CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

FATO RELEVANTE

O **CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, 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 ("Administradora") e a **CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27 ("Gestora"), respectivamente, vem, por meio deste fato relevante ("Fato Relevante"), em continuidade ao fato relevante publicado em 03 de setembro de 2026, informar aos seus cotistas e ao mercado em geral que assinou a documentação final da venda dos ativos CPLG Meli Imigrantes, CPLG Meli Jacareí e CPLG Amazon SJP ("Transação").

Sobre a Transação

Os ativos envolvidos na Transação totalizam 182.475 m² (cento e oitenta e dois mil e quatrocentos e setenta e cinco metros quadrados) de área bruta locável (ABL) própria do Fundo e encontram-se 100% locados.

O preço da Transação ("Preço da Transação") foi de R$ 964.653.663,55 (novecentos e sessenta e quatro milhões, seiscentos e cinquenta e três mil e seiscentos e sessenta e três reais e cinquenta e cinco centavos).

Com a assinatura, o Fundo recebeu 70% (setenta por cento) do preço da transação, sendo os outros 30% (trinta por cento) ("Parcela Saldo") pagos em até 12 (doze) meses contados a partir da constatação do último dentre os seguintes eventos, para cada Ativo: (i) emissão do habite-se; (ii) termo de aceite definitivo dos inquilinos; e/ou (iii) finalização da construção, assim entendido como a conclusão de todas as pendências relevantes de obra, sendo certo que, mesmo após o início da contagem para pagamento da Parcela Saldo, o Fundo continuará responsável pela consecução das obras, pelos comprovantes de quitação das obrigações fiscais, cíveis, tributárias e eventualmente ambientais para conclusão do Ativo e por eventuais licenças necessárias à operação até o efetivo pagamento da Parcela Saldo pelo Comprador. Os valores referentes à Parcela Saldo do preço serão corrigidos pela variação positiva do IPCA/IBGE, acrescido de juros de 6,0% (seis por cento) ao ano. Para o CPLG Meli Imigrantes, já concluído e em operação, a Parcela Saldo será paga em até 12 (doze) meses contados da data da assinatura, em 09 de novembro de 2026.

A Transação prevê, ainda, pagamento de renda mínima garantida ("RMG") ao Comprador a partir da entrega de cada Ativo e pelos respectivos períodos de carência e/ou desconto previstos nos contratos de locação, em montante equivalente ao aluguel estabilizado do respectivo Ativo, considerando os eventuais ajustes incidentes sobre as respectivas receitas.

Com a alienação, a Gestora estima que o Fundo terá um resultado de aproximadamente R$ 140.569.394,06 (cento e quarenta milhões, quinhentos e sessenta e nove mil e trezentos e noventa e quatro reais e seis centavos), equivalente a R$ 2,49 (dois reais e quarenta e nove centavos) por cota, assumindo o valor patrimonial e a quantidade atual de cotas do Fundo, possibilitando uma TIR estimada de 42,8% a.a. (quarenta e dois vírgula oito por cento ao ano).

Maiores detalhes sobre a Transação, seus impactos no Fundo e projeções futuras de resultado e dividendos se encontram disponíveis no Anexo A.

São Paulo, 10 de novembro de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora

CAPITÂNIA CAPITAL S.A.
Gestora

TRANSAÇÃO CONCLUÍDA

FATO RELEVANTE · ANEXO A

Venda do Portfólio Logístico

CPLG11 · 9 de novembro de 2026

CPLG Meli Imigrantes · CPLG Meli Jacareí · CPLG Amazon SJP

CAPITÂNIA INVESTIMENTOS



R$ 964,7 mi	R$ 140,6 mi	42,8% a.a.	R$ 2,49
PREÇO DA TRANSAÇÃO	RESULTADO LÍQUIDO	TIR ESTIMADA	RESULTADO POR COTA

SUMÁRIO

A TRANSAÇÃO

01 DESTAQUES DA TRANSAÇÃO

02 COMENTÁRIO DO GESTOR

03 ATIVOS VENDIDOS

04 RESULTADO ESTIMADO

05 PREMISSAS DA 5ª EMISSÃO

EFEITOS E ESTRUTURA

06 EFEITOS ESPERADOS NO FUNDO

07 GUIDANCE DE DIVIDENDOS

08 ESTRUTURA DE PAGAMENTO

09 CRONOGRAMA E CONDIÇÕES

10 USO DOS RECURSOS

O FUNDO

11 HISTÓRICO E TRACK RECORD

12 O FUNDO

13 INSTITUCIONAL

14 INFORMAÇÕES E CONTATO

As projeções e estimativas deste material decorrem de premissas da Gestão e dos documentos definitivos da Transação, podendo não se concretizar. Não constituem promessa ou garantia de retorno.

