



RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

**CAPITÂNIA LOGÍSTICA FII
CPLG11**

MAIO DE 2026



CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(TICKER B3: CPLG11)

Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

OBJETIVO



O Fundo tem por objetivo a **obtenção de renda mediante a exploração comercial dos galpões logísticos** que constituem o seu portfólio, bem como a **obtenção de ganho de capital por meio da compra e venda desses ativos**. O fundo pode investir adquirindo a totalidade ou uma fração ideal dos ativos, tanto em galpões logísticos prontos e performados quanto em projetos em fase de desenvolvimento, preferencialmente quando já estiverem superadas as principais etapas de aprovação e licenciamento do empreendimento.

CNPJ

52.371.756/0001-40

ADMINISTRADOR

Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

PÚBLICO-ALVO

Investidores em Geral

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

0,90% a.a. Sobre o Patrimônio Líquido

DATA DA DIVULGAÇÃO DO RENDIMENTO

10º dia útil do mês

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa - Logística

QUANTIDADE DE COTAS

56.355.750

INÍCIO DO FUNDO

29/09/2023

GESTOR

Capitânia Investimentos

EXERCÍCIO SOCIAL

Junho

TAXA DE PERFORMANCE

10% do que exceder IPCA + 6%

DATA DISTRIBUIÇÃO DO RENDIMENTO

15º dia útil do mês

QUANT. OFERTAS REALIZADAS

5

QUANTIDADE DE COTISTAS

5.398

OVERVIEW

Valor de Mercado (R\$/Cota)

R\$ 11,49

Considerando a cota de fechamento de 29/05/2026

Valor de Mercado

R\$ 647.527.568

Price to Book

1,09

Dividend Yield

13,28 % a.a.

Dividendo mensal anualizado considerando a cota de fechamento de 29/05/2026

Valor Patrimonial (R\$/Cota)

R\$ 10,52

Patrimônio Líquido

R\$ 592.814.804

Último rendimento (R\$/Cota)

R\$ 0,12

SUMÁRIO

01 COMENTÁRIO DO GESTOR

02 PORTFÓLIO E HISTÓRICO DE TRANSAÇÕES

03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

04 FUNDO A MERCADO

05 INDICADORES FINANCEIROS

06 DIVIDENDOS

07 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

08 INSTITUCIONAL

09 ANEXOS

10 GLOSSÁRIO

11 DISCLAIMER

01 COMENTÁRIO DO GESTOR

Os mercados mundiais passaram maio na expectativa por notícias do Golfo Pérsico e só andaram na última semana. Fundos imobiliários globais ficaram estáveis. Quando, no meio do mês, o petróleo bateu sua máxima a 118, os juros saltaram em todo o mundo, mas a posterior queda da commodity inverteu o movimento e as taxas de dez anos fecharam o mês em baixa na Europa e subindo de 4,40% para apenas 4,45% nos Estados Unidos.

O desempenho do Brasil foi fraco: o Ibovespa caiu 7,2% e o real perdeu 1,7% para o dólar. O índice IFIX de fundos imobiliários caiu 1,4%. Pode-se especular que o embate político pesou sobre os ativos a partir do “caso Dark Horse”, mas havia sinais anteriores de exaustão da alta, inclusive o fato de tanto o índice de ações quanto a moeda terem se detido nos níveis técnicos de 200.000 e 5,00 respectivamente.

Como no resto do mundo, os juros subiram no Brasil até metade do mês e recuaram na última semana, mas aqui não completamente. As NTNBs de dez anos subiram de 7,39% para 7,54% e o DI janeiro de 2028 subiu de 13,89% para 13,95%.

O Tesouro vem tentando conter o custo dos títulos públicos, recorrendo até a emissões de dívida externa, que já somam 10 bilhões de dólares este ano. Mas o estímulo fiscal em ano eleitoral – indo até a revogação do Imposto das Blusinhas – mina a credibilidade da proposta de superávit primário de 0,5% do PIB da lei orçamentária para 2027. A Dívida/PIB fechou em 80,4% em abril (vs. 80% em março) e a melhor esperança agora é que faça o pico em 88% em 2029.

No micro, as perspectivas seguem positivas para 2026. No segmento de logística, a vacância segue em níveis baixos (6,6% no 1T26), com crescimento expressivo e consistente nos valores de locação. Adicionalmente, a demanda de locação por projetos logísticos AAA em São Paulo e demais capitais, puxada principalmente pelos players de e-commerce, segue robusta, criando um ambiente de oportunidades para investimento em projetos de desenvolvimento AAA, vinculados a inquilinos com bom risco de crédito via contratos de prazos longos e com penalidades por rescisão antecipada bastante restritivas.

Em linha com o ambiente do setor e com as oportunidades geradas, a Gestão assinou, ao longo do primeiro semestre de 2026, dois contratos de locação atípicos com Mercado Livre e Amazon para desenvolvimento de projetos logísticos AAA em Jacareí, SP e São José dos Pinhais, PR, respectivamente. Mais detalhes acerca das transações estão disponíveis nos Fatos Relevantes constantes na aba Anexos deste relatório. Adicionalmente, o Fundo locou 100% do ativo CPLG SBC Imigrantes para o Mercado Livre, zerando a vacância do portfólio, conforme divulgado em Fato Relevante constante na aba Anexos.

Relativo à distribuição de rendimentos, o CPLG11 distribuiu R\$ 0,12/cota, o equivalente a um dividend yield de 13,28% a.a., considerando a cota de fechamento de 29/05/2026. Desde o seu início, em Outubro de 2023, a cota patrimonial do fundo ajustada rendeu 29,3%, versus 21,3% do IFIX.

02 PORTFÓLIO E HISTÓRICO DE TRANSAÇÕES



Desde dezembro de 2023, a Gestão investiu em 5 ativos e já desinvestiu de 4 deles, conforme abertura abaixo:

	Valor de Aquisição (R\$ mm)	Equity Alocado (R\$ mm)	Valor Desinvestimento (R\$ mm)	Lucro Líquido ¹ (R\$ mm)	TIR (% a.a.)
CPLG MELI CRAVINHOS	123,248	123,248	148,562	25,31	52,6
CPLG MAUÁ	188,954	148,097	203,349	22,11	13,0
CPLG OSASCO	163,645	98,128	182,611	19,85	13,0
CPLG MELI CURITIBA	164,211	93,901	207,934	34,67	27,8
CPLG IMIGRANTES	95,382	95,382	-	-	-
TOTAL	735,440	558,756	742,456	101,94	-

¹ O Lucro Líquido apresentado trata-se de uma projeção com base em previsões futuras de reajuste das parcelas a receber.

03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

O portfólio imobiliário do fundo é composto por três ativos, conforme abaixo:



CPLG IMIGRANTES
São Bernardo do Campo, SP



CPLG MELI JACAREÍ
Jacareí, SP



CPLG AMAZON SJP
São José dos Pinhais, PR

Valor de Aquisição
(R\$ mm)

95.417.332

449.171.040

195.514.336

740.102.708

ABL Total
(m²)

74.926

134.257

60.705

269.888

ABL Própria
(m²)

24.299

111.433

46.743

182.475

Participação
(%)

32%

83%

77%

68%

ATIVOS IMOBILIÁRIOS EM DESENVOLVIMENTO



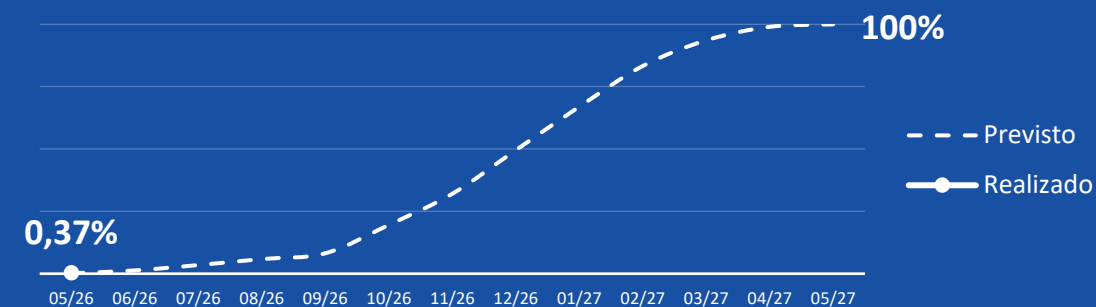
Ao longo de maio, o avanço físico atingiu 0,37%, dentro do percentual previsto para o período.

