

Capitânia Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

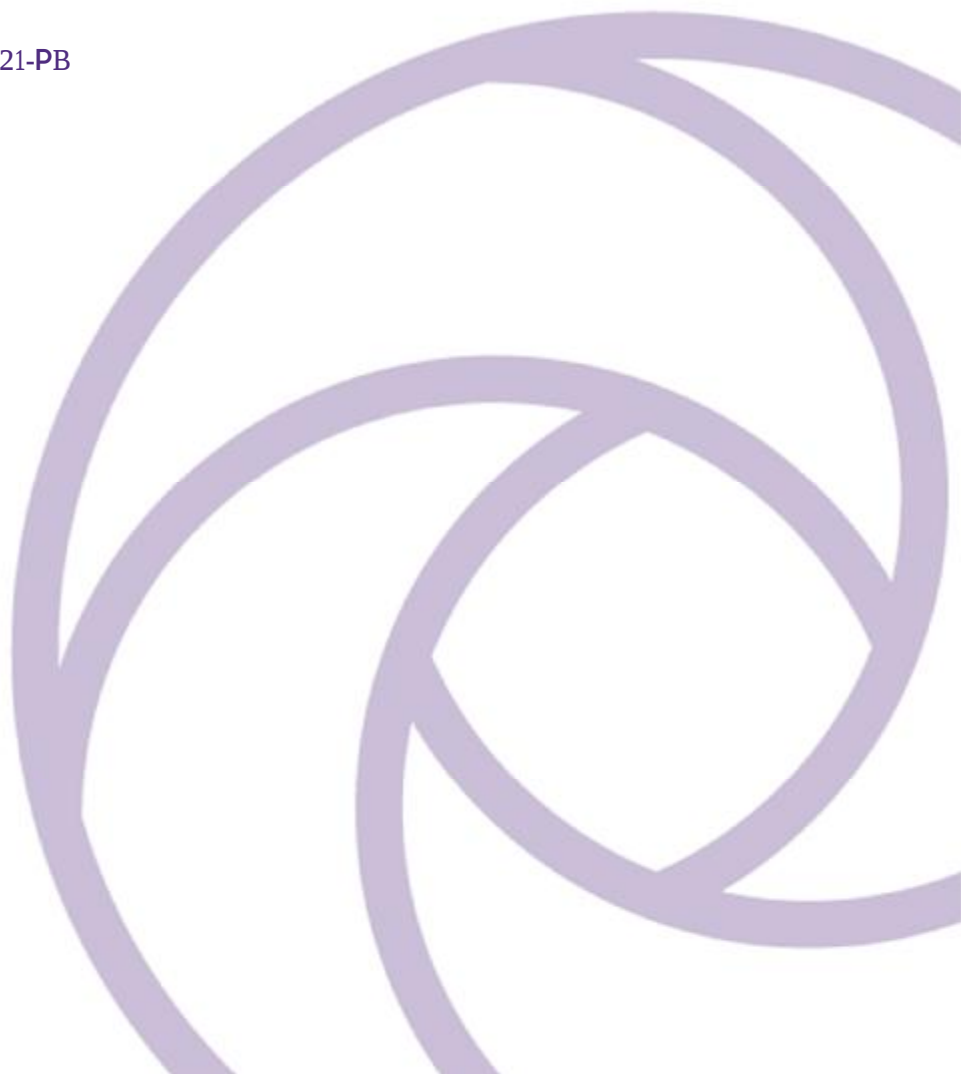
(Anteriormente denominado Capitânia Logística
Fundo de Investimento Imobiliário FII)

CNPJ nº 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda. – CNPJ nº 22.610.500/0001-88)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente em 30 de junho de 2025

Ref.: Relatório nº 2594H-021-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	8
Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.granthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

Capitânia Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado Capitânia Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII)
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Capitânia Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Capitânia Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis às auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em Sociedade de Propósito Específico

(Conforme Nota Explicativa nº 6, “Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (‘SPEs’)”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2025, o Fundo concentra seu investimento em Sociedades de Propósito Específico (‘SPEs’), no montante de R\$ 342.626 mil, o equivalente a 102,35% do seu Patrimônio Líquido. Para as SPEs com imóveis destinados à renda, a Administração estima o valor justo com base em avaliação econômico-financeira. Já para aquelas com imóveis destinados à venda, é realizado estudo do valor recuperável. Ambos os trabalhos são elaborados por especialistas contratados para emissão dos respectivos laudos, considerando a inexistência de mercado ativo para esse tipo de investimento. Em nosso julgamento, consideramos a valorização, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência dos investimentos por meio de procedimentos de circularização; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas de finanças corporativas na revisão dos laudos das SPEs e dos imóveis das SPEs. Os procedimentos realizados contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções das SPEs através da metodologia do patrimônio líquido ajustado a preços de mercado; e **(c)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções dos imóveis das SPEs pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e da comparação direta de dados de mercado; **(iv)** procedimentos adicionais com base nos balancetes das SPEs na data-base do Fundo, considerando que as demonstrações contábeis das investidas não foram auditadas na data da avaliação dos laudos; **(v)** validação dos contratos de compra e venda ocorridos no exercício; **(vii)** validação dos dividendos reconhecidos no ativo durante o exercício, através de liquidação financeira; **(vi)** exame da liquidação financeira das vendas e compras realizadas no exercício; e **(viii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo, para a apuração e mensuração do valor das Sociedades de Propósito Específico e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Estoque

(Conforme Nota Explicativa nº 7, “Estoques”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía o montante de R\$ 168.052 mil, o equivalente a 50,20% do seu Patrimônio Líquido, investido em estoque. A Administradora, o avalia anualmente pelo menor valor entre o custo de aquisição e o valor recuperável, este último determinado com base em laudo de avaliação. Em nosso julgamento, consideramos a valorização, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** envolvimento dos nossos especialistas em finanças corporativas na revisão do laudo do estoque avaliada ao valor recuperável. Os procedimentos realizados contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e da comparação direta de dados de mercado; **(ii)** validação dos contratos de compra e venda ocorridos no exercício; **(iii)** análise das matrículas atualizadas dos imóveis; **(iv)** exame da liquidação das compras e benfeitorias realizadas no exercício; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo, para a apuração e mensuração valor das propriedades para investimento, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao período anterior

As demonstrações contábeis referentes aos períodos de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024, apresentadas para fins comparativos, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram os relatórios de auditoria em 22 de julho de 2024 e 30 de setembro de 2024, respectivamente, sem modificações de opinião.