01 DESTAQUES DA TRANSAÇÃO

PREÇO DA TRANSAÇÃO

R$ 964,7 mi*

RESULTADO LÍQUIDO ESTIMADO

R$ 140,6 mi

Estimativa da Gestora

TIR ESTIMADA

42,8% a.a.

Retorno estimado da operação

RESULTADO LÍQUIDO POR COTA

R$ 2,49**

+ 22,5% / cota a mercado

+ 23,6% / cota patrimonial

Sobre 56.355.750 cotas

O QUE FOI ASSINADO

- Contratos definitivos de compra e venda dos três ativos, assinados em 9 de novembro de 2026.
- Transação concluída, com todas as condições precedentes cumpridas.

O QUE FOI VENDIDO

- Todos os ativos imobiliários do Fundo: CPLG Meli Imigrantes, CPLG Meli Jacareí e CPLG Amazon SJP.
- 182.475 m² de ABL própria, sendo dois dos projetos ainda em desenvolvimento, maximizando o retorno sobre o capital próprio.

COMO SERÁ PAGO

- 70% foi pago em moeda corrente nacional, na data de assinatura da Transação.
- 30% em 12 meses, a contar do fechamento da operação ou da entrega das obras, conforme o caso, corrigidos por IPCA + 6% a.a.

COTA PATRIMONIAL **R$ 10,58** em 30/10/2026 → **R$ 13,07**** após a Transação **+23,6%**

* Preço na data de fechamento, sem a correção da Parcela Saldo por IPCA + 6% a.a.

** Considerado o valor patrimonial e quantidade de cotas de 30/10/2026

As projeções e estimativas deste material decorrem de premissas da Gestão e dos documentos definitivos da Transação, podendo não se concretizar. Não constituem promessa ou garantia de retorno.

02 COMENTÁRIO DO GESTOR

Por que vender agora e o que o Fundo fará com o caixa

Prezados cotistas,

A conclusão da Transação encerra o segundo ciclo completo de investimento e desinvestimento do CPLG11. Em menos de três anos de atividade, o Fundo alienou sete ativos, somando R$ 1,71 bilhão em desinvestimentos e R$ 242,5 milhões em ganho de capital, sobre um patrimônio líquido atual da ordem de R$ 600 milhões.

A decisão de vender neste momento decorre da relação entre preço e custo de capital. Diante das obrigações de investimento dos dois ativos ainda em desenvolvimento, a Gestão avaliou alternativas de estrutura de capital, entre elas uma potencial alavancagem. Aos patamares atuais de custo de dívida, entendemos que a alienação do portfólio por R$ 964,7 milhões, inclusive dos ativos em obra, remunera melhor o cotista do que carregar os projetos com endividamento até a sua estabilização.

> *"Em cenários como o atual, liquidez é matéria-prima escassa."*

O ambiente transacional reforça essa leitura: a demanda por galpões logísticos de padrão AAA permanece aquecida, sustentada pelo e-commerce, enquanto a escassez de liquidez na indústria tem mantido os cap rates de novos desenvolvimentos em patamares historicamente elevados.

Concluída a operação, o Fundo passa a ter liquidez em um momento de volatilidade bastante elevada, tanto no Brasil como no exterior. Em cenários como o atual, liquidez é matéria-prima escassa e tem valor próprio: preserva capital, é remunerado a juro real elevado e assegura à Gestão a opcionalidade de escolher o momento e o ativo da realocação.

Para a reconstrução do portfólio, manteremos a mesma disciplina dos últimos investimentos, atentos tanto a oportunidades no mercado privado quanto a cotas de FIIs listados negociadas com desconto relevante frente ao valor patrimonial. Até que se concretizem, o carrego das posições sustenta o resultado distribuído ao cotista. Seguimos à disposição dos investidores e do mercado para os esclarecimentos que se façam necessários.

Capitânia Capital S.A.
Gestora do Capitânia Logística FII – CPLG11 · Novembro de 2026

As projeções e estimativas deste material decorrem de premissas da Gestão e dos documentos definitivos da Transação, podendo não se concretizar. Não constituem promessa ou garantia de retorno.

03 ATIVOS VENDIDOS

100% DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DO CPLG

Três galpões AAA locados ao Mercado Livre e à Amazon, somando 182.475 m² de ABL própria



CPLG MELI IMIGRANTES

São Bernardo do Campo, SP · Mercado Livre

ABL própria	**24.299 m²**
Participação	**32%**
Situação	**Performado**

Ativo AAA em um dos principais eixos logísticos de São Paulo, no entroncamento da Rodovia dos Imigrantes com o Rodoanel Mário Covas.



CPLG MELI JACAREÍ

Jacareí, SP · Mercado Livre

ABL própria	**111.433 m²**
Participação	**83%**
Situação	**Em obras**

Maior ativo do portfólio em ABL própria. Ritmo constante, atendendo ao cronograma de obras.