Foram concluídas entregas relevantes referentes à etapa de terraplenagem do projeto, possibilitando início em ritmo acelerado da execução de estacas, armação e concretagem de blocos de fundação.

Ao final do mês, a obra encontrava-se com 29 estacas executadas e 42 blocos concretados.

INQUILINO:  **mercado livre**

Avanço Físico Financeiro



Andamento das Obras



ATIVOS IMOBILIÁRIOS EM DESENVOLVIMENTO



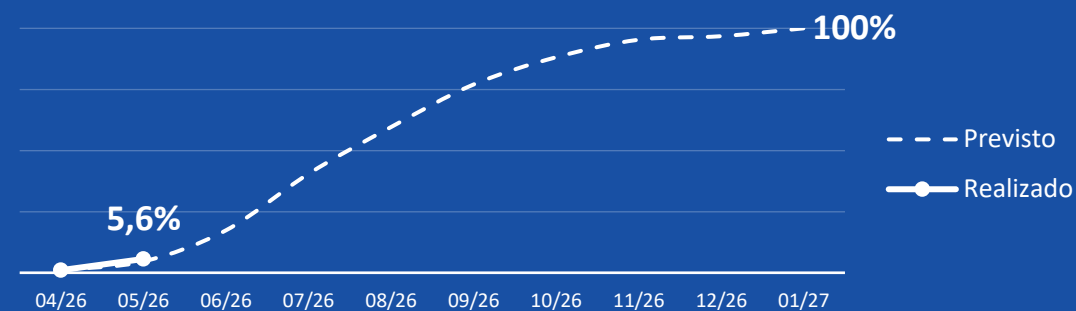
Ao longo de maio, o avanço físico atingiu 5,6%, refletindo o bom andamento da fase inicial das obras.

A planicidade do terreno escolhido para este desenvolvimento possibilitou o avanço acelerado das atividades iniciais de obra, como execução de estacas, armação e concretagem de blocos de fundação, além da instalação de pilares pré-moldados do galpão.

Ao final do mês, a obra encontrava-se com 180 estacas executadas, 115 blocos concretados, 88 pilares instalados e 10 trechos de cobertura instalados.

INQUILINO: 

Avanço Físico Financeiro



Andamento das Obras



ATIVOS IMOBILIÁRIOS PERFORMADOS



Área Bruta Locável
(ABL)

74.926,30 m²

Sistema de Combate
a Incêndio

Sprinklers (J4)

Modulação
de Pilares

21m x 21m

Capacidade
de Piso

6 ton/m²

Docas

80

Classificação

AAA

Projeto em parceria com a Sanca Galpões, em um dos principais eixos logísticos de São Paulo: entroncamento da Rodovia Imigrantes com o Rodoanel Mario Covas.

O empreendimento é AAA e conta com uma área bruta locável de 74.926 m². A tese de investimento neste ativo está alinhada com a estratégia do fundo, uma vez que o terreno, no momento da aquisição, encontrava-se terraplenado e todas as licenças e aprovações já haviam sido obtidas.

INQUILINO:

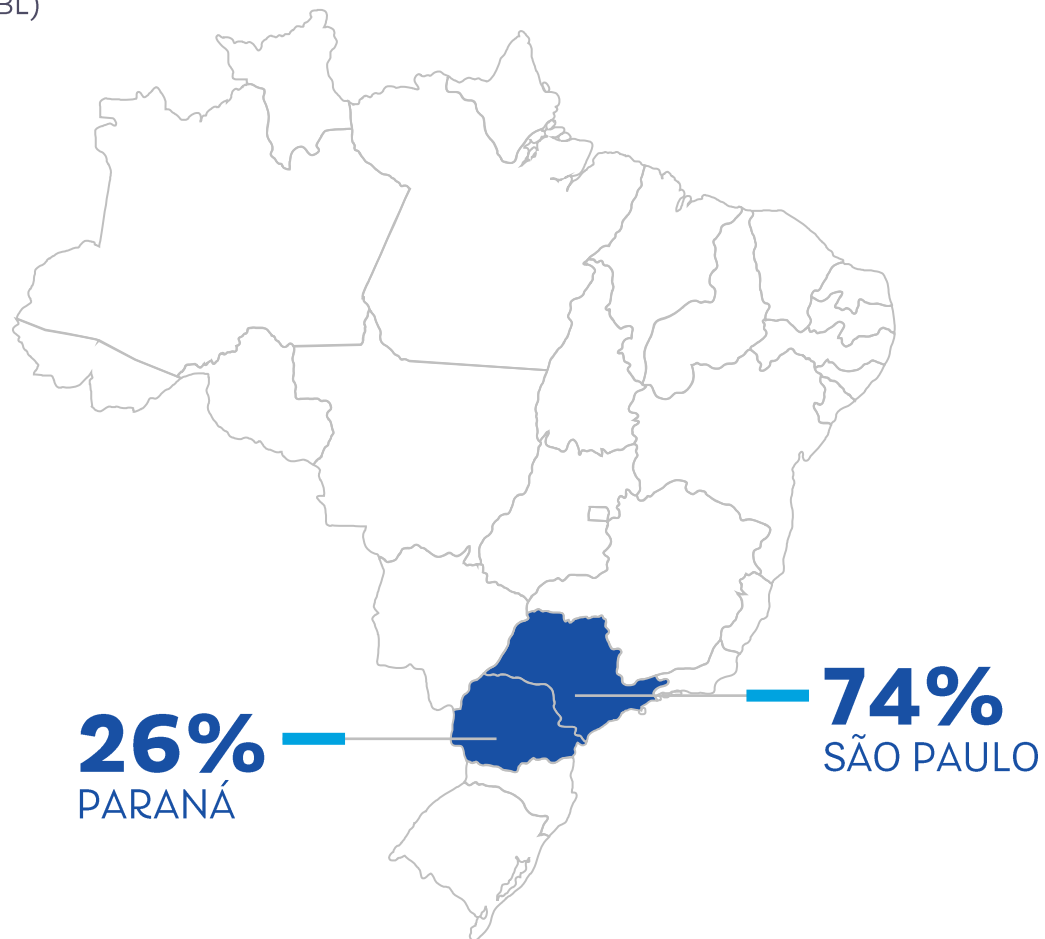


Localização Estratégica



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

(% ABL)



VACÂNCIA & TIPOLOGIA DE CONTRATOS

Ocupação Física (%)

ABL OCUPADA **100%**

ABL VAGA: **0%**

Ocupação Financeira (%)

