



INLG11

Relatório Gerencial

Inter Logístico
Fundo de
investimento
imobiliário

Novembro
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

**Yield
Anualizado¹**
13,35%

**Yield
Mês**
1,11%

Vacância
0,0%

Inadimplência²
4,8%

Rendimento Mês
R\$ 0,80
por Cota

**Área Bruta
Locável**
113,9 Mil m²

**Número
de Cotas**
4.512.103

**Número
de Cotistas**
19.183

**Patrimônio
Líquido**
R\$ 457,2MM

**Valor
Mercado**
R\$ 324,4MM

**Cota
Patrimonial**
R\$ 101,32
por Cota

**Cota
Mercado**
R\$ 71,90
por cota

Principais Características

Início do Fundo: Novembro 2019

Código B3: INLG11

Razão Social: Inter Logístico Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.598.181/0001-11

Categoria ANBIMA: FII de Renda
Gestão Ativa Logístico

Administrador: Inter DTVM

Público-Alvo: Investidores em geral

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

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

²Considerando o pagamento de um cliente após o fechamento do exercício



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



Aumento no número de cotistas em 14% nos últimos 12 meses



Aumento do *dividend yield* anualizado para 13,4%



Nova locação, zerando novamente a vacância após apenas um mês com a área vaga

Mensagem aos investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Outubro fechou em alta de 0,56%, uma aceleração em comparação à Setembro [0,44%] e acima da expectativa do mercado que previa 0,53%, influenciado pelo de itens: habitação, alimentos/bebidas e energia elétrica, acumulando 4,42% nos últimos 12 meses.

Em Novembro houve reunião do Copom, aumentando a taxa básica de Juros em 0,50p.p., passando ao patamar de 11,25% ao ano. O aumento foi motivado por um cenário de atividade econômica e de mercado de trabalho aquecidos, bem como de impacto da seca sobre os preços de alimentos e energia elétrica, que juntos contribuem para afastar a inflação do centro da meta.

O índice de Fundos Imobiliários (IFIX) recuou 2,11% em Novembro, influenciado pelo cenário macroeconômico marcado pela elevação da taxa Selic, a ameaça inflacionária e as preocupações com o cenário fiscal do Brasil.

Resultados

O Fundo distribuiu **R\$ 0,80** por cota [apurados segundo o regime caixa de Novembro], mantendo o recorde histórico de distribuição mensal, correspondendo a um *dividend yield* prospectivo anualizado de **13,4% a.a.** sobre a cota de fechamento do mês.

O valor da cota do INLG11 fechou o mês em **R\$ 71,90** no mercado secundário.

A receita bruta em Novembro foi R\$ 2,22 milhões, gerando um resultado caixa de R\$ 2,17 milhões. O valor distribuído pelo Fundo foi de R\$ 3,61 milhões fomentado parcialmente pelo resultado da venda

Mensagem aos Investidores

do parque logístico Goiânia.

A receita em Novembro foi influenciada pela inadimplência de um cliente, porém o valor devido foi quitado após o fechamento do exercício, conforme detalhado abaixo.

Ativos

O Fundo fechou Novembro sem vacância. O espaço vago em Outubro [1,9% da ABL do Portfólio] foi prontamente locado para um novo cliente, zerando novamente a vacância do Portfólio do Fundo.

Em 2024, o Portfólio teve vacância em apenas um mês e de tímidos 1,9% da ABL.

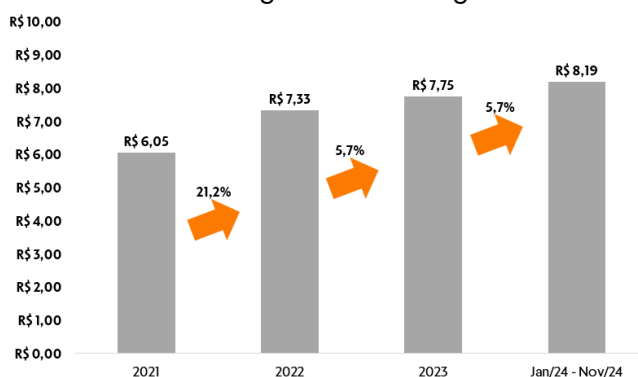
O novo contrato tem duração de 36 meses e o valor de locação está em linha com o mercado.

No mês houve a inadimplência de 3 locatários, sendo que o histórico de recuperação da inadimplência é de curtíssimo prazo, ou seja: os poucos atrasos são na sua grande maioria quitados no mês subsequente.

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 53,1% 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.

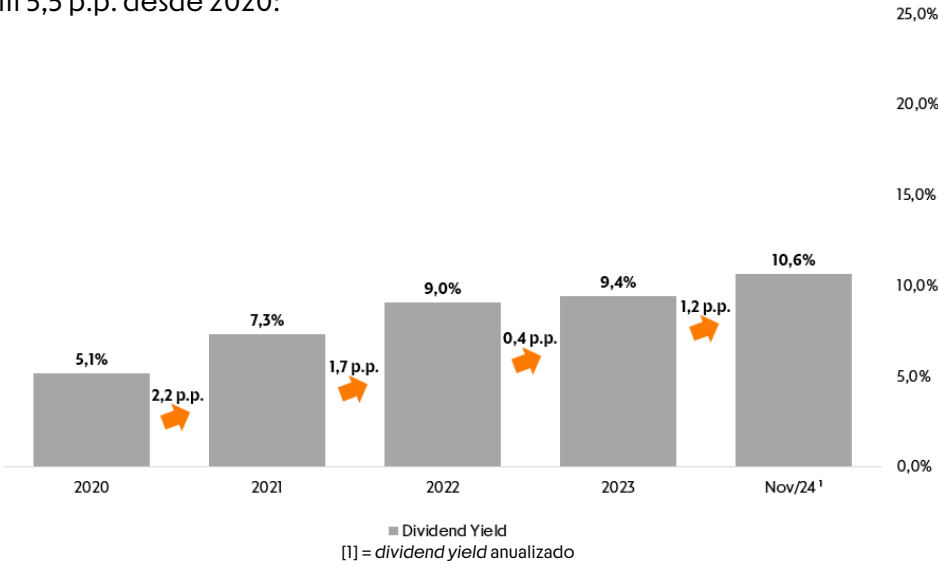
Evolução dos Resultados

Considerando o período de 11 meses em 2024, de Janeiro à Novembro, o Fundo acumulou R\$ 8,19/cota de rendimentos, o que é um valor 5,7% superior ao ano de 2023 como um todo. Além disso, nota-se o crescimento contínuo dos rendimentos ao longo dos anos no gráfico histórico abaixo:



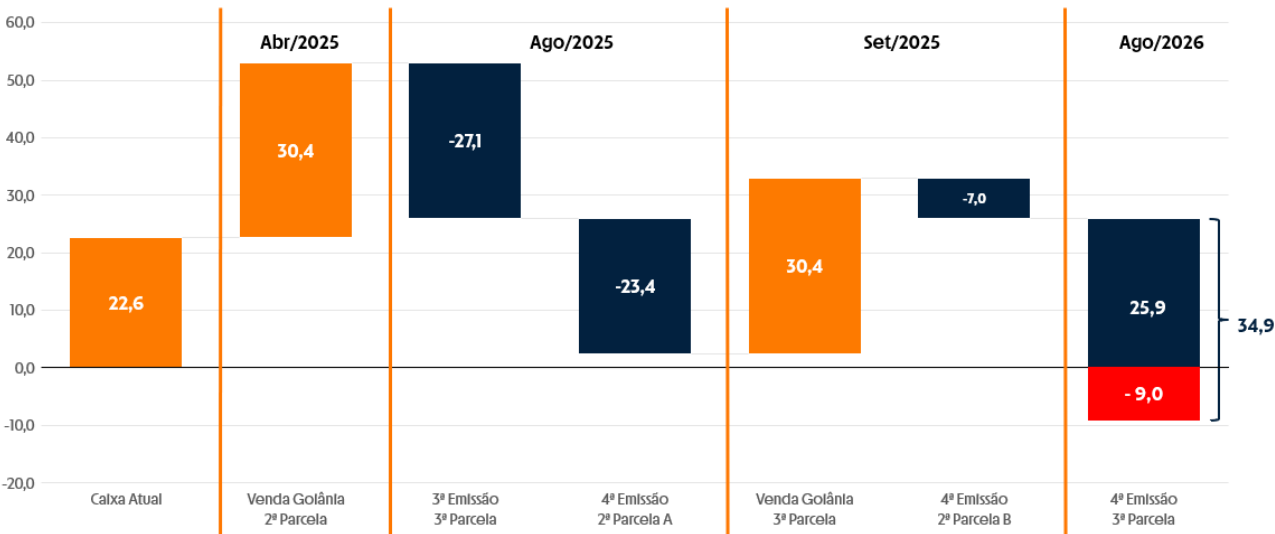
Mensagem
aos Investidores

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



Reciclagem de Portfólio

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



Mensagem
aos Investidores

O Fundo apresenta uma evolução positiva nos principais indicadores:

Indicadores	Nov/2022	Nov/2023	Nov/2024
Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 280,9 MM	R\$ 361,3 MM ↑	R\$ 457,2 MM ↑
Número de Cotistas	15.059	16.859 ↑	19.183 ↑
Distribuição por Cota nos 12 meses Anteriores	R\$ 7,30	R\$ 7,65 ↑	R\$ 8,91 ↑
Alavancagem (Passivo / Ativo)	0,6%	17,3% ↑	3,7% ↓

Locações no Ativo Contagem

Foi assinado em Novembro uma nova locação para o Parque Logístico de Contagem. A locatária é do setor de cosméticos e itens para beleza, sendo a primeira desse setor a compor o portfólio do INLG11, diversificando a carteira de locatários.

Um fator relevante foi a velocidade de reposição do locatário ficando o Parque Logístico de Contagem apenas um mês com área vaga, reforçando a resiliência do Portfólio e a boa aceitação do mercado para o produto. Atualmente todos os ativos do INLG11 estão 100% locados.

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

[LINK1](#).

Locações no Ativo Gaiolli

Seguem as obras da locatária anterior para adequar o Imóvel ao estado em que o recebeu no início da locação, lembrando que, conforme CVC celebrado entre o Fundo e a Vendedora no âmbito da 4ª Emissão de Cotas a Vendedora garante ao Fundo a Receita Mínima Garantida [RMG] equivalente à 100% da receita da locatária até Mai/2025.

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

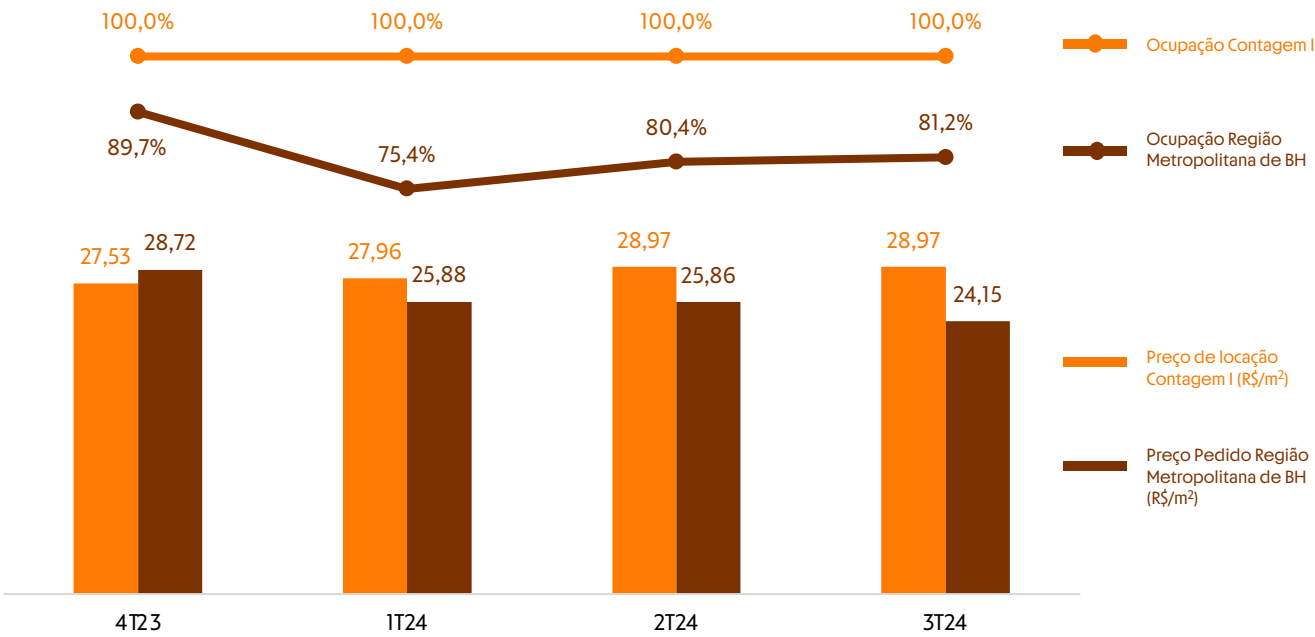
[LINK1](#) e [LINK2](#).

Mensagem aos Investidores

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.

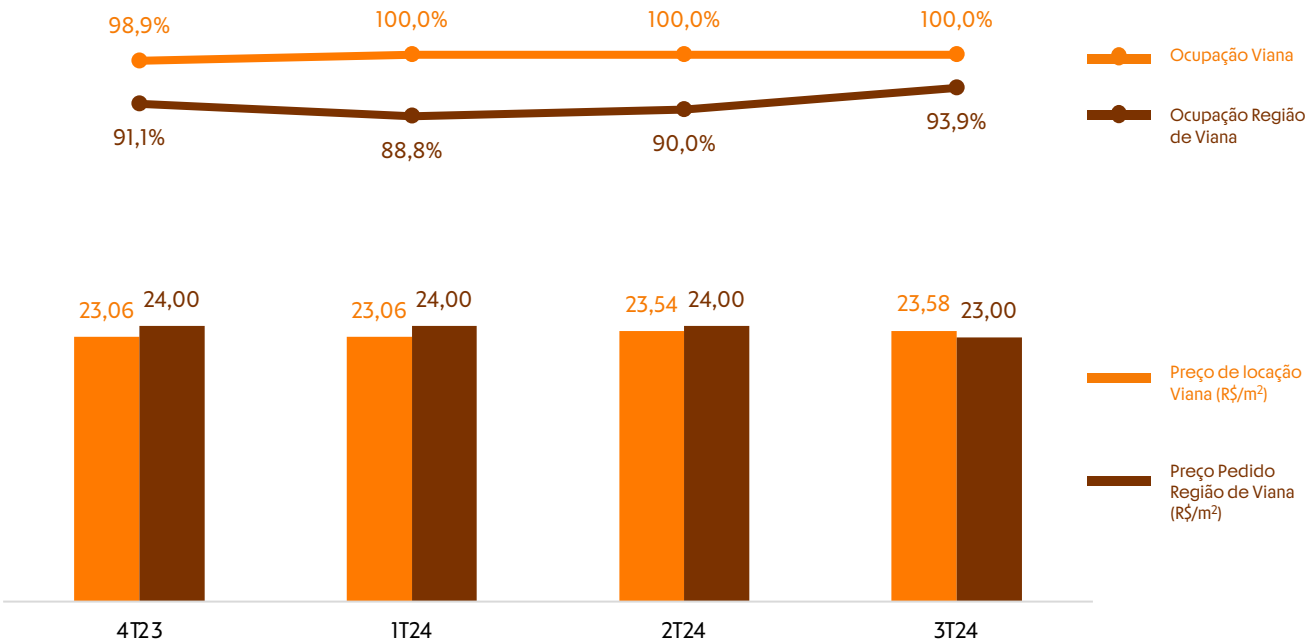
Comparativo
Mercado

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

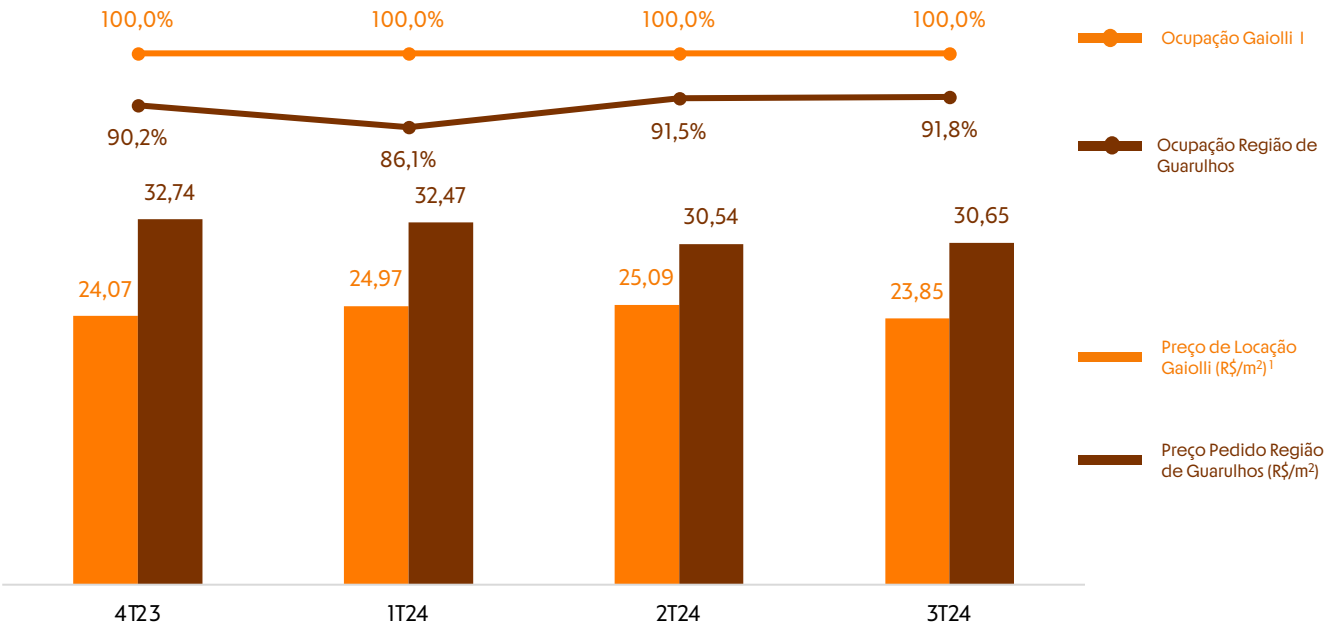


Fonte: SiILA

Comparativo
Mercado

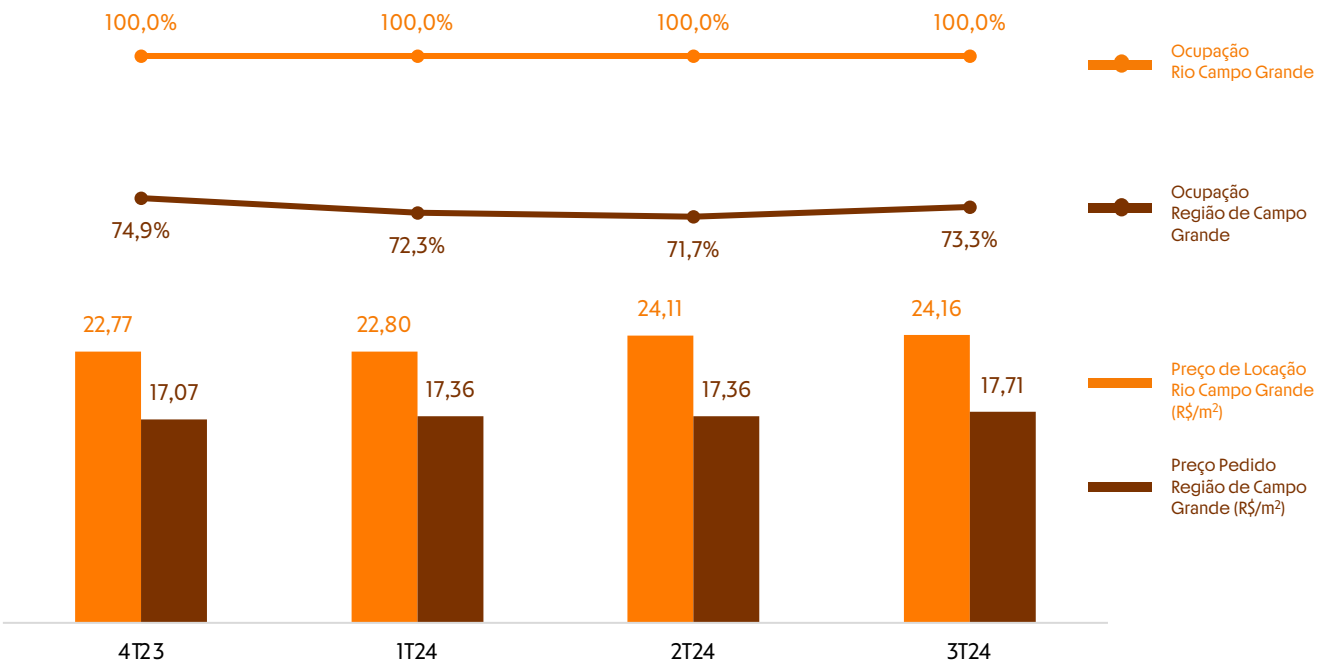
Gaiolli x Mercado de Ativos A e A+ na Região de Guarulhos/SP

Potencial de upside no valor locatício



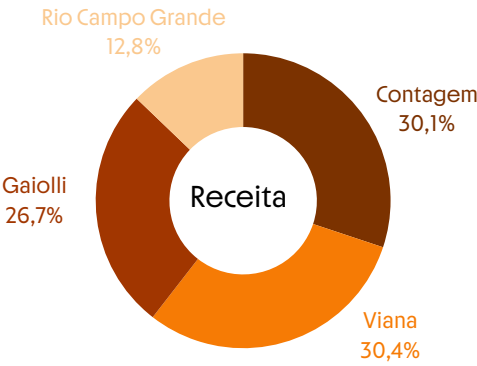
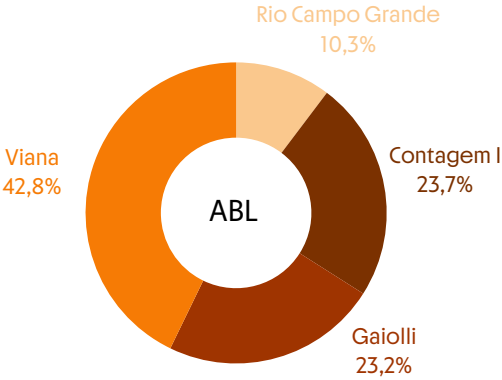
Fonte: SiILA