CPLG AMAZON SJP

São José dos Pinhais, PR · Amazon

ABL própria	**46.743 m²**
Participação	**77%**
Situação	**Em obras**

Único ativo do portfólio fora de São Paulo, na região metropolitana de Curitiba. Obra em ritmo acelerado, com entrega parcial já realizada à inquilina.

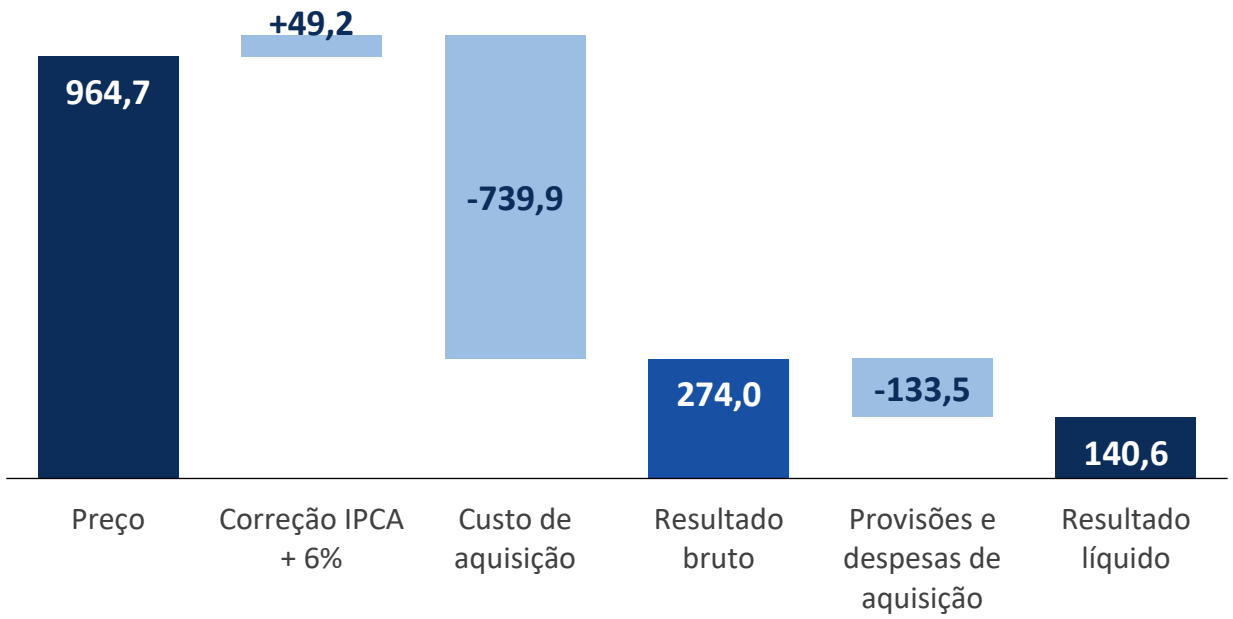
Em conjunto, os ativos somam 269.888 m² de ABL total e 182.475 m² de ABL própria, sendo dois ainda em construção.

As projeções e estimativas deste material decorrem de premissas da Gestão e dos documentos definitivos da Transação, podendo não se concretizar. Não constituem promessa ou garantia de retorno.

04 RESULTADO ESTIMADO

Preço de R$ 964,7 milhões gera múltiplo de 1,37x frente ao capital investido e resultado líquido de R$ 140,6 milhões

Do preço ao resultado líquido · R$ milhões



Em números

1,37x

Preço corrigido de R$ 1.013,9 mi contra custo de R$ 739,9 mi: resultado bruto de R$ 274,0 mi

R$ 133,5 mi

Provisões e despesas de aquisição deduzidas do resultado bruto

R$ 2,49 / cota

Resultado líquido de R$ 140,6 mi distribuído, considerada a base atual de 56,4 milhões de cotas

Valores estimados pela Gestora com base nos documentos definitivos da Transação, assinados em 9 de novembro de 2026. A correção da Parcela Saldo considera premissas de IPCA e de prazo de entrega das obras e não constitui garantia de resultado.

As projeções e estimativas deste material decorrem de premissas da Gestão e dos documentos definitivos da Transação, podendo não se concretizar. Não constituem promessa ou garantia de retorno.

05 PREMISSAS DA 5ª EMISSÃO vs. CONDIÇÕES DE DESINVESTIMENTO

Desinvestimento em 11 meses, contra 20 previstos, com TIR de 42,8% a.a. e sem alavancagem

	JACAREÍ		SÃO JOSÉ DOS PINHAIS		IMIGRANTES		CONSOLIDADO*	
	PREMISSA	REALIZADO	PREMISSA	REALIZADO	PREMISSA	REALIZADO	PREMISSA	REALIZADO
Prazo de desinvestimento	21 meses	**9 meses**	17 meses	**9 meses**	25 meses	**26 meses**	20,4 meses	**11,1 meses**
Volume de alavancagem	R$ 160,0 MI	**Não utilizada**	R$ 67,0 MI	**Não utilizada**	–	**–**	R$ 227,0 MI	**Não utilizada**
Custo da alavancagem	8,5% a.a.	**–**	8,5% a.a.	**–**	–	**–**	8,5% a.a.	**–**
TIR desalavancada	26,9%	**53,3%**	34,4%	**31,6%**	22,0%	**20,6%**	28,4%	**42,8%**

