



RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

**CAPITÂNIA LOGÍSTICA FII
CPLG11**

JULHO DE 2026

 **CAPITÂNIA**
INVESTIMENTOS

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 Titulos e Valores Mobiliarios 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 5.496

OVERVIEW

Valor de Mercado (R\$/Cota) R\$ 11,11 Considerando a cota de fechamento de 30/06/2026	Valor Patrimonial (R\$/Cota) R\$ 10,71
Valor de Mercado R\$ 626.112.382	Patrimônio Líquido R\$ 598.264.659
Price to Book 1,04	Último rendimento (R\$/Cota) R\$ 0,13
Dividend Yield 14,98 % a.a. Dividendo mensal anualizado considerando a cota de fechamento de 31/07/2026	

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

VISÃO MACRO

Uma forte correção das ações de tecnologia derrubou os mercados em julho, com o Nasdaq chegando a cair 6%, e a Coreia do Sul, 35%. Na última semana, parte das perdas foi revertida e o mês fechou com baixas menores: Nasdaq -3%, Coreia do Sul -15%, Japão -8%, China -7%. O principal detrator dos ativos brasileiros segue sendo o juro altíssimo — não só a Selic, que o mercado vê caindo a 14% em agosto, mas sobretudo a NTN-B longa, que baliza o custo de capital e fechou a IPCA + 7,93% para dez anos, após negociar acima dos 8%, espécie de limite de honra para o governo. O quadro fiscal volta à baila quando se fala em juro real, algo que o governo não parece entender. Ao Tesouro, que já tentou de tudo, restou culpar a concorrência dos títulos privados isentos.

O FUNDO NO MÊS

Em julho/2026, o Fundo celebrou a Escritura de Compra e Venda referente à venda de sua fração ideal no ativo CPLG Meli Curitiba (Araucária/PR), ocasião em que o comprador exerceu a faculdade de antecipar o pagamento da última parcela do preço, no montante de R\$ 53.138.725,87, originalmente devida apenas em setembro/2026.

Com a antecipação, a Transação foi integralmente liquidada e a TIR consolidada final do projeto atingiu 28,20% a.a., ante os 27,81% a.a. projetados quando da assinatura do Compromisso de Venda e Compra, em setembro/2025. Após esse recebimento, permanece pendente de liquidação apenas a última parcela do preço referente a venda dos ativos CPLG Osasco e CPLG Mauá, cujo saldo será atualizado por IPCA + 6,0% a.a. até a data do efetivo recebimento.

Relativo à distribuição de rendimentos, o CPLG11 distribuiu, em Julho/2026, R\$ 0,13/cota, o equivalente a um dividend yield de 14,98% a.a., considerando a cota de fechamento de 31/07/2026. Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu um total de **1,74/cota, equivalente a dividend yield de 15,67 no período.**

02 PORTFÓLIO E HISTÓRICO DE TRANSAÇÕES



Desde dezembro de 2023, a Gestão **investiu em 7 ativos e já desinvestiu de 4 deles**, conforme abertura abaixo:

	Status	Aquisição (R\$ mm)	Equity Alocado (R\$ mm)	Valor Desinvestimento (R\$ mm)	Lucro Líquido ¹ (R\$ mm)	TIR (% a.a.)
MELI CRAVINHOS	Desinvestido	123,248	123,248	148,562	25,31	52,6
MAUÁ	Desinvestido	188,954	148,097	203,349	22,11	13,0
OSASCO	Desinvestido	163,645	98,128	182,611	19,85	13,0
MELI CURITIBA	Desinvestido	164,211	93,901	207,934	34,67	28,2
IMIGRANTES ²	Carteira	95,382	95,382	-	-	-
MELI JACAREÍ ²	Carteira	449,171	449,171	-	-	-
Amazon SJP	Carteira	195,514	195,514	-	-	-
TOTAL		1.380,125	1.203,441	742,456	101,94	-

¹ Lucro Líquido projetado, estimado com base nas premissas de reajuste das parcelas a receber; valores sujeitos a alteração até a liquidação integral.

² Ativos em desenvolvimento: custo total estimado até a conclusão das obras.

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

	CPLG IMIGRANTES São Bernardo do Campo, SP	CPLG MELI JACAREÍ Jacareí, SP	CPLG AMAZON SJP São José dos Pinhais, PR	TOTAL
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



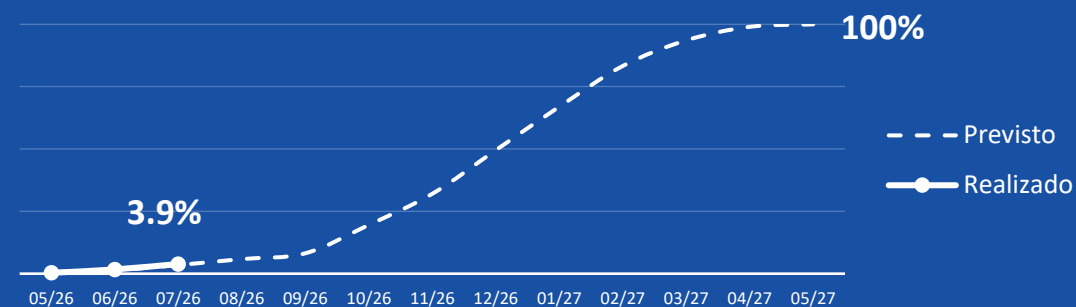
Ao longo de julho, a obra apresentou avanço físico de 3,90%, um pouco acima do previsto para o período (3,47%). Os serviços de terraplenagem tiveram continuidade nas diferentes fases do empreendimento, simultaneamente ao avanço das frentes de fundações e estrutura.

Ao final do mês, estavam executados 29 blocos, 29 estacas, 98 sapatas e 127 pilares. A frente de cobertura metálica também apresentou evolução no período, atingindo avanço físico acumulado de 7,63%.

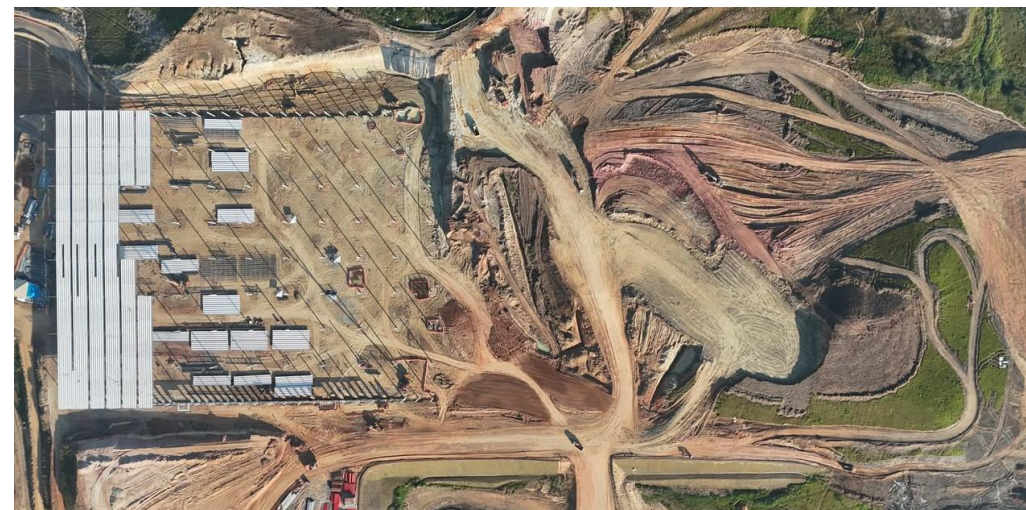
INQUILINO:



Avanço Físico Financeiro



Andamento das Obras



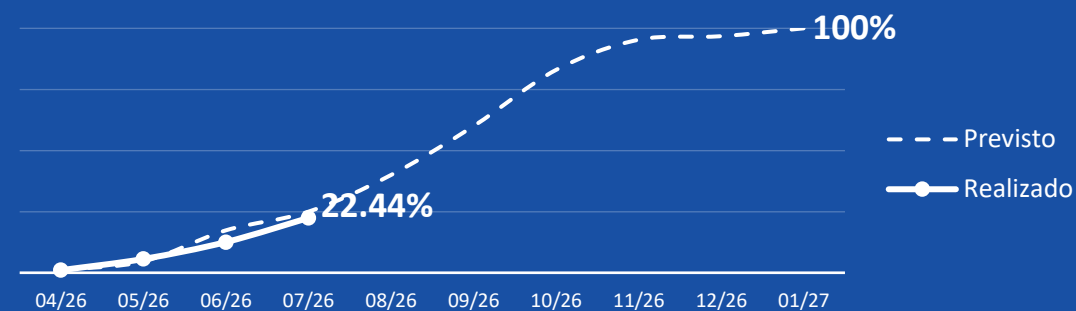
ATIVOS IMOBILIÁRIOS EM DESENVOLVIMENTO



Ao longo do mês de julho o avanço físico atingiu 22,44% vs. uma previsão de 25% prevista para o período. Essa defasagem deve-se especialmente em função das chuvas acima do previsto para essa época do ano, especialmente em junho, que trouxe consequências para o mês de julho. Esse pequeno atraso não comprometeu a entrega benéfica (piso e fechamentos) de ~10.000m² no período, conforme previsão contratual.

INQUILINO: **amazon**

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 dos Imigrantes com o Rodoanel Mário 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:

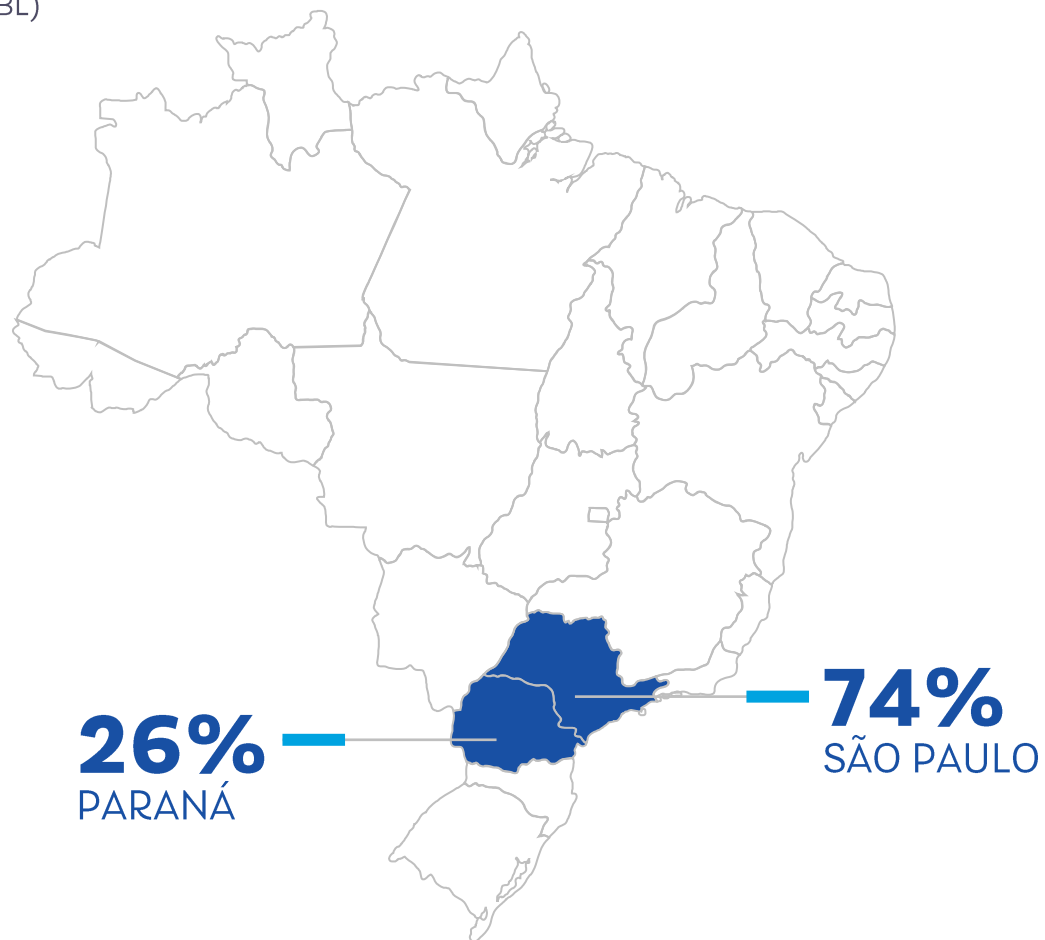


Localização Estratégica



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%**

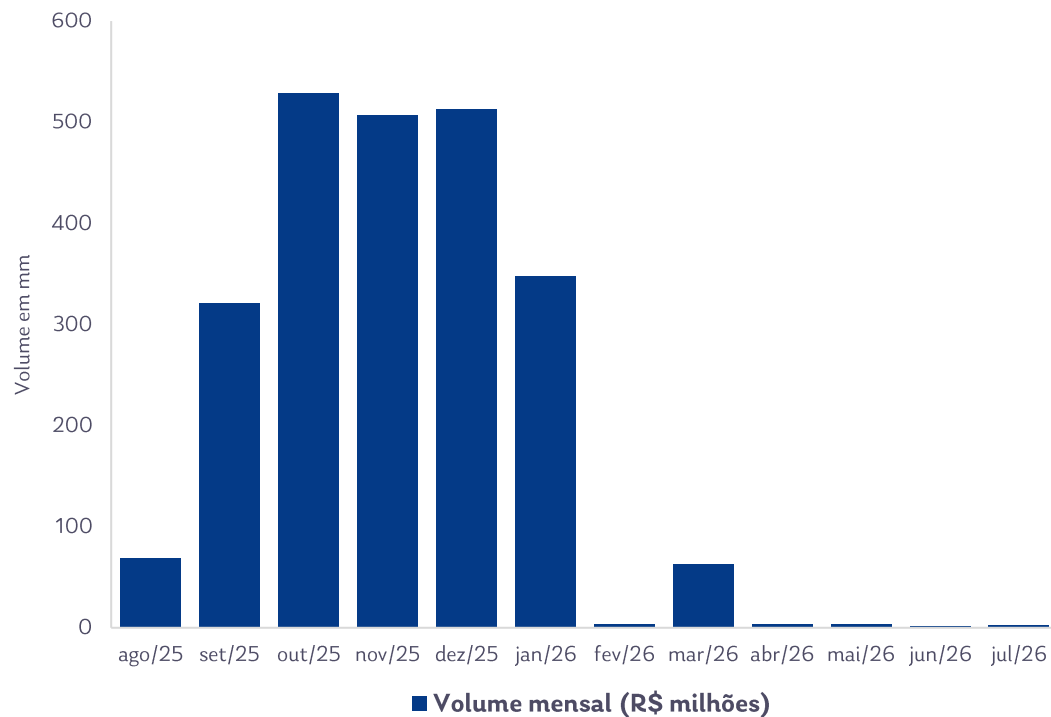
Tipologia dos Contratos (% Receita)

14% **86%**

TÍPICO ATÍPICO

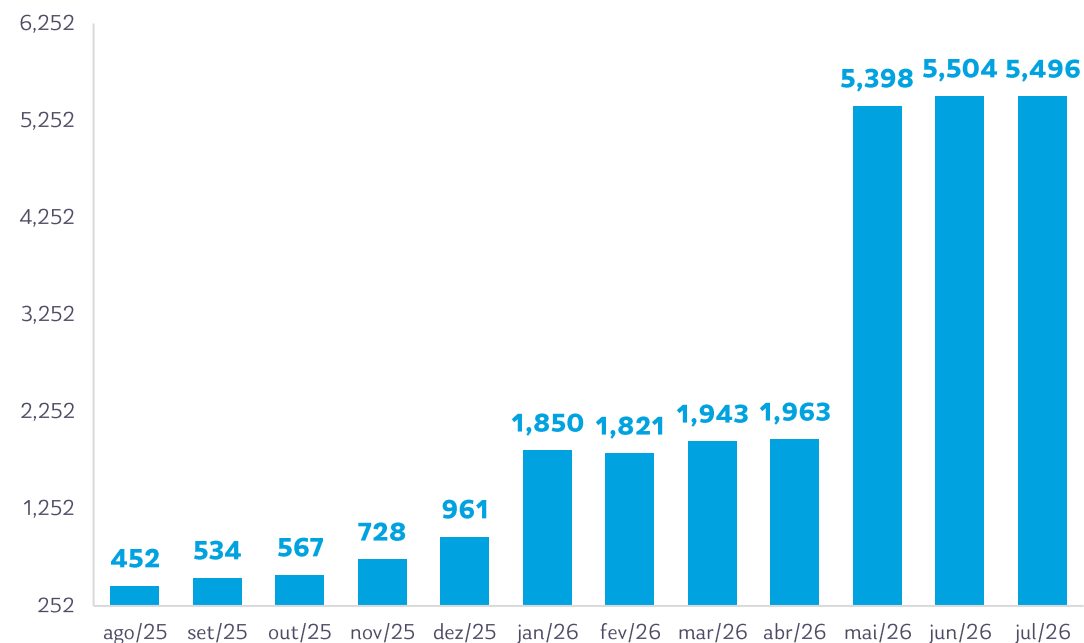
04 FUNDO A MERCADO

VOLUME NEGOCIADO EM BOLSA



No mês de julho de 2026, as cotas do CPLG11 fecharam em R\$ 11,11, com uma média diária de negócios de **R\$ 107.273**.

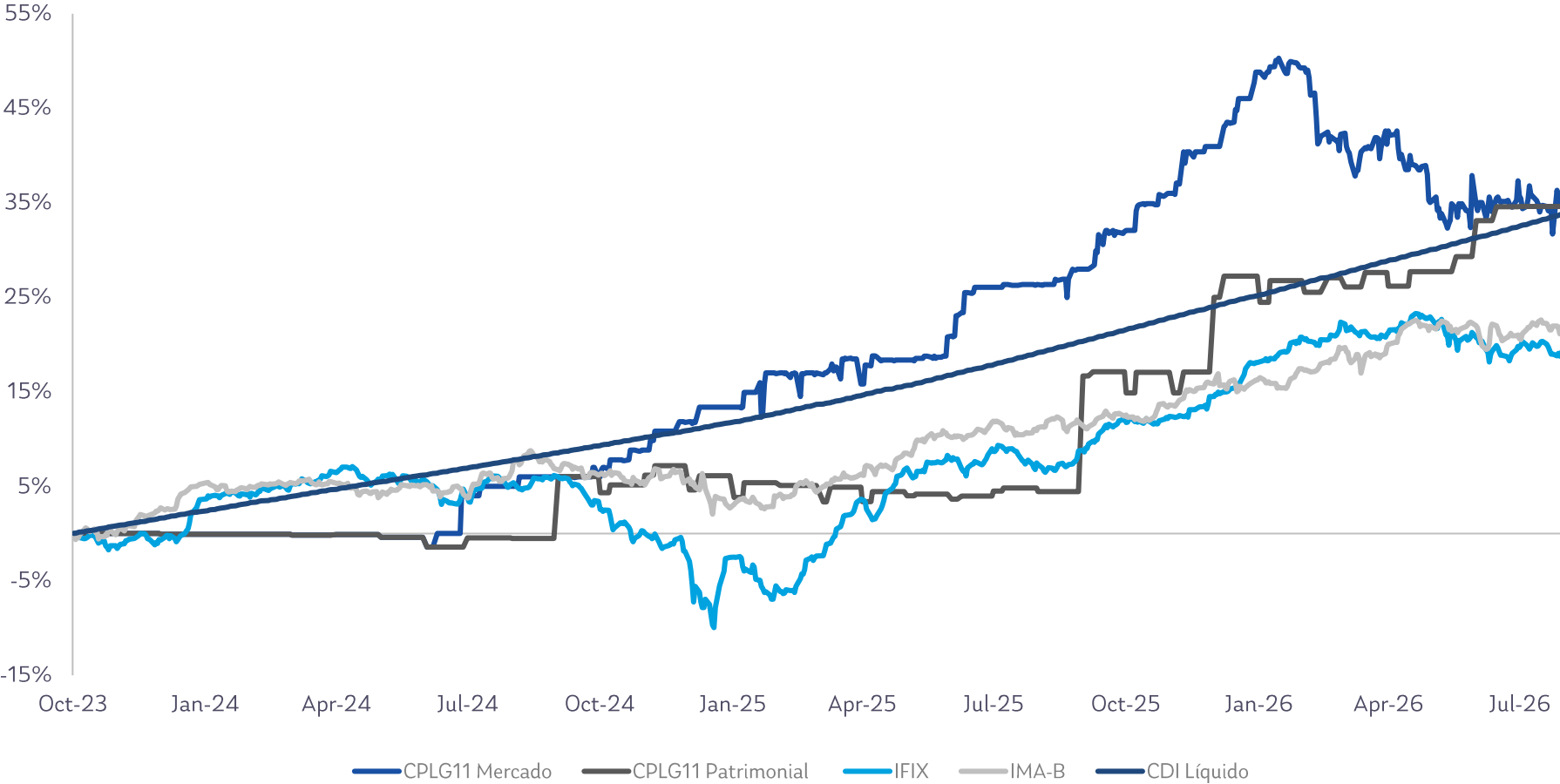
EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



O Fundo encerrou julho com 5.496 cotistas, redução de 0,1% em relação ao mês anterior.

RETORNO ACUMULADO DO FUNDO

Desde o seu início, em Outubro de 2023, a cota patrimonial ajustada do Fundo **rendeu 34,6%** e a cota a mercado ajustada **rendeu 36,2%, versus 19,4% do IFIX e 33,8% do CDI líquido.**



	Retorno Total (%)	Retorno Anualizado (% a.a.)
CPLG11 Mercado	36,2	11,5
CDI Líquido	33,8	10,8
CPLG11 Patrimonial	34,6	11,1
IMA-B	22,2	7,3
IFIX	19,4	6,5

05 INDICADORES FINANCEIROS

RESULTADO MENSAL E ACUMULADO



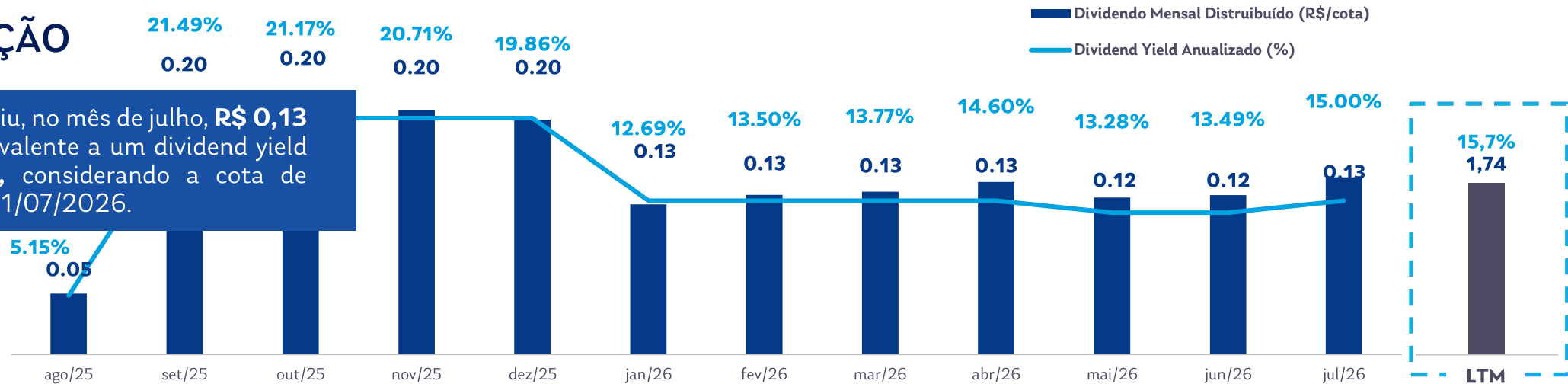
O Fundo reconheceu, no mês de julho de 2026, resultado (base caixa) de **R\$ 0,16/cota.**

CPLG 11	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	LTM
RECEITAS	1,131,088	10,620,273	3,873,015	540,825	2,494,394	10,260,556	92,198,853
Receita de Locação	-	-	1,850,935	-	-	-	7,204,130
Lucro/Prejuízo com Venda de Imóveis	-	8,614,213	-	-	-	7,376,768	70,234,484
Rendimento de FII	1,487,580	1,770,062	1,947,981	482,167	1,641,081	1,838,754	12,200,881
Lucro/Prejuízo com Venda de FII	(435,228)	185,630	67,106	(8,038)	326,175	1,000,936	1,430,653
Rendimento de CRIs	-	-	-	-	472,096	-	472,096
Lucro/Prejuízo com Venda de CRIs	-	-	-	-	-	-	-
Rendimento Caixa	78,736	50,368	6,993	66,696	55,042	44,098	656,608
DESPESAS	(410,764)	(412,130)	(391,466)	(461,070)	(438,998)	(1,184,339)	(5,928,843)
Taxa de Administração	(39,450)	(35,731)	(40,356)	(36,366)	(41,342)	(48,842)	(447,321)
Taxa de Gestão	(315,596)	(285,850)	(322,844)	(290,930)	(330,736)	(1,065,545)	(4,278,728)
Imposto sobre ganho de capital	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Imobiliárias	(25,000)	(87,026)	(19,413)	(84,711)	(58,347)	(61,590)	(464,420)
Outras Despesas	(30,718)	(3,523)	(8,853)	(49,063)	(8,573)	(8,362)	(738,375)
Resultado	720,324	10,208,143	3,481,549	79,755	2,055,396	9,076,217	86,270,010
Distribuição	5,660,526	5,660,526	5,660,526	6,762,690	6,762,690	7,326,248	80,041,086
Resultado / cota	0.02	0.23	0.08	0.00	0.04	0.16	1.93
Distribuição / cota	0.13	0.13	0.13	0.12	0.12	0.13	1.74
Resultado Acumulado / cota	0.32	0.42	0.37	0.17	0.09	0.12	

06 DIVIDENDOS

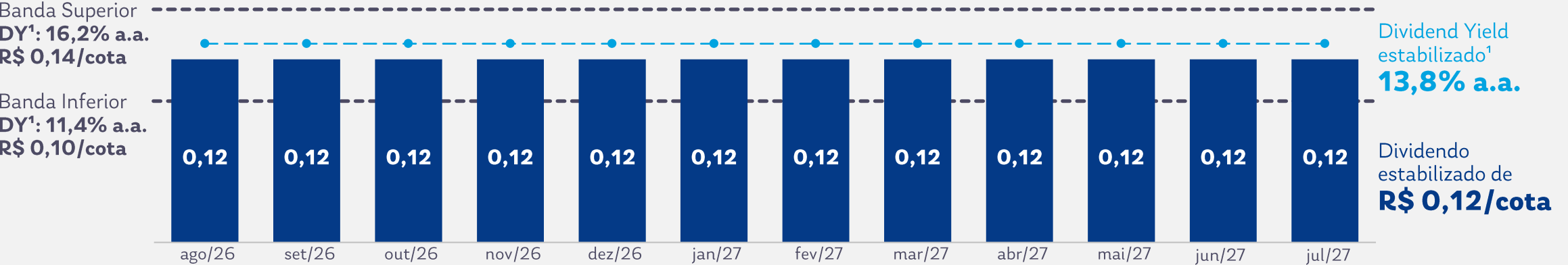
DISTRIBUIÇÃO

O Fundo distribuiu, no mês de julho, **R\$ 0,13 por cota**, o equivalente a um dividend yield de **14,9% a.a.**, considerando a cota de fechamento de 31/07/2026.



