



INLG11

Relatório Gerencial

Inter Logístico
Fundo de
investimento
imobiliário

Julho
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

12,60%

Yield Mês

1,05%

Vacância

0,30%

Inadimplência

1,50%

Rendimento Mês

**R\$ 0,77
por Cota**

Área Bruta Locável

113,9 Mil m²

Número de Cotas

4.512.103

Número de Cotistas

17.350

Patrimônio Líquido

R\$ 452,0MM

Valor Mercado

R\$ 330,8MM

Cota Patrimonial

**R\$ 100,18
por Cota**

Cota Mercado

**R\$ 73,31
por Cota**

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



➤ **Aumento de 4,0%** no valor da cota em 2025

➤ **Redução nas despesas de 11%** no mês

➤ *Dividend yield* anualizado **de 12,6%, acima da média histórica**

Mensagem aos investidores

Cenário Macroeconômico

O IFIX encerrou julho com a primeira variação negativa mensal desde janeiro, com queda de 1,36%, aos 3.436,38 pontos. Apesar de ter fechado o mês com tendência positiva, não foi suficiente para recuperar os resultados negativos acumulados. Ainda é possível identificar oportunidades em fundos com patamares elevados de *dividend yield* e desconto em relação ao valor patrimonial, o que pode representar um potencial ganho para o investidor em um cenário de recuperação no valor das cotas.

A inflação registrou alta de 0,26%, acumulando 5,35% em 12 meses e descumprindo a meta do Conselho Monetário Nacional (CMN). Segundo a nova regra, ocorre descumprimento quando a inflação oficial permanece fora do intervalo de tolerância por 6 meses consecutivos, que é de 4,5% a.a.

O mercado reduziu a projeção do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) para 5,07%, movimento observado pela décima semana consecutiva segundo o Relatório Focus.

No penúltimo dia do mês foi realizada a quinta reunião do Comitê de Política Monetária (Copom) no ano, na qual foi decidida a manutenção da Taxa Selic em 15,00% a.a., interrompendo o ciclo de alta de juros, conforme esperado pelo mercado, e observando sinais mais concretos do impacto dos juros na economia, principalmente no mercado de crédito, mas o aumento nas tarifas comerciais imposto por Trump cria incertezas. A medida americana, movida por questões econômicas e políticas poupou alguns setores como aviões, celulose e minério de ferro enquanto atingiu com força o café, carne bovina e frutas.

O cenário de incerteza afeta os diversos setores do mercado financeiro, incluindo os fundos imobiliários, e os efeitos dos seus desdobramentos estão sendo observados na volatilidade de mercado.

Mensagem aos Investidores

Resultados

O fundo distribuiu **R\$ 0,77 por cota** (apurados segundo o regime caixa de julho), mantendo a distribuição acima da média histórica, correspondendo a um *dividend yield* prospectivo anualizado de **12,6% a.a.** sobre a cota de fechamento do mês.

O valor da cota do INLG11 fechou o mês em **R\$ 73,31** no mercado secundário.

O resultado veio em linha com o esperado, com receitas em linha com o mês anterior e queda nas despesas principalmente por conta de redução no custo de vacância.

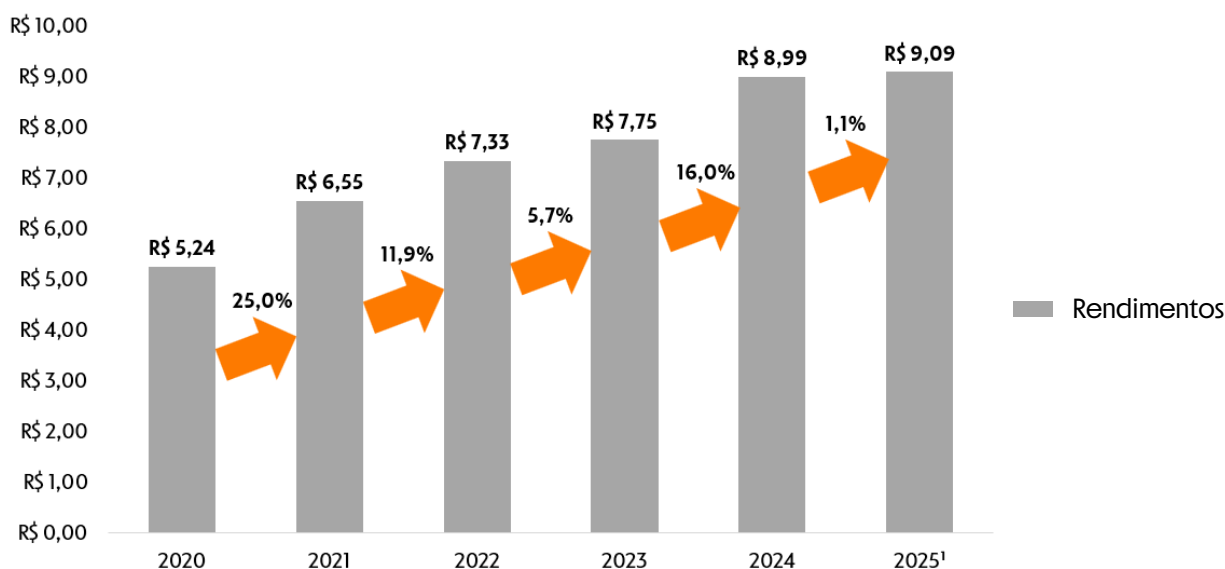
Ativos

No mês houve o atraso do pagamento de um locatário, representando uma inadimplência de 1,5% da receita total do fundo. 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 tem uma pequena vacância no Parque Logístico Rio Campo Grande, representando apenas 0,3% da ABL total (356m² de ABL do Fundo). A gestão e administradora imobiliária seguem com os melhores esforços para a locação da área vaga e informarão ao mercado qualquer desenvolvimento da situação.

Em agosto será paga a 3ª e última parcela da compra de ativos da 3ª emissão e a 2ª parcela da 4ª emissão. O fundo já possui caixa o suficiente para cobrir ambos os pagamentos devido a captações anteriores e a venda do Parque Logístico Goiânia.