Premissas conforme material publicitário da 5ª emissão de cotas do CPLG11 · TIRs desalavancadas, comparáveis entre premissa e realizado ·

Execução mais rápida e sem alavancagem: de forma global, pudemos desinvestir substancialmente mais rápido que o previsto, com uma TIR maior e sem necessidade de alavancagem.
*Ponderado pelo custo de aquisição de cada ativo

As projeções e estimativas deste material decorrem de premissas da Gestão e dos documentos definitivos da Transação, podendo não se concretizar. Não constituem promessa ou garantia de retorno.

PARTE 2

Efeitos e estrutura

06 Efeitos esperados no Fundo
07 Guidance de dividendos
08 Estrutura de pagamento
09 Cronograma e condições
10 Uso dos recursos

R$ 13,07

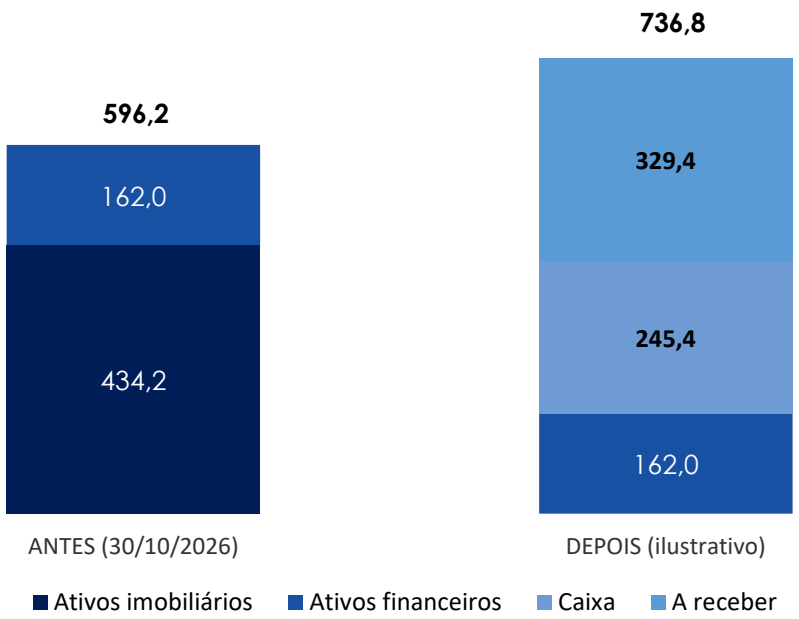
Cota patrimonial após a Transação, 23,6% acima dos R$ 10,58 de 30/10/2026, considerando a quantidade de cotas desta data

As projeções e estimativas deste material decorrem de premissas da Gestão e dos documentos definitivos da Transação, podendo não se concretizar. Não constituem promessa ou garantia de retorno.

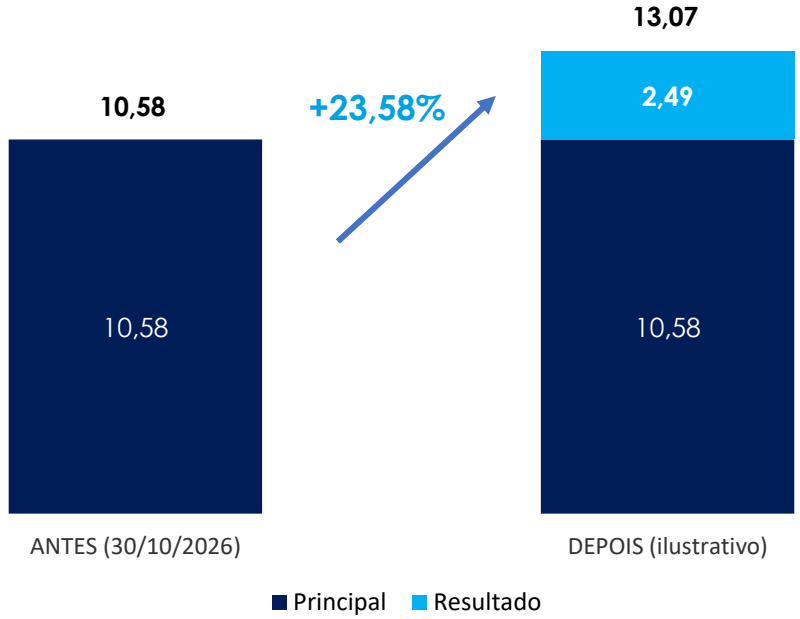
06 EFEITOS ESPERADOS NO FUNDO

Cota patrimonial passa de R$ 10,58 para R$ 13,07 (+23,6%), com o PL em R$ 736,8 milhões

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: ANTES X DEPOIS (em R$ mi)



COTA PATRIMONIAL: ANTES X DEPOIS



A transação permite a desmobilização do capital hoje alocado em imóveis, com aumento expressivo no resultado sobre a cota patrimonial, assumindo valores e quantidades de 30/10.

As projeções e estimativas deste material decorrem de premissas da Gestão e dos documentos definitivos da Transação, podendo não se concretizar. Não constituem promessa ou garantia de retorno.

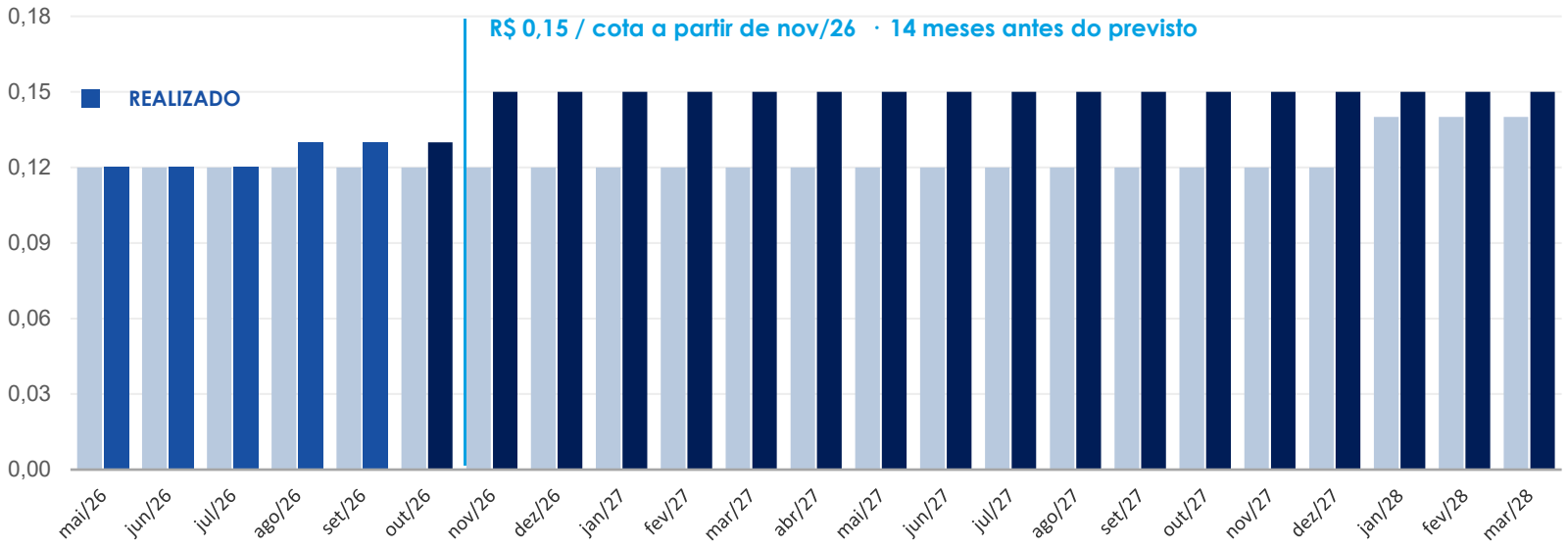
07 GUIDANCE DE DIVIDENDOS ATUALIZADO

Dividendo sobe para R$ 0,15 por cota em nov/26, 14 meses antes da projeção divulgada na 5ª emissão de cotas do CPLG11

DIVIDENDO MENSAL POR COTA

PROJEÇÃO ORIGINAL · R$ 0,12 / cota · DY 13,6% a.a.

GUIDANCE · R$ 0,15 / cota · DY 17,0% a.a.



TOTAL NO PERÍODO

PROJEÇÃO ORIGINAL · 5ª EMISSÃO

R$ 2,82 / cota

GUIDANCE PÓS-TRANSAÇÃO

R$ 3,30 / cota

A MAIS PARA O COTISTA

+ R$ 0,48 / cota

+17,0% no período

≈ R$ 27,1 milhões distribuídos a mais

Antecipação de 14 meses: o patamar de R$ 0,15/cota passa a valer já em nov/26, contra jan/28 na projeção original, e em nível 7% superior aos R$ 0,14 então previstos.

Mai-set/26 já distribuídos. A partir de nov/26, guidance indicativo e não vinculante de R$ 0,15/cota por 17 meses. A projeção original publicada na 5ª emissão do fundo era de R$ 0,12/cota até dez/27 e R$ 0,14/cota a partir de jan/28. Dividend yield calculado sobre a cota patrimonial de R$ 10,58 em 30/10/2026. Não constitui promessa, garantia ou obrigação de distribuição.

