



INLG11

Relatório Gerencial

Inter Logístico
Fundo de
investimento
imobiliário

Fevereiro
2025

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**
13,15%

**Yield
Mês**
1,10%

Vacância
3,5%

Inadimplência
5,6%

Rendimento Mês
R\$ 0,73
por Cota

**Área Bruta
Locável**
113,9 Mil m²

**Número
de Cotas**
4.512.103

**Número
de Cotistas**
18.197

**Patrimônio
Líquido**
R\$ 455,0MM

**Valor
Mercado**
R\$ 300,5MM

**Cota
Patrimonial**
R\$ 100,78
por Cota

**Cota
Mercado**
R\$ 66,60
por cota

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



Parque Logístico **Gaiolli 100% locado**



Aumento no número de cotistas em **9% nos últimos 12 meses**



Dividend yield anualizado **acima da média histórica em 13,2%**

Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação de Janeiro fechou em alta de 0,16%, configurando uma desaceleração de 0,36p.p. em relação a Dezembro [0,52%], sendo o índice influenciado principalmente pelos grupos de transportes e alimentos e bebidas. No acumulado de 2024 o IPCA fechou em alta de 4,83%, finalizando o ano.

Em Fevereiro, o mercado permaneceu atento aos dados econômicos e às expectativas para a política monetária. Na reunião do Copom que ocorrerá em Março, é esperado um aumento de 100bps levando a taxa de juros básica - Selic - para 14,25%a.a.

O IFIX encerrou o mês com a valorização de 3,34%, evidenciando uma melhora na percepção de risco dos investidores sobre esta classe de investimentos. Em geral, os fundos seguem descontados frente ao valor patrimonial dos ativos e com patamar de *dividend yield* acima da média para os últimos anos.

Uma notícia interessante publicada no jornal O Estado de São Paulo, “o Ministério da Fazenda apresentou uma minuta de projeto de lei que tem como objetivo garantir a manutenção da isenção de impostos para as atividades dos FIIS e FIAGROs. A movimentação busca contornar os efeitos dos vetos do presidente Luiz Inácio Lula da Silva. Apesar dos vetos, os fundos continuaram isentos de Imposto de Renda. O problema é que passaram a ser lidos como “prestadores de serviços”, ficando obrigados a pagar a CBS e IBS a partir de 2027. No caso dos FIIs, a nova tributação passaria a recair sobre as receitas obtidas com as transações imobiliárias, como os alugueis. Até então, os fundos não pagavam PIS e Cofins.” [resumido].

Mensagem aos Investidores

Resultados

O Fundo distribuiu **R\$ 0,73** por cota [apurados segundo o regime caixa de Fevereiro], mantendo a distribuição acima da média mensal histórica, correspondendo a um *dividend yield* prospectivo anualizado de **13,2% a.a.** sobre a cota de fechamento do mês.

O valor da cota do INLG11 fechou o mês em **R\$ 66,60** no mercado secundário.

A receita bruta em Fevereiro foi R\$ 2,59 milhões, gerando um resultado caixa de R\$ 2,30 milhões. O valor distribuído pelo Fundo foi de R\$ 2,29 milhões.

Ativos

O Fundo celebrou no início de Março três novos contratos de locação no Parque Logístico Gaiolli somando 13.735m² e **zerando a vacância do ativo e gerando a captura de valor para o Fundo de aproximadamente 18,5%.**

Lembramos que a área do locatário anterior foi pulverizada em 6 novos locatários, mitigando os riscos de vacância e inadimplência além da concentração de receitas, demonstrando a resiliência e qualidade do Portfólio e aderência à estratégia da Gestora.

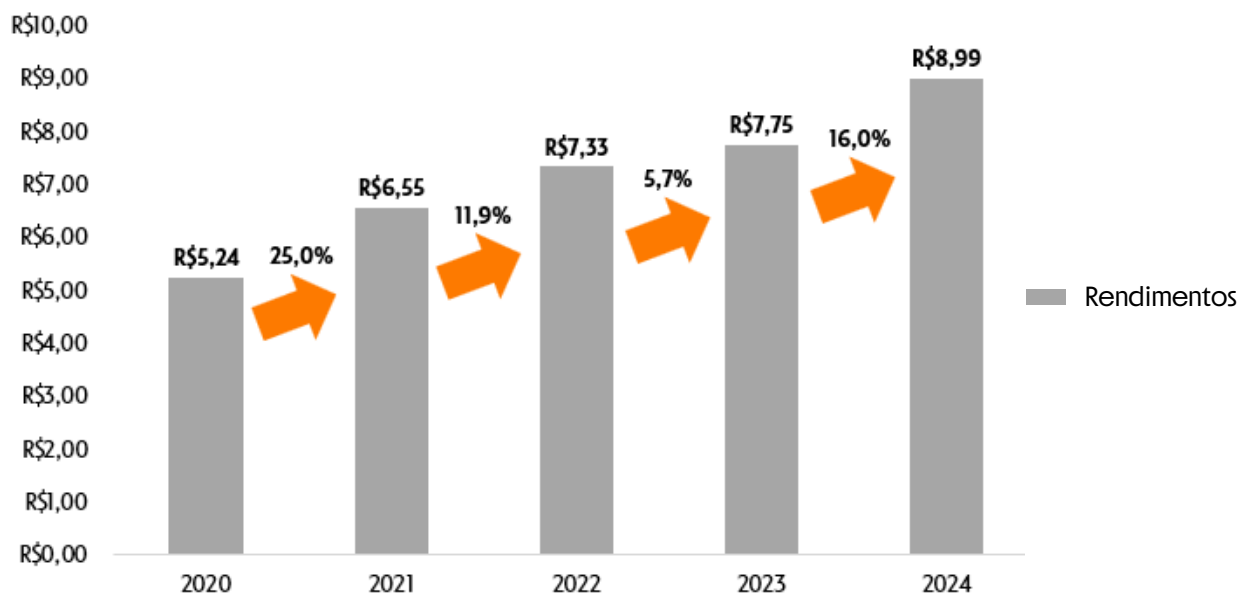
A vacância total fechou o mês em 3,5% - restam apenas 4.010m² no Parque Logístico de Contagem, em negociação e análise de crédito de potencial locatário, e a Gestora continua trabalhando ativamente para locação da área remanescente no menor tempo possível e informará aos cotistas sobre evoluções relevantes do tema.

No mês houve a inadimplência de dois 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.