Demonstrações contábeis de períodos anteriores examinadas por outro auditor independente

O exame das demonstrações contábeis referentes aos períodos de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024, elaboradas originalmente antes dos ajustes decorrentes das mudanças de práticas contábeis de apresentação das demonstrações dos fluxos de caixa, descritos na nota explicativa 2, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatórios de auditoria sem modificação de opinião, com as respectivas datas de emissão em 22 de julho de 2024 e 30 de setembro de 2024. Como parte de nossos exames das demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2025, examinamos também os ajustes descritos na nota explicativa 2 que foram efetuados para alterar as demonstrações dos fluxos de caixa relativas aos períodos de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024, do método direto para o método indireto. Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações contábeis do Fundo referentes aos períodos de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de assecuração sobre as demonstrações dos fluxos de caixa dos períodos de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024, bem como das demonstrações contábeis tomadas em conjunto para os respectivos períodos.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora é responsável dentro das prerrogativas previstas pela Comissão de Valores Mobiliários, pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 19 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Luis Roberto Cardoso Inacio
Contador CRC 1RJ-109.628/O-0

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)
CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	2025			2024			Variações
		Quantidade	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Quantidade	Valor	% sobre o patrimônio líquido	
Ativo								
Circulante			174.575	52,16		44	0,04	174.531
Caixa e equivalentes de caixa	4		1.363	0,41		21	0,02	1.342
Disponibilidades			1	-		21	0,02	(20)
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)			1	-		21	0,02	(20)
Cotas de fundos de investimento			1.362	0,41		-	-	1.362
Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento RF Referenciado DI		1.098.495	1.362	0,41	-	-	-	1.362
Ativos de natureza imobiliária			168.057	50,20		-	-	168.057
Cotas de fundos imobiliários	5		5	-		-	-	5
Shopping Pátio Paulista FI Imobiliário Responsabilidade Limitada		500	5	-	-	-	-	5
Estoques	7		168.052	50,20		-	-	168.052
Terreno Araucária			71.833	21,46		-	-	71.833
(-) Benfeitorias			96.219	28,74		-	-	96.219
Outros valores e bens			5.155	1,55		23	0,02	5.132
Despesas antecipadas			21	0,01		12	0,01	9
Despesas diversas			21	0,01		12	0,01	9
Outros valores a receber			5.134	1,54		11	0,01	5.123
Fundo de reserva			120	0,04		-	-	120
Valor a receber - Venda SPE	6.d		5.000	1,49		-	-	5.000
Outros créditos			14	0,01		11	0,01	3
Não circulante			342.626	102,35		86.300	100,07	256.326
Ativos de natureza imobiliária			342.626	102,35		86.300	100,07	256.326
Investimentos em SPE	6		342.626	102,35		86.300	100,07	256.326
LOG II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.		62.482.181	102.002	30,47	-	-	-	102.002
Imigrantes Miracema Empreendimento Imobiliário		90.478.599	90.479	27,03	-	-	-	90.479
SPE Principal Participações S.A.		15.400.342	150.145	44,85	-	-	-	150.145
SPE BTG Cravinhos Empreendimentos Imobiliários Ltda.		-	-	-	86.300.000	86.300	100,07	(86.300)
Total do ativo			517.200	154,51		86.344	100,11	430.856
Passivo								
Circulante			168.730	50,42		101	0,11	168.629
Securitização de recebíveis			77.572	23,17		-	-	77.572
Cédula de crédito imobiliário	7		77.572	23,17		-	-	77.572
Valores a pagar			91.158	27,25		101	0,11	91.057
Dividendos a distribuir	17		46	0,01		-	-	46
Consultoria técnica			7	0,01		7	0,01	-
Aquisição a pagar - SPE Miracema	6		20.562	6,14		-	-	20.562
Taxa de administração (*)			26	0,01		10	0,01	16
Taxa de gestão (*)			210	0,06		84	0,09	126
Ofertas	9		70.307	21,01		-	-	70.307
Não circulante			13.691	4,09		-	-	13.691
Valores a pagar - longo prazo			13.691	4,09		-	-	13.691
Demais valores a pagar	7		13.691	4,09		-	-	13.691
Total do passivo			182.421	54,51		101	0,11	182.320
Patrimônio líquido			315.122			86.243	100,00	248.536
Capital Social			334.779	100,00		87.452	101,40	256.000
Gastos com colocação de cotas			343.452	102,59		(286)	(0,33)	(182)
Prejuízos acumulados			(468)	(0,14)		(923)	(1,07)	(7.282)
Total do passivo e do patrimônio líquido			517.200	154,51		86.344	100,11	430.856

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 15)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)
CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações do resultado