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



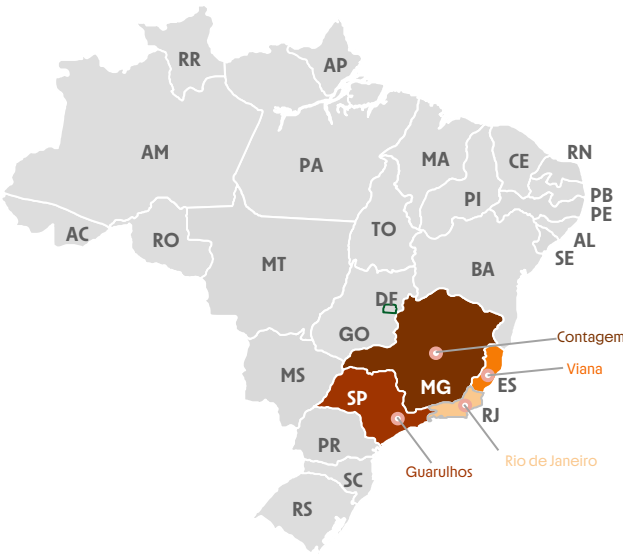
Fonte: SiILA

Contribuição
por Ativo



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

Distribuição
Geográfica



4 ESTADOS



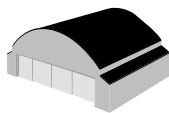
113,9

Mil m² ABL % FII



32

Clientes

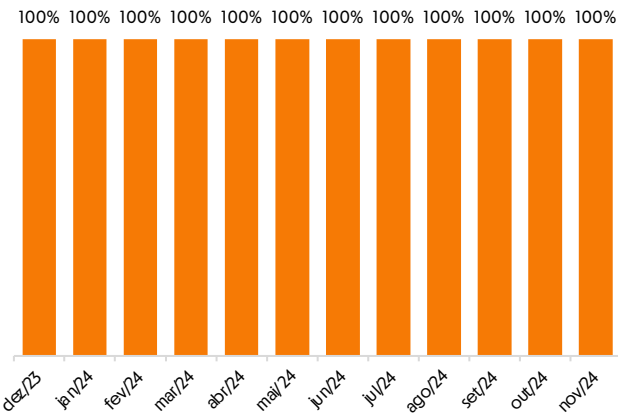


14

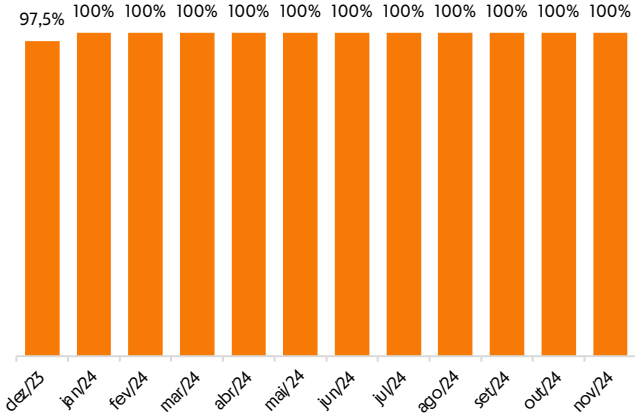
Galpões
Modulares

Ocupação por
Empreendimento

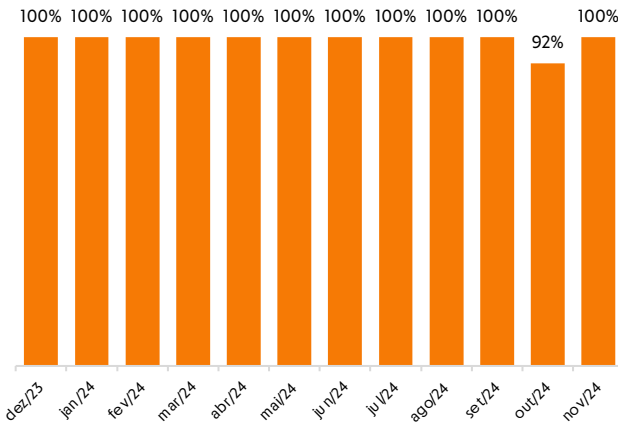
Gaiolli



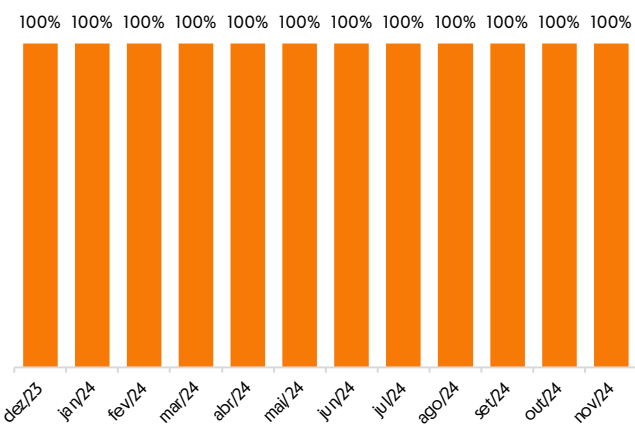
Viana



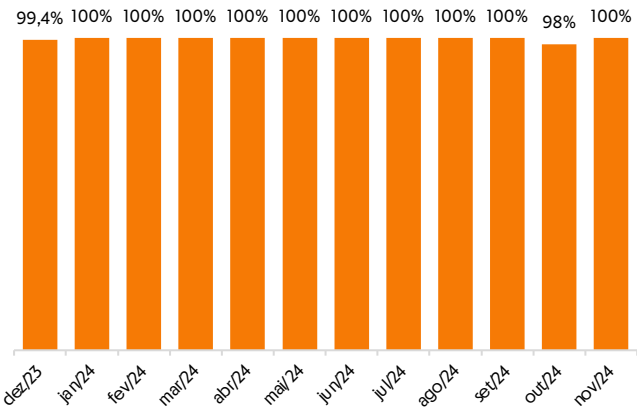
Contagem I



Rio Campo Grande



Consolidado



Demonstração
de Resultados

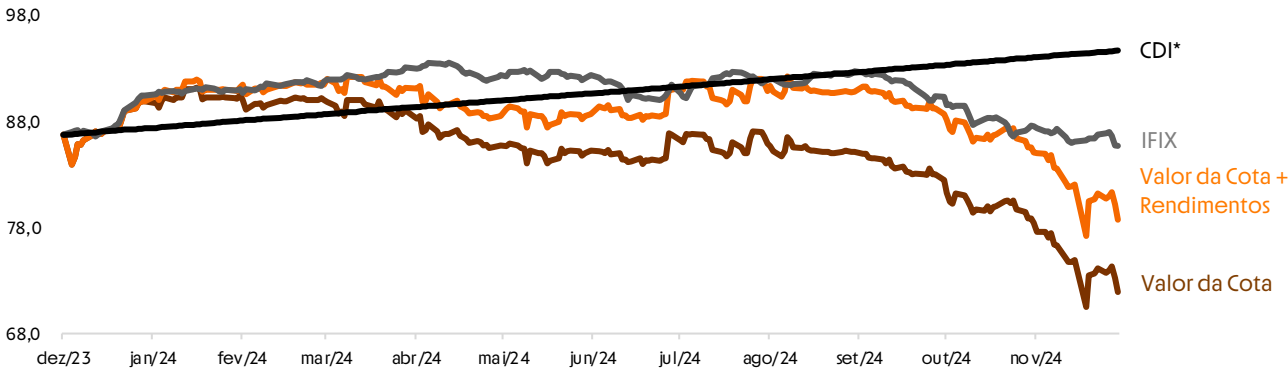


Mantido o recorde de R\$ 0,80/cota em
Novembro e média de R\$ 0,74/cota em
2024

	Últimos 12 Meses	YTD (2024)	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	Desde o início
Receitas	38.244.418	35.447.039	2.704.829	2.814.726	2.916.119	7.478.711	3.321.907	2.415.775	110.562.002
Receita de Locação	32.798.829	30.037.106	2.673.484	2.791.273	2.883.287	2.524.115	3.306.276	2.215.410	-
Resultado de Venda de Ativos	4.910.623	4.910.623	0	0	0	4.910.623	0	0	-
Rendimento Mobiliário	386.027	350.370	31.346	23.453	32.833	43.973	15.631	51.424	-
Despesas Imobiliárias	-410.585	-410.585	-30.154	-26.255	-10.994	-14.397	-221.141	-17.749	-815.309
Despesas Operacionais	-2.214.577	-2.048.824	-163.154	-157.153	-175.933	-216.905	-261.571	-224.300	-5.034.789
Resultado Caixa	35.619.256	32.987.630	2.511.522	2.631.318	2.729.192	7.247.409	2.839.195	2.173.725	104.711.904
Reserva	1.816.475	1.726.258	-29.887	54.611	122.276	3.637.727	-770.487	-1.435.957	2.297.063
Resultado Não Distribuído Acumulado	2.297.063	2.297.063	688.894	743.505	865.781	4.503.508	3.733.021	2.297.063	2.297.063
Rendimento Distribuído	33.807.622	31.261.372	2.541.409	2.576.707	2.612.004	3.609.682	3.609.682	3.609.682	102.416.279
Distribuição por Cota	8,91	8,19	0,72	0,73	0,74	0,80	0,80	0,80	35,21

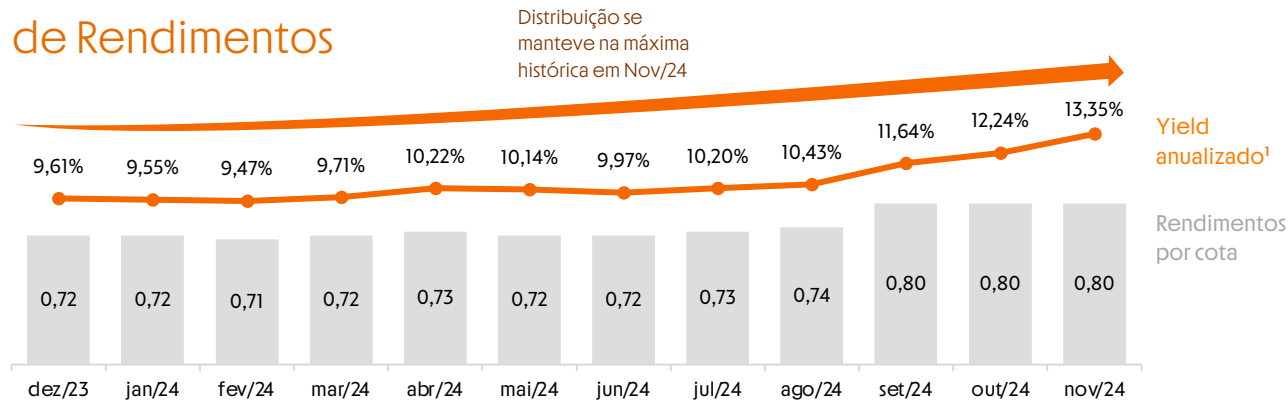
Comparativos
e Liquidez

Comparativo INLG11, IFIX e CDI Últimos 12 Meses (Base 86,70)



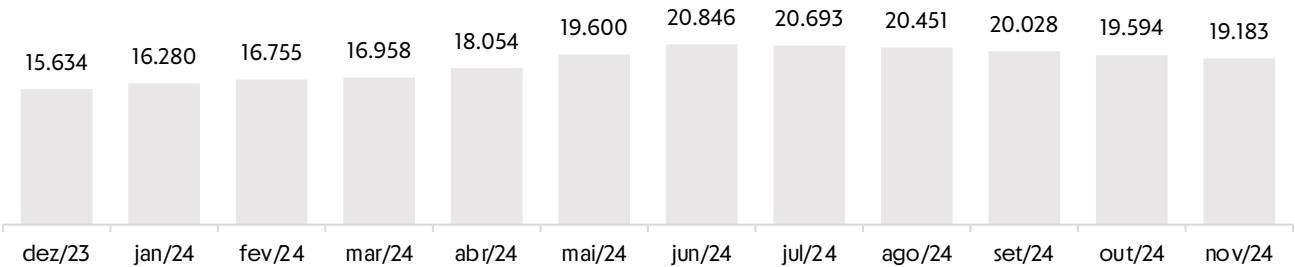
* Considerando uma alíquota de IR de 15%

Histórico
de Rendimentos

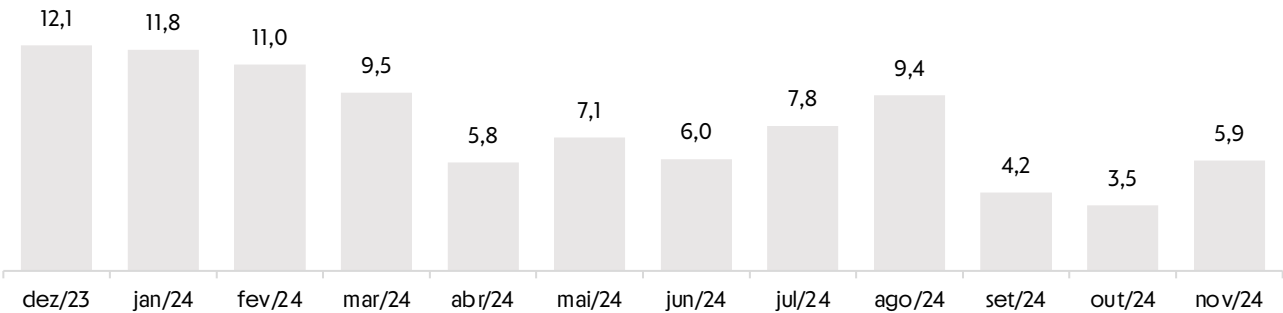


¹Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado no fechamento do mês

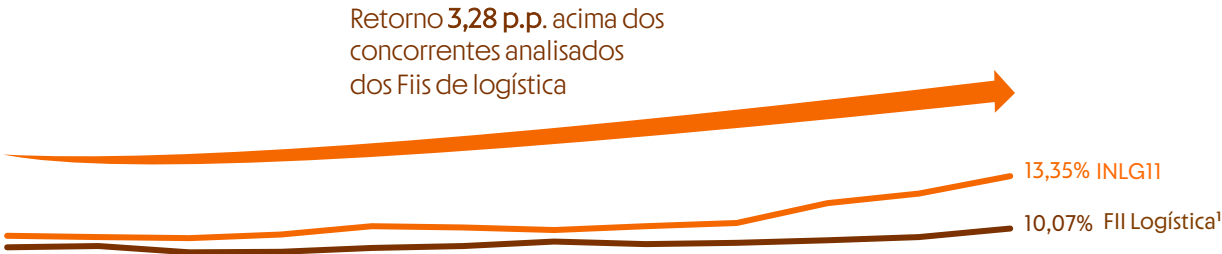
Número
de Cotistas



Volume
Negociado
(R\$ MM)



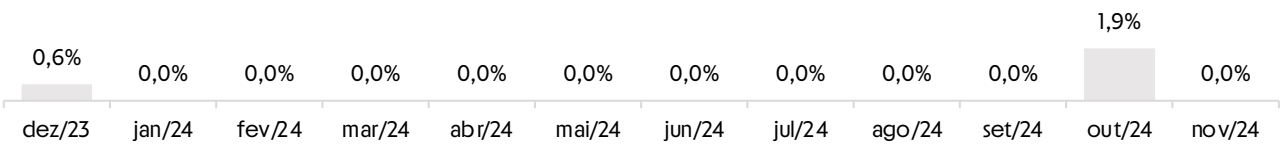
Comparativo
Dividend Yield Anualizado
(Com base na cota a valor de mercado)



