

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 celebrou, nesta data, uma Promessa de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças com o ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Comprador” ou “ALRZ11”), o qual regrou 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\$ 148.562.175** (cento e quarenta e oito milhões, quinhentos e sessenta e dois mil, cento e setenta e cinco 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), pagos na presente data;
- 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\$ 78.562.175 (setenta e oito milhões, quinhentos e sessenta e dois mil, cento e setenta e cinco 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, 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\$ 25.000.000,00** (vinte e cinco 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\$ 2,86/cota** ou **29,00%** do Patrimônio Líquido.