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício/períodos	2025	14/05/2024 a 30/06/2024	31/10/2023 a 13/05/2024
Resultados	25.733	-	134
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>25.448</u>	<u>-</u>	<u>87</u>
Receita de dividendos - SPE	3.658	-	-
Resultado com cotas de fundos imobiliários	(4.189)	-	87
Ajuste a valor justo de SPEs	6.869	-	-
Resultado na venda de SPEs	18.669	-	-
Receita com fundo de reserva	(322)	-	-
Outras receitas	762	-	-
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>	<u>285</u>	<u>-</u>	<u>47</u>
Cotas de fundos de investimento	285	-	47
Despesas	(6.076)	(967)	(90)
<u>Despesas com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>(2.596)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Manutenção e conservação de imóveis	(181)	-	-
Despesas tributárias	-	-	-
Despesas condominiais	(39)	-	-
Despesas com securitização de recebíveis	(2.376)	-	-
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	<u>(1.083)</u>	<u>(863)</u>	<u>(7)</u>
Auditoria e custódia	(100)	-	-
Distribuição	(136)	(20)	-
Assessoria técnica	(208)	(22)	-
Consultoria jurídica	(542)	(695)	-
Serviços de avaliação	(14)	(126)	(7)
Comissões e corretagens	(83)	-	-
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	<u>(2.264)</u>	<u>(100)</u>	<u>(38)</u>
Administração	(319)	(16)	(38)
Gestão	(1.945)	(84)	-
<u>Demais despesas</u>	<u>(133)</u>	<u>(4)</u>	<u>(45)</u>
Despesas com cartório	(63)	-	-
Taxa de fiscalização CVM	(65)	(2)	-
Taxa B3	(2)	(8)	-
Outras receitas/despesas	(3)	6	(45)
Resultado líquido no exercício/períodos	19.657	(967)	44
<i>Quantidade de cotas</i>	<i>34.345.220,0000</i>	<i>8.745.220,0000</i>	<i>7.015.220,0000</i>
<i>Lucro/ prejuízo por cota - valor em R\$</i>	<i>0,57</i>	<i>(0,11)</i>	<i>0,01</i>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Gastos com colocação de cotas	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo)	-	-	-	-	-
(+) Cotas emitidas	70.152	-	-	-	70.152
(-) Custo de emissão de cotas	-	(135)	-	-	(135)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do período	-	-	-	44	44
Em 13 de maio de 2024 (data de transferência da administração)	70.152	(135)	-	44	70.061
(+) Cotas emitidas	17.300	-	-	-	17.300
(-) Custo de emissão de cotas	-	(151)	-	-	(151)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do período	-	-	-	(967)	(967)
Em 30 de junho de 2024	87.452	(286)	-	(923)	86.243
(+) Cotas emitidas	256.000	-	-	-	256.000
(-) Custo de emissão de cotas	-	(182)	-	-	(182)
(-) Dividendos distribuídos	-	-	-	(26.939)	(26.939)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	-	-	19.657	19.657
Em 30 de junho de 2025	343.452	(468)	-	(8.205)	334.779

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)
CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

	2025	14/05/2024 a 30/06/2024	31/10/2023 a 13/05/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(-) Taxa de distribuição	(136)	(20)	-
(-) Consultoria jurídica	(542)	(695)	-
(-) Taxa CVM	(79)	-	-
(-) Assessoria técnica	(200)	(21)	-
(-) Taxa de gestão	(1.820)	-	-
(-) Taxa de consultoria	(9)	-	-
(-) Taxa CETIP	(46)	(2)	-
(-) Auditoria	(54)	(31)	-
(-) Taxa de administração	(303)	(9)	(35)
(-) Despesas financeiras e bancárias	(1)	-	-
(-) Comissões e corretagens	(82)	-	-
(-) Administração predial	(39)	-	-
(-) Manutenção de imóveis	(181)	-	-
(-) Serviços de avaliações e laudos	(14)	(126)	-
(-) Despesa com certificado digital	(1)	-	-
(-) Despesas cartorárias	(63)	-	-
(-/+) Outros pagamentos/recebimentos	1.068	(12)	(40)
Caixa líquido das atividades operacionais	(2.502)	(916)	(75)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
(-) Compra de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	(92.434)	-	-
(-) Venda de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	87.694	-	60
(-) Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários	3.062	-	39
(-) Aquisição de participações societárias em SPes	(354.631)	(16.300)	(70.000)
(+) Venda de participação em SPes	138.003	-	-
(+) Dividendos recebidos - SPes	3.658	-	-
(+) Renda mínima garantida	(499)	-	-
(+) Resultado com cotas de Fundos de Investimento	-1.077	-	47
(-) Fundo de Reserva	-	-	-
(-) Benfeitorias em imóveis	(79.164)	-	-
Fluxo de caixa das atividades de investimento	(295.388)	(16.300)	(69.854)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
(+) Aplicação de cotistas	256.000	17.300	70.152
(+) Ofertas	70.307	-	-
(-) Custo na emissão de cotas	(182)	(151)	(135)
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(26.893)	-	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	299.232	17.149	70.017
Variação no caixa e equivalentes de caixa	1.342	(67)	88
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	21	88	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.363	21	88
Variação no caixa e equivalentes	1.342	(67)	88

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”) foi constituído em 28 de setembro de 2023 e iniciou suas atividades em 31 de outubro de 2023, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de investidores em geral.

O objetivo do fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e construídos, terrenos ou edificações em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados (“Ativos Alvo”); (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pelo Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) e a gestão da carteira é realizada pela Capitânia Capital S.A. (“Gestora”).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Resolução CVM nº 175/22, Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para o período findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 19 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua. A moeda funcional do Fundo é o Real. ("moeda funcional").

Reapresentação da demonstração de fluxo de caixa

O Fundo realizou a alteração do modelo da apresentação da demonstração dos fluxos de caixa, alterando de direto para indireto, com o objetivo de trazer a informação de forma mais coerente no contexto do Fundo.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

b) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

c) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundos de investimentos

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício nas rubricas “Resultado com ativos de natureza imobiliária – Resultado com cotas de fundos imobiliários” e “Resultado com ativos de natureza não imobiliária – Cotas de fundos de investimento”.