RECEITA ÁREA LOCADA **100%**

RECEITA POTENCIAL ÁREA VAGA: **0%**

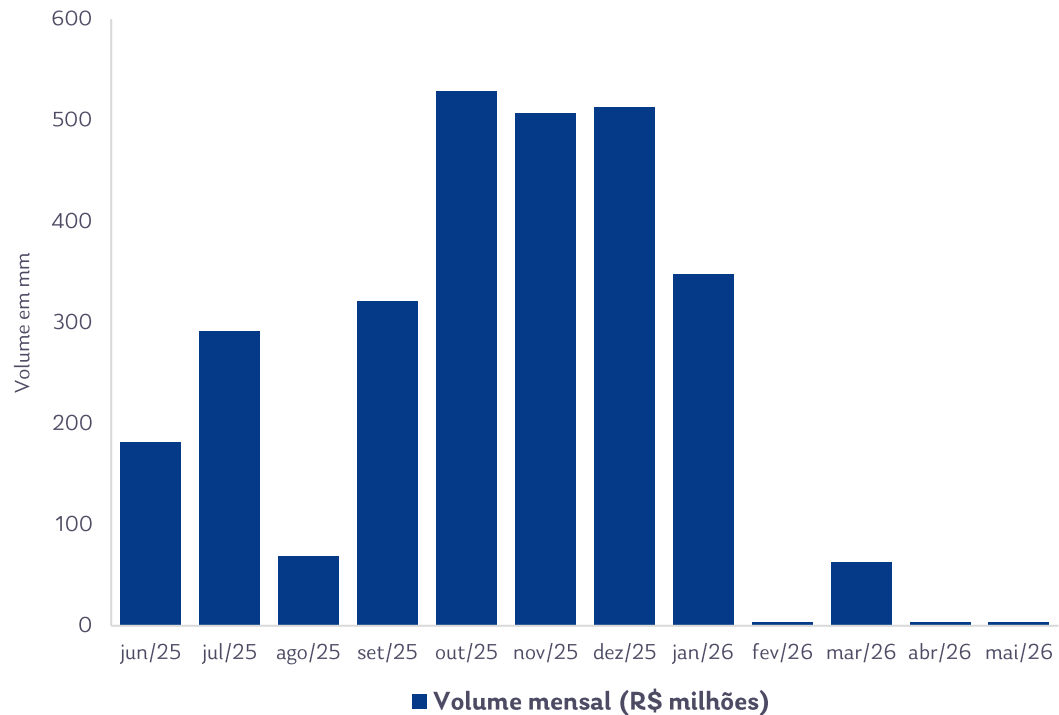
Tipologia dos Contratos (% Receita)

14% **86%**

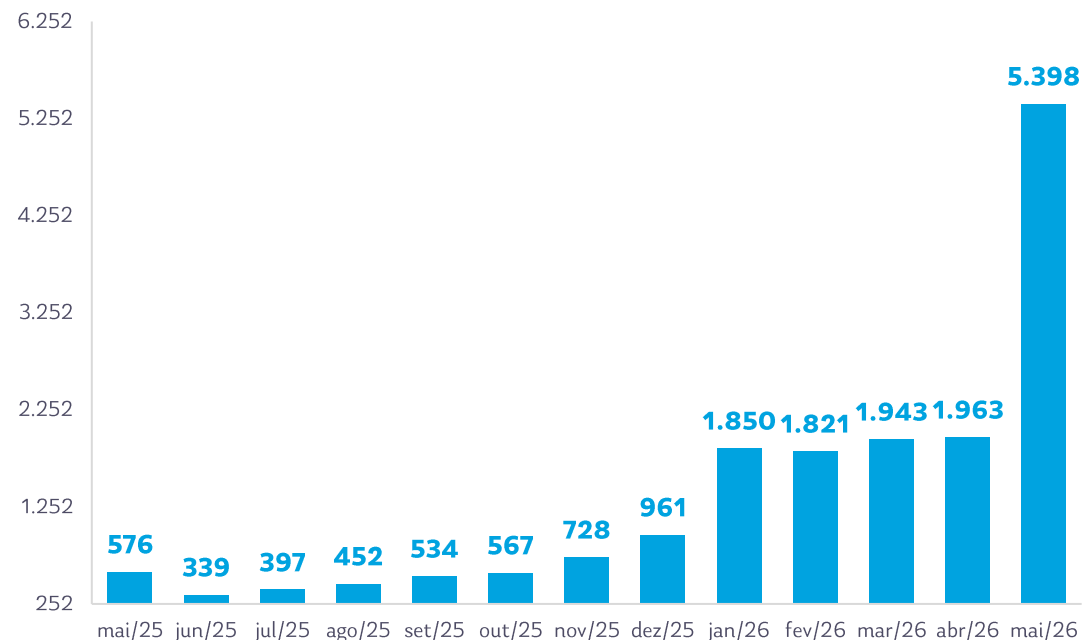
TÍPICO ATÍPICO

04 FUNDO A MERCADO

VOLUME NEGOCIADO EM BOLSA



EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



No mês de maio de 2026, as cotas do CPLG11 fecharam em R\$ 11,49, com uma média diária de negócios de **R\$ 177.325**.

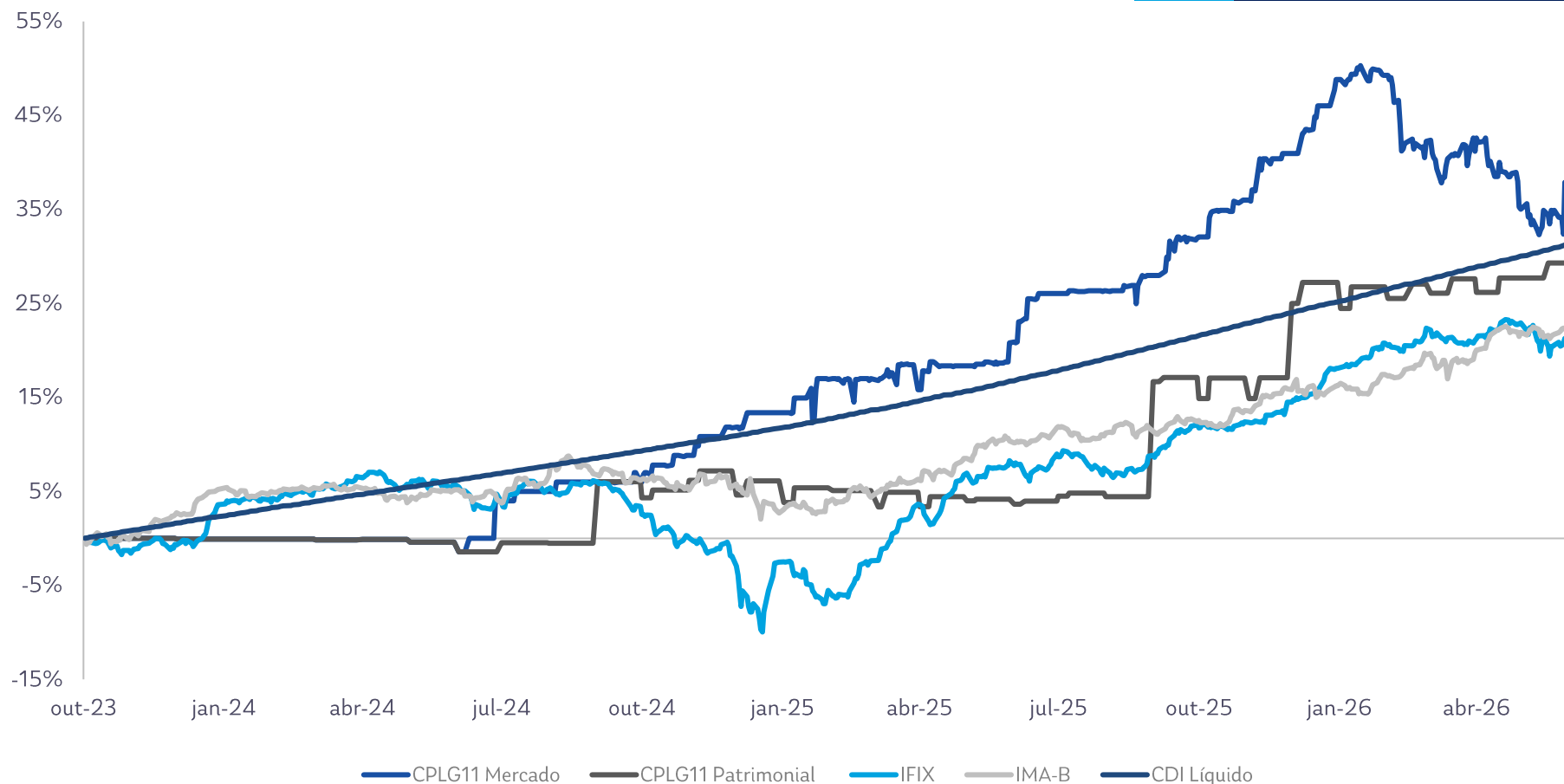


O Fundo encerrou maio com 5.398 cotistas, após a conversão dos recibos da 5ª emissão de cotas da classe.

RETORNO ACUMULADO DO FUNDO



Desde o seu início, em Outubro de 2023, a cota patrimonial ajustada do Fundo **rendeu 29,3%** e a cota a mercado ajustada **rendeu 37,9%**, versus **21,3%** do IFIX e **31,2%** do CDI líquido.



	Retorno Total (%)	Retorno Anualizado (% a.a.)
CPLG11 Mercado	37,9	12,9
CDI Líquido	31,2	10,8
CPLG11 Patrimonial	29,3	10,2
IMA-B	22,3	7,9
IFIX	21,3	7,5

05 INDICADORES FINANCEIROS

RESULTADO MENSAL E ACUMULADO



O Fundo reconheceu, no mês de Maio de 2026, resultado (base caixa) de **R\$ 0,00/cota.**

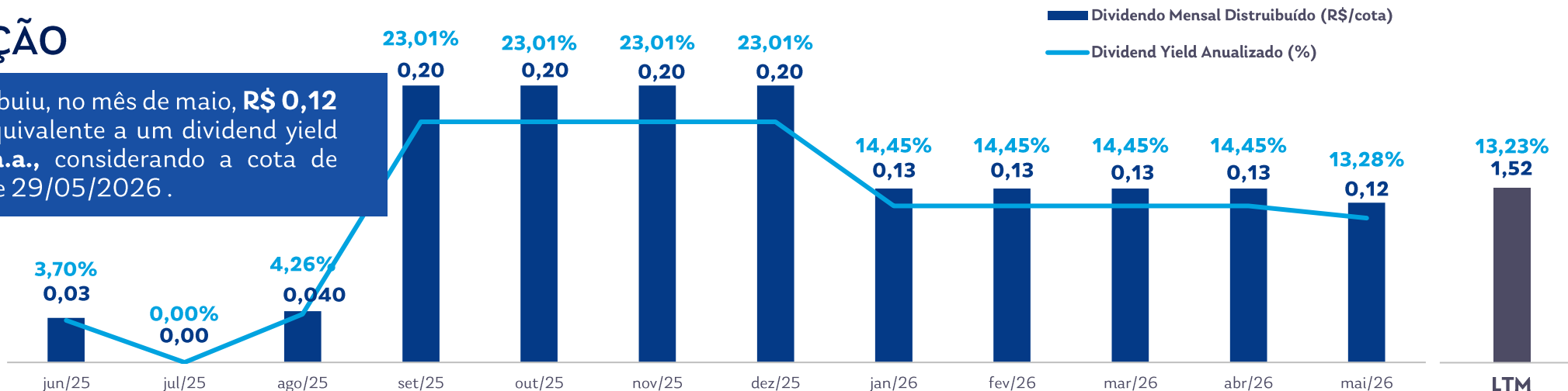
CPLG 11	DEZ 25	JAN 26	FEV 26	MAR 26	ABR 26	MAI 26	LTM
RECEITAS	32.101.135	1.394.382	1.131.088	10.620.273	3.873.015	540.825	81.365.733
Receita de Locação	-	-	-	-	1.850.935	-	9.102.601
Lucro/Prejuízo com Venda de Imóveis	30.552.747	-	-	8.614.213	-	-	62.857.717
Rendimento de FII	1.395.797	1.401.031	1.487.580	1.770.062	1.947.981	482.167	8.721.046
Lucro/Prejuízo com Venda de FII	(4.367)	(81.264)	(435.228)	185.630	67.106	(8.038)	103.542
Rendimento de CRIs	-	-	-	-	-	-	-
Lucro/Prejuízo com Venda de CRIs	-	-	-	-	-	-	-
Rendimento Caixa	156.958	74.614	78.736	50.368	6.993	66.696	580.886
DESPESAS	(658.672)	(389.156)	(410.764)	(412.130)	(391.466)	(461.070)	(4.906.432)
Taxa de Administração	(34.191)	(41.160)	(39.450)	(35.731)	(40.356)	(36.366)	(411.137)
Taxa de Gestão	(273.530)	(329.280)	(315.596)	(285.850)	(322.844)	(290.930)	(3.314.538)
Imposto sobre ganho de capital	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Imobiliárias	(17.501)	-	(25.000)	(87.026)	(19.413)	(84.711)	(387.223)
Outras Despesas	(333.449)	(18.716)	(30.718)	(3.523)	(8.853)	(49.063)	(793.533)
Resultado	31.442.463	1.005.226	720.324	10.208.143	3.481.549	79.755	76.459.361
Distribuição	8.708.502	5.660.526	5.660.526	5.660.526	5.660.526	6.762.690	67.149.728
Resultado / cota	0,72	0,02	0,02	0,23	0,08	0,00	1,77
Distribuição / cota	0,20	0,13	0,13	0,13	0,13	0,12	1,52
Resultado Acumulado / cota	0,54	0,43	0,32	0,42	0,37	0,17	-

06 DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÃO



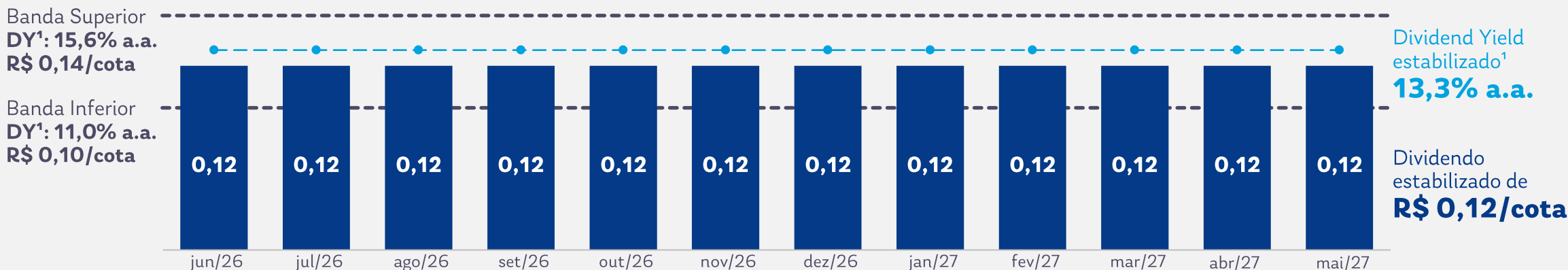
O Fundo distribuiu, no mês de maio, **R\$ 0,12 por cota**, o equivalente a um dividend yield de **13,28% a.a.**, considerando a cota de fechamento de 29/05/2026.