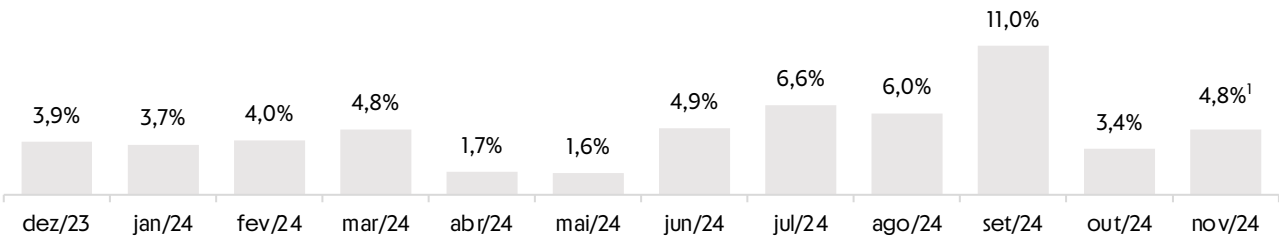
¹ Cesta de fundos logísticos: TRBL11, XPIN11, GGRC11, VILG11, XPLG11, LVBI11, BRCO11, HGLG11 e BTLG11

Vacância
Física

Vacância média de 0,2%
nos últimos 12 meses

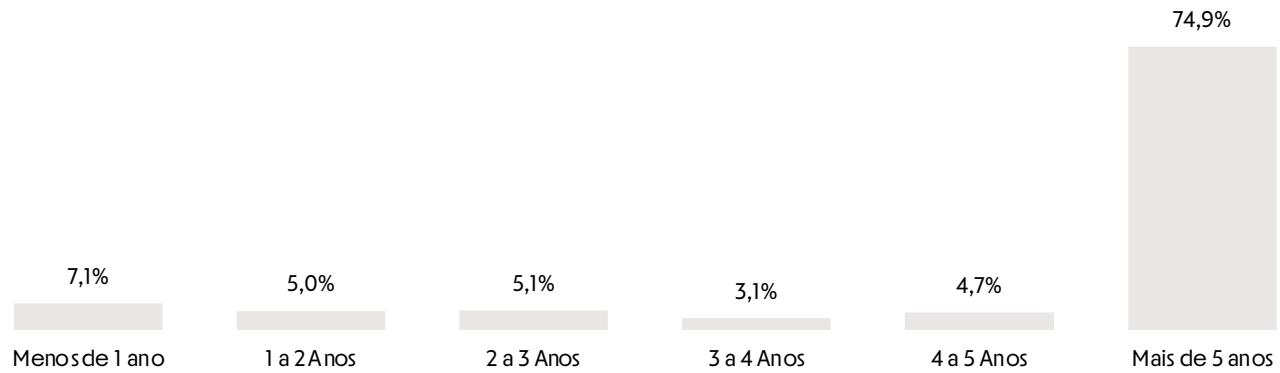


Inadimplência

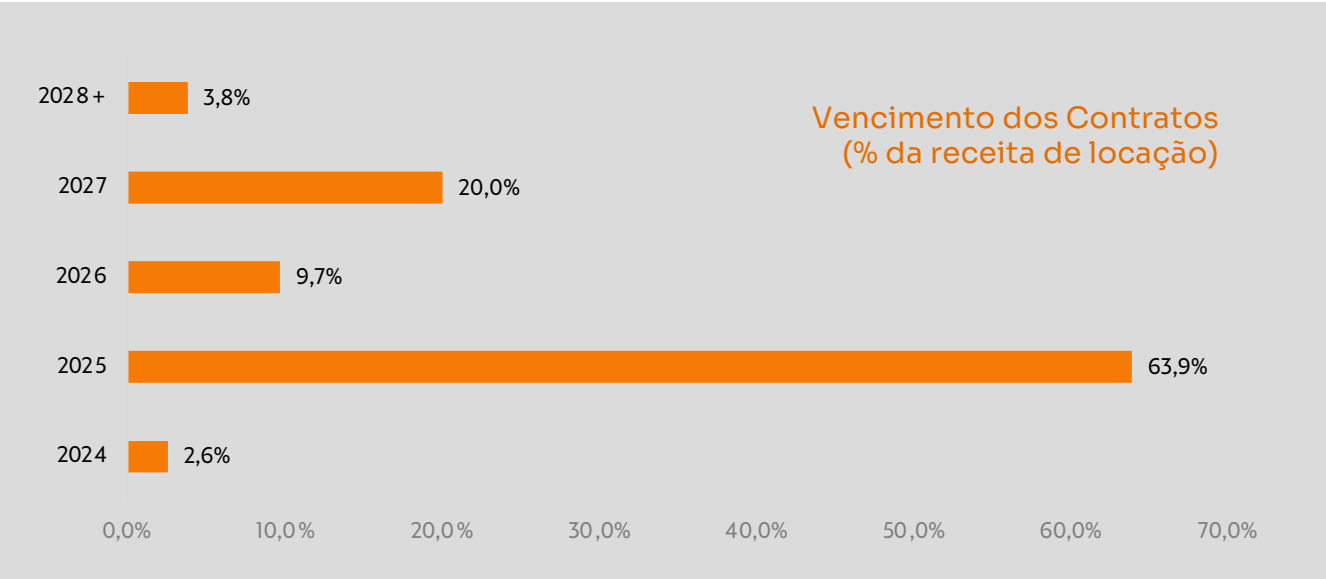


¹Considerando o pagamento de um cliente após o fechamento do exercício

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

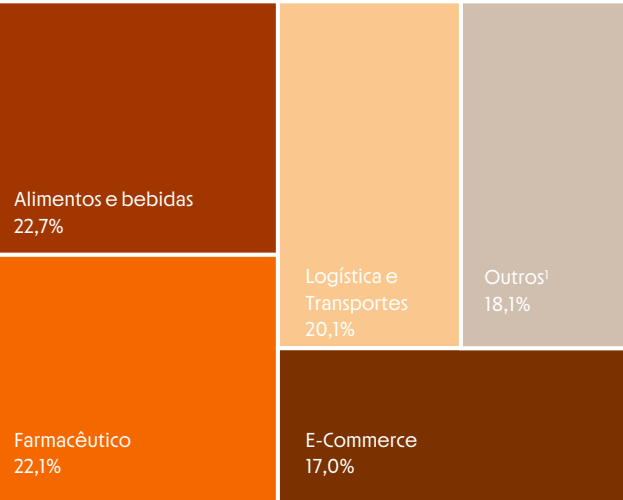


7 novas locações e 2 renovações pela
equipe comercial da Administradora
Imobiliária em 2024:

11,4 mil m² ABL – % FII

Locatários

Segmento de Atuação dos Locatários
(%ABL)

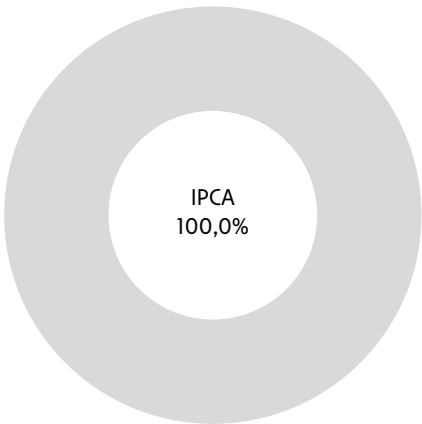


E-commerce

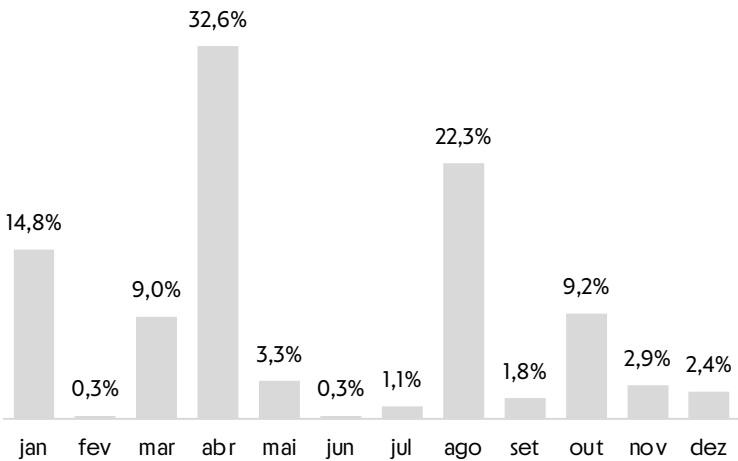


¹ Energia e Telecomunicações, Comércio de Embalagens, Atacadista, Beleza e Estética, Guarda Documental, Petróleo, Gás e Combustível, Indústria, Tecnologia da Informação, Produtos Veterinários e Equipamentos, Máquinas e Peças.

Correção Contratos
(% receita)



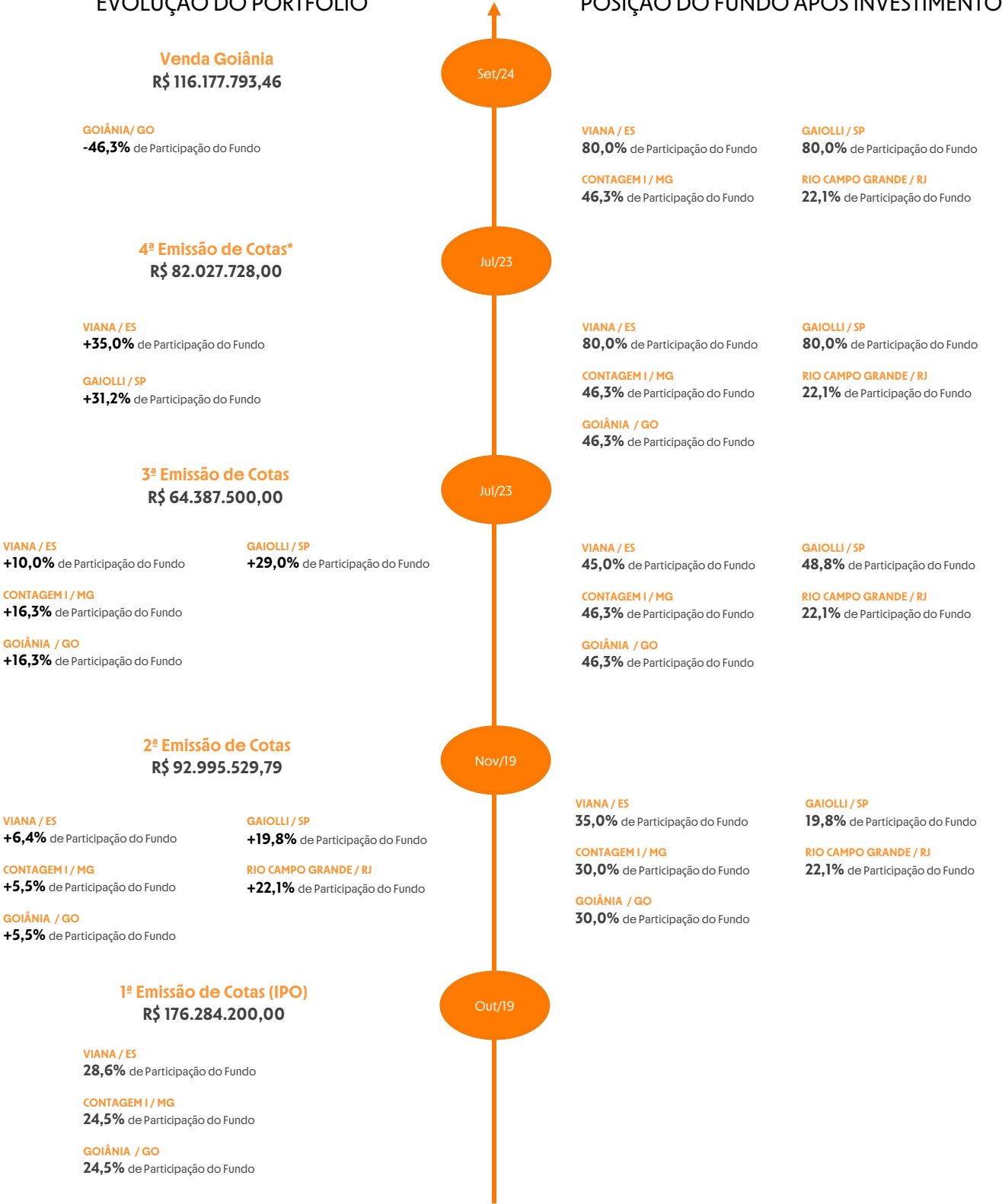
Mês de Reajuste
(% receita)



Principais Eventos

EVOLUÇÃO DO PORTFÓLIO

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	7
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