Evolução dos Resultados

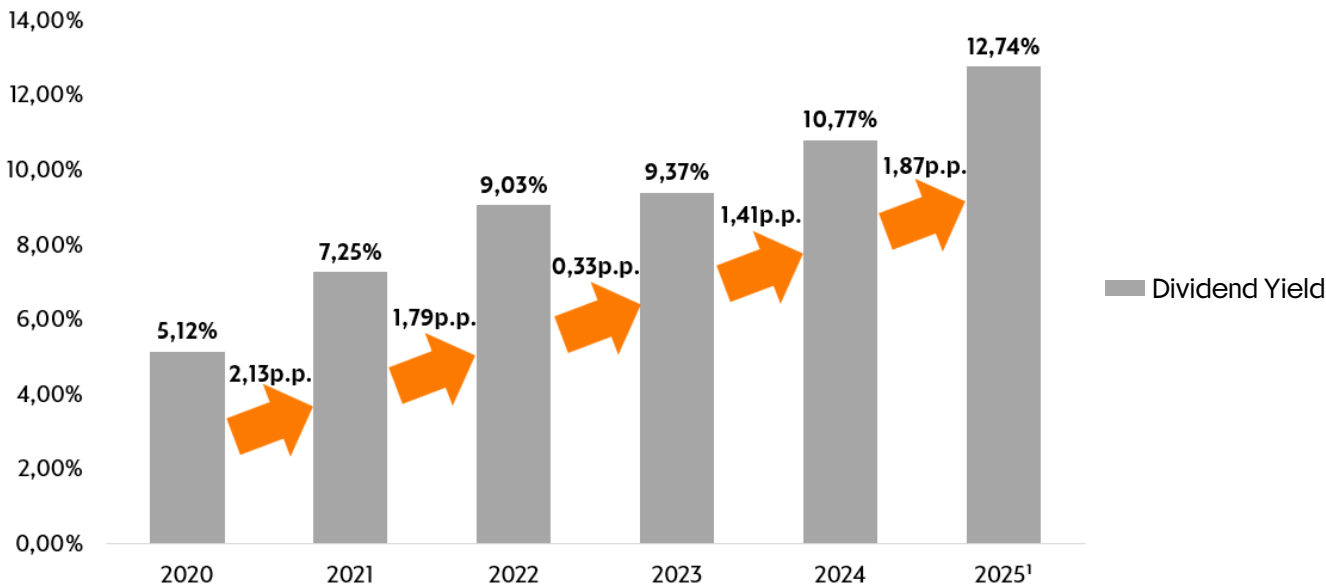
Abaixo o demonstrativo do crescimento contínuo e consistente dos rendimentos ao longo dos anos:



¹Valor distribuído até julho anualizado até dezembro.

Mensagem aos Investidores

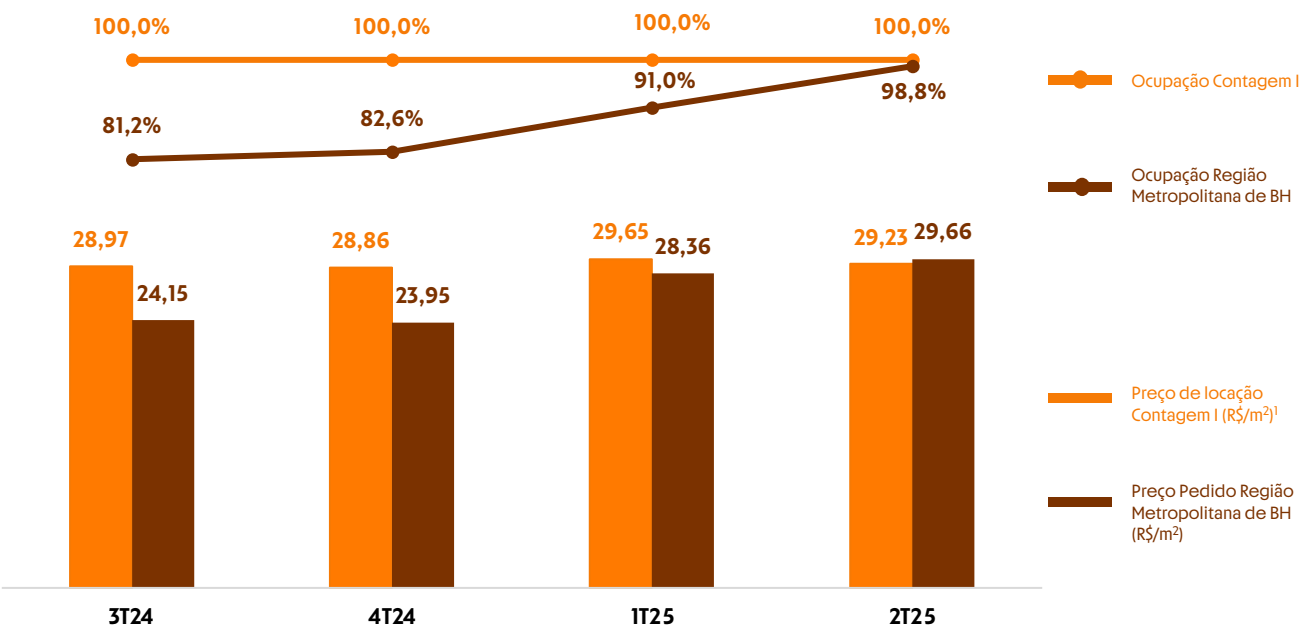
Evolução dos Dividend Yield



¹ Dividend yield até julho somado à projeção de dividendos anualizados até dezembro, considerando o valor da cota em 31/07/2025.