As projeções e estimativas deste material decorrem de premissas da Gestão e dos documentos definitivos da Transação, podendo não se concretizar. Não constituem promessa ou garantia de retorno.

08 ESTRUTURA DE PAGAMENTO

70% do preço entrou na assinatura. **O saldo é corrigido por IPCA + 6% a.a. até o pagamento**



R$ 684,5 milhões

À VISTA, NA DATA DE FECHAMENTO

Pagos em moeda corrente nacional na data de fechamento da Transação, correspondendo à maior parte do preço e ao ingresso imediato de recursos no caixa do Fundo.

R$ 280,2 milhões

PARCELA SALDO · EM MOEDA CORRENTE

- Devida em 12 meses, por ativo, a contar do fechamento da operação ou da entrega das obras, conforme o caso.
- Para o CPLG Meli Imigrantes, já concluído e em operação, o prazo conta do fechamento; para os ativos em desenvolvimento, da entrega da obra.
- Corrigida pela variação positiva do IPCA/IBGE acrescida de juros de 6% ao ano.

CRONOLOGIA PREVISTA DOS RECEBIMENTOS

- **Novembro de 2026 · Fechamento — 70% do preço**
  R$ 684,5 milhões em moeda corrente
- **Janeiro de 2027 · Entrega prevista da obra — Amazon SJP**
  marco de obra, sem fluxo de caixa
- **Maio de 2027 · Entrega prevista da obra — Meli Jacareí**
  marco de obra, sem fluxo de caixa
- **Novembro de 2027 · Parcela Saldo — Meli Imigrantes**
  12 meses do fechamento
- **Janeiro de 2028 · Parcela Saldo — Amazon SJP**
  12 meses da entrega da obra
- **Maio de 2028 · Parcela Saldo — Meli Jacareí**
  12 meses da entrega da obra

Renda mínima garantida: o Fundo pagará RMG ao Comprador sobre os ativos, a partir da entrega de cada um deles e pelos respectivos períodos de carência e/ou desconto previstos nos contratos de locação, em montante equivalente ao aluguel estabilizado do ativo, considerados os eventuais ajustes incidentes sobre as receitas.

Desembolsos até a entrega: além da RMG, o Fundo permanece responsável pela conclusão das obras e pelos custos da operação, conforme a necessidade de obra e a apuração da Gestão.

As projeções e estimativas deste material decorrem de premissas da Gestão e dos documentos definitivos da Transação, podendo não se concretizar. Não constituem promessa ou garantia de retorno.

09 CRONOGRAMA E CONDIÇÕES

Quatro de cinco etapas concluídas; resta a entrega dos ativos e o pagamento da Parcela Saldo

Assinatura do MoU

Etapa concluída. Instrumento não vinculante com os principais termos e condições da venda.

Diligência pelo Comprador

Etapa concluída. Condição precedente à celebração dos documentos definitivos.

Aprovação pelo CADE

Etapa concluída. Operação aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica.

Documentos definitivos e fechamento

Etapa concluída em 9 de novembro de 2026, com a assinatura dos documentos definitivos e o pagamento de 70% do preço em moeda corrente.

05 Entrega dos ativos e Parcela Saldo

O fechamento da operação ou a entrega da obra, conforme o caso, dispara a contagem de 12 meses para o pagamento dos 30% restantes.

CONDIÇÕES PRECEDENTES · CUMPRIDAS

- Realização de diligência pelo Comprador.
- Aprovação da operação pelo CADE.
- Negociação e celebração dos documentos definitivos da Transação.
- Aprovação final da Transação e da versão final dos documentos definitivos pelos administradores dos fundos envolvidos.

PRINCIPAIS OBRIGAÇÕES DO FUNDO ATÉ A PARCELA SALDO

- Conclusão das obras dos ativos em desenvolvimento.
- Quitação das obrigações com os fornecedores das obras.
- Comprovantes de quitação das obrigações fiscais, cíveis, tributárias e eventualmente ambientais.
- Obtenção de eventuais licenças necessárias à operação dos ativos.

As projeções e estimativas deste material decorrem de premissas da Gestão e dos documentos definitivos da Transação, podendo não se concretizar. Não constituem promessa ou garantia de retorno.

10 USO DOS RECURSOS

Posições líquidas remunerando a juro real alto permitem à Gestão a opção de reinvestir com desconto e *momentum*

POR QUE VENDER O PORTFÓLIO AGORA

01

Cenário internacional

Volatilidade elevada

Incerteza sobre juros e crescimento global mantém os ativos de risco sob pressão

02

Cenário doméstico

Juro real ainda alto

Caixa remunerado preserva capital e remunera o cotista enquanto se aguarda melhor ponto de entrada

03

Momento de alocação

Opcionalidade em alta

Descontos no mercado secundário e ativos no mercado privado com spreads mais elevados

POTENCIAIS DESTINOS DOS RECURSOS

Novas aquisições logísticas

Reinvestimento em galpões AAA com inquilinos de bom risco de crédito e contratos longos, dentro do mandato do Fundo.