(iii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

(ii) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE) são registrados ao custo de aquisição e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado "Ajuste a valor justo de SPEs". Caso o Administrador não consiga mensurar de forma confiável o valor justo, a mensuração será feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

(iii) Estoques

Os imóveis mantidos com a finalidade de venda são inicialmente reconhecidos pelo seu custo acrescido de impostos não recuperáveis sobre a compra, benfeitorias e depois de deduzidos os descontos comerciais e abatimentos e acrescido dos custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e condição necessárias para a finalidade pretendida.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A administração faz a mensuração das propriedades mantidas para venda pelo menor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda.

A administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

e) Demonstração do fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método indireto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata, conforme especificado no item “c”.

f) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

g) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2025 e 2024:

	30/06/2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Ativos - sem vencimento			
Disponibilidades	-	-	1
Cotas de fundos de investimento (*)	1,24094427	1.098.495	1.362
Total		1.098.495	1.363

	30/06/2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Ativos - sem vencimento			
Disponibilidades	-	-	21
Total		-	21

(*) O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de ativos de natureza imobiliária em 30 de junho de 2025:

Cotas de fundos imobiliários

Descrição	Quantidade	Valor de mercado
Shopping Pátio Paulista FI Imobiliário Responsabilidade Limitada	500	5

Em 30 de junho de 2024, o Fundo não possuía investimento em cotas de fundos imobiliários.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

6. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”)

Em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo possui os seguintes investimentos em SPEs:

Investimentos	Quantidade de Ações 30/06/2025	Saldo em 30/06/2024	Aportes e custos ativados	Venda	Resultado na venda	Dividendos	Ajuste a valor justo	Saldo em 30/06/2025
LOG II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. (a)	62.482.181	-	104.610	-	-	(435)	(2.173)	102.002
SPE Principal Participações (b)	15.400.342	-	155.412	-	-	(3.223)	(2.044)	150.145
Imigrantes Miracema Empreendimento Imobiliário (c)	90.478.599	-	79.393	-	-	-	11.086	90.479
SPE BTG Cravinhos Empreendimentos Imobiliários Ltda. (d)	-	86.300	43.593	(148.562)	18.669	-	-	-
Total		86.300	383.008	(148.562)	18.669	(3.658)	6.869	342.626

a) LOG II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Conforme contrato de compra e venda de ações e outras avenças datado de 26 de julho de 2024, o Fundo adquiriu a totalidade das Ações da Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., sendo 62.482.181 ações ordinárias, pelo montante de R\$ 163.645. O valor final pago pelo Fundo (Preço de Aquisição) foi apurado mediante o ajuste do Preço Base, que considerou a dedução do saldo devedor das dívidas de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) das SPEs, além de outros ajustes de caixa e contas a receber. O Preço de Aquisição ajustado foi de R\$ 98.128.

A Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. (“Log II”) é uma sociedade por ações de capital fechado, com prazo de duração indeterminado, regida pelo seu estatuto social e pelas disposições legais aplicáveis, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.485, 3º andar, conjunto 31, Jardim Paulistano, na Cidade e Estado de São Paulo.

A Log II tem por objeto a aquisição, desenvolvimento, construção e incorporação imobiliária de imóveis para aluguel e venda, inclusive do empreendimento designado como UrbanHub Osasco, a ser realizado no imóvel localizado na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo.

A mensuração do valor justo da LOG II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. foi efetuada com base em laudo de avaliação realizado pela empresa Ipê Avaliações e Serviços Contábeis Ltda, conforme descrito na nota explicativa nº 6.1.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

b) SPE Principal Participações

Conforme contrato de compra e venda de ações e outras avenças datado de 26 de julho de 2024, o Fundo adquiriu a totalidade das Ações da SPE Principal Participações, sendo 15.400.342 ações ordinárias, pelo montante de R\$ 188.955. O valor final pago pelo Fundo (Preço de Aquisição) foi apurado mediante o ajuste do Preço Base, que considerou a dedução do saldo devedor das dívidas de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) das SPEs, além de outros ajustes de caixa e contas a receber. O Preço de Aquisição ajustado foi de R\$ 148.097.

A Principal Participações S.A. é uma sociedade anônima de capital fechado, constituída em dezembro de 2020, com sede na cidade de São Paulo/SP. A empresa atua na aquisição, desenvolvimento, construção e incorporação de empreendimentos imobiliários voltados à locação. O seu ativo, projeto Urban Hub Mauá I, localizado na Avenida Papa João XXIII, nº 3740, bairro Sítio Sertão, CEP 09370-800, no município de Mauá/SP, registrado sob a matrícula nº 47.557 no Cartório de Registro de Imóveis local.

A mensuração do valor justo da SPE Principal Participações, foi efetuada com base em laudo de avaliação realizado pela empresa Ipê Avaliações e Serviços Contábeis Ltda, conforme descrito na nota explicativa nº 6.1.

c) Imigrantes Miracema Empreendimento Imobiliário

Conforme instrumento particular de compra e venda de quotas datado de 27 de agosto de 2024, o Fundo adquiriu 6.100 quotas de emissão da Imigrantes Miracema Empreendimento Imobiliário, representando 61% (sessenta e um por cento) do capital social total da Sociedade, pelo montante de R\$ 6.

Concomitante com a aquisição, foi deliberado pelos sócios o aumento de capital da Companhia em R\$ 148.315 (cento e quarenta e oito milhões, trezentos e quinze mil), dos quais 61%, sendo R\$ 90.479 (nove milhões, quatrocentos e setenta e nove mil) foram aportados pelo Fundo durante o exercício findo em 30 de junho de 2025.

A Imigrantes Miracema Empreendimento Imobiliário – SPE Ltda (“Imigrantes Miracema SPE”) é uma sociedade empresária limitada, com prazo de duração indeterminado com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1336, 4º andar, sala 2, conjunto 41, Jardim Paulistano, na Cidade e Estado de São Paulo.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A Imigrantes Miracema SPE tem por objeto a aquisição, desenvolvimento, construção e incorporação imobiliária de imóveis para venda, do empreendimento CPLG Imigrantes, localizado na Rua Capivari, s/n, Batistini, no Município de São Bernardo do Campo e Estado de São Paulo, doravante denominada “CPLG Imigrantes”.

Foi realizado estudo de recuperabilidade do ativo, com base em análises qualitativas e quantitativas, a fim de comparar o valor recuperável com o valor contábil registrado, para avaliar a eventual necessidade de reconhecimento de redução ao valor recuperável..

A metodologia empregada pelo laudista foi projeção do fluxo de caixa estimado com os futuros recebíveis, considerando uma projeção por um período de 20 (vinte) anos e 8 (oito) meses, com perpetuidade a partir desse horizonte, utilizando uma taxa de desconto nominal de 12,1% ao ano. A avaliação foi feita pela Ipê Avaliações Consultoria Empresarial Ltda.

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui saldo de R\$ 20.562 referente ao capital a integralizar da Miracema SPE.

d) SPE BTG Cravinhos Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A SPE BTG Cravinhos Empreendimentos Imobiliários Ltda ("SPE Cravinhos") foi constituída em 13 de novembro de 2023 e tem como objeto social: (i) o desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários no Município de Cravinhos, Estado de São Paulo e (ii) a administração e locação de imóveis próprios no Município de Cravinhos, Estado de São Paulo.

Conforme Promessa de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças (“Promessa”), data de 03 de julho de 2024, o Fundo vendeu a totalidade das ações detidas da SPE BTS Cravinhos Empreendimentos Imobiliários Ltda. ao Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário, no valor de R\$ 148.562, pago da seguinte forma:

- (i) Sinal: o valor de R\$ 35.000 (trinta e cinco milhões de reais) pago em 03 de julho de 2024;
- (ii) Parcelas Mensais: o valor de R\$ 30.000 (trinta milhões de reais) pago em 2 (duas) parcelas mensais, fixas, irrevogáveis e consecutivas, no valor de R\$ 15.000 (quinze milhões de reais) cada uma, devendo a primeira ser paga no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da assinatura do Contrato, e a segunda parcela no mesmo dia do mês subsequente;

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- (iii) Saldo Remanescente: o valor de R\$ 78.562 (setenta e oito milhões, quinhentos e sessenta e dois mil, cento e setenta e cinco reais e dezesseis centavos) pago, na Data de Fechamento
- (iv) Parcela Retenção: o valor de R\$ 5.000 (cinco milhões de reais) será retido pelo Comprador, por 6 meses, a contar da data de fechamento, para cobrir eventuais despesas ou passivos relacionados ao imóvel e à SPE, incluindo:
- Custos e despesas remanescentes das obras do empreendimento.
 - Passivos, ônus ou multas relacionados às obras.
 - Dívidas, processos judiciais ou administrativos que possam onerar o imóvel, direitos sobre o Contrato de Locação, ou que comprometam a operação.
 - Perdas ou passivos decorrentes de pleitos do Locatário (Mercado Livre) com fato gerador anterior à data da venda.

O memorando de fechamento da operação foi celebrado em 18 de outubro de 2024.

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui saldo de R\$ 5.000 a receber referente a “Parcela Retenção”.

Em 30 de junho de 2025, as SPEs não possuem demonstrações contábeis auditadas, devido ao processo de dissolução.

6.1. Método de determinação do valor justo

Em 30 de junho de 2025, a mensuração do valor justo das Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”) do Fundo, Principal Participações e LOG II foi elaborada pela Ipê Avaliações e Serviços Contábeis Ltda, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada.

Para avaliação das SPEs, foram consideradas as contas de ativo circulante, passivo circulante e passivo não-circulante, bem como o valor justo dos galpões logísticos apresentado no laudo de avaliação do qual as SPEs são possuidoras.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Para determinação do valor justo das SPEs, foi adotada a metodologia do patrimônio líquido ajustado a preços de mercado para marcação de quotas em fundo de investimento imobiliário em cumprimento à Resolução CVM Nº 175, de 23 de dezembro de 2023 e em consonância com seu Suplemento H. Para os galpões logísticos, o valor justo foi determinado pela metodologia do fluxo de caixa, utilizando taxa de desconto nominal de 12,1% ao ano, calculada com base no modelo CAPM, e um cap rate de 7,7%.

7. Estoques

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o seguinte terreno:

Terreno	Custo de aquisição	Benfeitorias (*)	30/06/2025
Terreno Araucária	71.833	96.219	168.052

Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, datado de 23 de setembro de 2024, o Fundo concluiu a aquisição de um imóvel logístico/industrial localizado na Rodovia PR-423, 3301, na Cidade de Araucária, Estado do Paraná (Matrícula nº 63.339). O Preço de Aquisição total do imóvel foi de R\$ 71.833.

O pagamento do preço de aquisição foi estruturado por meio de um Montante Securitização, que representa o valor a ser parcelado pelo Fundo. Para viabilizar o recebimento à vista pelo vendedor na data da lavratura da Escritura Definitiva, o Fundo realizou a cessão dos créditos decorrentes deste Montante Securitização (incluindo juros, correção monetária e encargos) para a Virgo Companhia de Securitização (CNPJ nº 08.769.451/0001-08).