Comparativo Mercado

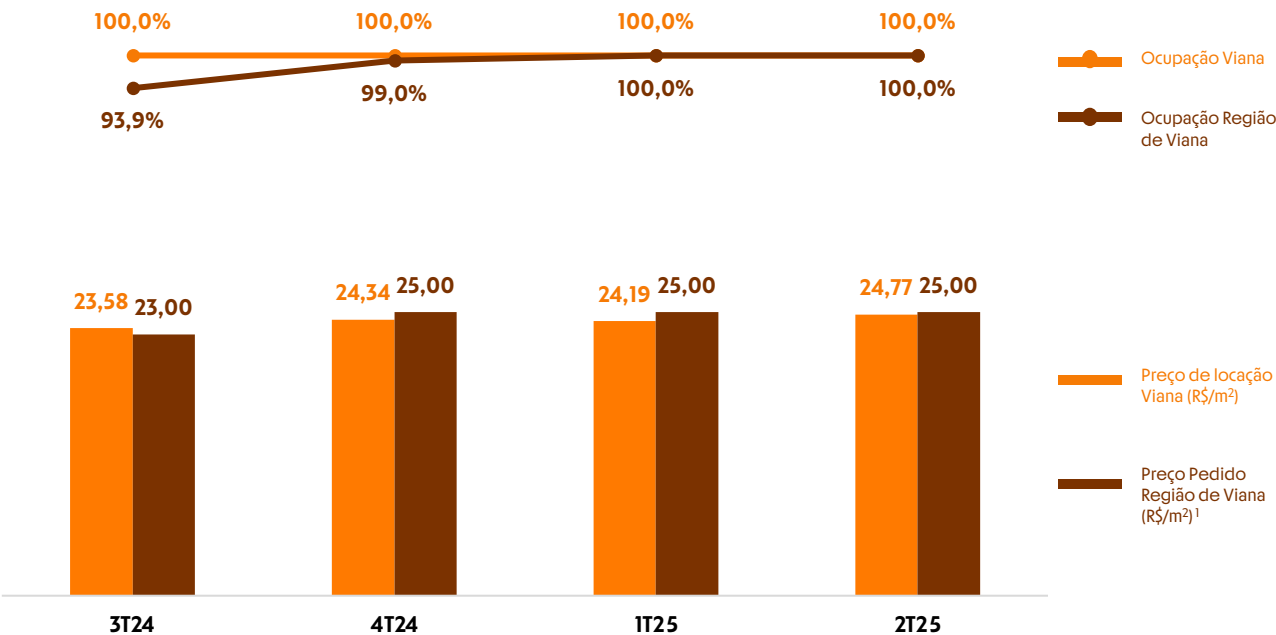
Contagem I x Mercado de Ativos A e A+ na Região Metropolitana de Belo Horizonte/MG



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

Fonte: SiiLA

Viana x Mercado de Ativos A e A+ na Região de Viana/ES



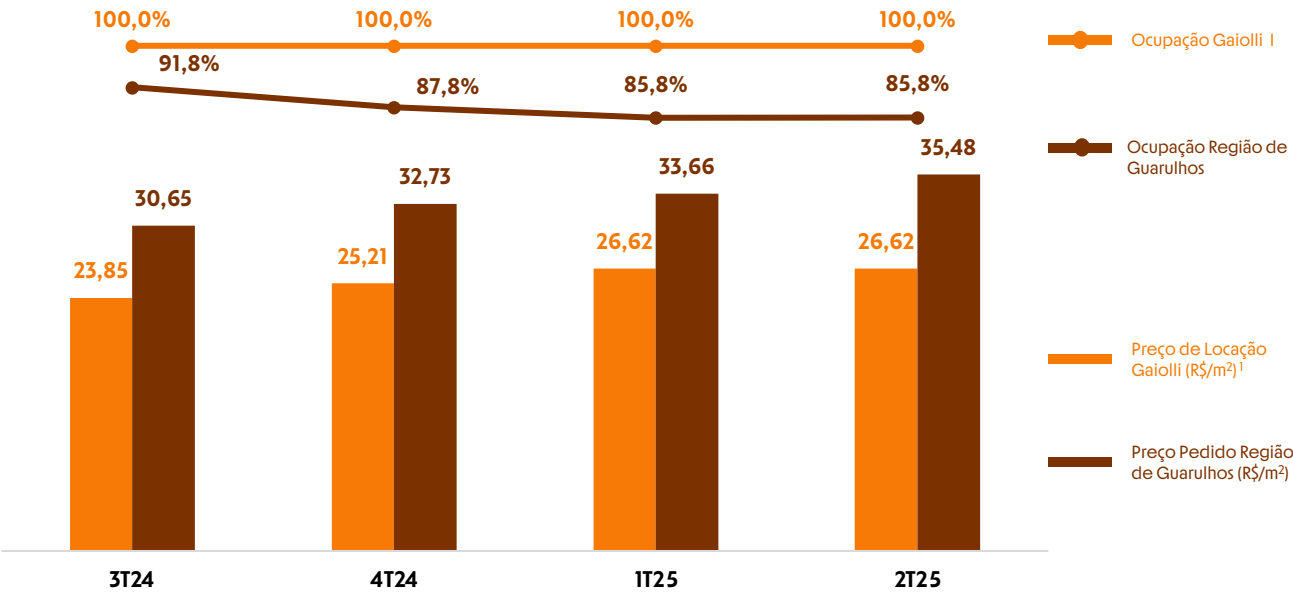
¹ Preço pedido de 1T25 e 2T25 considera o último preço pedido médio quando o mercado apresentava vacância, de 4T24

