

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, vêm por meio deste Fato Relevante informar aos seus cotistas e ao mercado que o Fundo celebrou, em 23 de setembro de 2024, um Instrumento de Promessa de Compra e Venda para a aquisição de um terreno ("Terreno CPLG"), localizado no bairro Fazenda Velha, município de Araucária, PR, na região metropolitana de Curitiba. O terreno possui uma área total de 251.512 m² e foi adquirido pelo preço total de R\$ 70.309.137,72 (setenta milhões, trezentos e nove mil, cento e trinta e sete reais e setenta e dois centavos) ("Preço").

Em complemento, o Fundo celebrou, concomitantemente à aquisição do Terreno CPLG, um Instrumento de Promessa de Permuta referente a outro terreno ("Terreno Desenvolvedor"), lindeiro ao Terreno CPLG, com 92.390 m².

As aquisições do Terreno CPLG e Terreno Desenvolvedor são parte de uma operação ("Operação") para desenvolvimento de um empreendimento logístico ("Empreendimento") com área bruta locável total de 91.890 m², do qual o Fundo será proprietário de uma fração ideal de 43,82% (quarenta e três vírgula oitenta e dois por cento).

O Empreendimento será construído sob medida para o locatário, lastreado na assinatura de um contrato de locação na modalidade *Built To Suit* com a empresa EBAZAR.COM.BR LTDA, controladora do Mercado Livre. O contrato de locação é atípico, possui prazo de duração 10 anos a partir da entrega e reajuste anual por IPCA. No caso de rescisão antecipada pelo inquilino, a multa prevê pagamento correspondente à totalidade dos aluguéis vincendos até o término do contrato.

No âmbito dos documentos definitivos da operação, as responsabilidades por eventual aprovação, licenciamento, regularização imobiliária, execução e entrega da obra ao locatário final são integralmente atribuídas ao outro consorciado, cabendo ao Fundo única e exclusivamente a obrigação de integralizar os recursos necessários para o desenvolvimento do projeto. Adicionalmente, os documentos da operação preveem ainda a possibilidade de indenizações ao Fundo e, no limite, a opção de venda de sua participação do

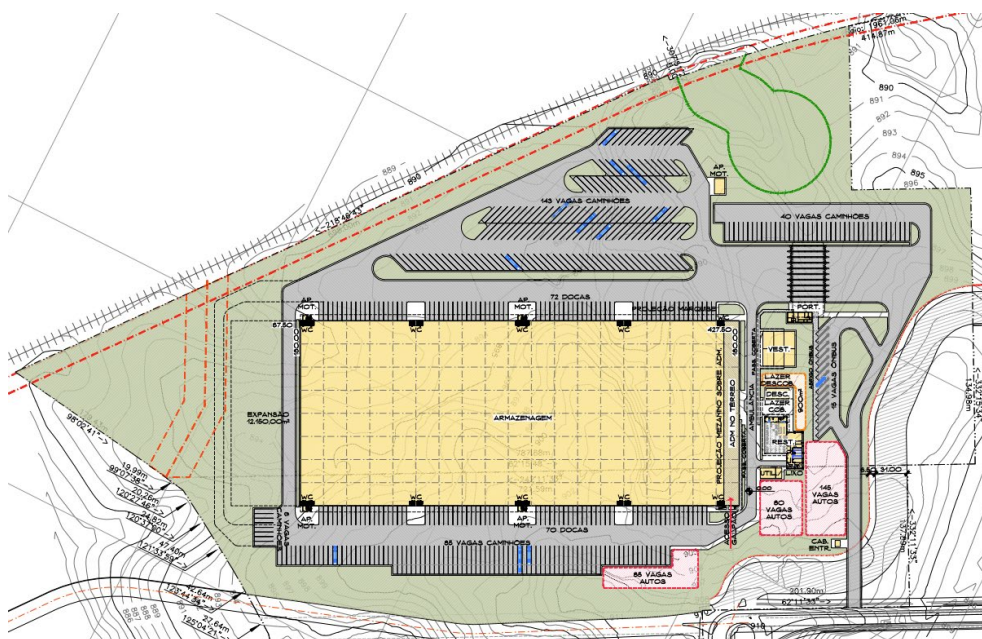


empreendimento, caso não sejam cumpridas determinadas obrigações vinculadas à perfeita entrega do empreendimento ao locatário.

