

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, em 28 de agosto de 2024, um Contrato de Compra e Venda de Quotas (“CCVQ”) por meio do qual o CPLG concluiu a aquisição de 61% das cotas da IMIGRANTES MIRACEMA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO (“Companhia”), proprietária da fração ideal de 57,44% do imóvel localizado na Faixa de Domínio do Rodoanel Mario Covas, no Bairro Batistini, Município e Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, com a área total de 216.692,52 m² (duzentos e dezesseis mil, seiscentos e noventa e dois metros quadrados e cinquenta e dois centímetros quadrados), objeto da matrícula nº 80.198 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP (“Imóvel”). Sobre o imóvel, a Companhia pretende desenvolver um empreendimento logístico com 74.926,30m² de ABL (“Empreendimento”).

Concomitante com a aquisição, foi deliberado pelos sócios o aumento de capital da Companhia em R\$ 148.315.572,00 (cento e quarenta e oito milhões, trezentos e quinze mil, quinhentas e setenta e dois reais), dos quais 61% ou R\$ 90.478.599,00 (nove milhões, quatrocentos e setenta e oito mil, quinhentos e cinquenta e nove reais) deverão ser aportados pelo Fundo.

Características do Empreendimento

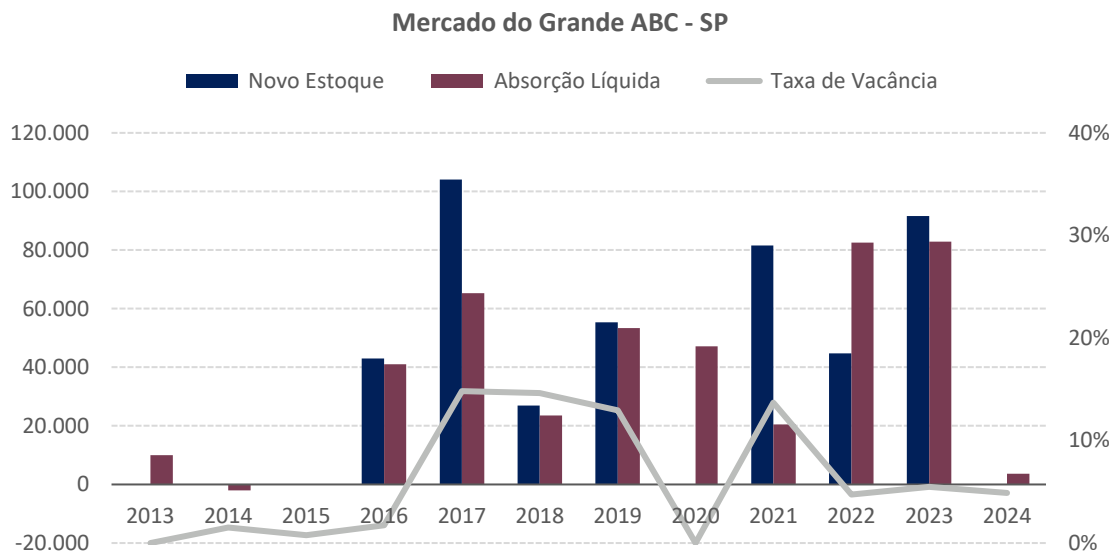
O Empreendimento já possui todas as aprovações necessárias para início das obras. Além disso, já foram realizadas as obras de terraplanagem do terreno, de forma que o prazo previsto para conclusão das obras é de aproximadamente 12 meses. O projeto do Empreendimento foi concebido tendo como base especificações técnicas de um galpão AAA, que, entre outras características, inclui:

- Galpões modulados com possibilidade de interligação;
- Pé-direito: 12 metros;
- 21,50 metros livres entre pilares;
- Piso em concreto nivelado a laser para 5tf/m²;

- Cobertura metálica com isolamento face felt;
- Iluminação em LED;
- Lanternim renovador de ar natural;
- Sistema de sprinkler, classificação J4;
- Portaria blindada com controle de acesso monitorado;

Mercado e Localização

Os Imóveis estão localizados no município de São Bernardo do Campo – SP, dentro do chamado “Raio 15km” e faz parte da região do ABCDM, também conhecida como Grande ABC. Este mercado se caracteriza (i) pela vacância histórica baixa; (ii) pelos valores de locação acima da média nacional; e (iii) pela dificuldade geográfica urbana para desenvolvimento de novos projetos logísticos, pois está localizado em uma região caracterizada por um elevado grau de adensamento urbano.



IMAGENS DO PROJETO





RESULTADO

Quando concluído e gerando receita para 100% das áreas locáveis, o impacto da aquisição para a receita mensal do Fundo é estimado em aproximadamente R\$ 0.0248/cota.

São Paulo, 02 de setembro de 2024

CAPITÂNIA LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO