

CAPITÂNIA LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 52.371.756/0001-40
Código de Negociação na B3: CPLG11

FATO RELEVANTE

O **CAPITÂNIA LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 52.371.756/0001-40 ("Fundo" ou "CPLG"), representado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 e **CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27, nas qualidades de "Administradora" e "Gestora" do Fundo, vem por meio deste Fato Relevante, informar aos seus cotistas e ao mercado que o Fundo superou, em 13 de março de 2026, as condições precedentes para a aquisição definitiva de terreno localizado em Jacareí, SP ("Imóvel CPLG Jacareí").

O desenvolvimento do Imóvel CPLG Jacareí é parte de uma operação estruturada ("Operação") lastreada na assinatura do Contrato de Locação, realizada em 27 de fevereiro de 2026, na modalidade Built To Suit (BTS) com a empresa EBAZAR.COM.BR LTDA., controladora do Mercado Livre. O Contrato de Locação terá prazo de vigência de 12 (doze) anos, contados a partir da entrega, e prevê reajuste anual por IPCA após a sua entrega. Em caso de rescisão antecipada pelo inquilino, a penalidade consistirá no pagamento de multa correspondente à totalidade dos aluguéis vincendos até o término do contrato.

O CPLG Jacareí contará com as melhores especificações técnicas de mercado e área bruta locável total aproximada de 134.256 m², do qual o Fundo será proprietário de uma fração ideal de 83% (oitenta e três por cento).

A transação está alinhada à estratégia do Fundo de investir de forma oportunística em tijolo direto por meio de desenvolvimentos com prazos curtos e vinculados a contratos atípicos com inquilinos de primeira linha.

Para mais detalhes do ativo, bem como o racional financeiro e estratégico da Operação, os investidores devem consultar o Anexo I integrante deste Fato Relevante.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, por sua Administradora **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA** e sua Gestora **CAPITÂNIA CAPITAL S.A**





FATO RELEVANTE

CPLG MELI JACAREÍ

TESE DE INVESTIMENTO

Desenvolvimento no formato **Built to Suit (BTS)** com 134.256,55 m², **100% locados** para o **Mercado Livre** por **12 anos**.

Projeto de **galpão logístico AAA**, com as **melhores especificações técnicas** disponíveis no mercado.

Desenvolvimento de **baixo risco**, com **projeto aprovado e licenciado**, além de contratação de **construtora de 1ª linha em formato PMG (Preço Máximo Garantido)**.

Financials robustos: **Yield on Cost (%) de IPCA + 10,90%**, **TIR Real Alavancada ⁽¹⁾ projetada de 35% a.a.** e **TIR Real Desalavancada projetada de 27% a.a.**

Inquilino Investment Grade e, atualmente, a **maior empresa de e-commerce da América Latina**.

As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores externos. Nenhuma promessa de retorno é oferecida ou implícita.

⁽¹⁾ Premissa de alavancagem conforme aba Premissas da Transação.



Contrato de Built to Suit



144 meses

Prazo

10,90%

Yield on Cost (%)

Saldo Contrat.

Multa Rescisória

IPCA

Reajuste – Performado ⁽¹⁾

INCC

Reajuste – Obras ⁽²⁾

Fiança Corporativa

Garantia

+ Overview do Locatário

~USD 100B

Market Cap
Nasdaq (Fev/2026)

USD 28,9B

Receita 2025
+39% vs 2024

USD 2B

Lucro Líquido 2025
Margem 6,9%

84.000+

Colaboradores
18 países

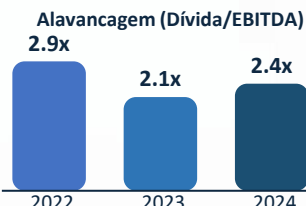


- #1 em e-commerce no Brasil
- GMV global USD 65B em 2025 (+26% a.a.)
- 120M+ compradores únicos anuais (recorde histórico)
- 2,4B itens entregues via Mercado Envios em 2024



- 78M+ usuários ativos mensais Fintech (+27% a.a.)
- Carteira de crédito USD 12,5B (+90% a.a.)
- AUM USD 18,8B em depósitos (+78% a.a.)
- 10M+ segurados
- NPS em nível recorde no Brasil e México

📍 Risco de Crédito Baixo — Investment Grade



Ratings de Crédito



Todas as 3 agências: Investment Grade
(Perspectiva Estável)

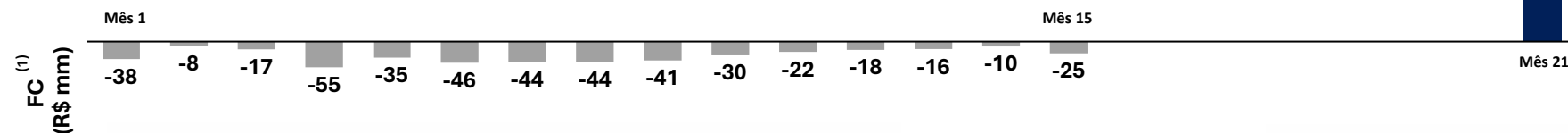
⁽¹⁾ Após entrega, reajuste do aluguel por IPCA.
⁽²⁾ Antes de entrega, reajuste do aluguel por INCC.

+ Premissas da Transação

CPLG11 – FII Capitânia Logística



Ciclo de Desenvolvimento



Desinvestimento do Ativo



TIR Real Alavancada
35% a.a.

Premissas

Cap Rate Desinv.: **8,25%**

Prazo Desinv.: **6m após entrega**

Custo Real Alavancagem: **8,5% a.a.**

Volume Alavancagem: **R\$ 160 mm**

TABELA DE SENSIBILIDADE

TIR REAL DESALAVANCADA (% a.a.)

Cap-Rate Desinvestimento (%)

Mês Desinv. ⁽²⁾

	7,75%	8,00%	8,25%	8,50%	8,75%
0	66,34%	58,81%	51,79%	45,24%	39,11%
2	50,50%	44,94%	39,72%	34,82%	30,21%
6	33,87%	30,28%	26,89%	23,68%	20,63%
18	21,46%	19,80%	18,21%	16,70%	15,24%

CASES DESENVOLVIMENTO – CPLG11

CPLG Meli Cravinhos | CPLG Meli Araucária

Capex (R\$ mm)	123,248	164,211
Prazo Desinv. ⁽³⁾ (meses)	6	12
TIR (% a.a.)	52,6 %	27,8 %
Cap-Rate Desinv. (%)	8,0%	8,5%

As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores externos. Nenhuma promessa de retorno é oferecida ou implícita.

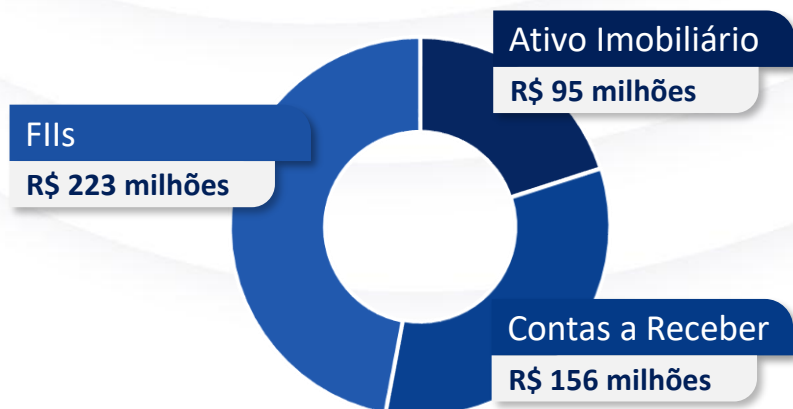
⁽¹⁾ Fluxo de caixa desalavancado ⁽²⁾ Mês de desinvestimento após entrega do ativo ⁽³⁾ Prazo/Número de meses após o 1º aporte no projeto