Características Técnicas do Empreendimento

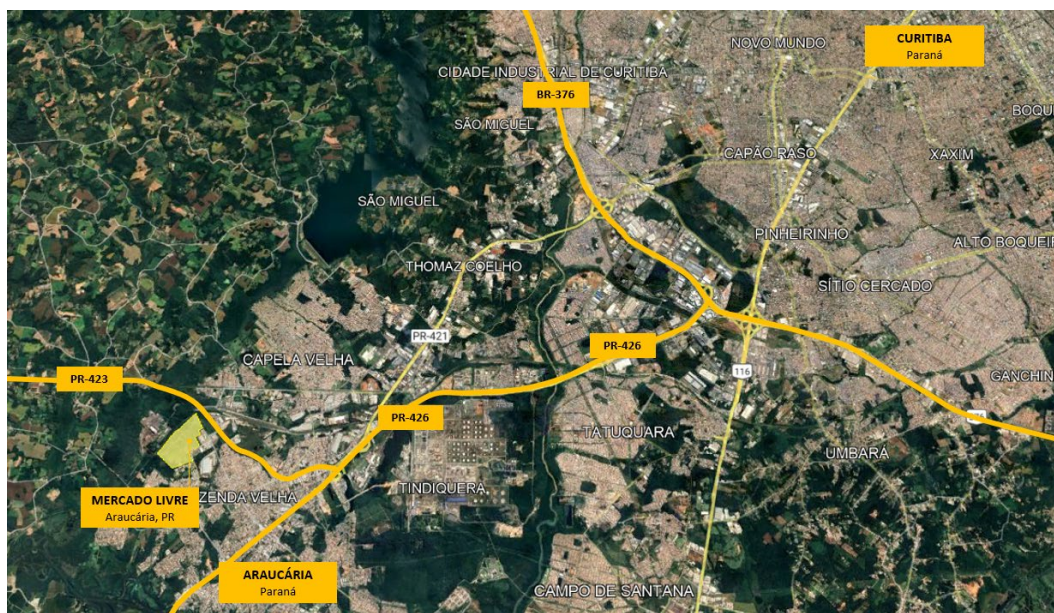
O Empreendimento já possui todas as aprovações necessárias para início das obras. Além disso, já foram realizadas as obras de terraplanagem do terreno, de forma que a previsão de entrega do Empreendimento, calculada pela Gestora, é para o terceiro trimestre de 2025. Em termos de diferenciais de produto, o Empreendimento foi concebido tendo como base especificações técnicas de um galpão AAA, que, entre outras características, inclui:

- Implantação no formato *cross docking*;
- Pé-direito livre de 12 metros;
- Vão livre entre pilares de 22,5 metros;
- Piso em concreto nivelado a laser para 6 tf/m²;
- Cobertura metálica com isolamento em camada dupla de face felt (63,5 mm);
- Iluminação em LED;
- Sistema de sprinkler com classificação J4;
- Portaria blindada com controle de acesso monitorado;
- Niveladoras de doca eletro-hidráulica em 100% das docas;
- Ampla quantidade de eclusas (10 un.) e bolsões de estacionamento para caminhões (276 vagas) e automóveis (310 vagas).



Localização do Empreendimento

O Empreendimento está localizado no município de Araucária, PR, região metropolitana de Curitiba, PR. O local possui acesso facilitado à capital paranaense por estar a menos de 800m da PR-423 e menos de 12 km do Contorno Sul (BR-376).



Locatário do Empreendimento

O locatário final da totalidade do empreendimento será o Mercado Livre, cuja proposta de valor está centrada na entrega de uma solução integral de e-commerce, abrangendo logística, pagamentos e publicidade digital.

Este é o segundo empreendimento do Fundo destinado ao Mercado Livre, sendo que o primeiro, localizado na região de Ribeirão Preto, já está em processo de desinvestimento. Ao final do recebimento de todas as parcelas previstas no CCVQ, a Gestora espera que ele entregue uma Taxa Interna de Retorno superior a 50 % a.a. para o Fundo.

Estrutura de Capital da Operação

O investimento total previsto pelo Fundo no projeto é de R\$ 157.500.000,00 (cento e cinquenta e sete milhões e quinhentos mil), a serem desembolsados parte à vista, para aquisição do terreno, parte ao longo do período de obras.



O retorno projetado referente à fração ideal de 43,82% do Empreendimento pertencente ao Fundo é de um *yield on cost*, corrigido pelo INCC desde a integralização de cada parcela até a data de entrega da obra, de 9,93% ao ano.

Para fazer frente aos desembolsos necessários à Operação, a estrutura de capital definida e proposta pela Gestora inclui a utilização de recursos próprios do Fundo ("Equity") e emissão de CRIs ("Alavancagem"), a serem compostos da seguinte forma:

- (i) Alavancagem: para pagamento do terreno à vista, na assinatura do CCV, será emitido um CRI com lastro nas parcelas a prazo do CVC com valor total de R\$ R\$ 70 milhões, aproximadamente;
- (ii) Equity: o pagamento do valor restante relativo ao investimento total do Fundo, de aproximadamente R\$ 87,5 milhões, corrigidos pelo INCC, será integralizado no Consórcio, conforme fluxo de caixa demandado pelo desenvolvimento.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO,
por sua Administradora **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES**
MOBILIÁRIOS LTDA e sua Gestora **CAPITÂNIA CAPITAL S.A**

