

CAPITÂNIA LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 52.371.756/0001-40 – Código de Negociação na B3: CPLG11

FATO RELEVANTE

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 e a CAPITÂNIA CAPITAL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27, nas qualidades de “Administradora” e “Gestora”, respectivamente, do CAPITÂNIA LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 52.371.756/0001-40 (“Fundo” ou “CPLG”), vêm por meio deste Fato Relevante informar aos seus cotistas e ao mercado que o Fundo teve sua administração e escrituração transferidas para Administradora, desde 13 de maio de 2024, nos termos da assembleia geral extraordinária de cotistas, datada de 10 de maio de 2024 (“AGC”), e celebrou, no dia 24 de maio de 2024, um Memorando de Entendimentos (“Memorando”) vinculante com o ALIANZA RENDA IMOBILIÁRIA (“Vendedor” ou “ALRZ11”), o qual regrou a exclusividade e os principais termos e condições para a venda da totalidade das cotas da SPE BTS Cravinhos Empreendimentos Imobiliários Ltda., integralmente detida pelo Fundo e detentora da totalidade do imóvel onde está sendo desenvolvido o centro de distribuição logístico, construído e locado sob medida via uma operação de Built-To-Suit para o Mercado Livre.

Sobre o Imóvel

O Centro de Distribuição Mercado Livre Ribeirão Preto (“CD Ribeirão”), focado em atender o interior do Estado de São Paulo, está em fase final de construção, com entrega prevista para o segundo semestre de 2024, e se localiza no km 297 da Rodovia Anhanguera, a cerca de 15km do centro de Ribeirão Preto/SP. Construído na modalidade Built-to-Suit para o Mercado Livre, possuirá 38.383m² de área construída em um terreno de 114.630m². Como usual em operações last-mile, o CD Ribeirão foi projetado no formato cross-docking, com mais de 90 docas para carga e descarga, contando ainda com ampla área de estacionamento e manobra para atender o alto volume de veículos de entregas.

O projeto construtivo está sendo conduzido com as mais modernas características aplicáveis a galpões logísticos AAA, tais como: pé direito livre de 12m, vão livre mínimo de 20m, piso industrial para 6 ton./m², cobertura metálica em aço galvanizado e isolamento termoacústico, vias de circulação e estacionamento de carretas em pavimento intertravado. O empreendimento também conta com prédio administrativo, vestiários, portaria, área de apoio aos motoristas, cozinha/restaurante e sistema de alarme e combate a incêndio com sprinklers e iluminação LED com baixa densidade energética (“Imóvel”).



Uma vez pronto, o Imóvel será utilizado pelo Mercado Livre como um dos seus principais Centros de Distribuição para toda a região do interior do estado de São Paulo.



Condições do Negócio

Caso concluídas de forma satisfatória as condições precedentes para assinatura do Compromisso de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças (“Compromisso”) entre as Partes, o CPLG11 irá vender a totalidade das quotas da Sociedade e assim, de forma indireta, o Imóvel.

A alienação se dará através do pagamento do valor total de **R\$ 147.372.500** (cento e quarenta e sete milhões, trezentos e setenta e dois mil e quinhentos reais) (“Preço de Venda”), que será realizado da seguinte forma:

- i Sinal, no valor de R\$ 35.000.000 (trinta e cinco milhões de reais), a ser pago na data de assinatura do Compromisso;
- ii Duas Parcelas Mensais fixas e consecutivas no valor de R\$ 15.000.000 (quinze milhões de reais) cada, devendo a primeira ser paga no prazo de até 30 dias corridos contados do pagamento do Sinal, e a seguinte no mesmo dia do mês subsequente;



iii Parcela Final, no valor estimado de R\$ 77.372.500 (setenta e sete milhões, trezentos e setenta e dois mil e quinhentos reais), que será paga em até 10 dias úteis a contar da superação da totalidade das condições resolutivas previstas no Compromisso, em especial mas não se limitando, à efetiva conclusão das obras, sob exclusiva responsabilidade do Fundo, e do início da vigência do Contrato de Locação, data em que se dará a transferência da totalidade das cotas do CPLG11 para o ALZR11 ("Data de Fechamento"). Este valor poderá variar para cima ou para baixo em função das diligências em andamento, atualização do Aluguel, eventuais variações de caixa da Sociedade, etc.;

iv Retenção, no valor de R\$ 5.000.000 (cinco milhões de reais), a ser paga após 6 (seis) meses a contar do pagamento da Parcela Final, desde que cumpridas as obrigações do Vendedor previstas no Compromisso.

Resultado

O Fundo fez o primeiro aporte na SPE BTS Cravinhos Empreendimentos Imobiliários Ltda. no dia 13 de dezembro de 2023 para adquirir o terreno em Cravinhos-SP. O CPLG11 assinou um contrato de Locação Atípico para 100% da área disponível, pelo período de 12 anos a contar do início da locação, que se dará com a entrega do empreendimento pronto para o Mercado Livre.

Com a alienação, o Fundo terá um resultado esperado de aproximadamente **R\$ 24.000.000,00** (vinte e quatro milhões de reais), a depender do cronograma estimado da obra, podendo variar para mais ou para menos. Considerando a quantidade de cotas integralizadas nesta data, o resultado equivale a um impacto positivo de aproximadamente **R\$ 2,92/cota** ou **29,2%** do Patrimônio Líquido.

Sobre a Transferência de Administração e Escrituração

Informamos que, em decorrência da troca da administração e escrituração do Fundo, por meio deste Fato Relevante o Administrador informa que o atendimento aos cotistas, bem como qualquer comunicação relacionada aos serviços de escrituração, a partir do dia 13 de maio de 2024 deverá ser tratada diretamente, conforme os dados de contato destacados abaixo:

Telefone: +55 11 3030-7177

E-mail: escrituracao@vortex.com.br

Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar - Pinheiros, CEP: 05425-020, São Paulo/SP



Ressaltamos que os cotistas detentores de cotas depositadas junto à central depositária continuarão a ser normalmente atendidos pelas suas respectivas corretoras e/ou agentes de custódia, não havendo interrupção na negociação das cotas do Fundo. Em relação às ordens de transferência de cotas, cujo bloqueio tenha sido efetuado pelo atual escriturador, BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, sem que o respectivo depósito tenha ocorrido, elas terão validade até 13 de maio de 2024, após a referida data o investidor terá que realizar os procedimentos junto ao novo escriturador para conclusão do processo.

São Paulo, 27 de maio de 2024.

CAPITÂNIA CAPITAL S.A.
na qualidade de Gestora do Fundo

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
na qualidade de Administradora e Escrituradora do Fundo