A Securitizadora utilizou os referidos créditos imobiliários como lastro para a emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), realizando o pagamento do preço de cessão ao vendedor em parcela única e em moeda corrente nacional, de forma concomitante à lavratura da Escritura Definitiva.

Em 30 de junho de 2025, o saldo referente a Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) emitidas é de R\$ 77.572.

O terreno é parte de uma operação para desenvolvimento de um empreendimento logístico 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).

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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.

A mensuração do valor justo das ações, foi efetuado com base nas integralização de cotas realizadas e no contrato de compra e venda da Companhia..

(*) Refere-se aos custos na execução de obras do Empreendimento, melhorias e execução de ampliação do Empreendimento, conforme definido em contrato. Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui saldo de R\$ 13.691 a pagar referente as benfeitorias realizadas no imóvel.

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024, o Fundo não realizou operações com derivativos.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 70.307 subscritos referentes a oferta pública de distribuição primária de cotas iniciada em 24 de fevereiro de 2025. A oferta foi encerrada, com a integralização das cotas subscritas, no período subsequente, em 04 de setembro de 2025.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 334.779, representado pelo montante de 34.345.220 cotas pelo valor unitário de R\$ 9,7475 cada (R\$ 86.243 no período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024, representado pelo montante de 8.745.220 cotas, pelo valor unitário de R\$ 9,8617 cada).

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
30 de junho de 2025	9,7475	(1,16) (*)	319.262
Para o período de 14 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024	9,8617	(1,38)	82.839
Para o período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)	9,99	(0,10)	40.338

(*) O valor da rentabilidade desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos foi de aproximadamente 22% para o exercício findo em 30 de junho de 2025.

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2025.

Data	Patrimônio Líquido	Valor da cota	Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
30/06/2024	86.243	9,8617	-	-
31/07/2024	340.570	10,5292	6,77	6,77
31/08/2024	340.362	10,5228	(0,06)	6,70
30/09/2024	360.166	10,4866	(0,34)	6,34
31/10/2024	363.322	10,5785	0,88	7,27
30/11/2024	361.890	10,5368	(0,39)	6,85
31/12/2024	353.148	10,2823	(2,42)	4,26
31/01/2025	345.478	10,0590	(2,17)	2,00
28/02/2025	344.517	10,0310	(0,28)	1,72
31/03/2025	338.793	9,8643	(1,66)	0,03
30/04/2025	334.044	9,7261	(1,40)	(1,38)
31/05/2025	332.385	9,6778	(0,50)	(1,87)
30/06/2025	334.779	9,7475	0,72	(1,16)

*A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

11. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

12. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$1.000,00 (mil reais), correspondente a 100 (cem) cotas com valor unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais)

Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de Cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor ou mediante simples deliberação do Administrador, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de Cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, houve a emissão de cotas no valor de R\$ 256.000 representada por 25.600.000 cotas (R\$ 70.152 representada por 7.015.220 novas cotas no período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e R\$ 17.300 representada por 1.730.000 novas cotas no período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024).

b) Resgate de cotas e amortizações

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da classe e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável.

Caso a classe efetue amortização de capital, o Administrador poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Não houve resgate e amortização de cotas no exercício findo em 30 de junho de 2025 e no período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024..

c) Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código CPLG11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês.

CPLG 11 (Valores expressos em reais)	2025		2024
jul-24	10,50	jul-23	-
ago-24	10,60	ago-23	-
set-24	10,60	set-23	-
out-24	10,80	out-23	-
nov-24	10,99	nov-23	-
dez-24	11,00	dez-23	-
jan-25	11,19	jan-24	-
fev-25	11,20	fev-24	-
mar-25	10,94	mar-24	-
abr-25	11,08	abr-24	-
mai-25	11,29	mai-24	-
jun-25	11,75	jun-24	10,40

As cotas negociadas em bolsa de valores tiveram início a partir do dia 10 de junho de 2024.

13. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Capitania Capital S.A (“Gestora”).
- c) As cotas dos fundos de investimentos administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

14. Remuneração da administração

• Taxa de Administração e Gestão

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o mínimo mensal de R\$ 10 atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo perante a CVM.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 319 (R\$ 38 no período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e R\$ 16 no período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024).

O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes:

(a) 0,8% (zero virgula oito por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe; ou (a.2) caso as cotas da classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 1.945 (não houve despesa de taxa de gestão no período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e R\$ 84 período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024).

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- Taxa de *performance*

Além da remuneração que lhe é devida o Gestor fará jus a uma taxa de *performance* a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe, ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,10 \times \{ [\text{Resultado}_{m-1}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Taxa de Correção}_{xm-1})] \}$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de *performance*;

Taxa de Correção_{xm-1} = Variação do índice IPCA do mês x (conforme definido abaixo) ao mês m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

PL Base = Valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes

Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da Oferta.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Não há incidência de taxa de *performance* quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Não houve despesa registrada de taxa de performance no exercício findo em 30 de junho de 2025 e no período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024.

- Demais taxas

Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 houve despesa com taxa de distribuição no montante de R\$ 136 (não houve despesa com taxa de distribuição no período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e R\$20 período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024).

Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

15. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Capitania Capital S.A
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

- a) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- b) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 210. A despesa registrada para o exercício findo em 30 de junho de 2025 a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.
- c) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 26. A despesa registrada para o exercício findo em 30 de junho de 2025., a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

16. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

17. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou ativos de liquidez, com base em recomendação apresentada pela gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Demonstrações dos resultados distribuídos	2025	2024
(+) Resultado com ativos imobiliários representados por TVM	28.074	-
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	341	-
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	245	-
Resultados operacionais	28.660	-
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	-783	-16
(-) Taxa de gestão	-1.344	-84
(-) Serviços de Avaliação	-14	-126
(-) Auditoria	-54	
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	-127	-30
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	-143	-695
(+/-) Outras receitas/despesas	-126	-16
Total de outras receitas/despesas	-2.591	-967
Resultado contábil/financeiro líquido	26.069	-967
Resultado financeiro líquido acumulado	26.069	-967
95% do resultado financeiro líquido acumulado	24.766	-
Rendimentos declarados (*)	26.939	-
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	26893	-
Rendimento líquido a pagar remanescente	46	-
% de distribuição sobre o resultado financeiro	108,77%	0,00%

(*) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 46 a pagar.