GUIDANCE



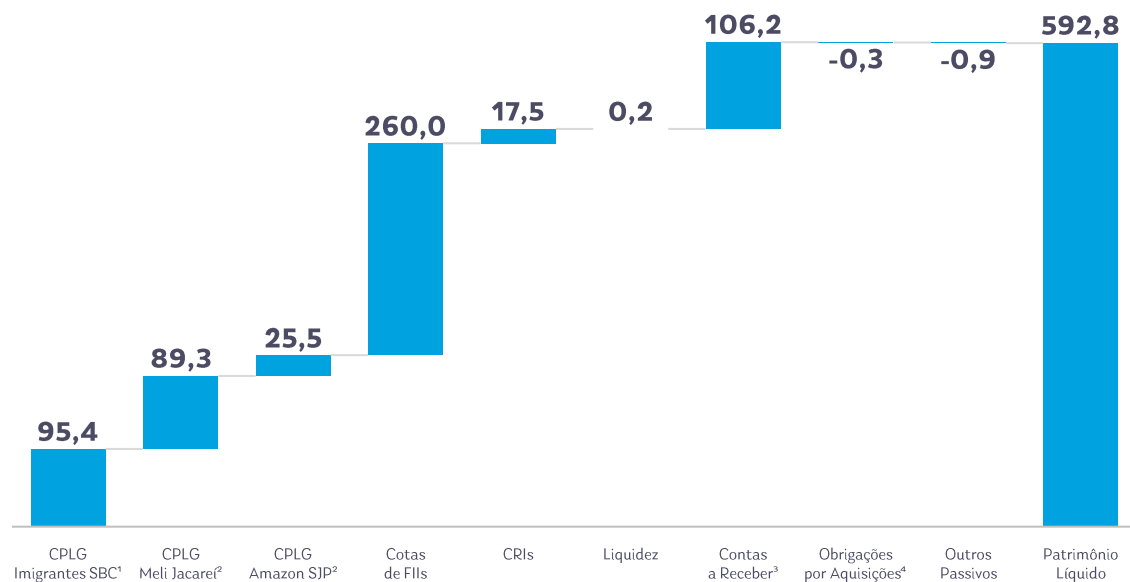
A Gestão projeta a distribuição de **R\$ 0,12/cota** pelos próximos 12 meses.



07 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em R\$ mm



¹ Valor do ativo CPLG Imigrantes SBC marcado a custo.

² Valor dos ativos CPLG Meli Jacareí e CPLG Amazon SJP marcados a custo, conforme integralizações já realizadas nas SPEs que carregam os ativos.

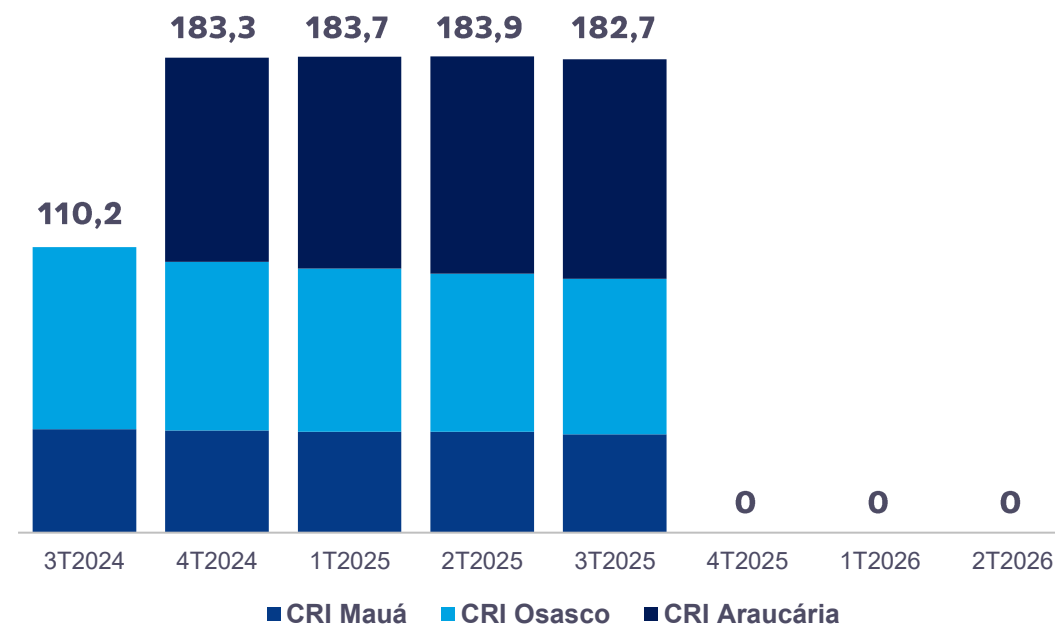
³ Valores a receber referente às vendas dos ativos CPLG Meli Cravinhos, CPLG Meli Araucária, CPLG Mauá e CPLG Osasco.

⁴ Obrigações referentes aos investimentos residuais a serem efetivados pelo Fundo no projeto CPLG Meli Araucária.

ENDIVIDAMENTO DO FUNDO E DAS SPEs

Evolução da Alavancagem do CPLG 11

R\$ Milhões



O Fundo possui, atualmente, patrimônio líquido de **R\$ 593 milhões**, aproximadamente.



O fundo segue **sem alavancagem** em seu balanço.

08 INSTITUCIONAL

CAPITÂNIA



R\$ 21,4 bilhões

sob gestão
em 29/05/2026



66

fundos de
investimento



+540.000

investidores



42

colaboradores

8 anos

de casa em média



22 anos

de história



MQ1.br

rating de qualidade
emitido pela Moody's



37%

Plataformas,
WMs e EFPCs

63%

listados e cetipados



18 anos

média de tempo de
atuação conjunta dos
membros dos Comitês
de Crédito e Imobiliário

EQUIPE DE GESTÃO

COORDENAÇÃO

Ricardo Quintero*

GESTÃO DE CRÉDITO PRIVADO

Christopher Smith, CFA*
Monik Dourado
Rogério Lino, CFA
Carlos Fernandes
Ariel Halaban
Rodrigo Zuniga
Guilherme Oliveira
André Fraga
Bruno Bacci

GESTÃO DE IMOBILIÁRIO

Caio Conca*
Fábio Góes
Gustavo Moura, CFA
Pedro Lobo, CFA
Alexandre Alfer
Vitor Pacheco
Gabriel Martins
Felipe Cateb
Fernando Ferreira
José Dimas
Thiago Marcadella
Arthur Castro
Fernanda Araújo

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Carlos Simonetti*
Flavia Krauspenhar*
Camila Lupino
Lucieli Andrade
Gustavo Castillo
Cauã Santos
Luis Felipe Medeiros

RISCO & COMPLIANCE

César Lauro da Costa*
Rafael Piccinini
Rafael Souza
Matheus Cavalcanti
Álvaro de Oliveira
João Luís Pezzuol
Renato Hwang Kim

ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA

5 profissionais



42 PROFISSIONAIS | **8 ANOS** DE CASA EM MÉDIA
TURN OVER⁽¹⁾ **REDUZIDO**



OS MEMBROS DOS COMITÊS DE CRÉDITO E IMOBILIÁRIO
TRABALHAM JUNTOS HÁ **18 ANOS** EM MÉDIA

* Membros votantes dos comitês de Crédito e Imobiliário | ¹ Taxa de rotatividade de colaboradores de uma empresa

