



## 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, vem, por meio deste Fato Relevante, informar aos seus cotistas e ao mercado que o Fundo assinou, em 27 de maio de 2026, um contrato de locação típico ("Contrato de Locação") com a **EBAZAR.COM.BR LTDA**. ("Mercado Livre") para a locação de 74.926 m<sup>2</sup> (setenta e quatro mil, novecentos e vinte e seis metros quadrados) de área bruta locável do empreendimento **CPLG SBC Imigrantes**, cujo Fundo é proprietário de 24.299 m<sup>2</sup> (vinte e quatro mil, duzentos e noventa e nove metros quadrados).

O Contrato de Locação terá prazo de vigência de 5 (cinco) anos e prevê reajuste anual por IPCA. Adicionalmente, esta locação reduz para 0% (zero por cento) as vacâncias física e financeira do Fundo.

O Contrato de Locação reforça a estratégia do Fundo de investir em tijolo direto por meio de desenvolvimentos com prazos curtos, em praças com oferta restrita e em projetos com as melhores especificações técnicas de mercado. Mais detalhes acerca do ativo e do Contrato de Locação estão disponíveis no Anexo I deste Fato Relevante.

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



(11) 3030-7177  
Ouvidoria: 0800 887 0456



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar  
05425-020 | Pinheiros - São Paulo, SP

FATO RELEVANTE  
LOCAÇÃO MERCADO LIVRE

**CPLG IMIGRANTES**

SÃO BERNARDO DO CAMPO, SP





## CONTRATO DE LOCAÇÃO

Prazo  
**60 meses**

Yield on Cost (%)  
**11,02%**

ABL do  
Contrato Locação  
**74.926,30** (100%)

Reajuste  
**IPCA**

Garantia  
**Fiança Corporativa**



## OVERVIEW DO LOCATÁRIO

Market Cap  
Nasdaq (Fev/2026)  
**~USD 100B**

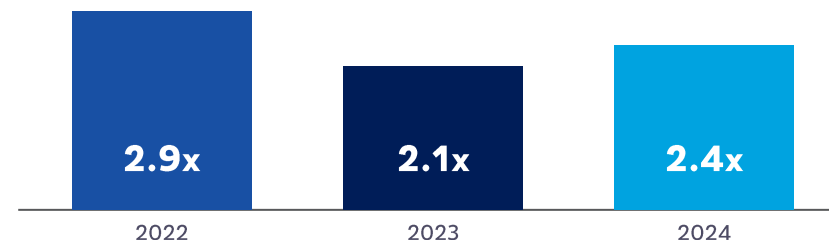
Receita 2025  
+39% vs 2024  
**USD 28,9B**

Lucro Líquido 2025  
Margem 6,9%  
**USD 2B**

Colaboradores  
18 países  
**84.000+**

## Risco de Crédito Baixo — Investment Grade

Alavancagem (Dívida/EBITDA)



Ratings  
de Crédito  
(Escala  
Internacional)

**Baa3**  
Moody's

**BBB-**  
S&P

**BBB-**  
Fitch

Todas as 3 agências: Investment Grade (Perspectiva Estável)



- #1 em e-commerce no Brasil
- GMV global USD 65B em 2025 (+26% a.a.)
- 120M+ compradores únicos anuais (recorde histórico)
- 2,4B itens entregues via Mercado Envios em 2024



- 78M+ usuários ativos mensais Fintech (+27% a.a.)
- Carteira de crédito USD 12,5B (+90% a.a.)
- AUM USD 18,8B em depósitos (+78% a.a.)
- 10M+ segurados
- NPS em nível recorde no Brasil e México

# QUADRO DE ÁREAS

| BLOCO                     | GALPÃO   | ÁREA LOCÁVEL<br>(EM M²) | VAGAS AUTOS | VAGAS CAMINHÕES |
|---------------------------|----------|-------------------------|-------------|-----------------|
| BLOCO 100<br>34.168,23 m² | 1 ao 15  | 2.277,88                | 3           | 3               |
|                           | 16 ao 20 | 3.671,08                | 3           | 3               |
|                           | 21 ao 23 | 3.206,68                | 3           | 3               |
| BLOCO 200<br>40.758,07 m² | 24 ao 26 | 2.742,28                | 3           | 3               |
|                           | 27 e 28  | 2.277,88                | 3           | 3               |

ÁREA LOCÁVEL TOTAL

**74.926,30m²**

ÁREA DO TERRENO

**216.692,52m²**



- A Bolsão externo**  
24 vagas de carreta, 05 vagas VUC, 12 vagas de auto, 09 vagas de auto para idosos, 04 vagas de auto PCD e 16 vagas de moto
- B Bolsão interno**  
13 vagas de carreta
- C Bolsão interno**  
06 vagas de carreta e 40 vagas de motos
- D Bolsão interno**  
01 vaga de ambulância, 01 vaga para carga e descarga, 136 vagas de auto comum, 03 vagas de auto PCD, 06 vagas para idosos e 02 vagas para auto elétrico
- E Bolsão externo4**  
8 vagas para bicicleta
- F Apoio para motorista**
- G Portaria**
- H Sala de reunião, recepção e restaurante**



# ACESSOS

↑  
SÃO PAULO

ROD. DOS IMIGRANTES

RODOANEL MÁRIO COVAS

CPLG  
SBC IMIGRANTES

RODOANEL MÁRIO COVAS

ROD. DOS IMIGRANTES

↓  
LITORAL SUL

ACESSO PELA RODOVIA DOS IMIGRANTES

ACESSO PELO RODOANEL MÁRIO COVAS



# ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS AAA

Iluminação em LED

Iluminação zenital em policarbonato prismático

Área de  
mezanino para  
escritório ou  
armazenamento  
(1 tf/m<sup>2</sup>)