Cotas de FIIs listados

Fundos com portfólios sólidos e desconto relevante frente ao valor patrimonial, com liquidez imediata e sem os custos e prazos de uma aquisição direta.

Caixa remunerado

Aplicação em instrumentos de liquidez imediata, mantendo a Gestão livre para escolher o momento e o ativo da alocação.

Destinação indicativa. A alocação final dependerá das condições de mercado e das decisões da Gestão, não constituindo compromisso do Fundo.

As projeções e estimativas deste material decorrem de premissas da Gestão e dos documentos definitivos da Transação, podendo não se concretizar. Não constituem promessa ou garantia de retorno.

PARTE 3

O Fundo

11 Histórico e track record
12 O Fundo
13 Institucional
14 Informações e contato

R$ 1,71 bi

Em ativos vendidos em dois ciclos, com R$ 242,5 milhões de ganho de capital

As projeções e estimativas deste material decorrem de premissas da Gestão e dos documentos definitivos da Transação, podendo não se concretizar. Não constituem promessa ou garantia de retorno.

11 HISTÓRICO E TRACK RECORD

Dois ciclos completos desde 2023: R$ 1,71 bilhão vendido e R$ 242,5 milhões de ganho de capital

CAPITAL INVESTIDO

R$ 1,38 bi

Custo de aquisição dos 1º e 2º ciclos

VOLUME DE DESINVESTIMENTO

R$ 1,71 bi

Sete vendas concluídas em dois ciclos

GANHO DE CAPITAL

R$ 242,5 mi

R$ 101,9 mi realizados + R$ 140,6 mi estimados

ATIVOS RECICLADOS

7

Todos vendidos, três nesta Transação



ATIVO	AQUISIÇÃO (R$ mm)	DESINVESTIMENTO (R$ mm)	LUCRO LÍQUIDO (R$ mm)	TIR (% a.a.)
1º CICLO · CONCLUÍDO	**640,1**	**742,5**	**101,9**	**24,4**
CPLG MELI CRAVINHOS	123,3	148,6	25,3	52,6
CPLG MAUÁ	188,9	203,4	22,1	13,0
CPLG OSASCO	163,7	182,6	19,8	13,0
CPLG MELI CURITIBA	164,2	207,9	34,7	27,8
2º CICLO · CONCLUÍDO	**739,9**	**964,7**	**140,6**	**42,8**
CPLG MELI IMIGRANTES	93,5	134,0	37,7	20,6
CPLG MELI JACAREÍ	430,6	585,4	88,1	53,3
CPLG AMAZON SJP	215,8	245,2	14,8	31,6
TOTAL 1º + 2º CICLOS	**1.380,0**	**1.707,2**	**242,5**	**34,3**

[1] Projeção com base em previsões de reajuste das parcelas a receber e de aportes a realizar. Valores do 2º ciclo estimados pela Gestora, sujeitos às condições precedentes.

As projeções e estimativas deste material decorrem de premissas da Gestão e dos documentos definitivos da Transação, podendo não se concretizar. Não constituem promessa ou garantia de retorno.

11 HISTÓRICO E TRACK RECORD

Dez transações desde dez/23, da primeira aquisição à venda de todo o portfólio

DEZ/23 — BTS MELI CRAVINHOS

AQUISIÇÃO

Primeira aquisição do Fundo. Galpão built to suit locado ao Mercado Livre, adquirido por R$ 123,2 milhões, com participação integral e equity próprio.

JUL/24 — MAUÁ & OSASCO

AQUISIÇÃO

Dois ativos performados na Grande São Paulo por R$ 352,6 milhões, dos quais R$ 246,2 milhões de equity, com a parcela restante financiada via CRI.

JUL/24 — BTS MELI CRAVINHOS

DESINVESTIMENTO

Venda sete meses após a aquisição, por R$ 148,6 milhões. Lucro líquido de R$ 25,3 milhões e TIR de 52,6% a.a., a maior do primeiro ciclo.

AGO/24 — CPLG SBC IMIGRANTES

AQUISIÇÃO

Entrada em ativo AAA no entroncamento da Rodovia dos Imigrantes com o Rodoanel, em parceria com a Sanca Galpões. Terreno já terraplenado e licenciado.

SET/24 — CPLG MELI CURITIBA

AQUISIÇÃO

Aquisição por R$ 164,2 milhões, com R$ 93,9 milhões de equity. Ativo built to suit locado ao Mercado Livre na região metropolitana de Curitiba.

SET/25 — CPLG MELI CURITIBA

DESINVESTIMENTO

Venda por R$ 207,9 milhões, um ano após a aquisição, com lucro líquido de R$ 34,7 milhões e TIR de 27,8% a.a.