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

TICKER (B3)	ESTRATÉGIA E OBJETIVO	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR PATRIMONIAL (R\$)	Nº DE COTISTAS	MAIS INFORMAÇÕES
CPTS11 FII Capitânia Securities II	Fundo de papel híbrido (gestão ativa) que investe em CRIs e em cotas de outros FIIs, buscando renda recorrente e ganho de capital.	2.850.000.000	3.240.000.000	366.303	Clique aqui
CPLG11 Capitânia Logística FII	Fundo de tijolo focado em galpões logísticos, investidor de ativos performados ou em desenvolvimento, buscando renda recorrente e ganho de capital.	533.395.747	466.923.522	n/d	Clique aqui
CPOF11 Capitânia Office FII	Fundo de tijolo focado em lajes corporativas focado em ativos prontos/performados. Portfólio inclui Spot Leblon, Faria Lima Plaza, Ed. Alamedas e Ed. Oscar Freire.	524.964.550	507.557.841	n/d	Clique aqui
CPSH11 Capitânia Shoppings FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets. Portfólio robusto com participação em ativos como Iguatemi Alphaville, Midway Mall, Parque D. Pedro, I Fashion Outlet, Iguatemi Fortaleza, Internacional Guarulhos e Pátio Paulista.	1.016.315.713	1.087.147.584	33.458	Clique aqui
CPUR11 Capitânia HBC Renda Urbana FII	Fundo de tijolo focado em renda urbana diversificada, contando com inquilinos como Assaí, Marisa, GPA, Sodimac, Decathlon e Cobasi.	700.639.946	660.396.201	1.658	Clique aqui
CPHF11 Capitânia Hedge Fund	Fundo com objetivo de investir no mínimo 50% em CRIs e o restante em cotas de FII ou outros ativos.	N/A	86.630.950	2.419	Clique aqui

09 ANEXOS



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 27 de maio de 2026, um contrato de locação típico ("Contrato de Locação") com a **EBAZAR.COM.BR LTDA**. ("Mercado Livre") para a locação de 74.926 m² (setenta e quatro mil, novecentos e vinte e seis metros quadrados) de área bruta locável do empreendimento **CPLG SBC Imigrantes**, cujo Fundo é proprietário de 24.299 m² (vinte e quatro mil, duzentos e noventa e nove metros quadrados).

O Contrato de Locação terá prazo de vigência de 5 (cinco) anos e prevê reajuste anual por IPCA. Adicionalmente, esta locação reduz para 0% (zero por cento) as vacâncias física e financeira do Fundo.

O Contrato de Locação reforça a estratégia do Fundo de investir em tijolo direto por meio de desenvolvimentos com prazos curtos, em praças com oferta restrita e em projetos com as melhores especificações técnicas de mercado. Mais detalhes acerca do ativo e do Contrato de Locação estão disponíveis no Anexo I 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**



(11) 3030-7177
Ouvidoria: 0800 887 0456



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar
05425-020 | Pinheiros - São Paulo, SP

FATO RELEVANTE
LOCAÇÃO MERCADO LIVRE

CPLG IMIGRANTES

SÃO BERNARDO DO CAMPO, SP



CONTRATO DE LOCAÇÃO

Prazo
60 meses

Yield on Cost (%)
11,02%

ABL do
Contrato Locação
74.926,30 (100%)

Reajuste
IPCA

Garantia
Fiança Corporativa



OVERVIEW DO LOCATÁRIO

Market Cap
Nasdaq (Fev/2026)
~USD 100B

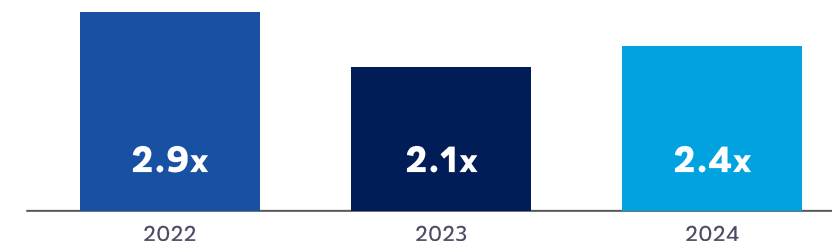
Receita 2025
+39% vs 2024
USD 28,9B

Lucro Líquido 2025
Margem 6,9%
USD 2B

Colaboradores
18 países
84.000+

Risco de Crédito Baixo – Investment Grade

Alavancagem (Dívida/EBITDA)



Ratings
de Crédito
(Escala
Internacional)

Baa3
Moody's

BBB-
S&P

BBB-
Fitch

Todas as 3 agências: Investment Grade (Perspectiva Estável)



- #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

QUADRO DE ÁREAS

BLOCO	GALPÃO	ÁREA LOCÁVEL (EM M ²)	VAGAS AUTOS	VAGAS CAMINHÕES
BLOCO 100 34.168,23 m ²	1 ao 15	2.277,88	3	3
	16 ao 20	3.671,08	3	3
	21 ao 23	3.206,68	3	3
BLOCO 200 40.758,07 m ²	24 ao 26	2.742,28	3	3
	27 e 28	2.277,88	3	3

ÁREA LOCÁVEL TOTAL

74.926,30m²

ÁREA DO TERRENO

216.692,52m²



- A Bolsão externo**
24 vagas de carreta, 05 vagas VUC, 12 vagas de auto, 09 vagas de auto para idosos, 04 vagas de auto PCD e 16 vagas de moto
- B Bolsão interno**
13 vagas de carreta
- C Bolsão interno**
06 vagas de carreta e 40 vagas de motos
- D Bolsão interno**
01 vaga de ambulância, 01 vaga para carga e descarga, 136 vagas de auto comum, 03 vagas de auto PCD, 06 vagas para idosos e 02 vagas para auto elétrico
- E Bolsão externo⁴**
8 vagas para bicicleta
- F Apoio para motorista**
- G Portaria**
- H Sala de reunião, recepção e restaurante**

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS AAA

Iluminação em LED

Iluminação zenital em policarbonato prismático

Área de mezanino para escritório ou armazenamento (1 tf/m²)

