

CAPITÂNIA LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 52.371.756/0001-40 – Código de Negociação na B3: CPLG11

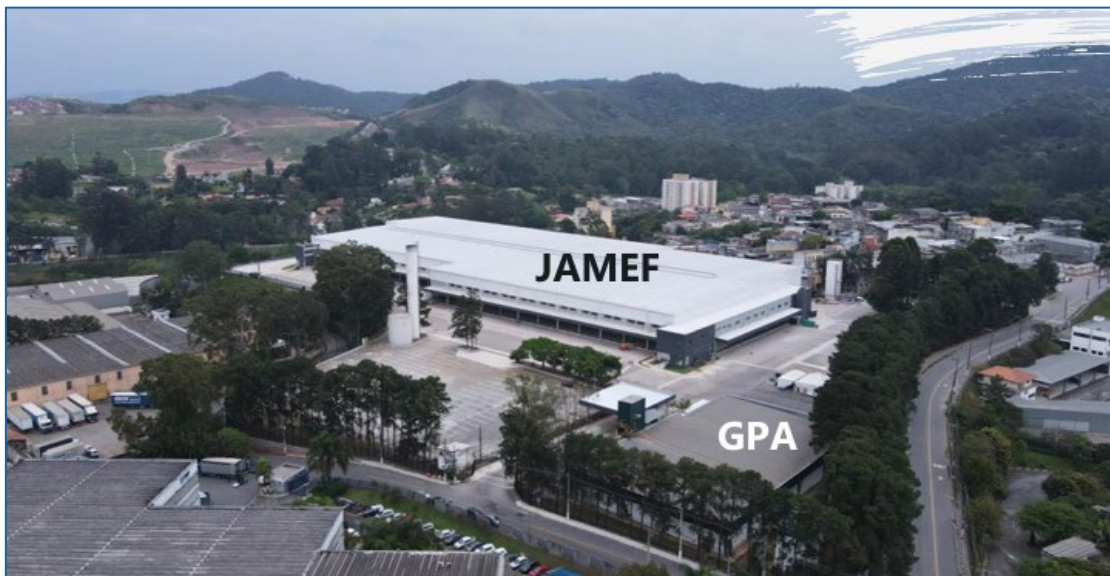
FATO RELEVANTE

O **CAPITÂNIA LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 52.371.756/0001-40 (“Fundo” ou “CPLG”), representado pela VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 e CAPITÂNIA CAPITAL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27, nas qualidades de “Administradora” e “Gestora” do Fundo, vêm por meio deste Fato Relevante informar aos seus cotistas e ao mercado que o Fundo celebrou, 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.

IMAGENS DO ATIVO | OSASCO



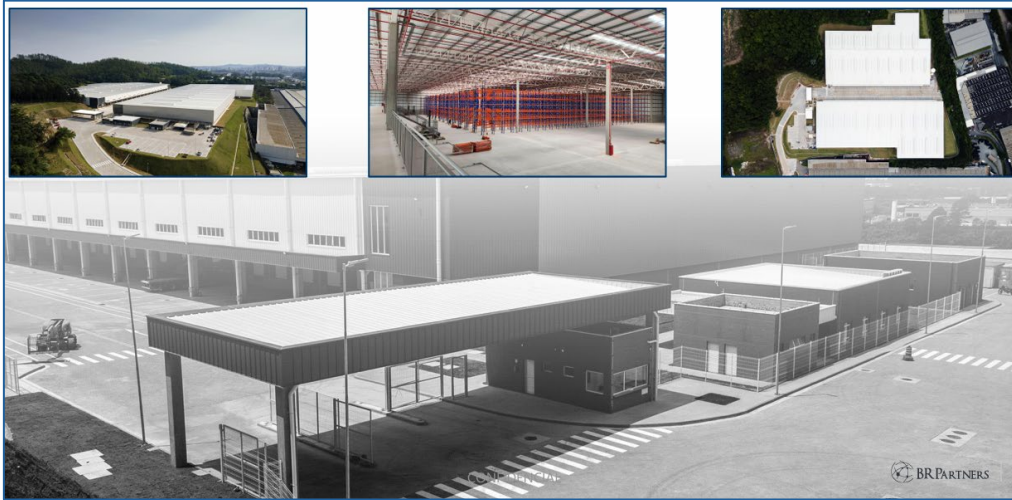


LOCALIZAÇÃO | OSASCO

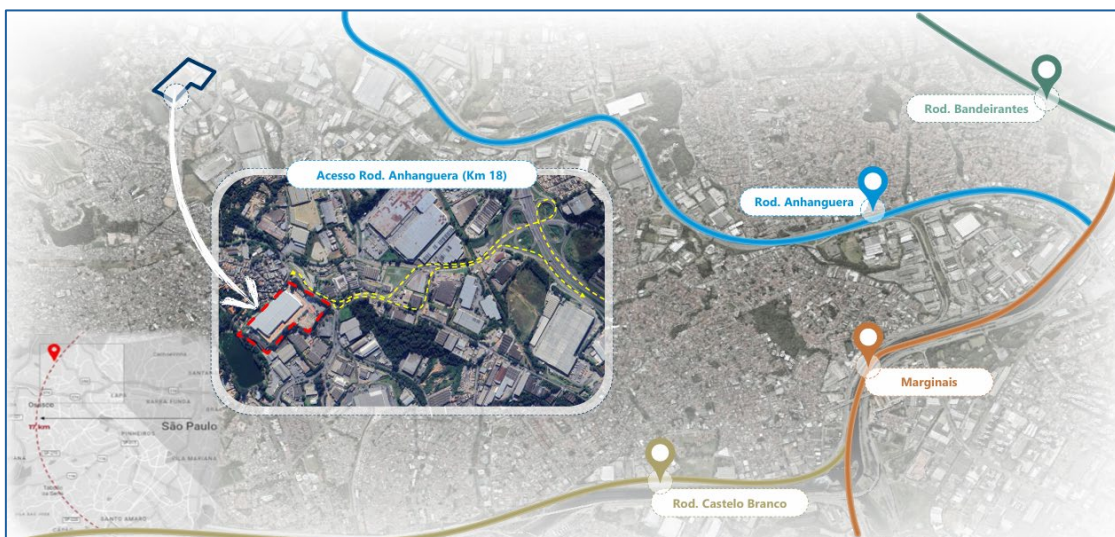


URBAN HUB MAUÁ: condomínio logístico AAA, com obras entregues no 4T/2023 e 48.416m² de ABL distribuídos em 8 módulos individuais. O empreendimento tem aproximadamente 67% de taxa de ocupação dividido em 5 locatários, entre os quais Shopee, UDLog, CBC e Benassi. Para o ativo Mauá, o SPA prevê, entre outras 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).

IMAGENS DO ATIVO | MAUÁ



LOCALIZAÇÃO | MAUÁ



PREÇO DE AQUISIÇÃO

O preço total pela aquisição das cotas foi de R\$ 352.600.000,00 (trezentos e cinquenta e dois milhões e seiscentos mil reais) ("Preço Base"), dos quais R\$ 246.225.710,46 (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\$ 111.666.566,61 (cento e onze milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, quinhentos e sessenta e seis reais e sessenta e um centavos).

RESULTADO

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.

Manteremos os cotistas e o mercado informados acerca dos desdobramentos relevantes da Operação.

São Paulo, 26 de julho de 2024

CAPITÂNIA LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

por sua Administradora VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. e sua Gestora CAPITÂNIA CAPITAL S.A.

