

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 a CAPITÂNIA CAPITAL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27, na qualidade de “Administradora” e “Gestora”, respectivamente, vêm, por meio deste Fato Relevante, informar aos seus cotistas e ao mercado que assinou, em 11 de setembro de 2025, um Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças para a venda de sua participação no ativo CPLG Meli Curitiba (“Transação 1”). Adicionalmente, e de forma independente à Transação 1, o Fundo assinou, em 1º de setembro de 2025, um Memorando de Entendimentos (“MoU”) para a venda dos ativos CPLG Osasco e CPLG Mauá (“Transação 2”).

Sobre a Transação 1

O Fundo assinou um Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças (“CVC Transação 1”) para a venda de sua fração ideal de 43,82% no ativo CPLG Meli Curitiba (“Transação 1”), que conta com uma área bruta locável (ABL) total de 91.890 m² e encontra-se integralmente locado para o Mercado Livre.

O CVC Transação 1 assinado com o Fundo Comprador (“FII Comprador Transação 1”) regrou a venda pelo valor total de R\$ 207.934.573,52 (duzentos e sete milhões, novecentos e trinta e quatro mil, quinhentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos) (“Preço Transação 1”), a ser pago da seguinte forma:

- (i) R\$ 105.943.886,08 (cento e cinco milhões, novecentos e quarenta e três mil, oitocentos e oitenta e seis reais e oito centavos) pagos na assinatura do CVC Transação 1;
- (ii) R\$ 50.995.343,72 (cinquenta milhões, novecentos e noventa e cinco mil, trezentos e quarenta e três reais e setenta e dois centavos) a serem pagos 6 (seis) meses após a assinatura do CVC Transação 1, corrigidos por IPCA;
- (iii) R\$ 50.995.343,72 (cinquenta milhões, novecentos e noventa e cinco mil, trezentos e quarenta e três reais e setenta e dois centavos) a serem pagos 12 (doze) meses após a assinatura do CVC Transação 1, corrigidos por IPCA;

A Transação 1 prevê pagamento de renda mínima garantida (“RMG Transação 1”) ao FII Comprador Transação 1 pelo prazo de 4 (quatro) meses da assinatura dos documentos definitivos, quando ocorrerá a estabilização das receitas atreladas ao contrato Built to Suit.

O lucro projetado na Transação 1 é de R\$ 34.671.890,24 (trinta e quatro milhões, seiscentos e setenta e um mil, oitocentos e noventa reais e vinte e quatro centavos), equivalente a R\$ 0,80 por cota e uma TIR de 27,81 % a.a..

Maiores detalhes sobre a Transação 1 estão disponíveis no Anexo A.

Sobre a Transação 2

O Fundo assinou um MoU regrando os principais termos e condições para a venda dos ativos CPLG Osasco e CPLG Mauá. Os ativos totalizam 83.427 m² de ABL e encontram-se 100% locados. O preço da Transação 2 ("Preço Transação 2") acordado entre as partes é de R\$ 380.000.000,00 (trezentos e oitenta milhões de reais), a serem pagos da seguinte forma:

- (i) R\$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais) a serem pagos na data de fechamento da transação, sendo parte em caixa e parte via assunção, pelo FII Comprador, das dívidas existentes no âmbito de 2 CRIs. Adicionalmente, parte deste valor poderá ser pago em cotas do FII Comprador.
- (ii) R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) a serem pagos em até 12 (doze) meses contados da data de fechamento da Transação 2, corrigidos por IPCA e acrescidos de juros compostos de 5,0 % a.a. (cinco por cento).

A Transação 2 tem como premissa o pagamento de um potencial *earn-out* pelo FII Comprador Transação 2 ao Fundo no caso de efetivação de uma revisão de aluguel de um dos inquilinos dos imóveis transacionados. Adicionalmente, a Transação 2 prevê pagamento de renda mínima garantida ("RMG Transação 2") ao FII Comprador Transação 2 pelo prazo de 12 meses da data de fechamento.

A Transação 2 está condicionada ao cumprimento de condições precedentes específicas, incluindo a realização de diligência pelo Comprador, a celebração dos documentos definitivos da Transação, bem como a aprovação dos aspectos formais da operação e de seus respectivos documentos pelos administradores dos fundos envolvidos.

Com a alienação, a Gestora estima que o Fundo terá um resultado de aproximadamente R\$ 38.065.403,73 (trinta e oito milhões, sessenta e cinco mil, quatrocentos e três reais e setenta e três centavos), equivalente a R\$ 0,87 por cota e uma TIR de 11,72 % a.a..

Maiores detalhes sobre a Transação 2 estão disponíveis no Anexo A.

A Gestora destaca que a reciclagem do portfólio representa a materialização dos resultados do primeiro ciclo de investimentos do Fundo, focado majoritariamente em aquisições diretas de



imóveis logísticos, sejam eles performados ou em desenvolvimento, sempre vinculados a empreendimentos triple A, com locatários sólidos e localizações estratégicas. Esse movimento reforça a estratégia de gestão ativa da Gestora, que já realizou, apenas no CPLG11, quatro desinvestimentos com retornos relevantes aos investidores, e reflete a visão de que, no cenário atual, existem maiores assimetrias entre preço e valor em fundos imobiliários negociados com desconto em bolsa, quando comparados a investimentos diretos em imóveis logísticos, performados ou em desenvolvimento.

Maiores detalhes sobre a situação atual do Fundo e as projeções futuras de resultado e dividendos se encontram no anexo A deste Comunicado.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO





FATO RELEVANTE

RECICLAGEM DE PORTFÓLIO

CPLG11 | Setembro 2025

Track-record do 1º Ciclo de Investimentos do Capitânia Logística



CPLG11 – FII Capitânia Logística

Com a primeira aquisição realizada em 2023, o Fundo encaminha, com estas transações, a finalização do seu 1º ciclo de investimentos, entregando resultados robustos aos cotistas, seja através de ganho de capital nos desinvestimentos, seja via reconhecimento de receita dos ativos performados.



As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores externos. Nenhuma promessa de retorno é oferecida ou implícita.

Comentário do Gestor

CPLG11 – FII Capitânia Logística



“

Desde dezembro de 2023, quando o CPLG fez o primeiro aporte em um projeto, já foram 5 ativos investidos e 4 desinvestidos, cerca de R\$ 550 milhões alocados em equity, R\$ 730 milhões em valor total de vendas e R\$ 97 milhões em ganho de capital projetado, além do carregamento de aluguel dos ativos no período. Ao final do recebimento de todas as parcelas do preço, os ativos desinvestidos terão contribuído com uma TIR média de 19,55 %a.a. para o fundo, contra um IFIX de 9,86% no período.

São números robustos, que, agora, nos permitem projetar um dividend yield alvo de 14,12%a.a. pelos próximos 24 meses e são consequência da visão da equipe de gestão para investimento direto em tijolo: com foco no retorno absoluto de cada projeto, ainda que em detrimento de eventual carregamento no curto prazo.

Nesse período, privilegiamos projetos com ciclos relativamente curtos, nos quais conseguimos capturar eficiência operacional de forma rápida, como em Osasco e Mauá, ou com ciclos de desenvolvimento rápido, como em Cravinhos, Araucária e Imigrantes, nos quais concluímos a entrega em menos de 12 meses. Em um país em que o futuro costuma ser incerto, preferimos projetos que atinjam a maturidade de forma relativamente rápida e não hesitamos em desinvestir sempre que entendemos que o investimento alcançou sua maturidade.

Para o próximo ciclo de investimentos, seguiremos atentos a oportunidades em “tijolo” direto. Porém, como detalhamos ao longo desse material, também estamos acompanhando de perto as oportunidades geradas pela assimetria entre os preços de ativos logísticos na economia real e os valuations implícitos nas cotas de muitos fundos imobiliários listados na bolsa. São fundos com bons portfólios, bom carregamento e com descontos significativos em relação ao custo de reposição.