Fonte: SiiLA

Comparativo Mercado

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

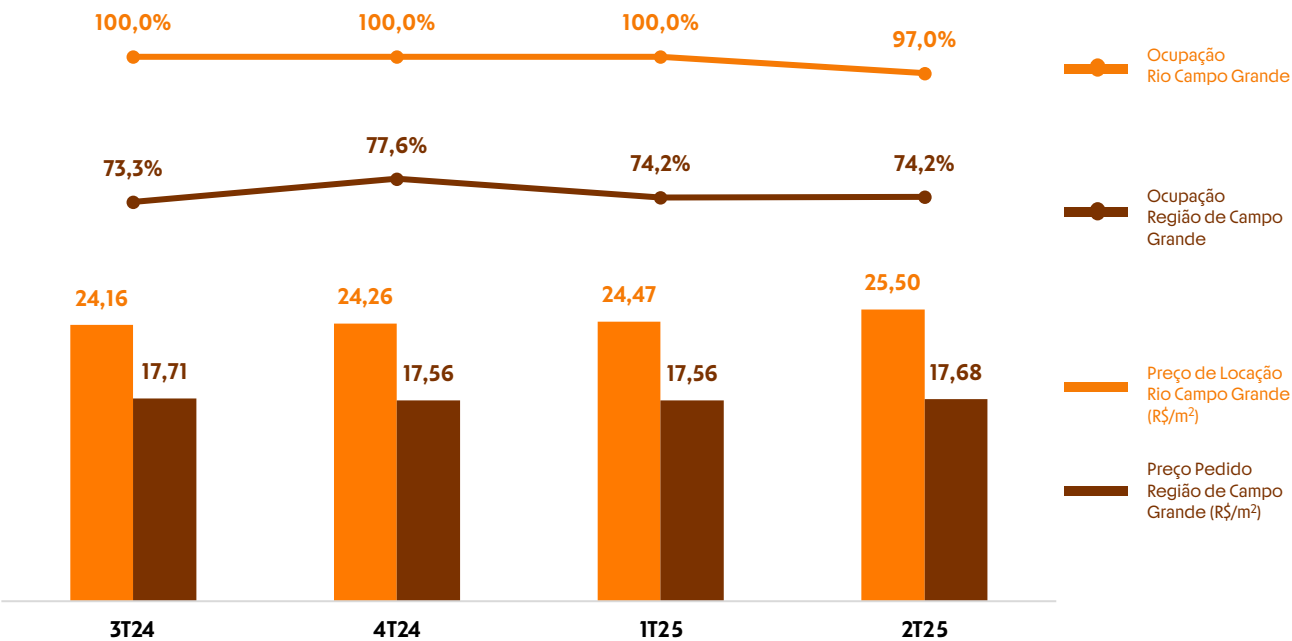
Potencial de upside no valor locatício



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

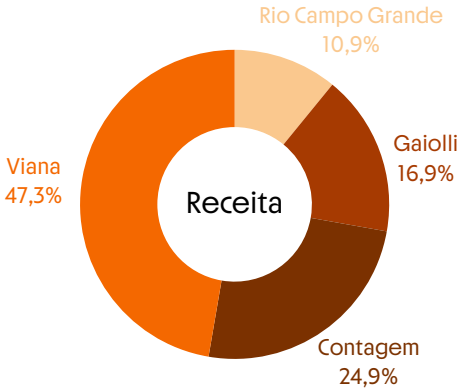
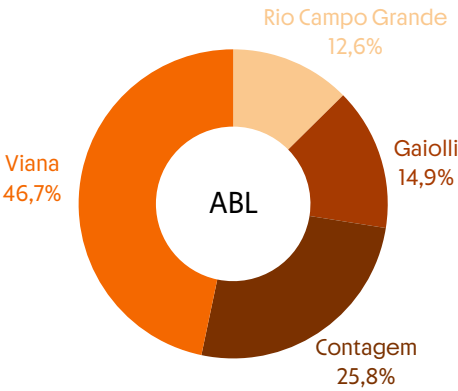
Fonte: SiILA

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



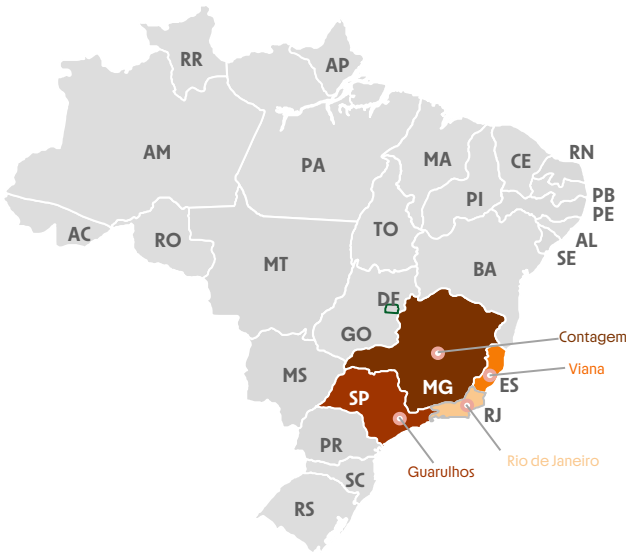
Fonte: SiILA

Contribuição por Ativo



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

Distribuição Geográfica



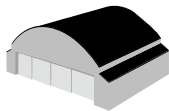
4 ESTADOS



113,9
Mil m² ABL % FII



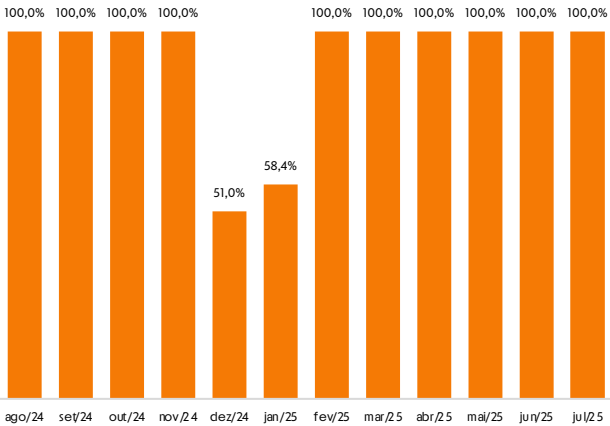
33
Clientes



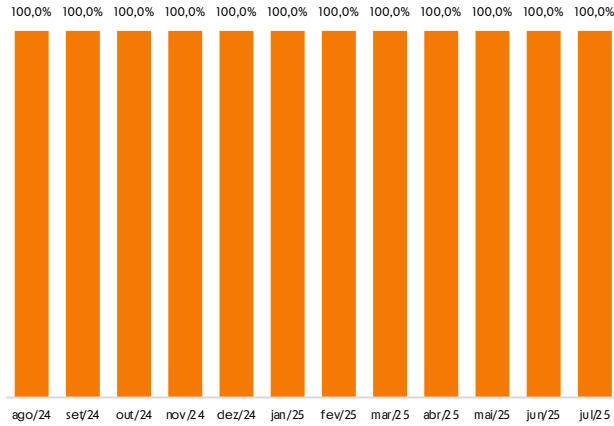
14
Galpões
Modulares

Ocupação por Empreendimento

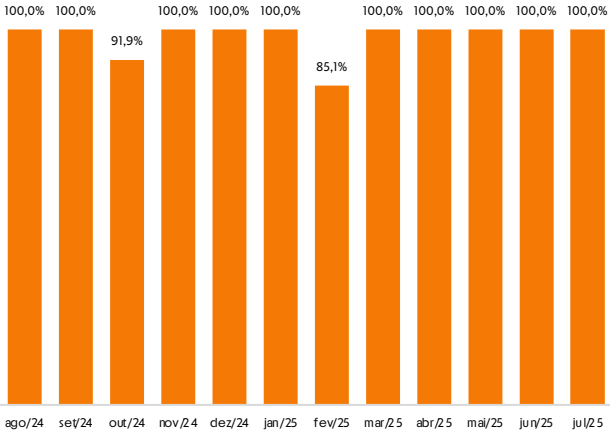
Gaiolli



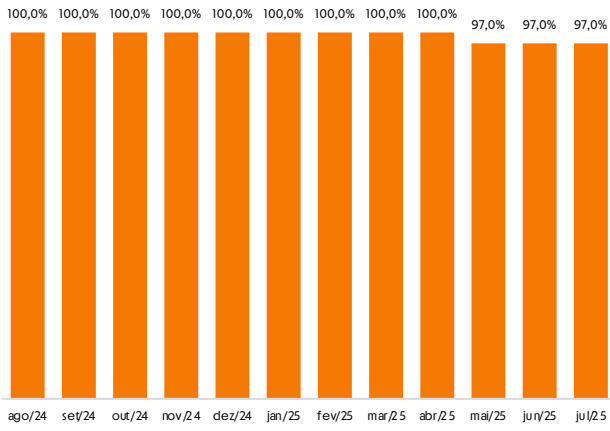
Viana



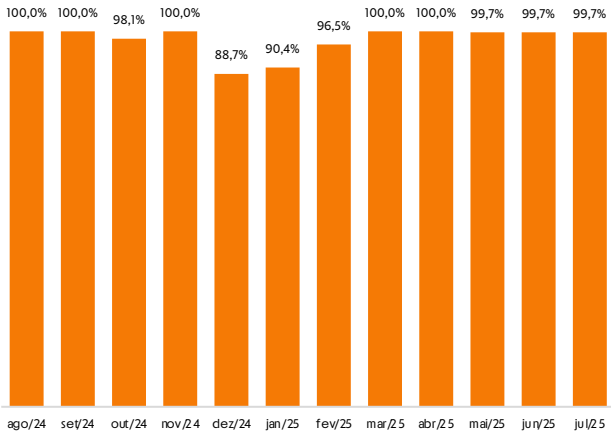
Contagem I



Rio Campo Grande



Consolidado



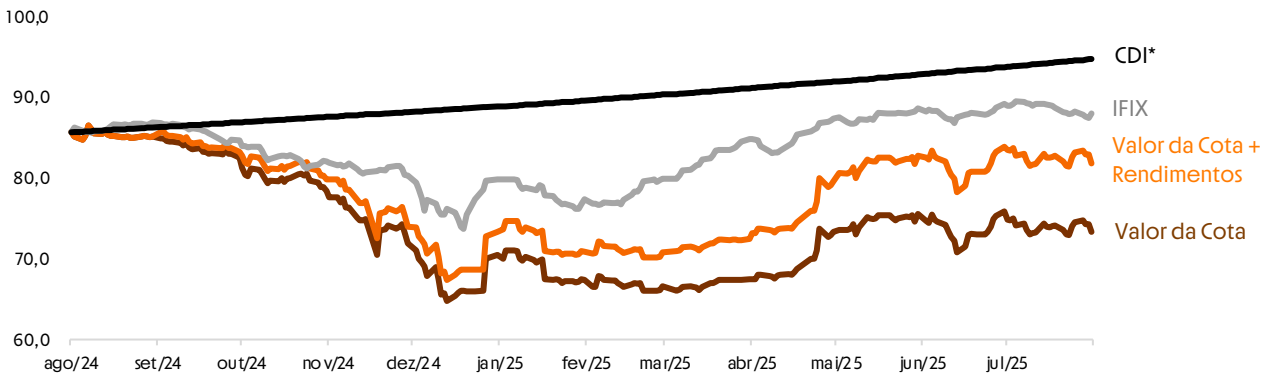
¹Ocupação considerando a Renda Mínima Garantida (vacância financeira zerada)

Demonstração de Resultados

	Últimos 12 Meses	YTD (2025)	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	Desde o Início
Receitas	43.966.275	24.728.380	2.592.801	2.708.579	6.403.736	3.155.272	3.155.272	3.208.333	138.395.765
Receita de Locação	31.989.108	18.027.632	2.413.095	2.499.643	2.394.827	2.698.214	2.742.815	2.640.232	64.983.366
Resultado de Venda de Ativos	8.718.933	3.808.310	0	0	3.808.310	0	0	0,00	
Rendimento Mobiliário	3.182.354	2.965.498	179.707	208.936	200.598	457.057	485.517	568.101	
Recuperação PCLD	148.940	0	0	0	0	0	0	0,00	
Despesas Imobiliárias	-619.086	-287.934	-85.418	-47.719	-48.657	-24.057	-22.954	-11.679	-1.170.115
Despesas Operacionais	-2.478.300	-1.421.046	-206.850	-256.527	-177.699	-192.753	-197.798	-189.177	-6.634.380
Resultado Caixa	49.711.953	23.019.400	2.300.533	2.404.332	6.177.380	2.938.462	2.934.520	3.007.477	130.591.270
Reserva	-17.843	-821.685	-993.302	-844.381	2.657.940	-580.978	-511.860	-466.842	725.662
Rendimento Distribuído	40.964.879	23.914.146	3.293.835	3.248.714	3.519.440	3.519.440	3.519.440	3.474.319	129.944.948
Distribuição por Cota	9,24	5,30	0,73	0,72	0,78	0,78	0,78	0,77	41,31

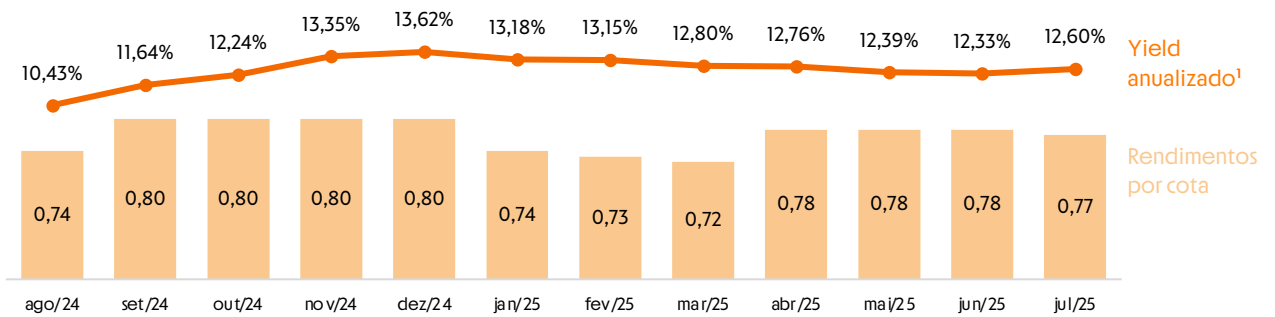
Comparativos e Liquidez

Comparativo INLG11, IFIX e CDI Últimos 12 Meses (Base 85,66)



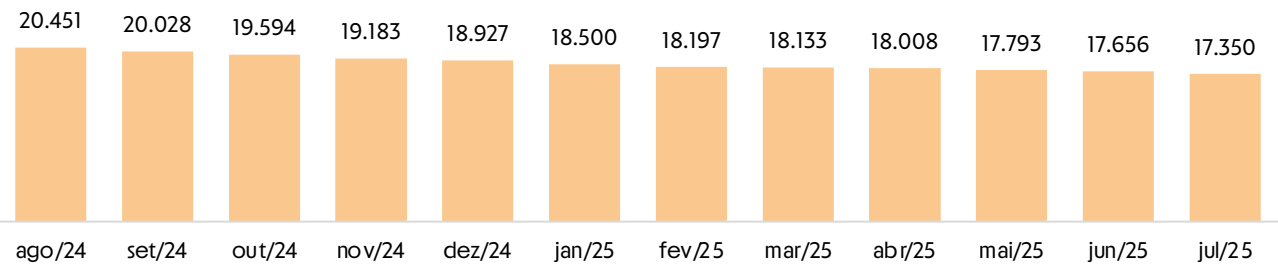
* Considerando uma alíquota de IR de 15%

Histórico de Rendimentos

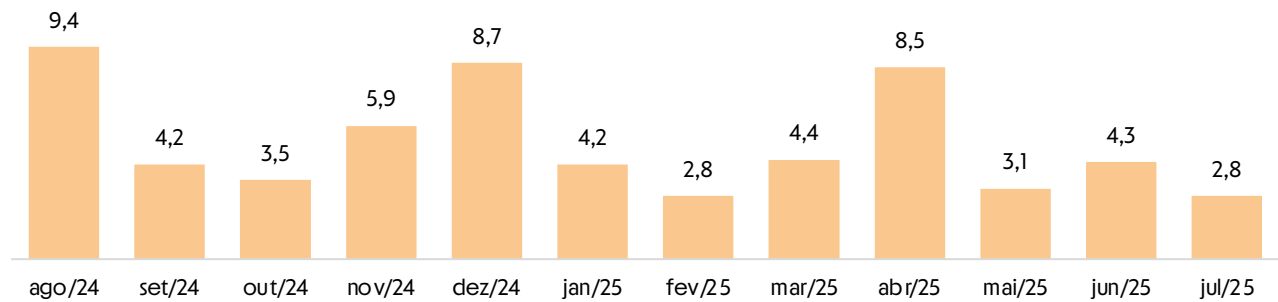


¹ Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado no fechamento do mês

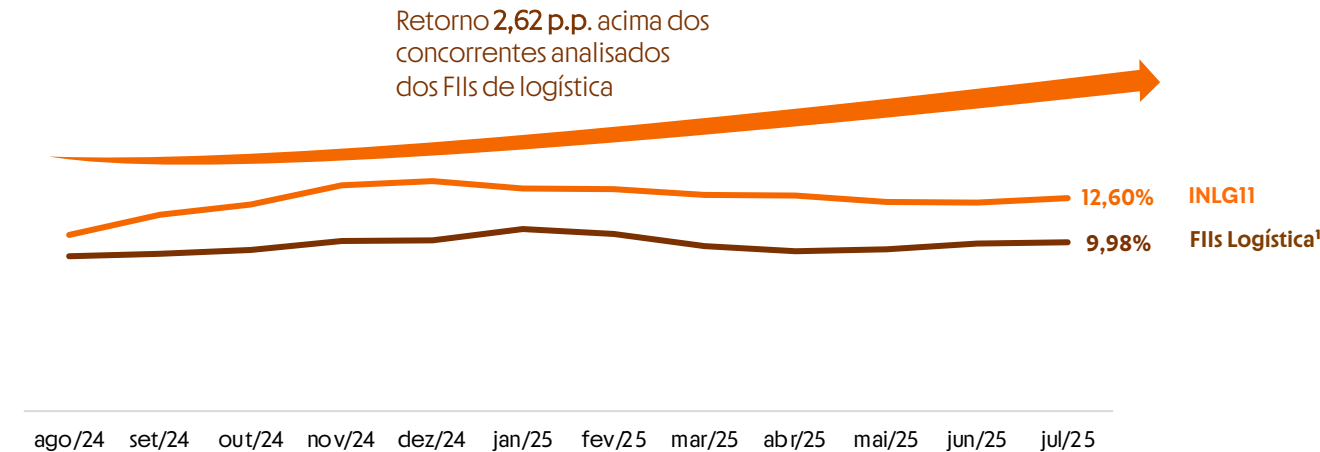
Número de Cotistas



Volume Negociado
(R\$ MM)

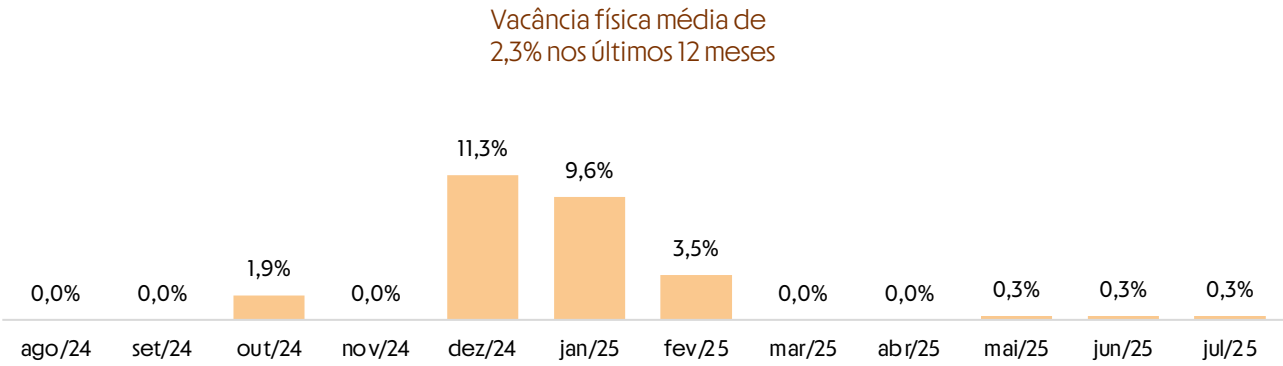


Comparativo Dividend Yield Anualizado
(Com base na cota a valor de mercado)

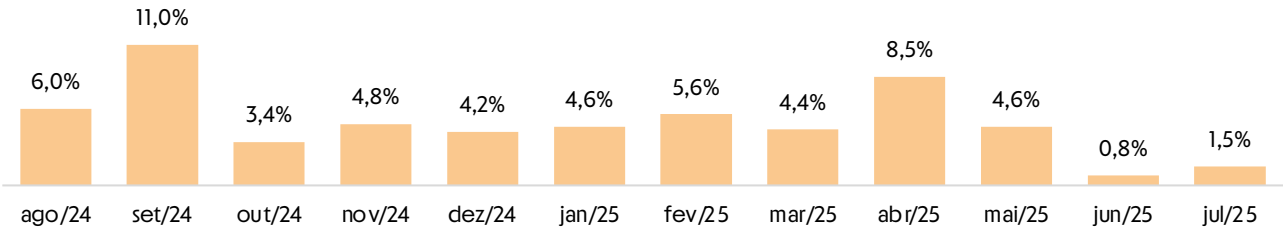


¹ Cesta de fundos logísticos: TRBL11, XPIN11, GGRC11, VILG11, XPLG11, LVBI11, BRCO11, HGLG11 e BTLG11