DEZ/25 — MAUÁ & OSASCO

DESINVESTIMENTO

Venda dos dois ativos por R$ 386,0 milhões, com lucro líquido de R$ 42,0 milhões e TIR de 13,0% a.a. A operação liquidou os CRIs e zerou a alavancagem do Fundo.

FEV/26 — BTS MELI JACAREÍ

ASSINATURA

Maior ativo do portfólio em ABL própria: 111.433 m² e 83% de participação, com contrato atípico de longo prazo com o Mercado Livre.

MAR/26 — BTS AMAZON SJP

ASSINATURA

Primeiro ativo do Fundo fora de São Paulo. São 46.743 m² de ABL própria e 77% de participação, com contrato atípico com a Amazon.

NOV/26 — VENDA DO PORTFÓLIO

DESINVESTIMENTO

Venda dos três ativos remanescentes por R$ 964,7 milhões. Resultado estimado de R$ 140,6 milhões a uma TIR estimada de 42,8% a.a.

Fonte: fatos relevantes e comunicados ao mercado do CPLG11 · resultados conforme divulgado à época.

As projeções e estimativas deste material decorrem de premissas da Gestão e dos documentos definitivos da Transação, podendo não se concretizar. Não constituem promessa ou garantia de retorno.

12 O FUNDO

(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 prontos e performados quanto em projetos em fase de desenvolvimento, preferencialmente quando já superadas as principais etapas de aprovação e licenciamento.

CNPJ 52.371.756/0001-40	**INÍCIO DO FUNDO** 29/09/2023
ADMINISTRADOR Vórtx DTVM Ltda.	**GESTOR** Capitânia Capital S.A.
PÚBLICO-ALVO Investidores em Geral	**EXERCÍCIO SOCIAL** Junho
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO 0,90% a.a. sobre o Patrimônio Líquido	**TAXA DE PERFORMANCE** 10% do que exceder IPCA + 6%
CLASSIFICAÇÃO ANBIMA FII Renda Gestão Ativa – Logística	**QUANT. OFERTAS REALIZADAS** 6
QUANTIDADE DE COTAS 56.355.750	**QUANTIDADE DE COTISTAS** 5.969

OVERVIEW

VALOR DE MERCADO (R$/COTA) **R$ 11,08**	**VALOR PATRIMONIAL (R$/COTA)** **R$ 10,58**
VALOR DE MERCADO **R$ 624.421.710,00**	**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** **R$ 596.174.063,76**
PRICE TO BOOK **1,05**	**ALAVANCAGEM** **Zero**
ATIVOS IMOBILIÁRIOS **R$ 434,2 mi**	**ATIVOS FINANCEIROS** **R$ 162,0 mi**

Posição em 30/10/2026 · carteira do administrador

As projeções e estimativas deste material decorrem de premissas da Gestão e dos documentos definitivos da Transação, podendo não se concretizar. Não constituem promessa ou garantia de retorno.

13 INSTITUCIONAL

Capitânia Investimentos · gestora responsável pelo CPLG11

R$ 21,5 bilhões
sob gestão em 30/06/2026

66
fundos de investimento

+540.000
investidores

23 anos
de história

MQ1.br
rating de qualidade emitido pela Moody's

41 colaboradores
8 anos de casa em média

18 anos
de atuação conjunta dos Comitês

13 FIIs
listados sob gestão da casa

EQUIPE DE GESTÃO

Gestão de Imobiliário
13 profissionais

Gestão de Crédito Privado
9 profissionais

Relacionamento com Investidores
7 profissionais

Risco & Compliance
7 profissionais

Os membros dos Comitês de Crédito e Imobiliário trabalham juntos há 18 anos em média · turnover reduzido.

As projeções e estimativas deste material decorrem de premissas da Gestão e dos documentos definitivos da Transação, podendo não se concretizar. Não constituem promessa ou garantia de retorno.

14 INFORMAÇÕES E CONTATO

NATUREZA DO MATERIAL

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.

PROJEÇÕES E ESTIMATIVAS

As estimativas de resultado, retorno e prazos apresentadas neste material decorrem de termos dos documentos definitivos da Transação, assinados em 9 de novembro de 2026, e de premissas da Gestão, como a correção da Parcela Saldo por IPCA + 6% a.a. e a conclusão das obras nos prazos previstos. Não constituem garantia de que os resultados se realizarão nos termos aqui descritos.

RISCOS E RESPONSABILIDADE

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 do 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.

Este material é o Anexo A e parte integrante do Fato Relevante divulgado em 9 de novembro de 2026 pelo Capitânia Logística FII (CPLG11) a respeito da venda dos ativos CPLG Meli Imigrantes, CPLG Meli Jacareí e CPLG Amazon SJP, e deve ser lido em conjunto com ele.

As projeções e estimativas deste material decorrem de premissas da Gestão e dos documentos definitivos da Transação, podendo não se concretizar. Não constituem promessa ou garantia de retorno.

CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos