

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 assinou, em 10 de março de 2026, um contrato de locação atípico ("Contrato de Locação Amazon") com a **AMAZON SERVIÇOS DE VAREJO DO BRASIL LTDA** ("Amazon"). O Contrato de Locação terá prazo de vigência de 10 (dez) anos, contados a partir da entrega do ativo a ser desenvolvido, e prevê reajuste anual por IPCA.

O contrato faz parte de uma operação estruturada ("Operação") para desenvolvimento de um ativo logístico na cidade de São José dos Pinhais, PR, o qual contará com as melhores especificações técnicas de mercado e área bruta locável total aproximada de 60.705 m², do qual o Fundo será proprietário de uma fração ideal de 77% (setenta e sete por cento).

A conclusão definitiva do negócio está sujeita à superação de condições resolutivas, incluindo, mas não se limitando, à conclusão de auditorias jurídica e técnica.

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 AMAZON

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS, PR



TESE DE INVESTIMENTO

Contrato de locação em formato atípico⁽¹⁾ com 60.705,03 m², 100% locados para a Amazon por 10 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 + 10,50%, TIR Real Alavancada⁽²⁾ projetada de 48% a.a. e TIR Real Desalavancada projetada de 34% a.a.

Inquilino Investment Grade e, atualmente, a maior empresa de e-commerce do mundo.

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⁾ Contrato de 5 anos com multa por rescisão antecipada do saldo contratual, com mais 5 anos de contrato com multa por rescisão antecipada de 6 aluguéis proporcional ao saldo.

⁽²⁾ Premissa de alavancagem conforme seção "Premissas da Transação".

amazon

Contrato de Built to Suit +

120 meses

Prazo

10,50%

Yield on Cost (%)

IPCA

Reajuste Contratual

Saldo Contratual

Multa por Rescisão Antecipada
(Mês 1 ao 60)

6 meses de aluguel

Multa por Rescisão Antecip.
(Mês 61 ao 120)

Fiança Corporativa

Garantia

+ Overview do Locatário

USD 2,48T

Market Cap
Nasdaq (Dez/2025)

USD 717B

Receita 2025
+12% vs 2024

USD 77,7B

Lucro Líquido 2025
Margem 10,8%

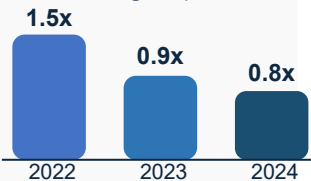
1.576.000+

Colaboradores
Presença global

- #1 em e-commerce global e cloud computing (AWS)
- 200M+ membros Prime globalmente
- Rede logística própria com 2.600+ centros de fulfillment
- Líder global em cloud com ~31% de market share
- Investimento massivo em IA Generativa

📍 Risco de Crédito Baixo — Strong Investment Grade

Alavancagem (Dívida/EBITDA)



Ratings de Crédito (Escala Internacional)

Moody's
A1

S&P
AA

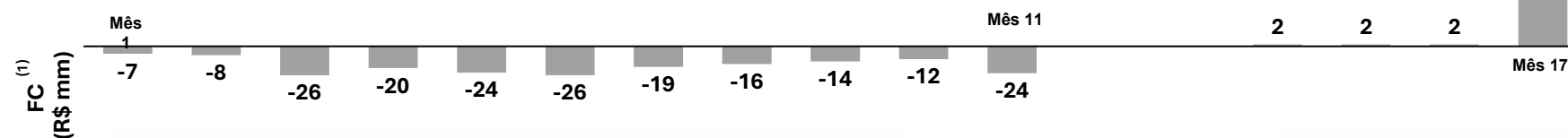
Fitch
AA-

+ Premissas da Transação

CPLG11 – FII Capitânia Logística



Ciclo de Desenvolvimento



Desinvestimento do Ativo



TIR Real Alavancada
48 % a.a.



TIR Real Desalavancada
34,4% a.a.

Premissas

Cap Rate Desinv.: **8,25%**
 Prazo Desinv.: **6m após entrega**
 Custo Real Alavancagem: **8,5% a.a.**
 Volume Alavancagem: **R\$ 67 mm**

TABELA DE SENSIBILIDADE

TIR REAL DESALAVANCADA (% a.a.)

Cap-Rate Desinvestimento (%)

Mês Desinv. (²)	TIR REAL DESALAVANCADA (% a.a.)				
	7,75%	8,00%	8,25%	8,50%	8,75%
0	106%	91%	78%	66%	55%
2	69%	60%	52%	44%	37%
6	44%	39%	35%	30%	26%
18	24%	22%	21%	19%	17%

CASES DESENVOLVIMENTO – CPLG11

CPLG Meli Cravinhos | CPLG Meli Araucária

	CPLG Meli Cravinhos	CPLG Meli Araucária
Capex (R\$ mm)	123,248	164,211
Prazo Desinv. (³) (meses)	8	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

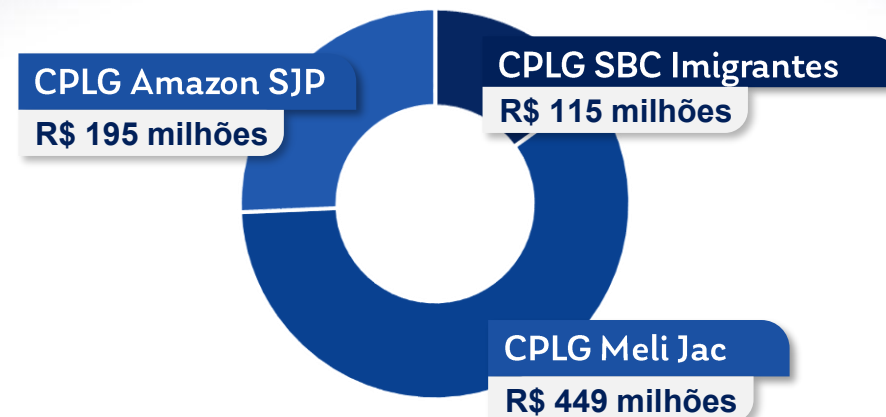
CPLG11 PRÉ-DESENVOLVIMENTOS

Ativo Total: R\$ 467 mm



CPLG11 PÓS-DESENVOLVIMENTOS

Ativo Total: R\$ 759 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 21,40 m
Modulação de Pilares



148 docas
Docas



AAA
Classificação

📅 Timeline

FEV
26

Assinatura
Documentos

MAR
26

Início
das Obras

DEZ
26

Entrega ao
Inquilino

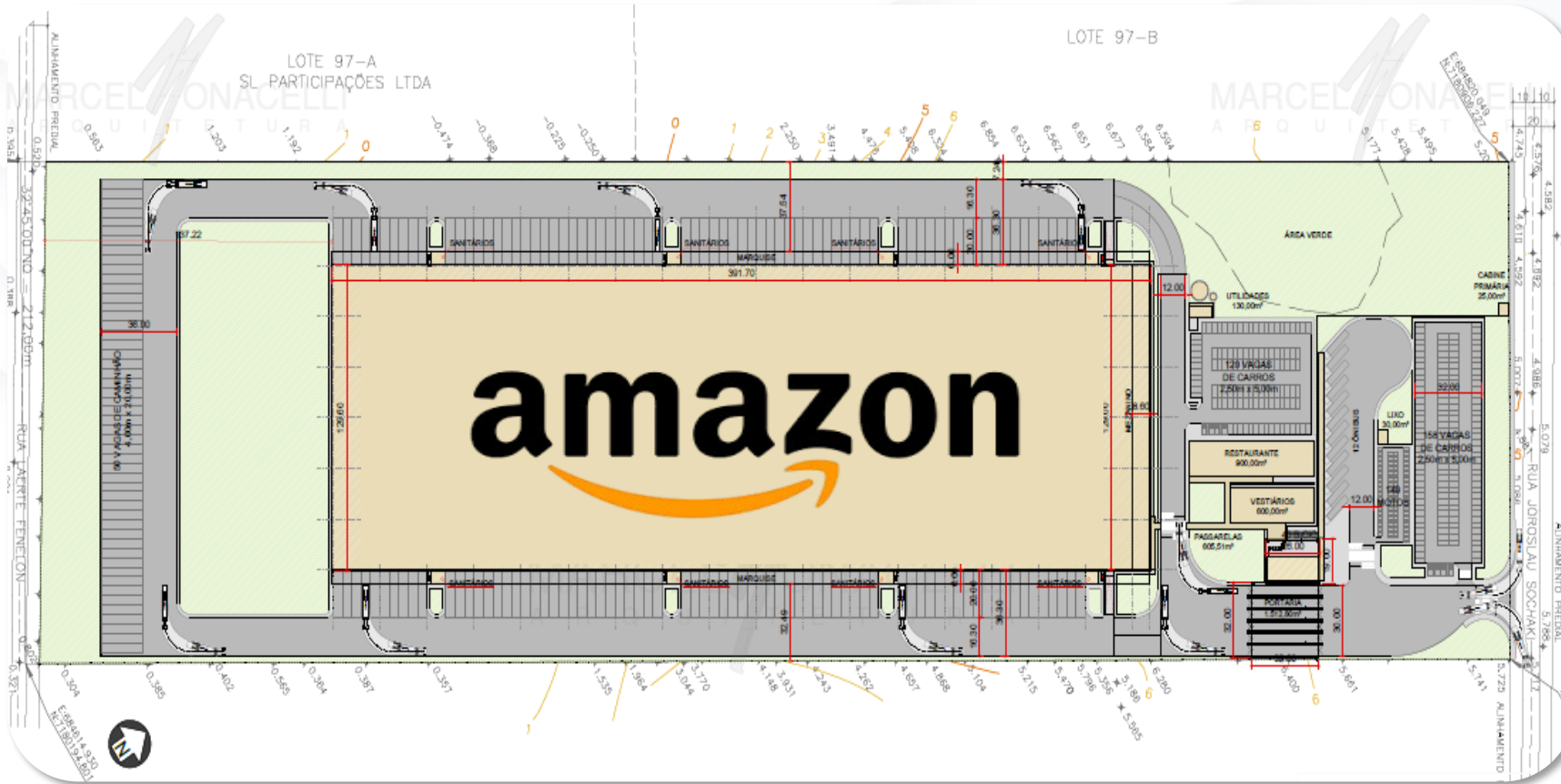
📍 Desenvolvedor

ZOLVER



+ Projeto Arquitetônico

CPLG11 – FII Capitânia Logística



QUADRO DE ÁREAS (m²)

G100	56.902
Portaria	1.513
Vestiários	600
Restaurante	900
Lixo	30
Passarelas	605
Utilidades	130
Cabine Primária	25
Total	60.705



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.