Pé direito  
12m

21 m livres entre pilares

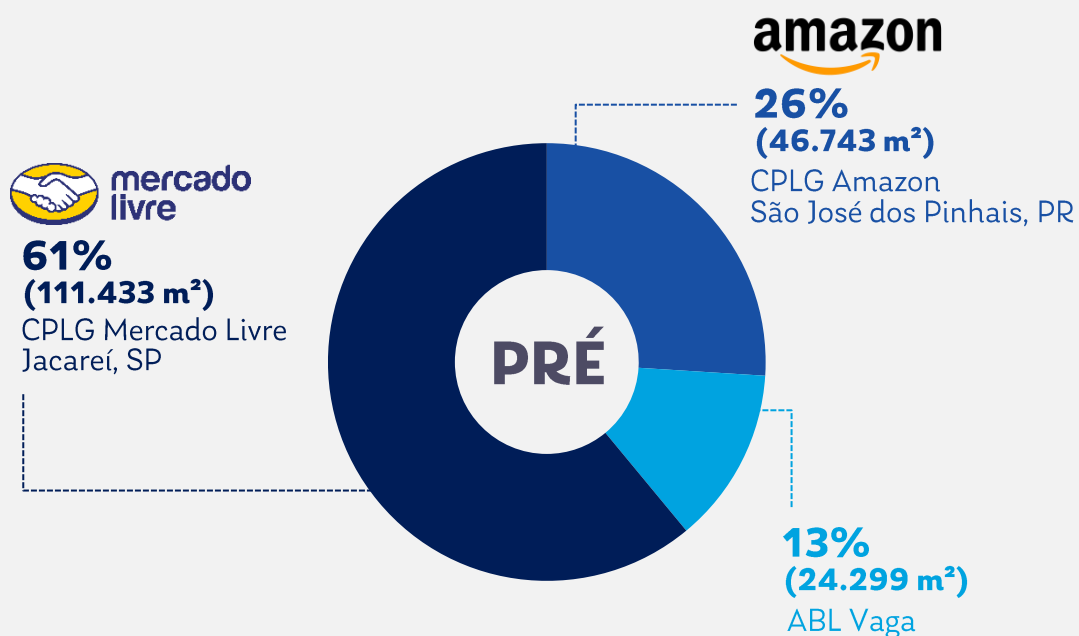
Niveladoras de embutir

Piso em concreto nivelado a laser para 6 tf/m<sup>2</sup>

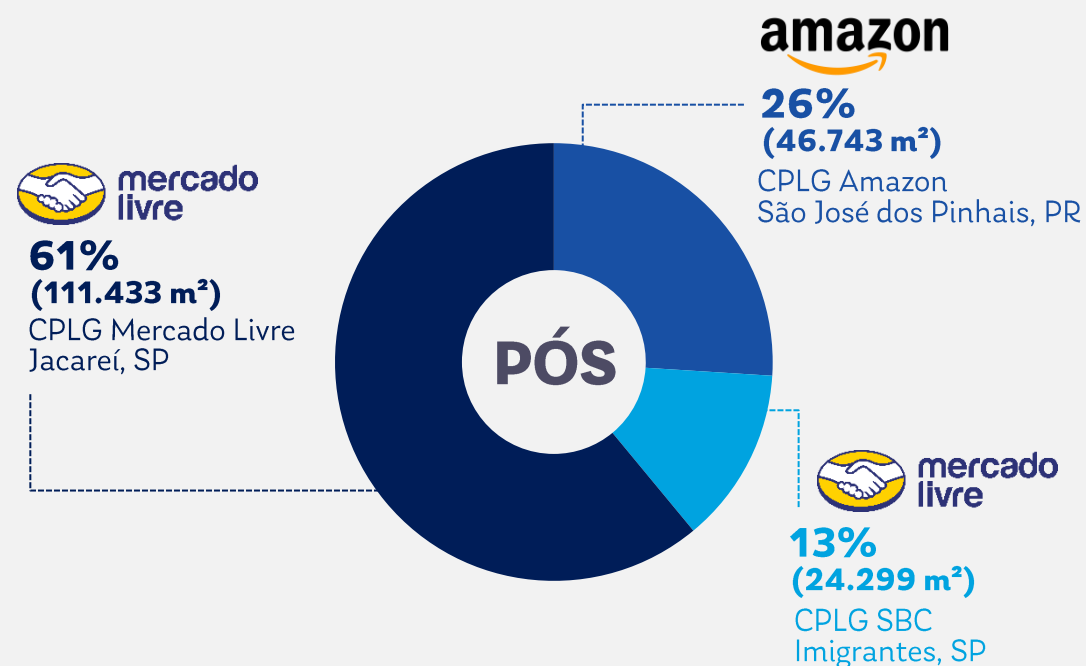
# PORTFÓLIO DE ATIVOS E INQUILINOS DO CPLG11

CPLG11 – FII Capitânia Logística

ANTES DA LOCAÇÃO (% ABL Locado do CPLG11)



APÓS A LOCAÇÃO (% ABL Locado do CPLG11)



Com a locação, a vacância física e financeira do CPLG11 passa a ser de 0%. Dos contratos vigentes no portfólio do Fundo, **87% é no modelo atípico**, com multas por saída antecipada bastante restritivas, e **13% no modelo típico**.

# CAPITÂNIA



**R\$ 20.3 bilhões**

sob gestão  
em 27/02/2026



**64**

fundos de  
investimento



**+535.000**

investidores



**41**

colaboradores

**8 anos**

de casa em média



**22 anos**

de história



**MQ1.br**

rating de qualidade  
emitido pela Moody's



**36%**

Plataformas,  
WMs e EFPCs

**64%**

listados e cetipados



**18 anos**

média de tempo de  
atuação conjunta dos  
membros dos Comitês  
de Crédito e Imobiliário



# DISCLAIMER

Este material foi preparado exclusivamente pela Capitânia Investimentos com o objetivo de apresentar informações preliminares sobre o ativo imobiliário aqui descrito.

As informações, dados e projeções contidas neste documento possuem caráter meramente informativo e não constituem, sob qualquer hipótese, oferta, proposta ou recomendação de investimento.

As informações aqui disponibilizadas refletem dados e documentos internos relacionados ao Ativo e estão sujeitas a revisões e atualizações a qualquer momento. Estimativas, projeções e premissas expressam expectativas vigentes na data de elaboração deste material e podem ser alteradas sem aviso prévio.

O Receptor deverá conduzir sua própria análise independente, além de consultar assessores profissionais antes de tomar qualquer decisão. Nenhuma decisão de aquisição, venda ou investimento deve ser tomada exclusivamente com base neste material.



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