Pé direito 12m

21 m livres entre pilares

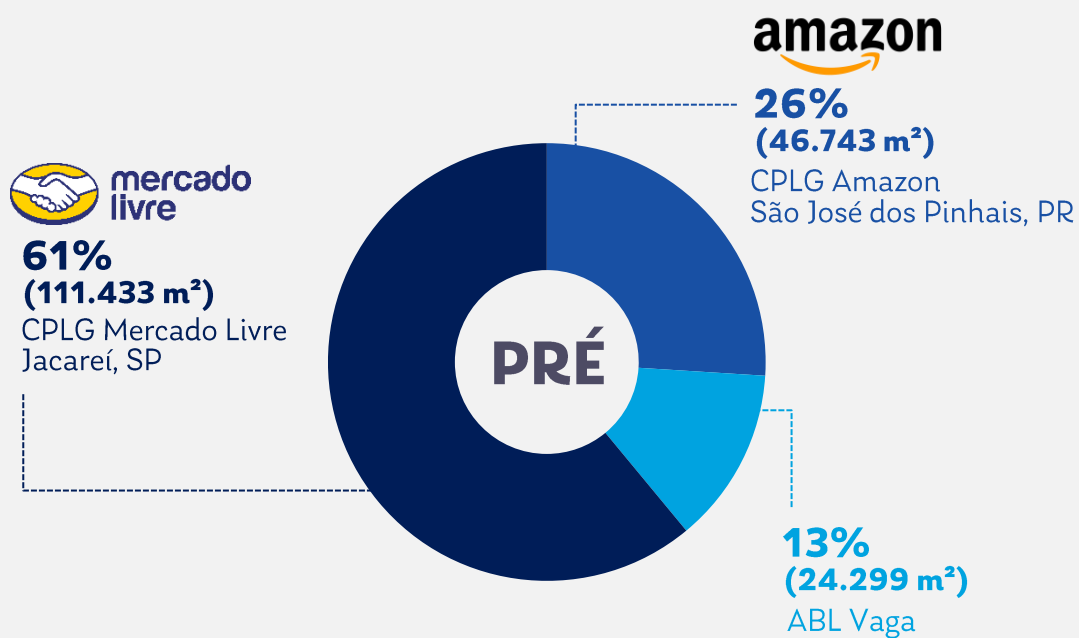
Niveladoras de embutir

Piso em concreto nivelado a laser para 6 tf/m²

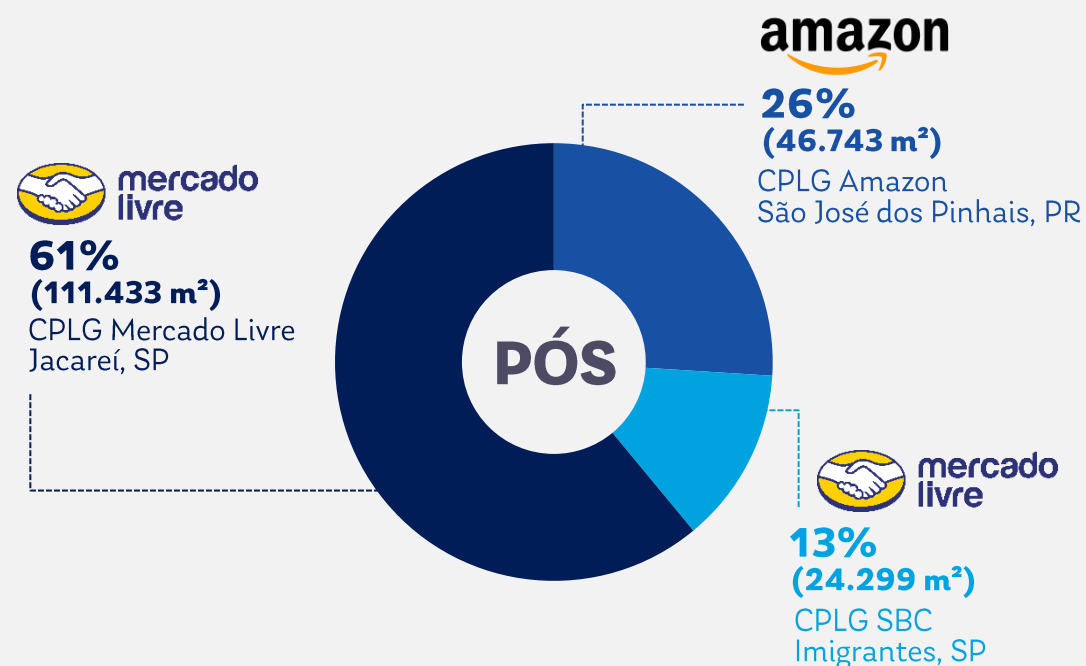
PORTFÓLIO DE ATIVOS E INQUILINOS DO CPLG11

CPLG11 – FII Capitânia Logística

ANTES DA LOCAÇÃO (% ABL Locado do CPLG11)



APÓS A LOCAÇÃO (% ABL Locado do CPLG11)



Com a locação, a vacância física e financeira do CPLG11 passa a ser de 0%. Dos contratos vigentes no portfólio do Fundo, **87% é no modelo atípico**, com multas por saída antecipada bastante restritivas, e **13% no modelo típico**.

CAPITÂNIA



R\$ 20.3 bilhões

sob gestão
em 27/02/2026



64

fundos de
investimento



+535.000

investidores



41

colaboradores

8 anos

de casa em média



22 anos

de história



MQ1.br

rating de qualidade
emitido pela Moody's



36%

Plataformas,
WMs e EFPCs

64%

listados e cetipados



18 anos

média de tempo de
atuação conjunta dos
membros dos Comitês
de Crédito e Imobiliário

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.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485
3º andar | Pinheiros
São Paulo/SP - Brasil | 01452-002
Telefone: +55 11 2853-8888
invest@capitaniainvestimentos.com.br



