentos, Máquinas e Peças.

Correção Contratos
(% receita)



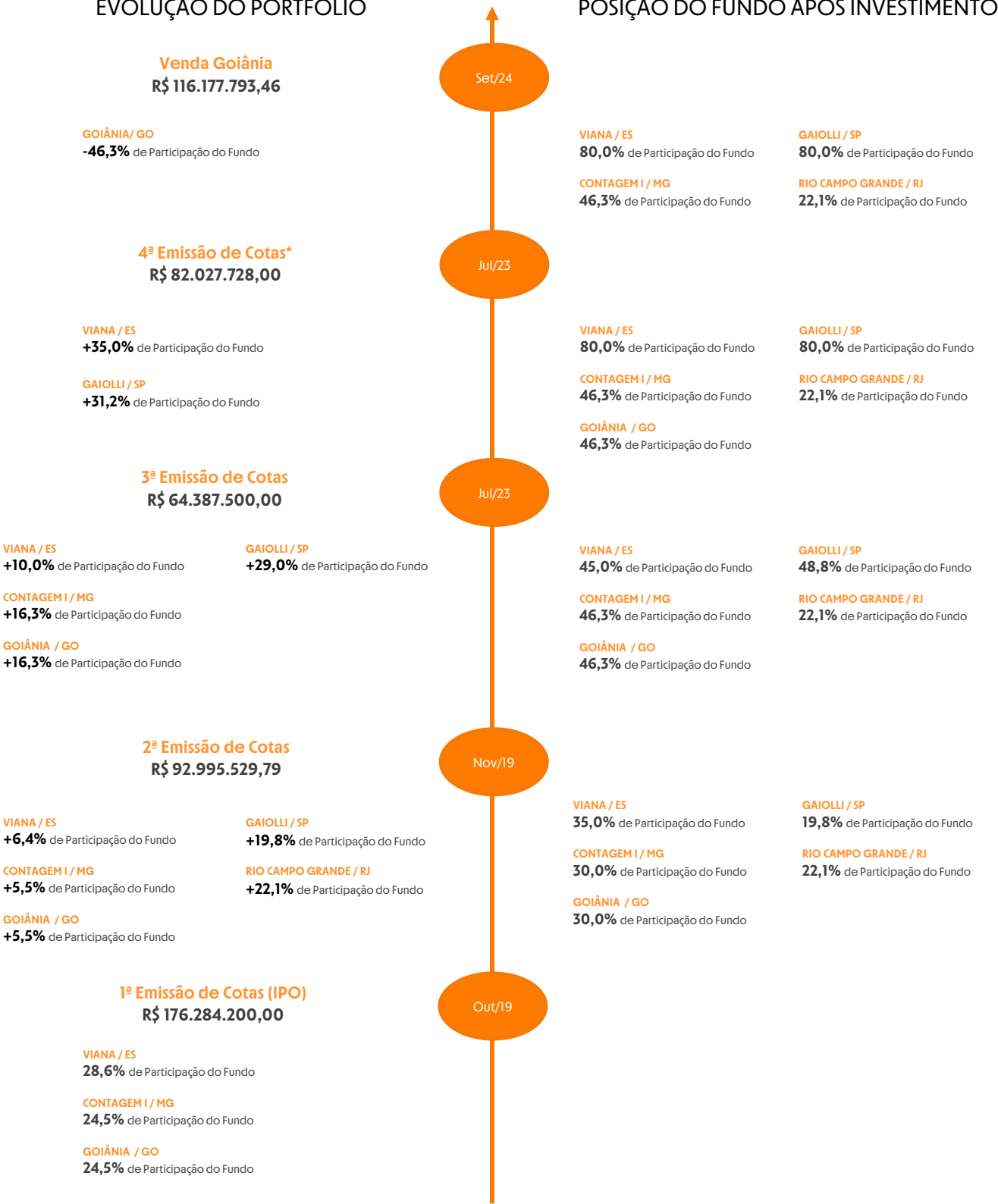
Mês de Reajuste
(% receita)



Principais Eventos

EVOLUÇÃO DO PORTFÓLIO

POSIÇÃO DO FUNDO APÓS INVESTIMENTO



Diferenciais
Técnicos



Portaria blindada 24h
Circuito fechado de TV, que proporciona maior economia e segurança



Diversificação Geográfica
Presente também em mercados menos competitivos, atendendo uma demanda de clientes de alta relevância



Base de Apoio
Edificações como restaurante, portaria, serviços de jardinagem, limpeza e manutenção em geral



Operação Modular e Flexível
Galpões modulares permitem uma melhor negociação comercial e rápida absorção



Pé direito diferenciado
Até 12 metros



Carga de piso
Todos os ativos com 6 Ton/m²

Descrição
dos Ativos



GAIOLLI
SÃO PAULO

Endereço: Avenida Amâncio Gaiolli nº 426, Bairro Água Chata, Guarulhos – SP

Classe	A	Galpões	2
Cidade	Guarulhos	Módulos	15
ABL Total	32.988 m²	Nivelado a Laser	Sim
Participação INLG11	80,00%	Nº Clientes	6
Data Aquisição	01/12/2020	Vacância	0%
Conclusão do Imóvel	Mar/2012	Capacidade do Piso	6 ton/m²
Pé Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

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.

PRINCIPAL LOCATÁRIO:



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%	Nº Clientes	9
Data Aquisição	19/12/2019	Vacância	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:





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 m²	Nivelado a Laser	Sim
Participação INLG11	46,25%	Nº Clientes	9
Data Aquisição	19/12/2019	Vacância	8,1%
Conclusão do Imóvel	Fev/2011	Capacidade do Piso	6 ton/m²
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 m²	Nivelado a Laser	Sim
Participação INLG11	22,10%	Nº Clientes	7
Data Aquisição	01/12/2020	Vacância	0%
Conclusão do Imóvel	Mar/2020	Capacidade do Piso	6 ton/m²
Pé Direito	12/10 m	Contratos	45% Típico 55% Atípico

PRINCIPAL LOCATÁRIO:





Significado de...

| Glossário

ABL (Área Bruta Locável)	Corresponde às áreas disponíveis para locação.
Cota Valor de Mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Dividend Yield Anualizado	Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo no último mês multiplicado por 12 meses, dividido pela Cota Valor de Mercado.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Inadimplência	Valor de aluguel não pago pelos inquilinos no mês dividido pelo valor total devido pelos inquilinos no mês somando-se o valor descrito em todos os contratos de locação.
Prazo Médio de Relocação de Ocupações Distratadas	Período médio, em meses, desde o encerramento do contrato de locação de um inquilino até a assinatura de um novo contrato de locação com outro inquilino que passa a ocupar a área em questão.
Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI e fundos de renda fixa líquidos de IR e outros rendimentos extraordinários.
Reserva para Manutenções	Fundo de reserva para manutenção dos ativos.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Taxa de Ocupação	Percentual de área bruta locável locada dividido pelo total de área bruta locável do empreendimento ou do Fundo.
Vacância Física	Compreende a área bruta locável vaga dividida pela área bruta locável total do Fundo.
Valor de Mercado	Valor da cota de mercado multiplicado pela quantidade de cotas do Fundo.
Volume Negociado	Volume total negociado em Bolsa desde o primeiro até o último dia útil de cada mês.



Contato

ri@interasset.com.br

Site

www.interasset.com.br

Disclaimer

Pretende-se com este material apenas divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Inter Asset Gestão de Recursos Ltda. não significando oferta de compra ou venda de cotas do fundo. As informações contidas nesse material estão em consonância com o regulamento, porém não o substituem. Leia o prospecto e o regulamento antes de investir, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do fundo, bem como das disposições acerca dos fatores de risco a que o fundo está exposto. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no fundo, os investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no prospecto e no regulamento do fundo. O mercado secundário para negociação de cotas de fundos de investimento de infraestrutura listado pode apresentar baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda de suas cotas. Adicionalmente, os fundos de investimento de infraestrutura listados são constituídos sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate a qualquer tempo de suas cotas. O investimento do fundo de investimento de que trata este material apresenta riscos para o investidor. Ainda que a instituição administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e para o investidor. O fundo de investimento de que trata este material não conta com garantia da instituição administradora, do gestor, do custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou fundo garantidores de crédito - FGC. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através dos e-mails: ri.fii@interdtvm.com.br e ri@interasset.com.br