GUIDANCE

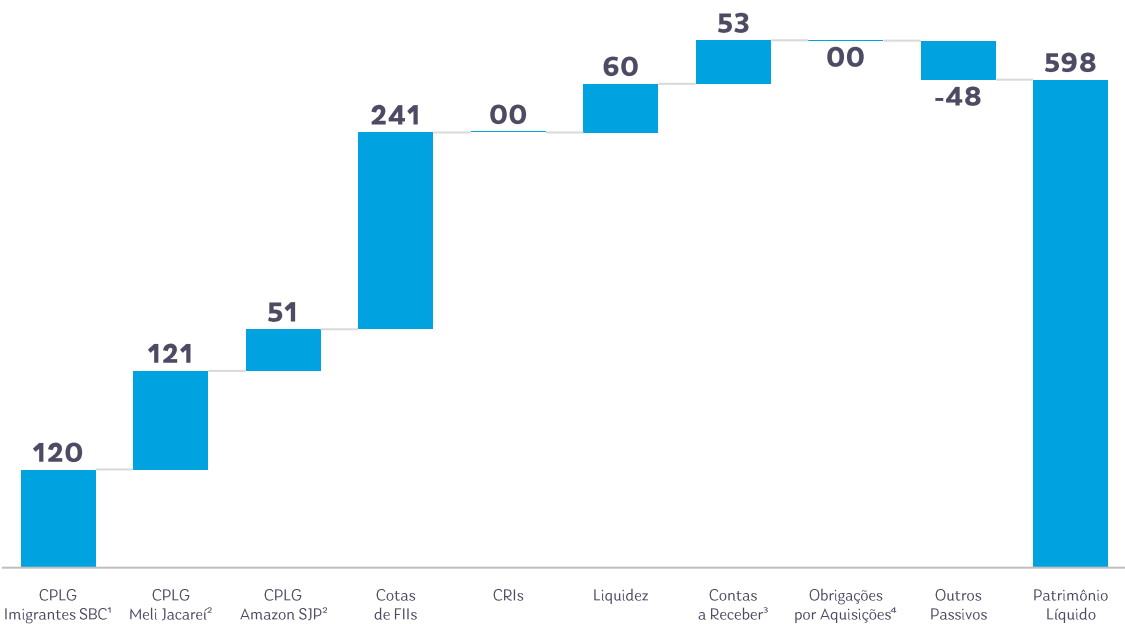
A Gestão projeta a distribuição entre **R\$ 0,10/cota** e **R\$ 0,14/cota** pelos próximos 12 meses.



07 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

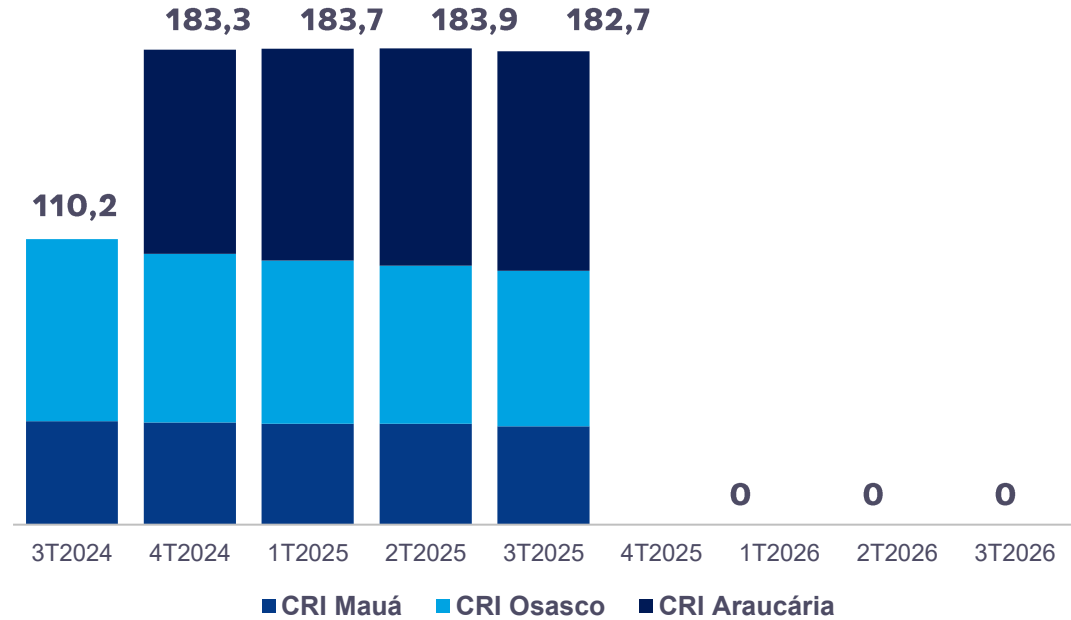
Em R\$ mm



¹ Valor do ativo CPLG Imigrantes SBC marcado a laudo de avaliação de 06/2026.
² Valor dos ativos CPLG Meli Jacaré 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 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.	2.730.000.000	3.195.000.000	381.877	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.	637.947.090	610.622.387	5.504	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.	628.000.000	695.000.000	118	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.	1.228.000.000	1.425.000.000	37.178	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.	692.000.000	656.000.000	1.860	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.	85.000.000	85.000.000	2.395	Clique aqui

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 (m²) 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