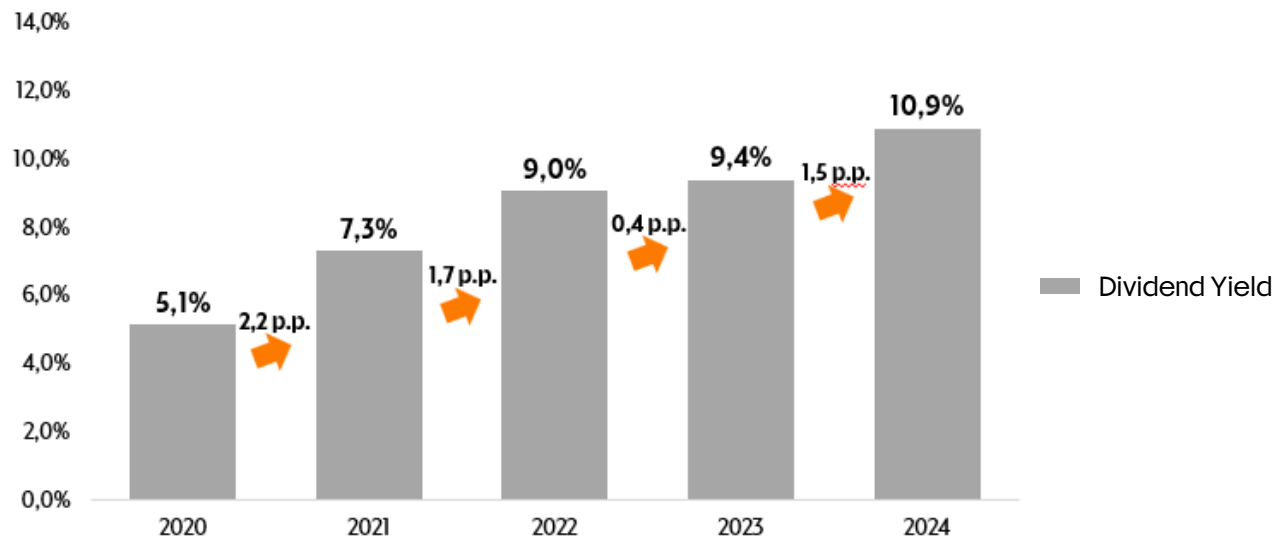
Mensagem aos Investidores

Evolução dos Resultados

Abaixo o demonstrativo do crescimento contínuo e consistente dos rendimentos ao longo dos anos:



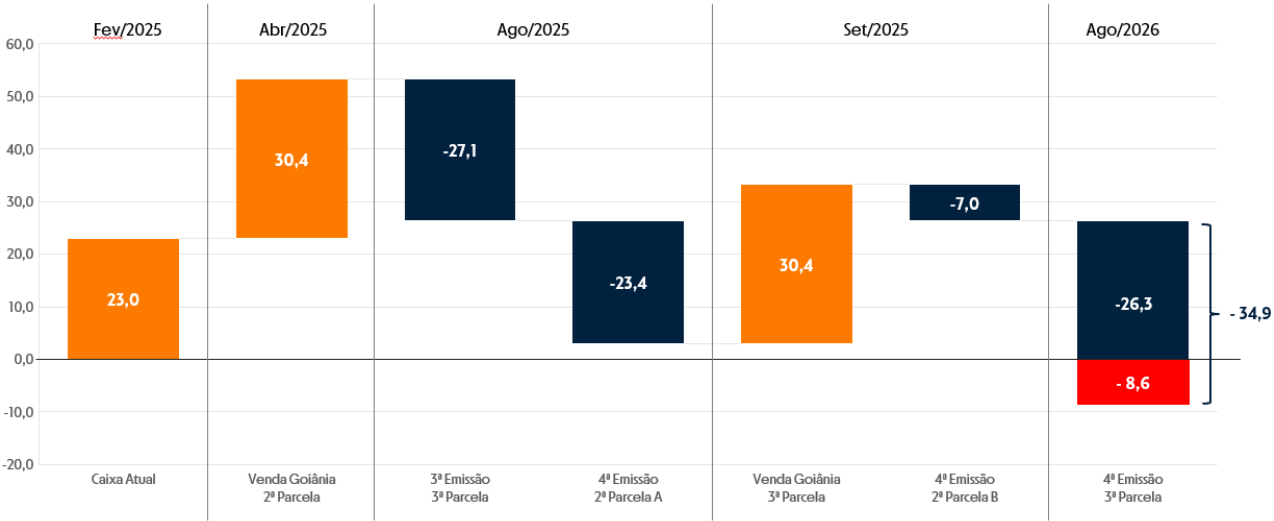
O *dividend yield* do Fundo também aumentou:



Mensagem aos Investidores

Reciclagem de Portfólio

Com a reciclagem do portfólio, o Fundo poderá ter seu fluxo de caixa equacionado até Ago/2026 restando naquela data apenas R\$ 8,6MM para cumprir as obrigações vincendas:

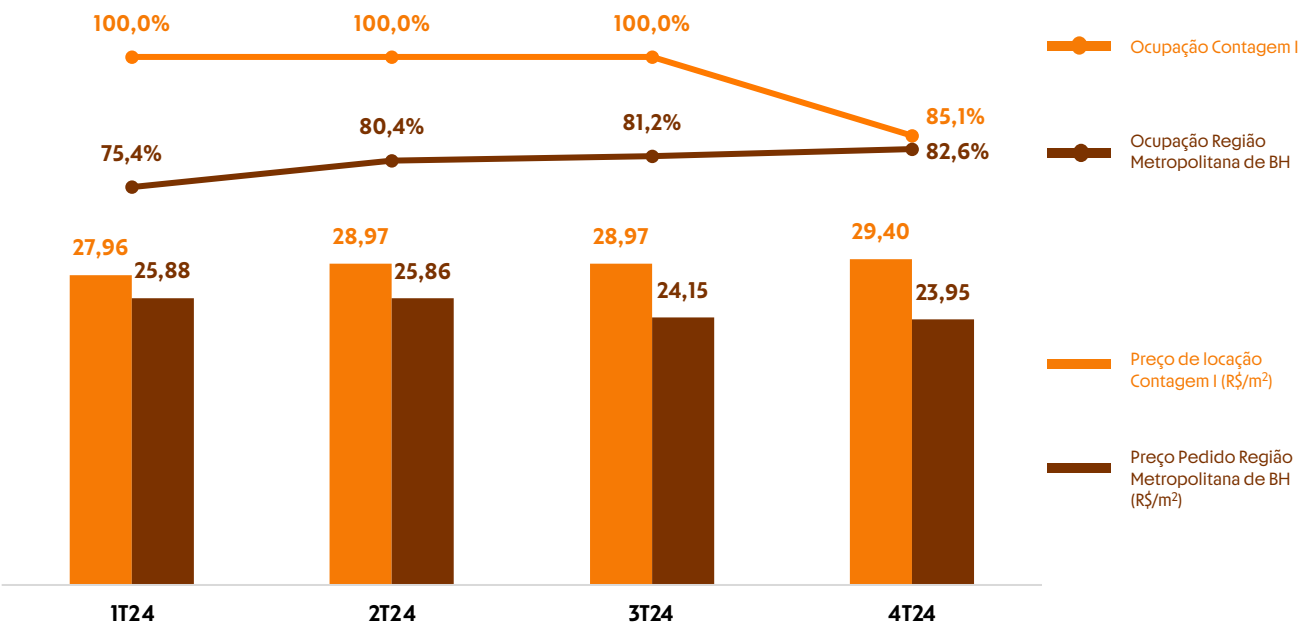


Evolução positiva nos principais indicadores:

Indicadores	Fev/2023	Fev/2024	Fev/2025
Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 280,9 MM	R\$ 367,9 MM 	R\$ 454,7 MM 
Número de Cotistas	14.950	16.755 	18.197 
Distribuição por Cota nos 12 meses Anteriores	R\$ 7,36	R\$ 7,96 	R\$ 9,03 
Alavancagem (Passivo / Ativo)	0,6%	15,3% 	3,4% 

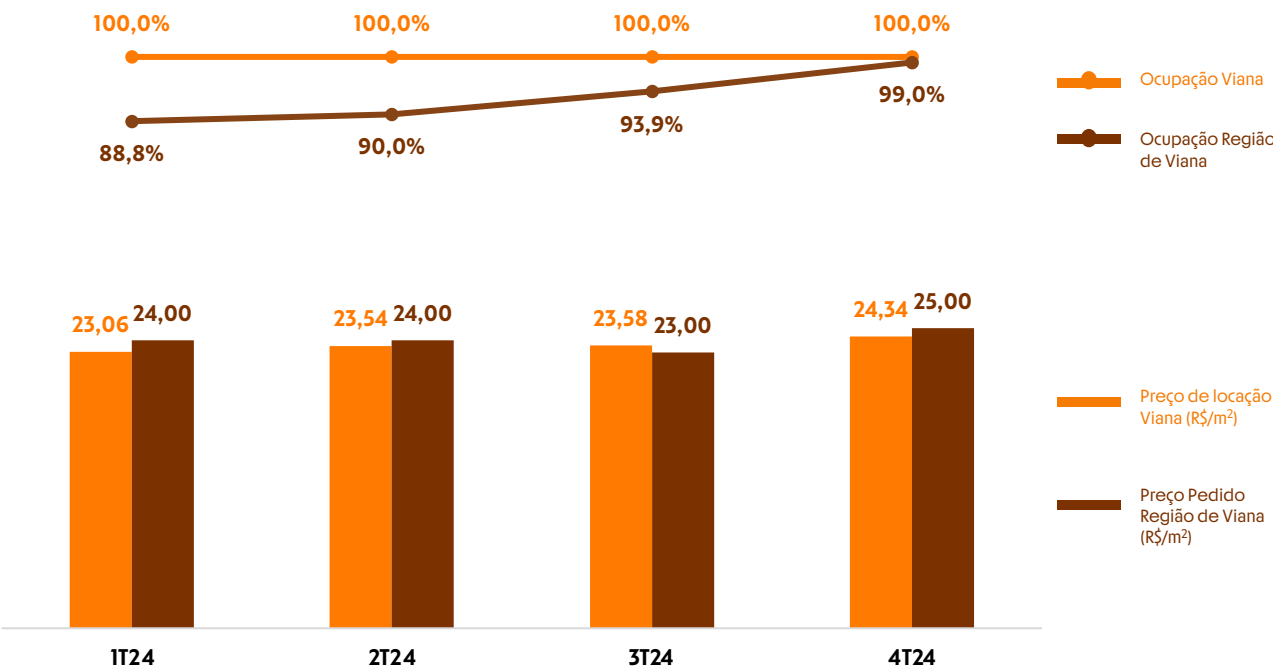
Comparativo
Mercado