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%

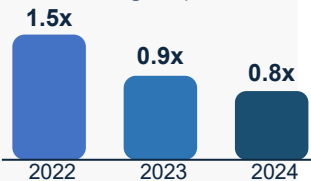
1.576.000+

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

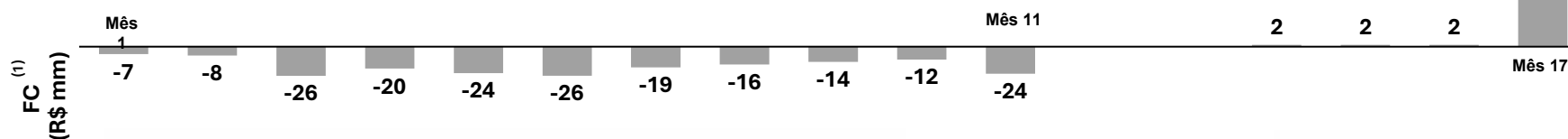
Fitch
AA-

+ 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

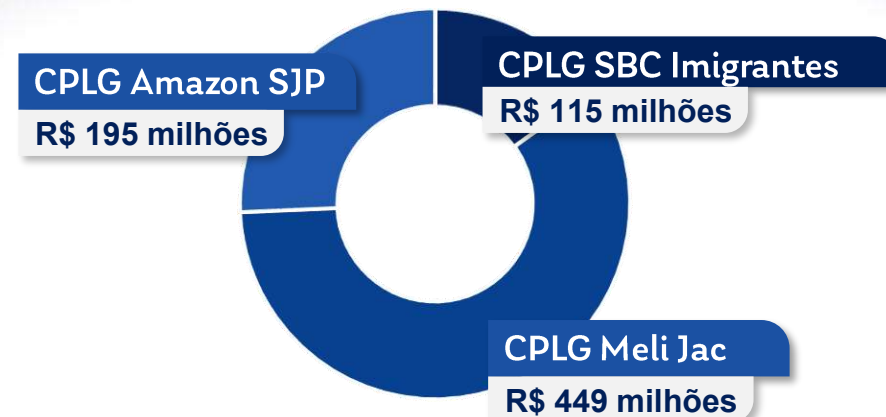
CPLG11 PRÉ-DESENVOLVIMENTOS

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

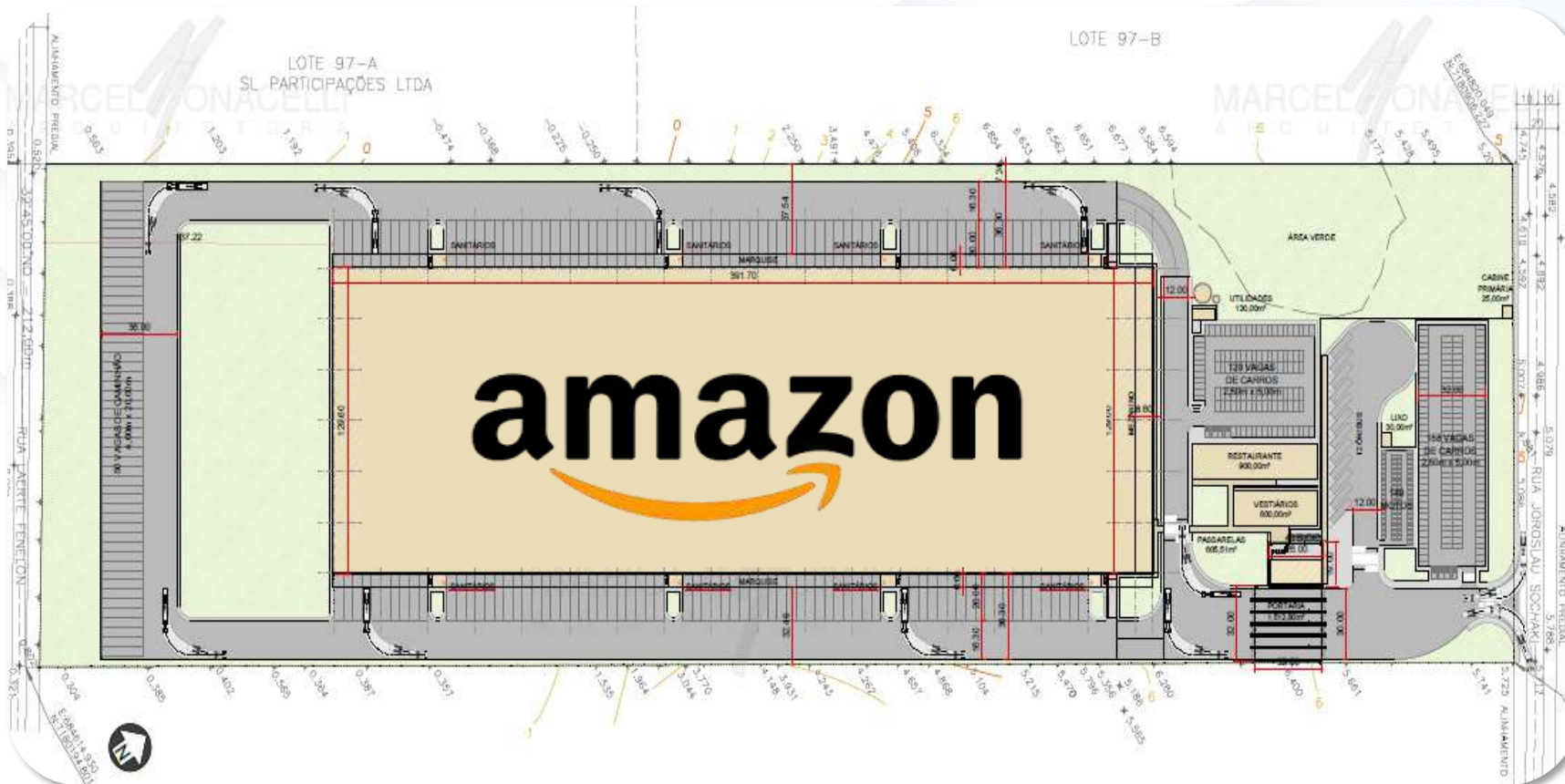
📍 Desenvolvedor

ZOLVER

amazon

+ Projeto Arquitetônico

CPLG11 – FII Capitânia Logística



QUADRO DE ÁREAS (m ²)	
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.

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

10 GLOSSÁRIO

TERMOS	DESCRIÇÃO
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers
ICVA	Índice Cielo do Varejo Ampliado
ABL	Área Bruta Locável, área (m ²) total de um imóvel disponível para locação
ABL Própria	ABL dos imóveis de titularidade do fundo, ponderada pela participação do fundo nos imóveis
IPCA	Índice de Preços ao consumidor amplo, apurado e divulgado pelo IBGE
NOI (Net Operation Income)	Resultado operacional líquido dos imóveis, representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, Mall & Mídia, receitas comerciais, entre outras, deduzidas das despesas operacionais no nível dos ativos tais como taxa de administração e comercialização, auditoria de lojas e aportes condominiais
SSS (SSS)	Vendas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior
Vendas	Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings
Taxa de Vacância	% do ABL Vago sobre o ABL total
CRI	Certificado de recebível imobiliário
Equity	Patrimônio líquido (PL)
Built to Suit (BTS)	Construção sob medida
SPE	Sociedade de propósito específico
MOU	Memorandum of understanding / Memorando de entendimentos
CVC	Compromisso de venda e compra
Weighted Average Lease Expiry (WALE)	Prazo Médio ponderado de contratos de locação
Eficiência Construtiva	Divisão da área total de piso para armazenagem pela área bruta locável do empreendimento

11 DISCLAIMER

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. Os resultados que foram obtidos para elaboração do estudo foram baseados em interpretações da gestora dos documentos públicos que são disponibilizados por cada um dos Fundos analisados, assim como informações públicas disponibilizadas nos portais dos órgãos reguladores. Por ser um estudo interpretativo, não necessariamente os resultados obtidos vão condizer com os informados pelas gestoras dos respectivos Fundos. A Capitânia não assume nenhum tipo de responsabilidade por tomadas de decisão de investimento levando em consideração o seu estudo que segue linhas meramente interpretativas de informações públicas que são divulgadas pelos Fundos objeto desse estudo. As informações disponibilizadas pelos diferentes Fundos variam em sua forma e periodicidade de informação, de forma que os parâmetros para elaboração do estudo de cada Fundo objeto do estudo pode ser diferente. A Capitânia não assume qualquer tipo de responsabilidade em razão de qualquer interpretação dos dados do estudo, muito menos trata esse estudo como passível de decisão de investimento. A Capitânia não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia autorização da Capitânia.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485
3º andar | Pinheiros
São Paulo/SP - Brasil | 01452-002
Telefone: +55 11 2853-8888
invest@capitaniainvestimentos.com.br



10 GLOSSÁRIO

TERMOS	DESCRIÇÃO
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers
ICVA	Índice Cielo do Varejo Ampliado
ABL	Área Bruta Locável, área (m ²) total de um imóvel disponível para locação
ABL Própria	ABL dos imóveis de titularidade do fundo, ponderada pela participação do fundo nos imóveis
IPCA	Índice de Preços ao consumidor amplo, apurado e divulgado pelo IBGE
NOI (Net Operation Income)	Resultado operacional líquido dos imóveis, representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, Mall & Mídia, receitas comerciais, entre outras, deduzidas das despesas operacionais no nível dos ativos tais como taxa de administração e comercialização, auditoria de lojas e aportes condominiais
SSS (SSS)	Vendas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior
Vendas	Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings
Taxa de Vacância	% do ABL Vago sobre o ABL total
CRI	Certificado de recebível imobiliário
Equity	Patrimônio Líquido (PL)
Built to Suit (BTS)	Construção sob medida
SPE	Sociedade de propósito específico
MOU	Memorandum of understanding / Memorando de entendimentos
CVC	Compromisso de venda e compra
Weighted Average Lease Expiry (WALE)	Prazo Médio ponderado de contratos de locação
Eficiência Construtiva	Divisão da área total de piso para armazenagem pela área bruta locável do empreendimento

11 DISCLAIMER

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. Os resultados que foram obtidos para elaboração do estudo foram baseados em interpretações da gestora dos documentos públicos que são disponibilizados por cada um dos Fundos analisados, assim como informações públicas disponibilizadas nos portais dos órgãos reguladores. Por ser um estudo interpretativo, não necessariamente os resultados obtidos vão condizer com os informados pelas gestoras dos respectivos Fundos. A Capitânia não assume nenhum tipo de responsabilidade por tomadas de decisão de investimento levando em consideração o seu estudo que segue linhas meramente interpretativas de informações públicas que são divulgadas pelos Fundos objeto desse estudo. As informações disponibilizadas pelos diferentes Fundos variam em sua forma e periodicidade de informação, de forma que os parâmetros para elaboração do estudo de cada Fundo objeto do estudo pode ser diferente. A Capitânia não assume qualquer tipo de responsabilidade em razão de qualquer interpretação dos dados do estudo, muito menos trata esse estudo como passível de decisão de investimento. A Capitânia não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FII –
autorização da Capitânia.

Relatório Mensal de Abril de 2026



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485
3º andar | Pinheiros
São Paulo/SP - Brasil | 01452-002
Telefone: +55 11 2853-8888
invest@capitaniainvestimentos.com.br