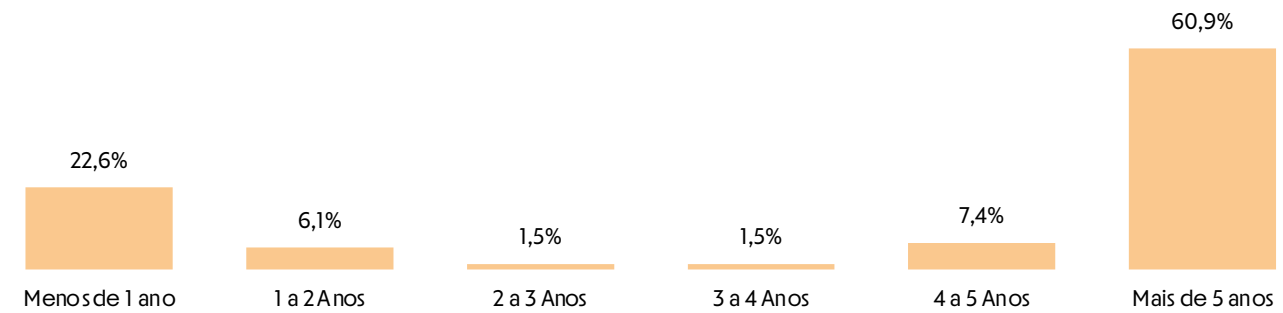
Vacância Física



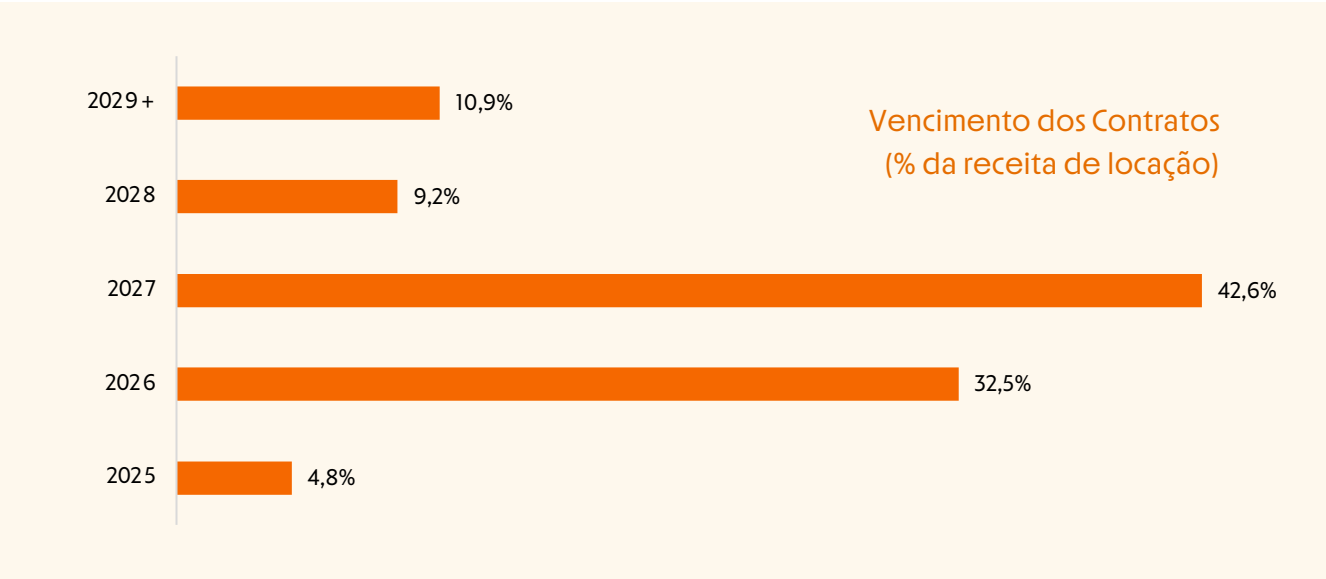
Inadimplência



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

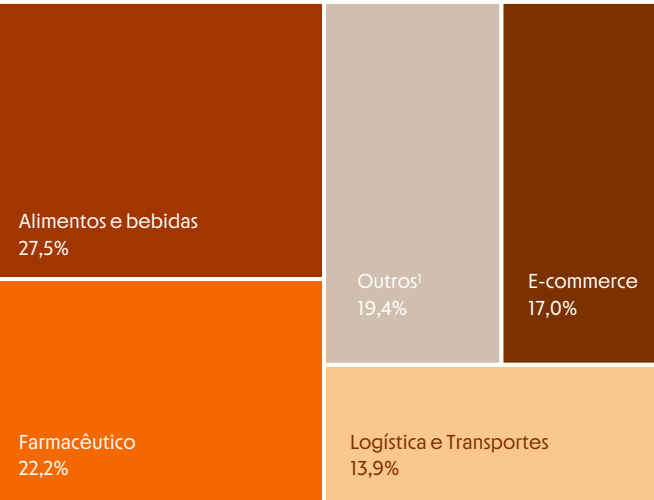


5 novas locações e 4 renovações
assinadas em 2025:

41,1 mil m² ABL – % FII

Locatários

Segmento de Atuação dos Locatários
(%ABL)

