

## 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, nas qualidades de “Administradora” e “Gestora”, respectivamente, vêm por meio deste Fato Relevante informar aos seus cotistas e ao mercado em geral que o Fundo celebrou, em 04 de dezembro de 2025, um Termo de Fechamento com o BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Comprador” ou “BTLG11”), no qual foi consumado o ato de fechamento da transação e formalizada a superação de todas as Condições Precedentes previstas no Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, assinado em 28 de novembro de 2025.

Dessa forma, o Fundo concluiu a alienação da totalidade das ações da PRINCIPAL PARTICIPAÇÕES S.A. e da LOG II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A. (“Companhias”), que detinham os direitos aquisitivos sobre os ativos logísticos localizados em Mauá, SP e Osasco, SP.

### Estrutura do Preço e Recebimentos

O preço base total da transação para a alienação das Companhias e dos Imóveis foi de R\$ 385.960.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões, novecentos e sessenta mil reais), sujeito aos ajustes previstos no Contrato.

O Fundo recebeu, a título de sinal, o montante de R\$ 55.960.000,00 (cinquenta e cinco milhões, novecentos e sessenta mil reais), em 28 de novembro de 2025.

Nesta data, 05 de dezembro de 2025, o Fundo recebeu a Parcela do Fechamento, cujo valor corresponde ao Preço de Aquisição ajustado pelo saldo devedor de CRIs e pelo caixa das Companhias, deduzido do Sinal e da Parcela Final, equivalente a R\$ 179.274.235,47 (cento e setenta e nove milhões, duzentos e setenta e quatro mil, duzentos e trinta e cinco reais e quarenta e sete centavos).

Resta pendente o pagamento da Parcela Final, no valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), a ser paga em até 12 (doze) meses a contar desta data, corrigida por IPCA e acrescida de juros compostos de 5% a.a..

O Contrato prevê, em favor do Fundo, a possibilidade de um Acréscimo ao Preço de Aquisição (*Earn-out*), estimado em até R\$ 5.934.622,00 (cinco milhões, novecentos e trinta e quatro mil, seiscentos e vinte e dois reais) pela Gestão, o qual está condicionado à efetivação de uma revisional de aluguel de um dos inquilinos dos imóveis transacionados.

### Resultado Estimado da Alienação

A Gestora estima que, com a alienação das Companhias, o Fundo terá um resultado a R\$ 41.961.483,76 (quarenta e um milhões, novecentos e sessenta e um mil, quatrocentos e oitenta e três reais e setenta e seis centavos), equivalente a R\$ 0,96/cota (noventa e seis centavos por cota), e uma TIR de 13,04% (treze vírgula zero quatro) a.a. O impacto patrimonial por cota estimado pela gestão será de R\$ 0,75/cota (setenta e cinco centavos por cota).