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

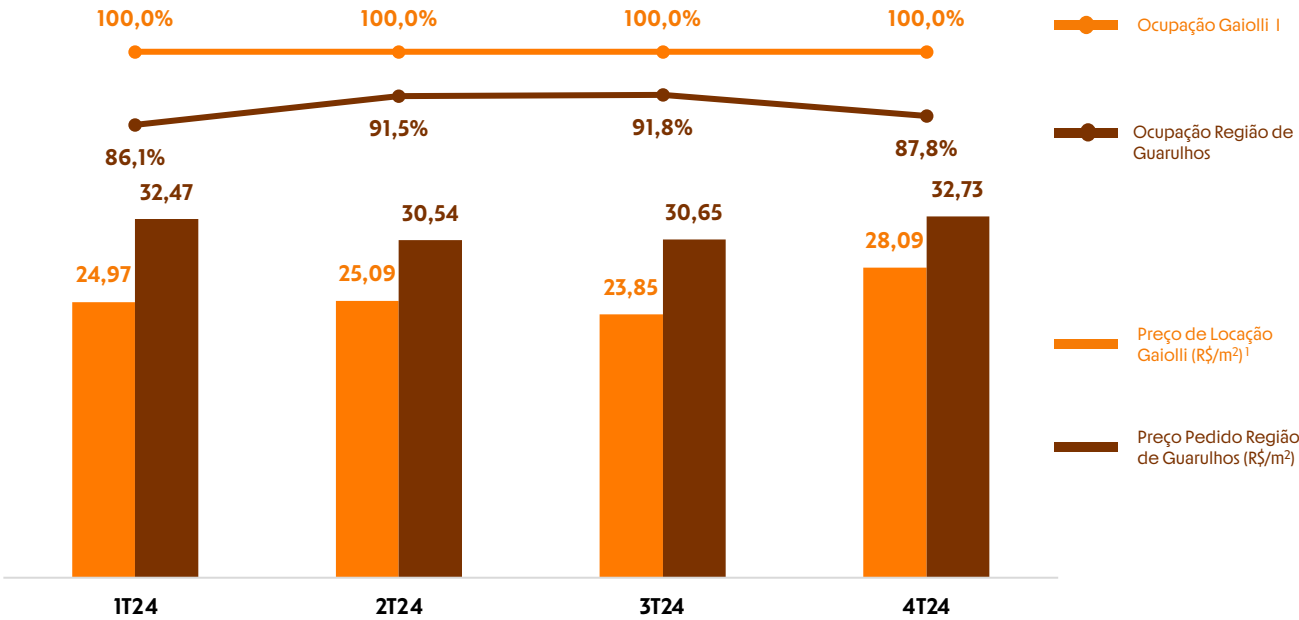


Fonte: SiILA

Comparativo
Mercado

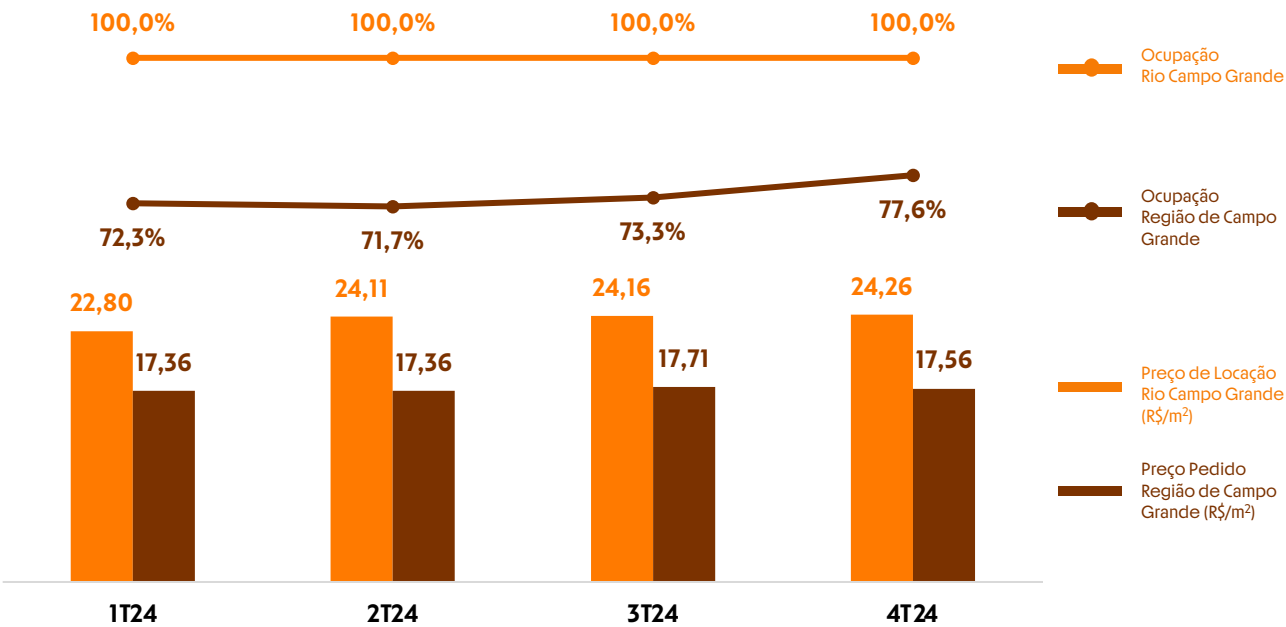
Gaiolli x Mercado de Ativos A e A+ na Região de Guarulhos/SP

Potencial de upside no valor locatício



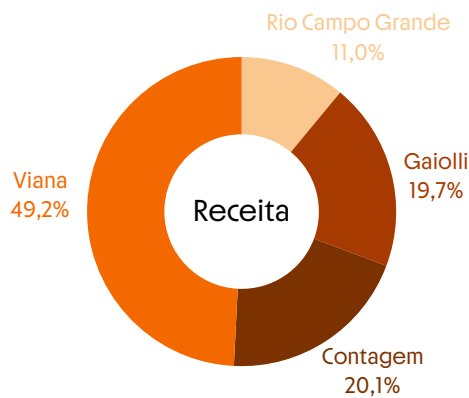
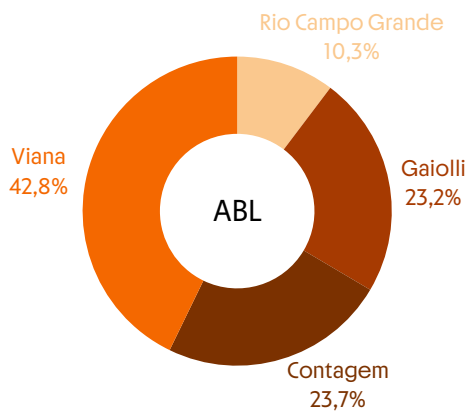
Fonte: SiiLA

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



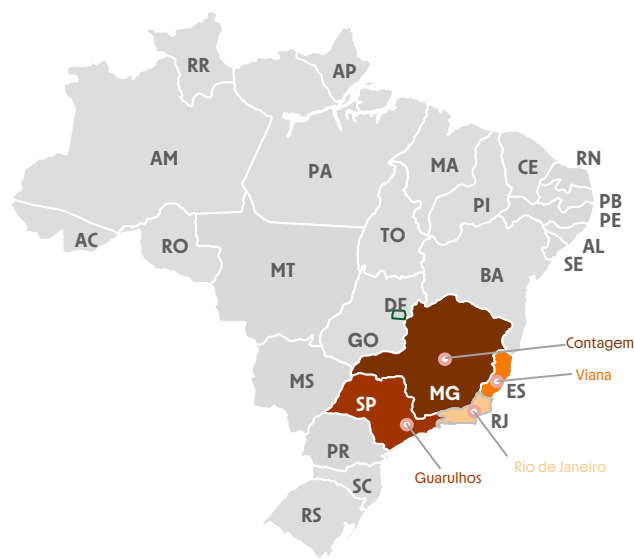
Fonte: SiiLA

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



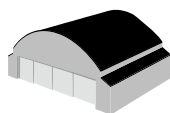
113,9

Mil m² ABL % FII



32

Clientes

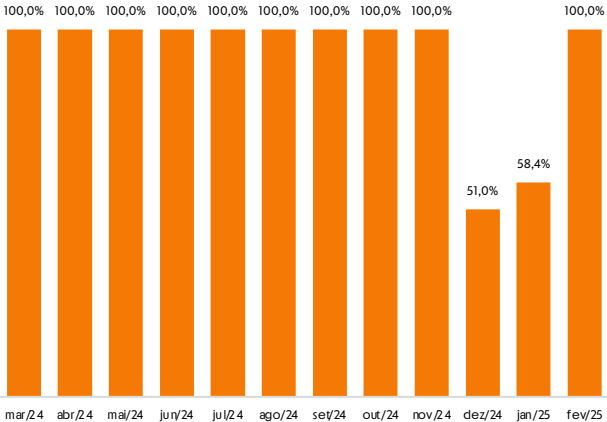


14

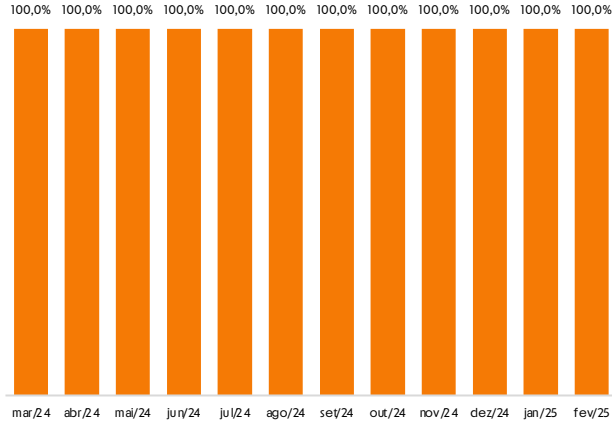
Galpões
Modulares

Ocupação por
Empreendimento

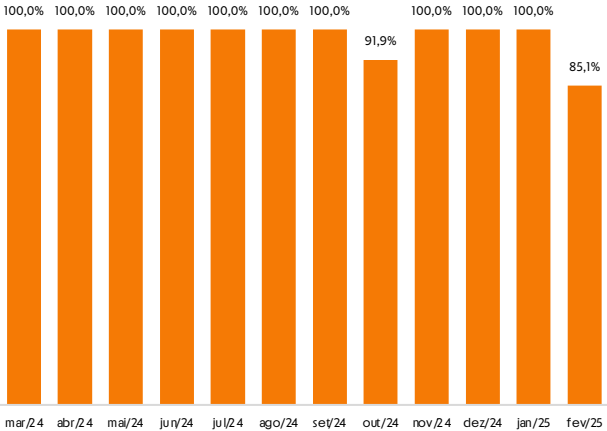
Gaiolli



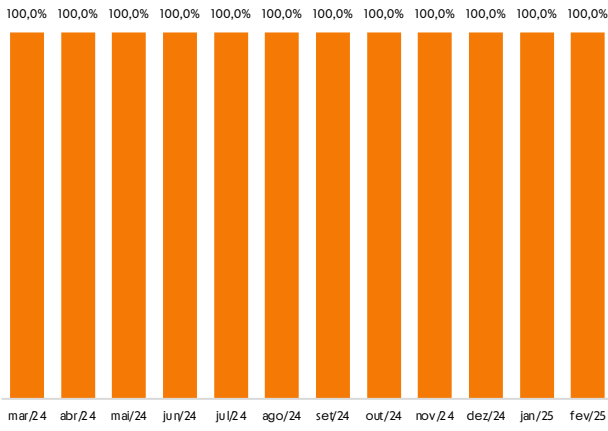
Viana



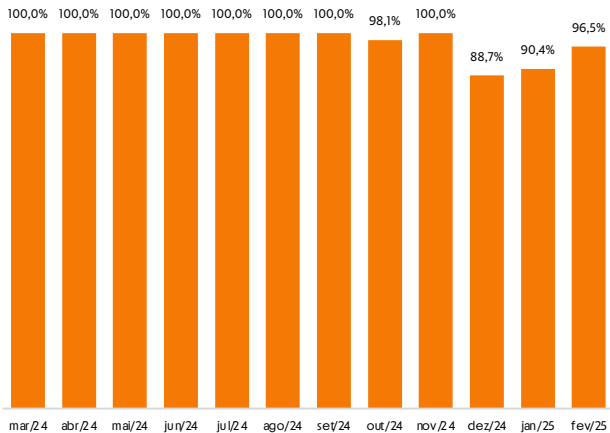
Contagem I



Rio Campo Grande



Consolidado



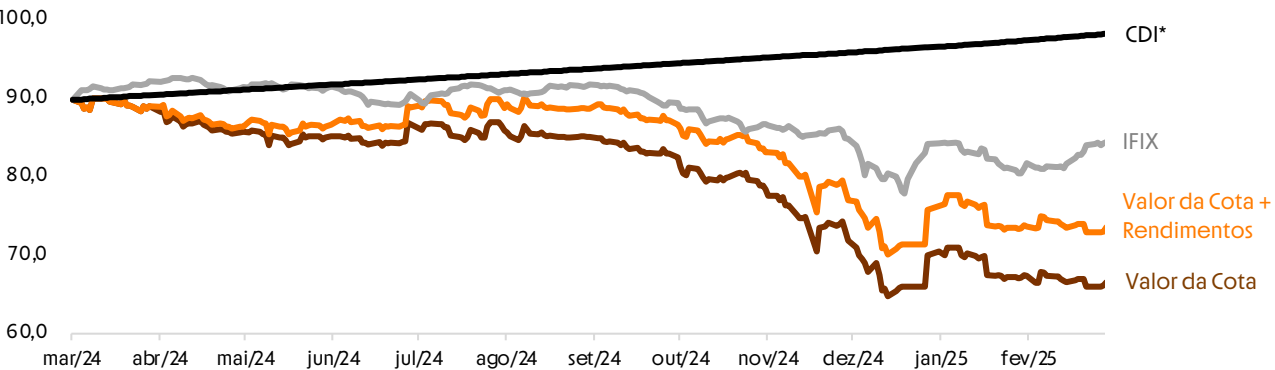
¹Ocupação considerando a Renda Mínima Garantida (vacância financeira zerada)

Demonstração
de Resultados

	Últimos 12 Meses	YTD (2024)	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	Desde o início
Receitas	39.399.011	6.097.189	7.478.711	3.321.907	2.415.775	3.105.383	3.504.388	2.592.801	119.764.574
Receita de Locação	33.087.251	5.051.901	2.524.115	3.306.276	2.215.410	3.032.387	2.638.806	2.413.095	
Resultado de Venda de Ativos	4.910.623	0	4.910.623	0	0	0	0	0	
Rendimento Mobiliário	1.252.197	1.045.288	43.973	15.631	51.424	72.995	865.581	179.707	
Recuperação PCLD	148.940	0	0	0	148.940	0	0	0	
Despesas Imobiliárias	-524.906	-132.869	-14.397	-221.141	-17.749	-66.871	-47.450	-85.418	-1.015.049
Despesas Operacionais	-2.261.780	-406.175	-216.905	-261.571	-224.300	-178.546	-200.242	-205.933	-5.619.510
Resultado Caixa	45.455.389	5.558.145	7.247.409	2.839.195	2.173.725	2.859.966	3.256.695	2.301.450	113.130.015
Reserva	943.723	-1.074.646	3.637.727	-770.487	-1.435.957	-749.716	-82.261	-992.385	472.701
Resultado Não Distribuído Acumulado	472.701	472.701	4.503.508	3.733.021	2.297.063	1.547.347	1.465.086	472.701	472.701
Rendimento Distribuído	35.673.442	6.632.791	3.609.682	3.609.682	3.609.682	3.609.682	3.338.956	3.293.835	112.663.594
Distribuição por Cota	9,01	1,47	0,80	0,80	0,80	0,80	0,74	0,73	37,48

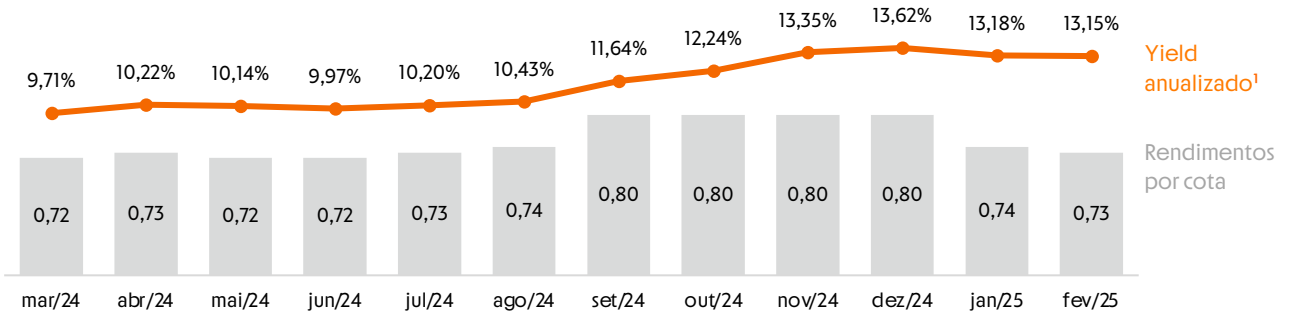
Comparativos
e Liquidez

Comparativo INLG11, IFIX e CDI Últimos 12 Meses (Base 89,83)



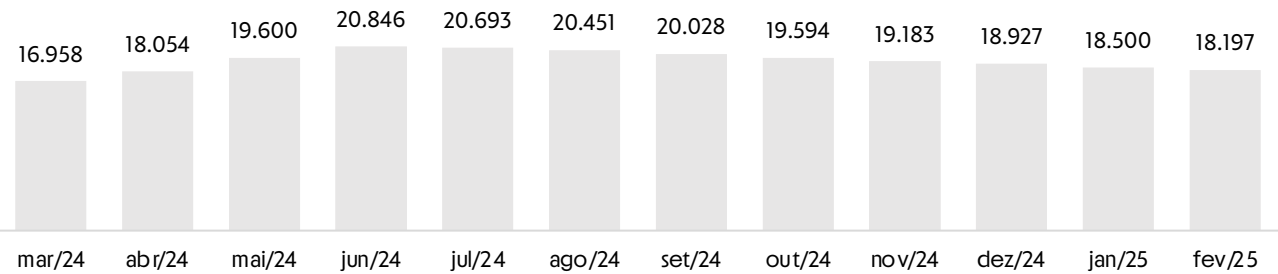
* Considerando uma alíquota de IR de 15%

Histórico
de Rendimentos

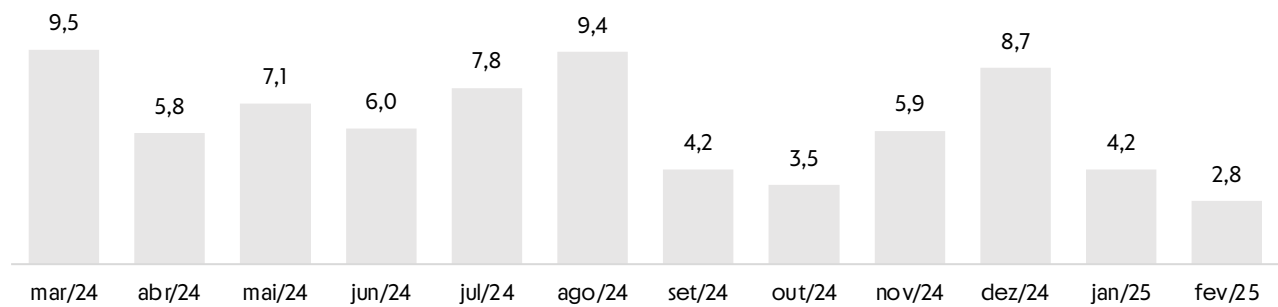


¹ Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado no fechamento do mês

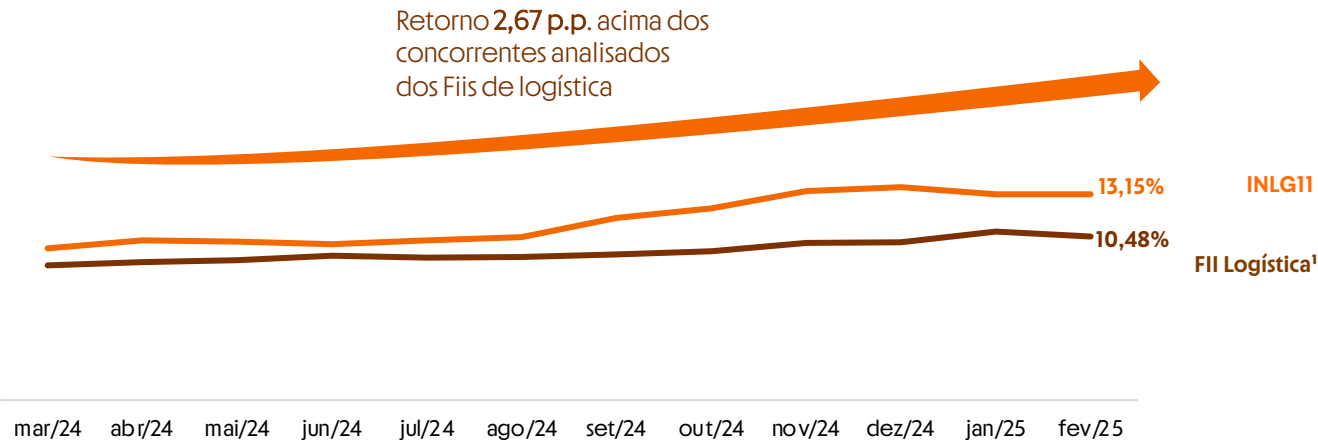
Número
de Cotistas



Volume
Negociado
(R\$ MM)



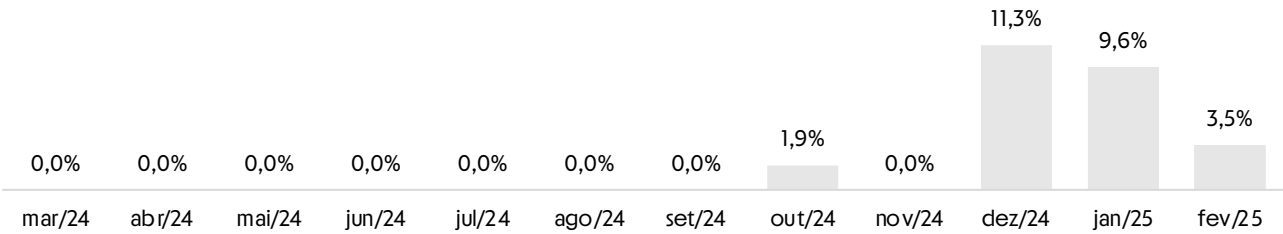
Comparativo
Dividend Yield Anualizado
(Com base na cota a valor de mercado)



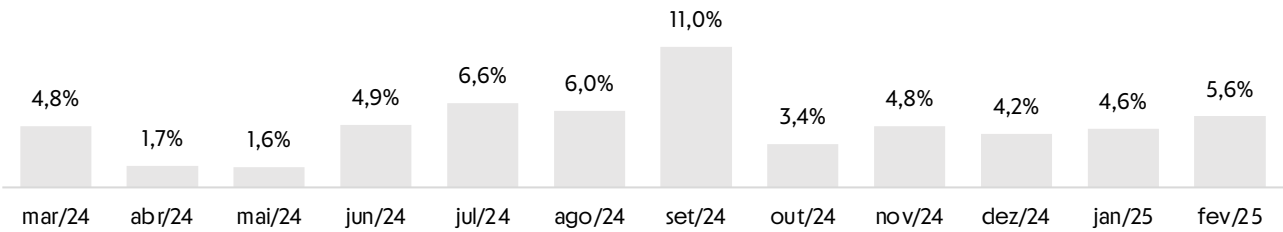
¹ Cesta de fundos logísticos: TRBL11, XPIN11, GGRC11, VILG11, XPLG11, LVBI11, BRCO11, HGLG11 e BTLG11

Vacância
Física

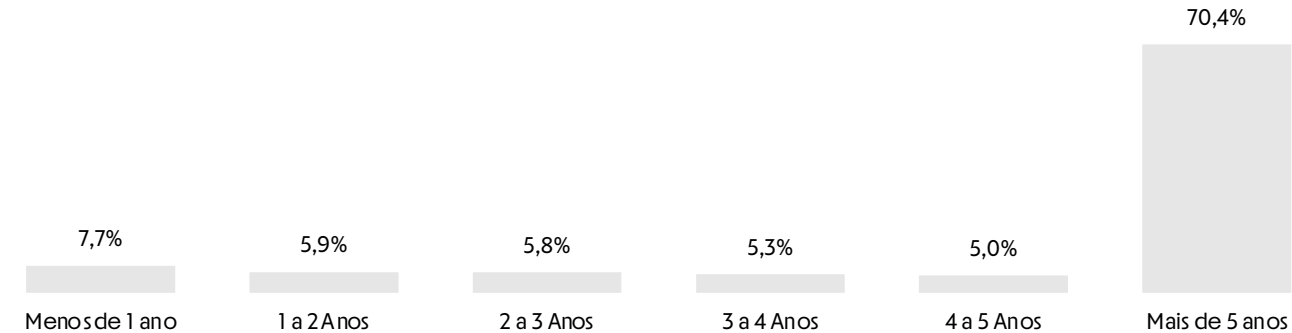
Vacância física média de
2,2% nos últimos 12 meses



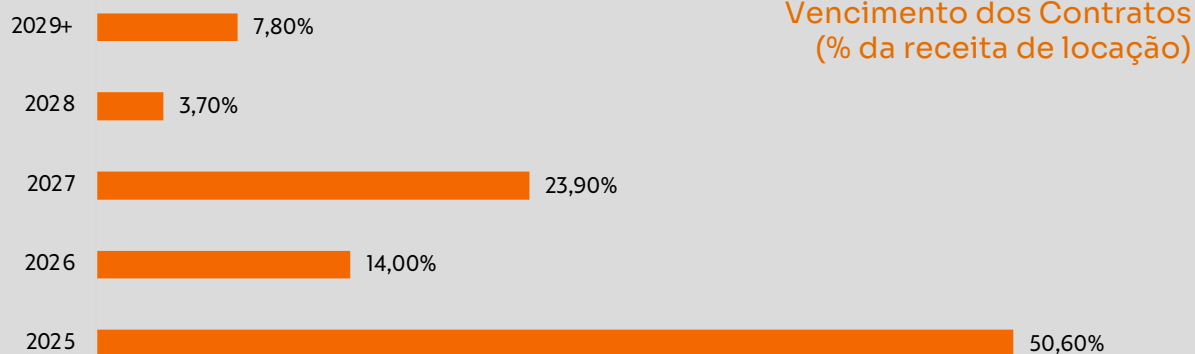
Inadimplência



Permanência dos Locatários
no Portfólio por ABL



Vencimento dos Contratos



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

1,3 mês

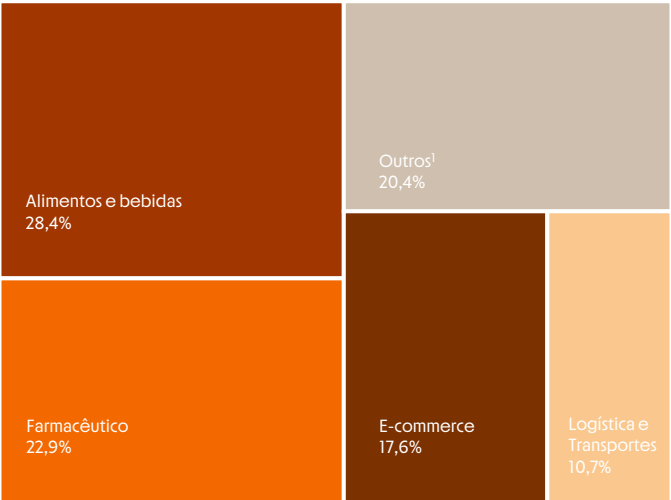


**4 novas locações e 2 renovações
assinadas em 2025:**

16,0 mil m² ABL – % FII

Locatários

Segmento de Atuação dos Locatários
(%ABL)