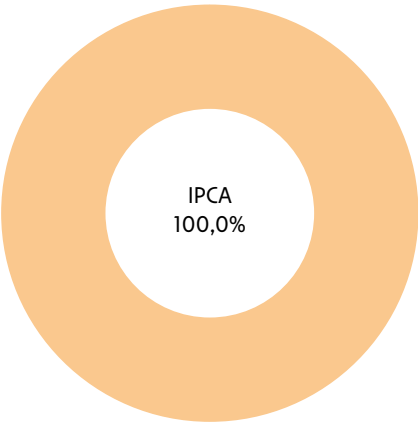


E-commerce

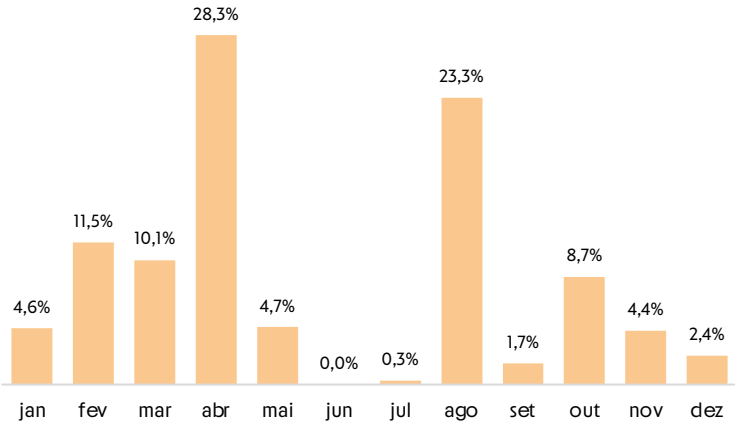


¹ Energia e Telecomunicações, Distribuidora, Comércio de Embalagens, Atacadista, Beleza e Estética, Guarda Documental, Petróleo, Gás e Combustíveis, Indústria, Tecnologia da Informação, Produtos Veterinários e Equipamentos, Ferramentas e Peças.

Correção Contratos
(% receita)



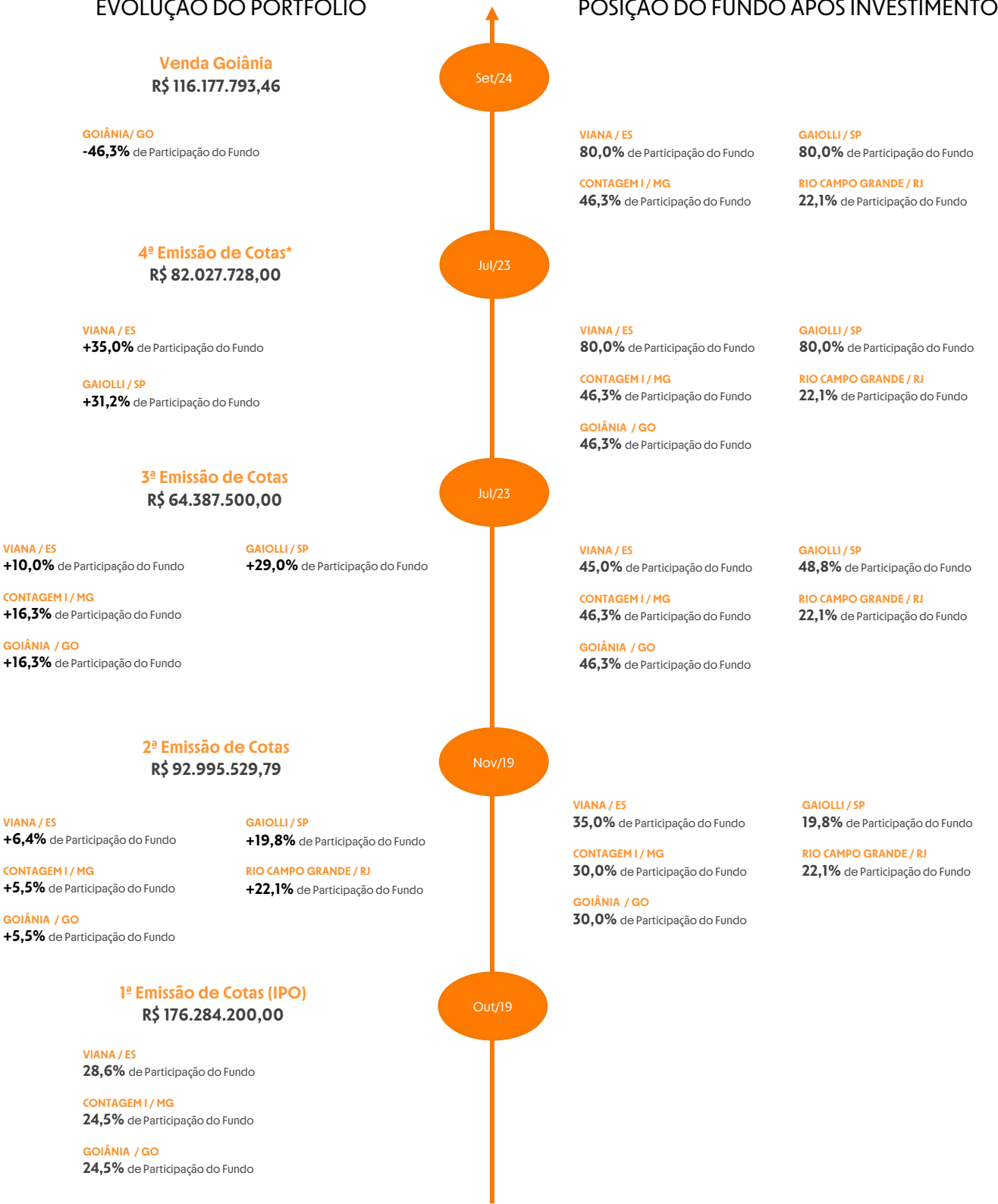
Mês de Reajuste
(% receita)



Principais Eventos

EVOLUÇÃO DO PORTFÓLIO

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.

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	10
Data Aquisição	01/12/2020	Vacância Física	0%
Conclusão do Imóvel	Mar/2012	Capacidade do Piso	6 ton/m²
Pé Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS:



SERVIÇOS:

Portaria com guarita blindada, circuito fechado de televisão, restaurante, vestiários, subestação, castelo d’água, áreas ajardinadas com paisagismo, DML, casa de máquinas, além de ser completamente cercado por muros.

Endereço: BR 262 nº 222, Bairro Vila Bethânia, Viana – ES

Classe	A	Galpões	4
Cidade	Viana/ES	Módulos	21
ABL Total	60.987 m²	Nivelado a Laser	Sim
Participação INLG11	80,00%	Nº Clientes	8
Data Aquisição	19/12/2019	Vacância Física	0%
Conclusão do Imóvel	Set/2014	Capacidade do Piso	6 ton/m²
Pé Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS:





SERVIÇOS:

Portaria com guarita blindada, vigilância com circuito fechado de televisão, restaurante, vestiários, subestação, castelo d'água, áreas ajardinadas com paisagismo, DML, casa de máquinas, além de ser completamente cercado por muros



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 m²	Nivelado a Laser	Sim
Participação INLG11	46,25%	Nº 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:



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	6
Data Aquisição	01/12/2020	Vacância Física	3%
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