”

As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores externos. Nenhuma promessa de retorno é oferecida ou implícita.

Highlights das transações e do CPLG11

CPLG11 – FII Capitânia Logística



Highlights das Transações

Precificação dos **ativos transacionados** acima de **R\$ 589 milhões (R\$ 4.834/m²)** ⁽¹⁾

As transações gerarão **R\$ 72,7 milhões (R\$ 1,67 por cota)** de resultado passível de **distribuição nos próximos 12 meses**

O **impacto patrimonial** das transações será de **R\$ 68 milhões**, equivalente a **R\$ 1,57/cota e 16%** do Patrimônio Líquido

Taxa Interna de Retorno (TIR) consolidada dos projetos do 1º Ciclo de Investimentos de **19,55 % a.a.**, contra uma rentabilidade de **5,52 % a.a. do IFIX e 4,83 % a.a. do IMA-B**

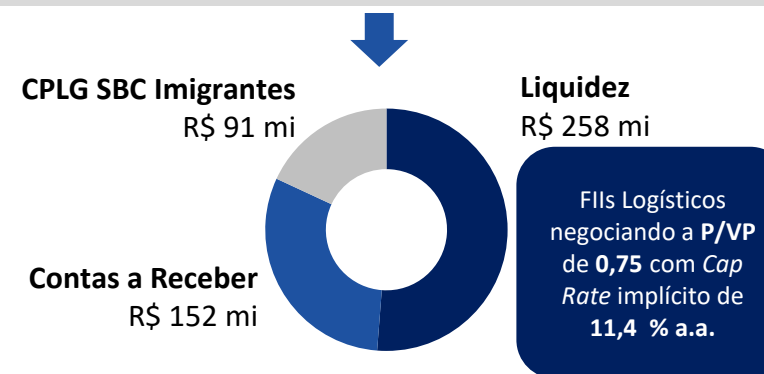
⁽¹⁾ Valor por m² transacionado calculado ex- valores de RMG

O CPLG11 após as transações

R\$ 48 milhões de resultado acumulado **passíveis de distribuição imediata**

Desalavancagem total do Fundo

R\$ 258 milhões em liquidez para o próximo ciclo de investimentos, focado na aquisição de **FIs logísticos listados** ou **investimentos oportunistas diretos em tijolo**



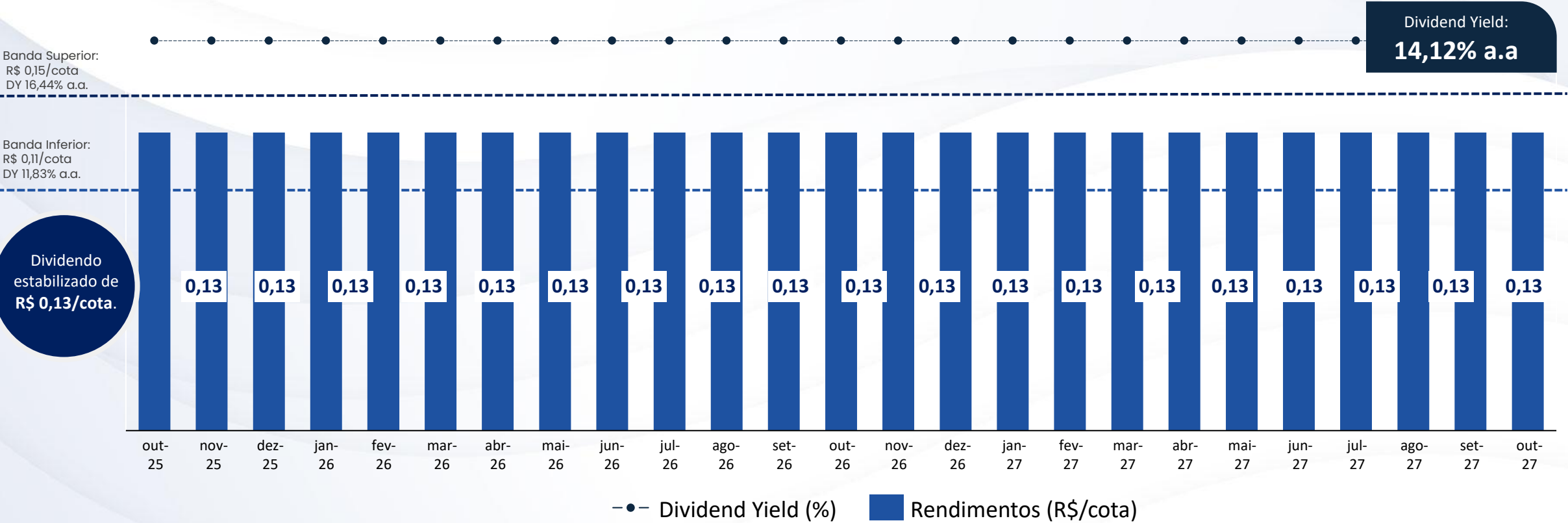
As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores externos. Nenhuma promessa de retorno é oferecida ou implícita.

Guidance de dividendos

CPLG11 – FII Capitânia Logística



Considerando o lucro estimado nas transações, a Gestão projeta a distribuição de R\$ 0,13/cota ao longo de aproximadamente 2 anos.



Transação I | CPLG Meli Curitiba

CPLG11 – FII Capitânia Logística



Números da Transação

Precificação do Ativo	R\$ 207.934.573,52
Cap. Rate Transação	8,5%
Lucro Projetado	R\$ 34.671.890,24 R\$ 0,80/cota
TIR projetada	27,81 % a.a.
Impacto Patrimonial	R\$ 39.737.237,41 R\$ 0,91/cota

Fluxo de Pagamento

R\$ 105.943.886,08
Pago na assinatura do CVC

➔ R\$ 50.995.343,72
6 (seis) meses após a
assinatura do CVC,
corrigido por IPCA

➔ R\$ 50.995.343,72
12 (doze) meses após a
assinatura do CVC,
corrigido por IPCA

Próximos Passos

SET 25 Assinatura CVC e Liquidação da Operação

MAR 26 Recebimento Parcela 6 meses

SET 26 Recebimento Parcela 12 meses

As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores externos. Nenhuma promessa de retorno é oferecida ou implícita.

Transação II | CPLG Mauá e CPLG Osasco

CPLG11 – FII Capitânia Logística

Números da Transação

Precificação dos Ativos	R\$ 380.000.000,00 + Earn-Out de R\$ 5.934.622,00 ⁽¹⁾
Cap. Rate Transação	8,5%
Lucro Projetado	R\$ 38.065.403,73 R\$ 0,87/cota
TIR projetada	11,72 % a.a.
Impacto Patrimonial	R\$ 28.583.899,81 R\$ 0,67 por cota

Fluxo de Pagamento

R\$ 330.000.000,00

Pago no fechamento da transação, sendo parte em caixa e parte via assunção pelo FII Comprador das dívidas existentes no âmbito de 2 CRIs. Adicionalmente, parte deste valor poderá ser pago em cotas do FII Comprador.

➔ R\$ 50.000.000,00
Pago em até 12 (doze) meses contados da data de fechamento, corrigido por IPCA e acrescidos de juros compostos de 5,0% a.a.

Próximos Passos

SET
25

Assinatura MoU

OUT
25

Closing e
Liquidação
da Operação

OUT
26

Recebimento
Parcela Final

As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores externos. Nenhuma promessa de retorno é oferecida ou implícita.

⁽¹⁾ A Transação 2 tem como premissa o pagamento de um potencial earn-out no caso de efetivação de uma revisão de aluguel de um dos inquilinos dos imóveis transacionados.

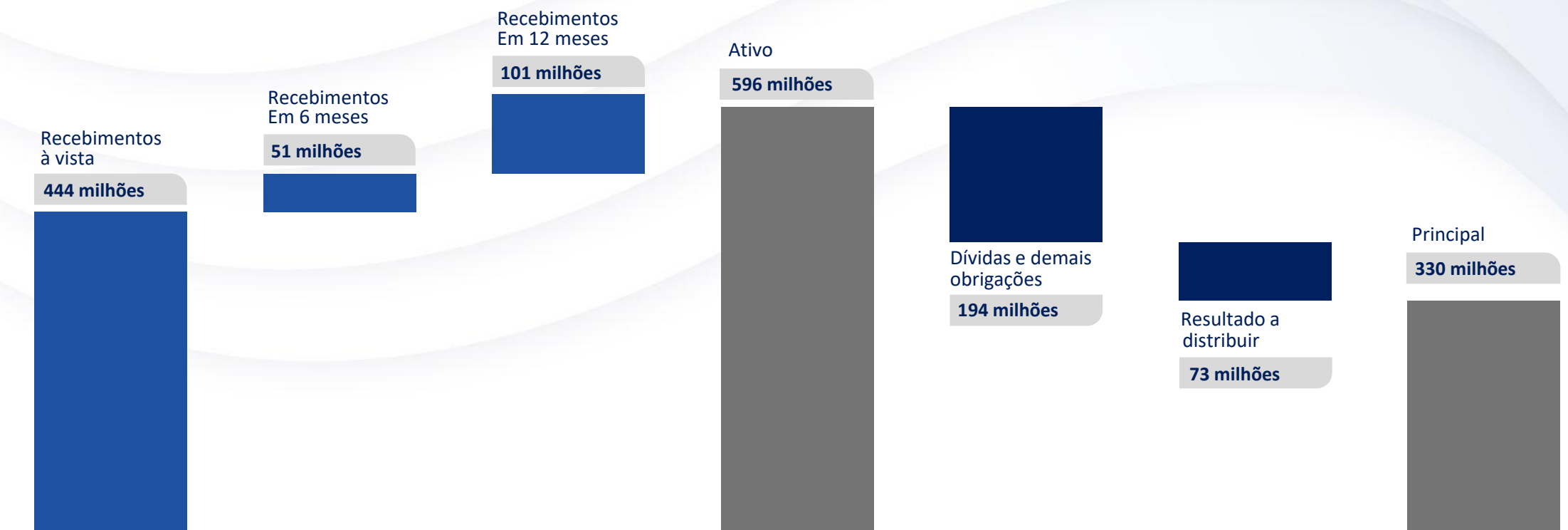
CAPITÂNIA
INVESTIMENTOS

Liquidez da carteira após as transações

CPLG11 – FII Capitânia Logística



Após a liquidação das transações e recebimento de todas as parcelas, a **Gestão estima uma liquidez de aproximadamente R\$ 400 milhões**, considerando a quitação de todas as dívidas do Fundo.



As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores externos. Nenhuma promessa de retorno é oferecida ou implícita.

Liquidez e alocação após transações

CPLG11 – FII Capitânia Logística



Após a materialização dos resultados do 1º Ciclo de Investimentos, a Gestão prepara o 2º Ciclo de Investimentos do Fundo, com olhar estratégico em relação ao mercado de FIIs logísticos listados, que negociam hoje a preços substancialmente menores em comparação aos transacionados no mercado privado.

Breakdown

TRANSAÇÃO I

R\$ 50.995.344
em 6 meses

R\$ 50.995.344
em 12 meses

TRANSAÇÃO II

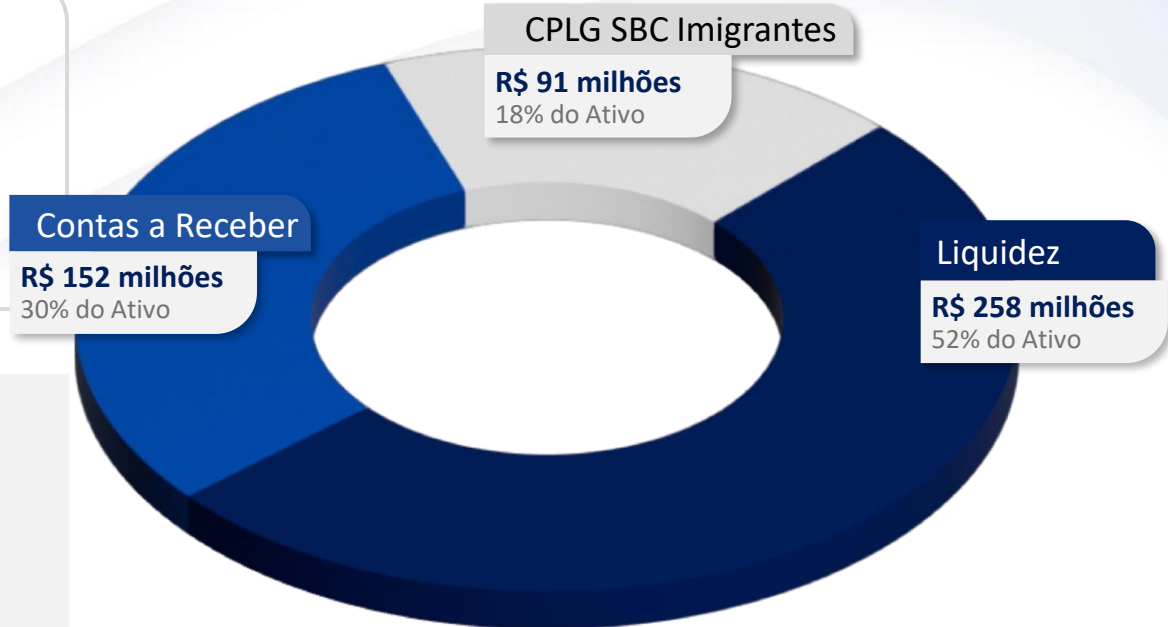
R\$ 50.000.000,00
em 12 meses

Ativos Alvos

Aquisição de cotas de FII listados que combinem:

- (i) Fundamentos sólidos
- (ii) Negociação com desconto relevante entre P/VP
- (iii) Negociação com cap rate implícito robusto.

Aquisição oportunística de imóveis, performados ou em desenvolvimento, no mercado privado.



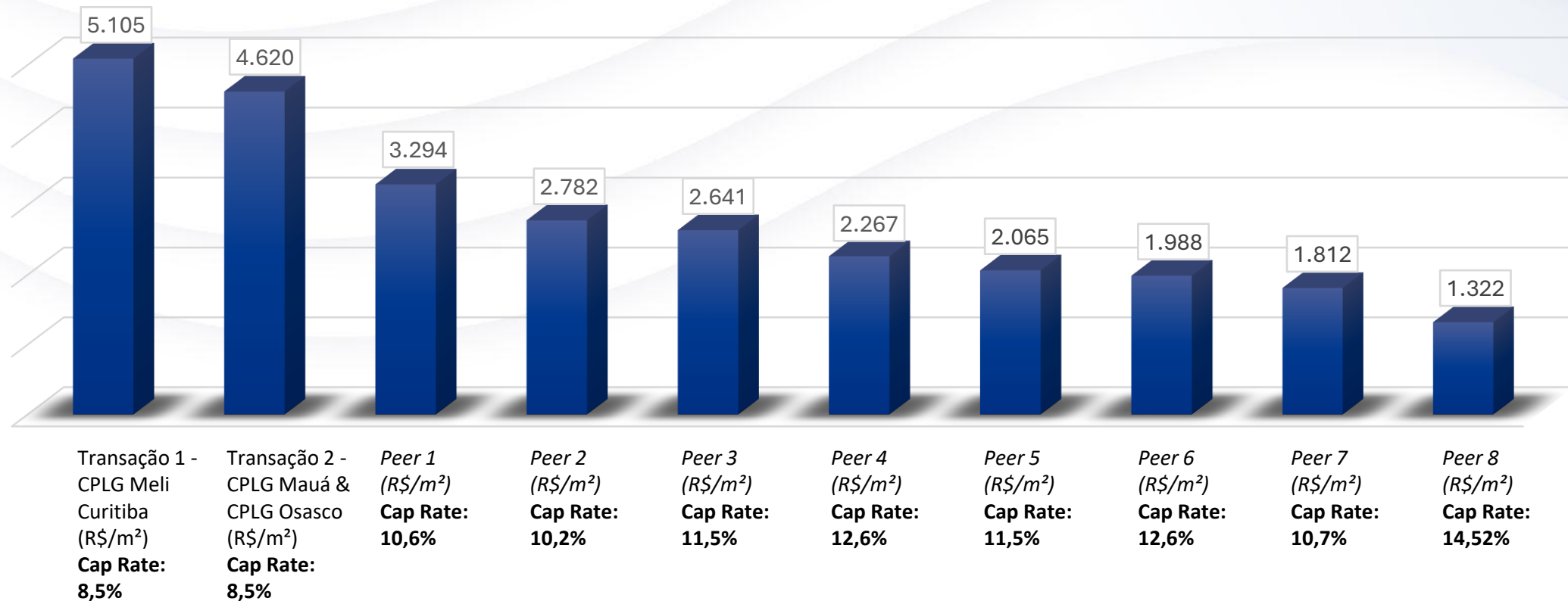
As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores externos. Nenhuma promessa de retorno é oferecida ou implícita.

Visão de Alocação para o 2º Ciclo de Investimento do CPLG11

CPLG11 – FII Capitânia Logística



Atualmente, a comparação entre os *valuations* do mercado privado e mercado de FIIs listados evidencia maior assimetria entre preço e valor no mercado público, reforçando a visão da Gestão de realizar um movimento estratégico de desinvestimento do mercado privado a bons preços e investimento no mercado de listados em bons ativos a excelentes preços.



As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores externos. Nenhuma promessa de retorno é oferecida ou implícita.



R\$ 18.1 bilhões
sob gestão em 31/07/2025



22 Anos de história



57 Fundos de Investimento



+ 60 Distribuidores Ativos



+ de 530,000 Investidores



MQ1 Rating de Qualidade
emitido pela Moody's



47 Colaboradores,
sendo **42** na Gestora



13% Investidores Institucionais
87% Distribuidores Diversos

EQUIPE

42 profissionais com
8 anos de casa em média
e baixíssimo *turn over*.

Os Membros dos
Comitês de Crédito e
Imobiliário trabalham
juntos há 18 anos em
média.



COORDENAÇÃO

Ricardo Quintero*

GESTÃO DE CRÉDITO PRIVADO

Arturo Profili*

Christopher Smith, CFA*

Monik Dourado

Leonardo Salles, CFA

Rogério Lino, CFA

Carlos Fernandes

Ariel Halaban

Felipe Franco

Rodrigo Zuniga

Guilherme Oliveira

André Fraga

GESTÃO DE IMOBILIÁRIO

Caio Conca*

Fábio Góes

Gustavo Moura, CFA

Pedro Lobo, CFA

Alexandre Alfer

Adriano Ribeiro

Vitor Pacheco

Gabriel Martins

Felipe Cateb

Fernando Ferreira

José Dimas

Thiago Marcadella

ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA

5 profissionais

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

Arthur Castro

Rafael Souza

Matheus Cavalcanti

Álvaro de Oliveira

(*) membros votantes dos comitês de Crédito e Imobiliário