+ Overview da Carteira do CPLG11

CPLG11 – FII Capitânia Logística

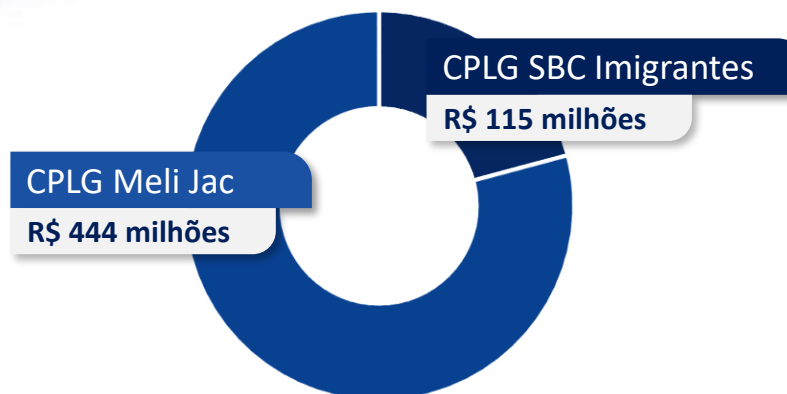
CPLG11 PRÉ-DESENVOLVIMENTO

Ativo Total: R\$ 474 mm



CPLG11 PÓS-DESENVOLVIMENTO

Ativo Total: R\$ 559 mm



Ciclo de Desenvolvimento

+ Especificações Técnicas e Timeline do Projeto

CPLG11 – FII Capitânia Logística

📍 Especificações Técnicas



12 m
Pé Direito Livre



Sprinklers (J4)
Sistema de Combate a Incêndio



6 ton/m²
Capacidade de Piso



22,5 m x 22,5 m
Modulação de Pilares



248 docas
Docas



AAA
Classificação

📅 Timeline

FEV
26

Assinatura
Documentos

MAR
26

Início
das Obras

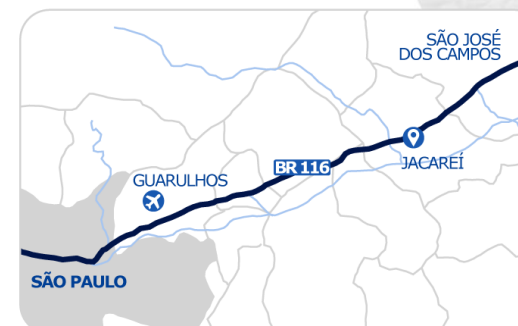
ABR
27

Entrega ao
Inquilino

📍 Desenvolvedor

ZOLVER

📍 Ativo AAA com Localização estratégica



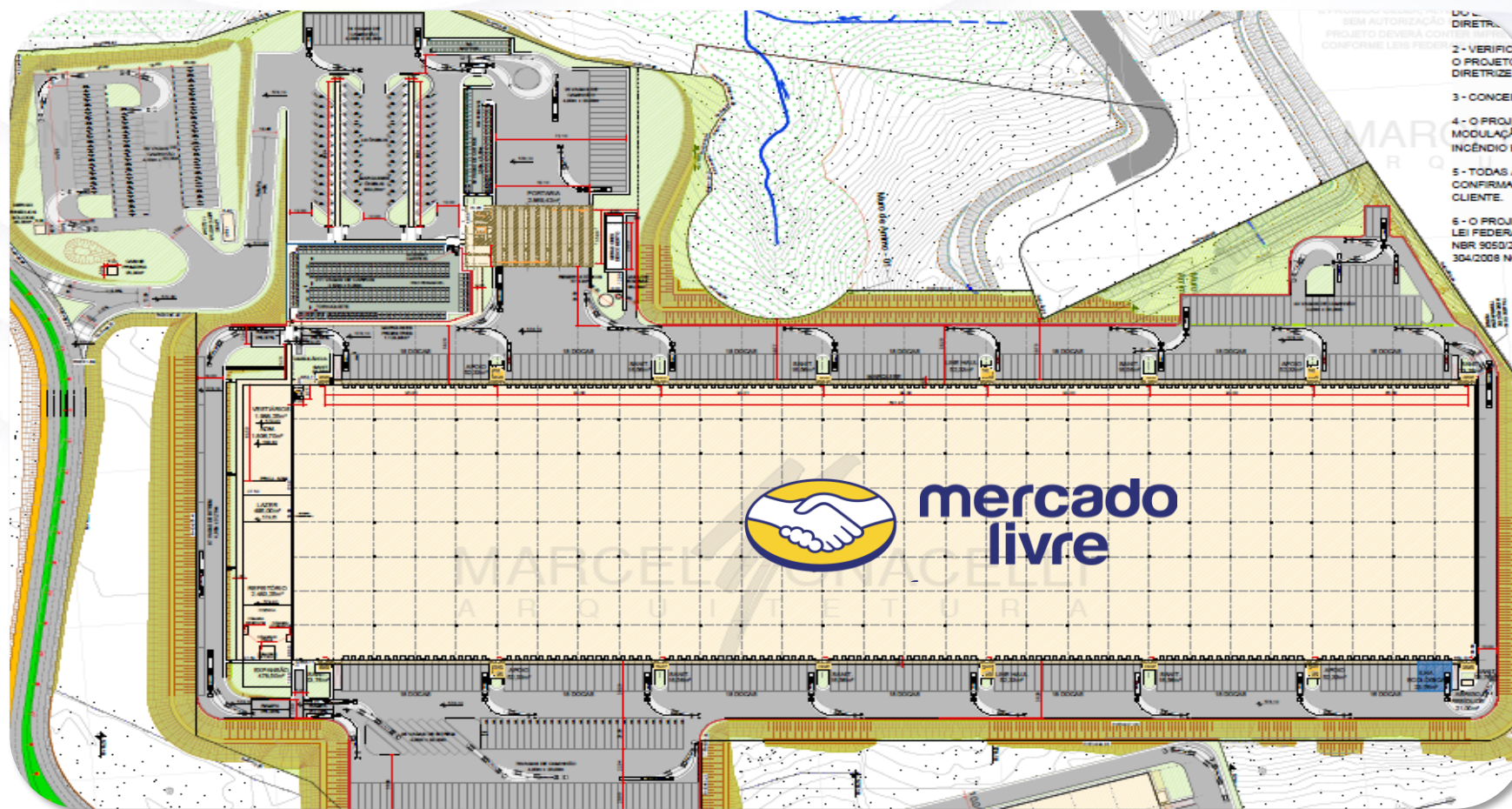
- 📍 CPLG MELI JACARÉ
- ✈️ Aeroporto de Guarulhos
- BR 116 (Rodovia Presidente Dutra)

CAPITÂNIA
INVESTIMENTOS


**mercado
livre**

+ Projeto Arquitetônico

CPLG11 – FII Capitânia Logística



QUADRO DE ÁREAS (m²)

G100	122.276
Apoios	209
Portaria	2.869
Apoio Motoristas	115
Marquises	1.778
Administração	1.807
Vestiários	1.988
Lazer	495
Refeitório	2.483
Áreas Operacionais	236
Total	134.256



R\$ 20.4 bilhões
sob gestão em 30/01/2026



22 Anos de história



64 Fundos de Investimento



Membros do Comitê trabalham juntos há **18 anos** em média



+ de 525,000 Investidores



MQ1 Rating de Qualidade emitido pela Moody's



42 Colaboradores



37% Plataformas, WMs e EFPCs
63% Listados e Cetipados



DISCLAIMER

Este material foi preparado exclusivamente pela Capitânia Investimentos com o objetivo de apresentar informações preliminares sobre o ativo imobiliário aqui descrito.

As informações, dados e projeções contidas neste documento possuem caráter meramente informativo e não constituem, sob qualquer hipótese, oferta, proposta ou recomendação de investimento.

As informações aqui disponibilizadas refletem dados e documentos internos relacionados ao Ativo e estão sujeitas a revisões e atualizações a qualquer momento. Estimativas, projeções e premissas expressam expectativas vigentes na data de elaboração deste material e podem ser alteradas sem aviso prévio.

O Receptor deverá conduzir sua própria análise independente, além de consultar assessores profissionais antes de tomar qualquer decisão. Nenhuma decisão de aquisição, venda ou investimento deve ser tomada exclusivamente com base neste material.