

**INTER LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 34.598.181/0001-11
Código de negociação na B3: INLG11

FATO RELEVANTE

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, bairro Santo Agostinho, CEP 30.190-131, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 18.945.670/0001-46 (“**Administradora**”), na qualidade de instituição administradora do **INTER LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 34.598.181/0001-11 (“**Fundo**”), em conjunto com a **INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, parte, bairro Santo Agostinho, CEP 30.190-131 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.585.083/0001-41 (“**Gestora**”), vem comunicar aos cotistas (“**Cotistas**”) e ao mercado em geral que, em complemento ao [Comunicado ao Mercado](#) divulgado em 18 de março de 2026, exerceu o Direito de Preferência para a aquisição da fração ideal correspondente a 20% (vinte por cento) do imóvel localizado na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nº 111.155 e nº 111.156 (“Fração Ideal” e “Empreendimento Gaiolli”, respectivamente).

Nesse sentido, informa que celebrou, em 17 de julho de 2026, o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças, relativo à aquisição da Fração Ideal do Empreendimento Gaiolli (“Aquisição da Fração Ideal”), sendo acordado com o vendedor a quantia de R\$ 26.113.251,35 (vinte e seis milhões, cento e treze mil, duzentos e cinquenta e um reais e trinta e cinco centavos) (“Preço”), cujo pagamento está previsto para 24 de julho de 2026. O pagamento do Preço será realizado com a utilização dos recursos provenientes da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), cujas principais características podem ser encontradas no Anexo deste Fato Relevante.



Após concluída a transação, o Fundo passará a deter a totalidade do Empreendimento Gaiolli.

Informações adicionais acerca da tese de investimento do Fundo constam do Anexo a este Fato Relevante.

A Administradora e a Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Belo Horizonte, 20 de julho de 2026.

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora

INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Gestora

ANEXO

RESUMO DA TRANSAÇÃO – AQUISIÇÃO DE 20% DO PARQUE LOGÍSTICO GAIOLLI

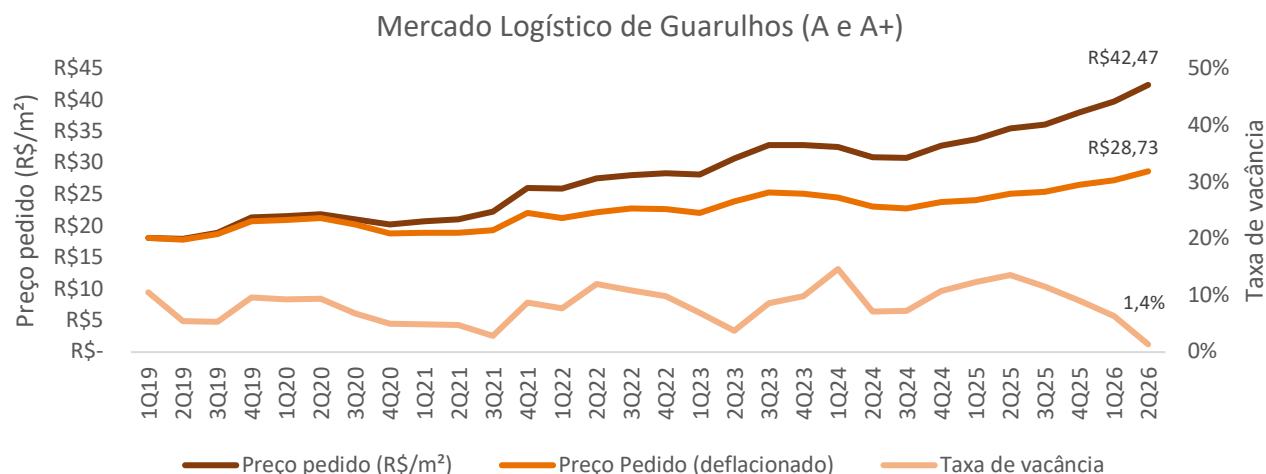
A aquisição da participação remanescente, de 20% do ativo logístico Parque Logístico Gaiolli, em Guarulhos, representa uma oportunidade de investimento alinhada à estratégia do Fundo, de investir em imóveis de elevada qualidade, localizados nos principais mercados logísticos do Brasil. Com a conclusão da operação, o Fundo passará a deter **100% da propriedade do empreendimento**, ampliando sua flexibilidade na gestão do ativo e eventuais iniciativas de criação de valor.

A transação foi estruturada com um *cap rate* estimado de 9,32%¹ sobre o valor referente a fração de 20% do imóvel, que é superior à rentabilidade do ativo no Fundo atualmente, localizado em uma região consolidada com forte demanda por ocupação e com potencial de geração de valor para os cotistas.

Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

A localização em Guarulhos constitui um dos principais diferenciais da operação, dado que o município é um dos mais relevantes polos logísticos do país. Nos últimos anos, o mercado logístico local apresentou uma evolução consistente de seus fundamentos, com redução da taxa de vacância para aproximadamente 1,4%, refletindo um ambiente de elevada ocupação e oferta restrita de espaços disponíveis. Nesse contexto, o preço pedido médio de locação evoluiu de R\$ 18,12/m² no primeiro trimestre de 2019 para R\$ 42,47/m² ao final do segundo trimestre de 2026, enquanto os preços deflacionados também apresentaram trajetória ascendente, demonstrando que a valorização observada não decorreu apenas da inflação, e sim de um ganho real no valor dos contratos de aluguel.

¹ O *cap rate* estimado considera o fluxo de receita projetado, baseado nos contratos vigentes e negociações de aluguel em andamento para o ativo em questão.



Fonte: SiiLA

Sob a ótica operacional, o imóvel apresenta espaço para captura de valor ao longo do tempo, uma vez que o aluguel vigente é de R\$ 30,30/m², frente ao patamar 40% acima da média no preço pedido para ativos logísticos de padrão equivalente na região, evidenciando um potencial relevante de crescimento da receita imobiliária por meio de futuras renovações ou novas locações. A convergência gradual dos aluguéis do ativo aos níveis praticados pelo mercado constitui uma importante alavanca de geração de valor para o Fundo.

A aquisição da fração do imóvel será viabilizada por meio da estruturação de um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), com remuneração de IPCA + 9,30% a.a., prazo de 5 anos e amortização integral do principal no vencimento (*bullet*). A estrutura preserva o fluxo de caixa do Fundo durante a vigência da operação, concentrando a amortização do principal no vencimento e mantendo um custo compatível com o retorno esperado do investimento. Os R\$ 30,2 milhões levantados com o CRI suportarão os custos adicionais da operação, como o registro da fração remanescente do imóvel em nome do fundo. Após a conclusão da operação, a alavancagem do Fundo corresponderá a aproximadamente 6% do valor total dos ativos, patamar considerado saudável para o segmento.