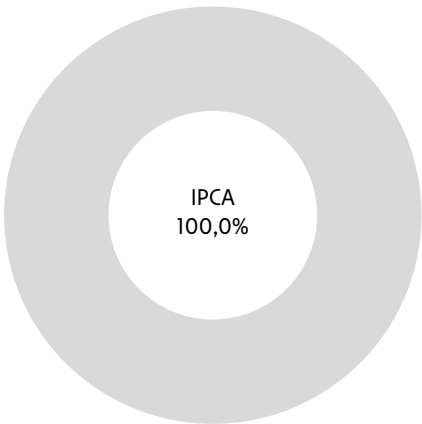


E-commerce

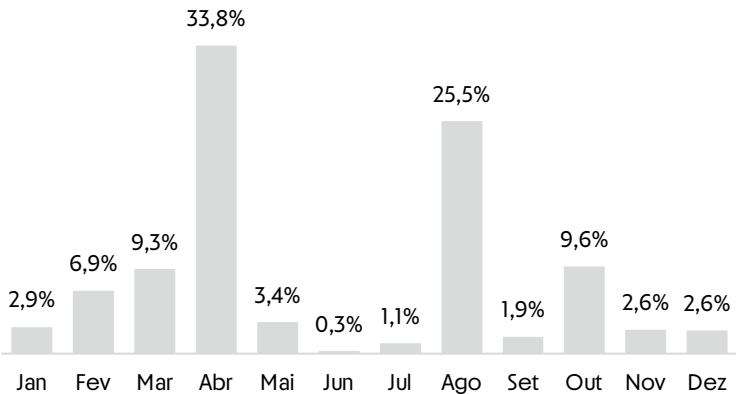


¹ Energia e Telecomunicações, Educação, Comércio de Embalagens, Atacadista, Beleza e Estética, Guarda Documental, Petróleo, Gás e Combustíveis, Indústria, Tecnologia da Informação, Produtos Veterinários e Equipamentos, Ferramentas e Peças.

Correção Contratos
(% receita)



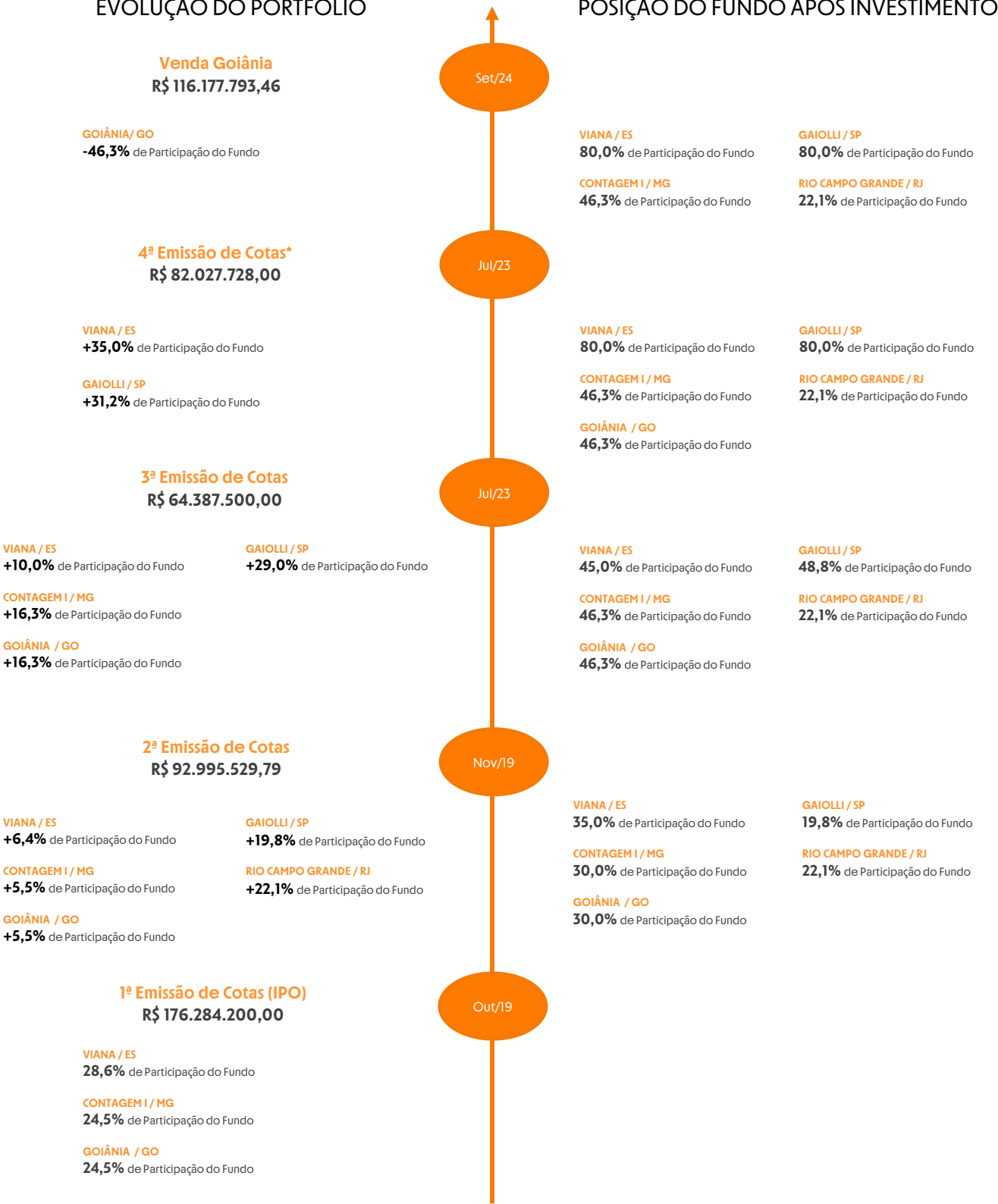
Mês de Reajuste
(% receita)



Principais Eventos

EVOLUÇÃO DO PORTFÓLIO

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

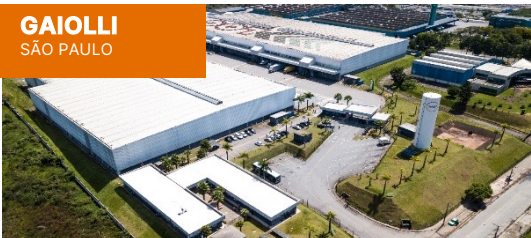


Pé direito diferenciado
Até 12 metros



Carga de piso
Todos os ativos com 6 Ton/m²

Descrição
dos Ativos



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.



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: 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 Física	0%
Conclusão do Imóvel	Mar/2012	Capacidade do Piso	6 ton/m²
Pé Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS:



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 Física	0%
Conclusão do Imóvel	Set/2014	Capacidade do Piso	6 ton/m²
Pé Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

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



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: Rua Simão Antônio nº 149, Cincão, Contagem – MG

Classe	A	Galpões	6
Cidade	Contagem/MG	Módulos	16
ABL Total	58.417 m ²	Nivelado a Laser	Sim
Participação INLG11	46,25%	Nº Clientes	9
Data Aquisição	19/12/2019	Vacância Física	14,9%
Conclusão do Imóvel	Fev/2011	Capacidade do Piso	6 ton/m ²
Pé Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS:



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 m ²	Nivelado a Laser	Sim
Participação INLG11	22,10%	Nº Clientes	7
Data Aquisição	01/12/2020	Vacância Física	0%
Conclusão do Imóvel	Mar/2020	Capacidade do Piso	6 ton/m ²
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