Houve a distribuição de rendimentos no período findo em 30 de junho de 2025, no valor de R\$26.939 (não houve distribuição em 2024).

Os valores médios dos rendimentos por cota, considerando-se os rendimentos distribuídos no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, foram os seguintes:

Exercício	Rendimentos declarados	Quantidade média de cotas	Distribuição sobre a quantidade média de cotas (em R\$)
30 de junho de 2025	26.939	32.072.710	0,084

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

18. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

21. Alterações estatutárias

Conforme ato do administrador realizado em 3 de julho de 2024, foi comunicado acerca da isenção de Taxa de Gestão durante o período de julho de 2024 a setembro de 2024, em razão do Fundo ainda estar em processo de investimento e desenvolvimento do portfólio imobiliário.

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada no dia 10 de maio de 2024 foi deliberado a transferência da administração fiduciária do Fundo, do Atual Administrador para a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 1.820, de 08 de janeiro de 2016 (“Novo Administrador”), bem como as regras e procedimentos a serem observados para a referida transferência da administração fiduciária do Fundo.

Conforme Termo de Apuração da Consulta Formal divulgado em 31 de dezembro de 2024, foi aprovada a não distribuição semestral de rendimentos equivalente a 95% do lucro caixa auferido pelo Fundo no período compreendido entre 1 de julho de 2024 e 31 de dezembro de 2024.

Venda SPE - BTS Cravinhos Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Conforme Fato Relevante divulgado em 03 de julho de 2024, o Fundo celebrou uma Promessa de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças com o ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (ALZR11) para a venda da totalidade das cotas da SPE BTS Cravinhos Empreendimentos Imobiliários Ltda., detentora do imóvel onde está sendo desenvolvido o centro de distribuição logístico *Built-To-Suit* para o Mercado Livre, em Ribeirão Preto/SP. Sendo o preço de venda total, o montante de R\$ 148.562.

Em 21 de outubro de 2024, foi divulgado Fato Relevante informando a celebração do Memorando de Fechamento com o ALZR11, formalizando a superação das condições resolutivas (incluindo a conclusão das obras e o início da vigência do Contrato de Locação).

Sendo o pagamento da seguinte forma:

- Parcela Final de R\$ 78.562 foi liberada e paga em 18 de outubro de 2024.
- Total Recebido: R\$ 143.562 (Sinal, Parcelas Mensais Fixas e Parcela Final).

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- Valor Pendente: R\$ 5.000 (Parcela Retenção), a ser paga em 6 meses a contar da data de pagamento da Parcela Final.

Aquisição SPE Principal Participações S.A. e LOG II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Conforme Fato Relevante divulgado em 26 de julho de 2024 o Fundo representado pela VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA e CAPITÂNIA CAPITAL S.A., nas qualidades de “Administradora” e “Gestora” do Fundo, informou aos seus cotistas e ao mercado que o Fundo celebrou, nesta data, um Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças (“SPA”) por meio do qual o CPLG concluiu a aquisição da totalidade das cotas da (i) PRINCIPAL PARTICIPAÇÕES S.A. e da (ii) LOG II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A. (“SPEs”), únicas proprietárias dos seguintes ativos:

URBAN HUB OSASCO: condomínio logístico AAA, com obras entregues no 4T/2023 e 35.011m² de ABL. O imóvel está 100% ocupado, sendo aproximadamente 90% da ABL locada para a empresa Jamef, num contrato de Built to Suit com vencimento em jul/2038, e o restante para uma operação refrigerada da empresa GPA, num contrato típico até nov/2028. Com acesso pelo km 18 da Rod. Anhanguera e a apenas 7km da Marginal Tiete, o empreendimento tem uma das melhores localizações para operações logísticas na região metropolitana de São Paulo.

URBAN HUB MAUÁ: condomínio logístico AAA, com obras entregues no 4T/2023 e 48.416m² de ABL distribuídos em 8 módulos individuais. O empreendimento tem aproximadamente 67% de taxa de ocupação dividido em 5 locatários, entre os quais Shopee, UDLog, CBC e Benassi. Para o ativo Mauá, o SPA prevê, entre outras condições, uma Renda Mínima Garantida (“RMG”) equivalente a R\$ R\$ 1.090.396,00 (um milhão, noventa mil e trezentos e noventa e seis reais) até dezembro/2024 (competência).

PREÇO DE AQUISIÇÃO O preço total pela aquisição das cotas foi de R\$ 352.600 (trezentos e cinquenta e dois milhões e seiscentos mil reais) (“Preço Base”), dos quais R\$ 246.226 (duzentos e quarenta e seis milhões, duzentos e vinte e cinco mil, setecentos e dez reais e quarenta e seis centavos) foram pagos na presente data por meio de transferência bancária (“Preço de Aquisição”). O Preço de Aquisição equivale ao Preço Base líquido de todos os direitos e obrigações financeiras das SPEs, inclusive em relação às dívidas (“CRIs”), cujo saldo devedor, na presente data, equivale a R\$ 111.666 (cento e onze milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, quinhentos e sessenta e seis reais e sessenta e um centavos).

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O impacto da aquisição para a receita mensal do Fundo é estimado pela Gestora em aproximadamente R\$ 0,07/cota, considerando a vacância atual do ativo Mauá, não coberta pela RMG. Assumindo a ocupação das áreas vagas pelo valor do aluguel médio dos contratos vigentes, o impacto estimado é de R\$ 0,084/cota. Essas estimativas de resultado não levam em consideração as despesas financeiras do CRI, nem a eventual ineficiência de carregamento dos ativos através das SPes.

Aquisição SPE - Imigrantes Miracema Empreendimento Imobiliário

Conforme Fato Relevante divulgado em 02 de setembro de 2024, o Fundo concluiu a aquisição de 61% das cotas da Imigrantes Miracema Empreendimento Imobiliário, proprietária de uma fração ideal de 55,98% de um imóvel em São Bernardo do Campo/SP.

- Objetivo: Desenvolvimento de um empreendimento logístico com 74.926,30m² de Área Bruta Locável (ABL).
- Aporte de Capital: O Fundo deverá aportar R\$ 90.478 (61% do aumento de capital total) para o desenvolvimento.

Aquisição de Terreno e Desenvolvimento *Built To Suit* (BTS) - Araucária/PR

Conforme Fato Relevante divulgado em 24 de setembro de 2024, o Fundo celebrou um Instrumento de Promessa de Compra e Venda para a aquisição de um terreno em Araucária/PR, na região metropolitana de Curitiba, e um Instrumento de Promessa de Permuta referente a um terreno lindeiro.

Preço de Aquisição do Terreno CPLG: R\$ 70.309.

Operação: Desenvolvimento de um empreendimento logístico com ABL total de 91.890 m², do qual o Fundo será proprietário de uma fração ideal de 43,82%.

Contrato de Locação: Built To Suit (BTS) atípico com a EBAZAR.COM.BR LTDA (Mercado Livre), com prazo de 10 anos e multa equivalente à totalidade dos aluguéis vincendos em caso de rescisão antecipada.

Investimento Total Previsto pelo Fundo: R\$ 157.500

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Locação CPLG Mauá

Conforme Fato Relevante divulgado em 11 de fevereiro de 2025, o Fundo, através de sua SPE investida PRINCIPAL PARTICIPAÇÕES S.A., celebrou um Contrato de Locação Não Residencial com a A.G.I. ARMAZÉNS E LOGÍSTICAS INTEGRADA LTDA., referente ao Módulo 08 do ativo CPLG Mauá (8.355 m²).

22. Eventos subsequentes

Conforme fato relevante divulgado em 01 de julho de 2025, o Fundo, representado por sua “Administradora” e “Gestora”, informou aos seus cotistas e ao mercado que foi notificado, através de uma de suas SPEs investidas (“PRINCIPAL PARTICIPAÇÕES S.A.” ou “Locadora”), em 23 de junho de 2025, referente à execução da cláusula de rescisão antecipada pelo inquilino COMPANHIA BRASILEIRA DE CARTUCHOS, (“Locatário”), no âmbito do contrato de locação de uma área equivalente a 6.357 m², relativo ao Módulo 01 do ativo CPLG Mauá.

Conforme previsto em contrato, o prazo para desocupação do imóvel será de 180 dias, sem prejuízo do integral e tempestivo pagamento do aluguel e dos encargos locatícios até a data efetiva da entrega das chaves do Imóvel, prevista para 23 de dezembro de 2025. Adicionalmente, o Contrato de Locação prevê como penalidades por rescisão antecipada, (i) o pagamento do valor equivalente ao valor da carência e descontos concedidos ao longo da vigência da locação, proporcional ao período remanescente, corrigido pelo IPCA; e (ii) pagamento de multa equivalente a 3 (três) meses do valor do aluguel vigente à época, proporcional ao período remanescente nos termos do artigo 4º da Lei nº 8.245/91.

Em 22 de setembro de 2025, houve a liberação da negociação de cotas, referente a OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA QUARTA EMISSÃO DO CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, no montante final de R\$97.202, equivalente a 9.187.290 cotas, considerando o PU de R\$10,58 por cota.

Conforme consulta formal realizada em 10 de outubro de 2025, foram aprovadas, as matérias a seguir: (i) Retificar a base de cálculo de dias úteis das taxas de administração e de gestão da Classe, a qual considera a base anual de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; (ii) Alterar a Taxa de Performance devida pela Classe ao Gestor, e (iii) Alterar a política de investimento da Classe, de modo a excluir a vedação do Gestor de, utilizando os recursos da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe;

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente Denominado CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII)

CNPJ: 52.371.756/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 30 de junho de 2025, período de 31 de outubro de 2023 (data de início das operações do Fundo) a 13 de maio de 2024 (data de transferência da Administração) e período de 14 de maio de 2024 (data de início das atividades na nova Administradora) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Conforme consulta formal realizada em 08 de janeiro de 2026, foram aprovadas, as matérias a seguir: (i) distribuição semestral parcial de rendimentos equivalente a 61,12% (sessenta e um vírgula doze por cento) do lucro caixa auferido pelo Fundo, de forma que os rendimentos serão parcialmente retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em Ativos Alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso.

Conforme Instrumento Particular para alteração do regulamento realizado em 19 de janeiro de 2026, foi adaptado nos termos do artigo 6º, § 3º DA Resolução CVM 175 (“Resolução CVM 175”), considerando que a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido, conforme artigo 2.1 do Anexo Descritivo da Classe previsto no Regulamento resolvem:

(a) Aprovar a inclusão do sufixo “Responsabilidade Limitada” à denominação do Fundo e da Classe do Fundo, passando a denominação a vigorar nos seguintes termos, Capitânia Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“FUNDO”), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “Resolução 175” e “CVM”).

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista
Diretor responsável

Karen Miyazaki
Contadora CRC – SP-262221/O-1