



CNPJ:
52.371.756/0001-40

Início do Fundo:
29/09/2023

Administrador:
VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Público-Alvo:
Investidores em Geral

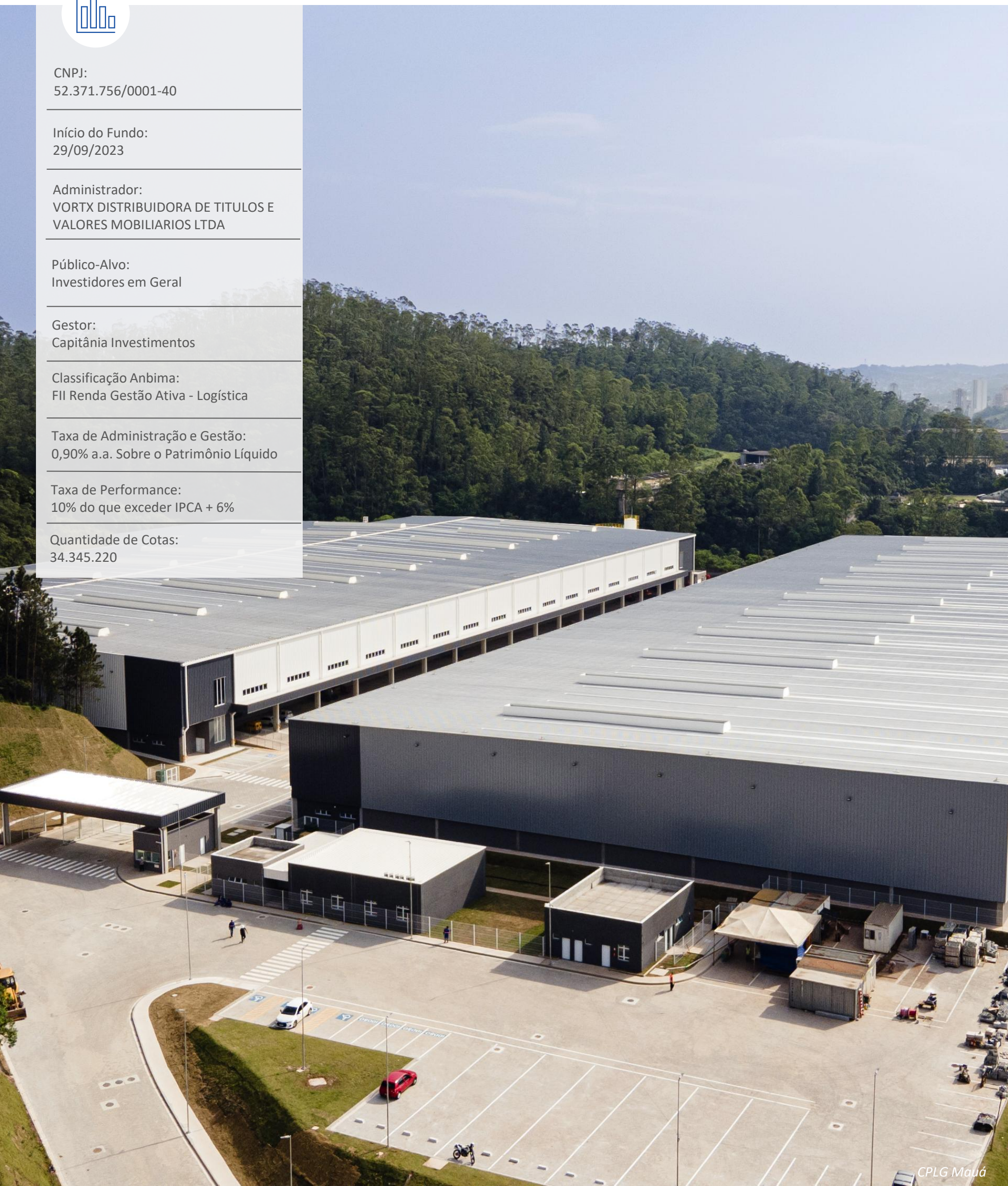
Gestor:
Capitânia Investimentos

Classificação Anbima:
FII Renda Gestão Ativa - Logística

Taxa de Administração e Gestão:
0,90% a.a. Sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Performance:
10% do que exceder IPCA + 6%

Quantidade de Cotas:
34.345.220



CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (TICKER B3: CPLG11)

O “CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

OBJETIVO: O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda mediante a exploração comercial dos galpões logísticos que constituem o seu portfólio, bem como a obtenção de ganho de capital por meio de compra e venda desses ativos. O fundo pode investir adquirindo a totalidade ou uma fração ideal dos ativos, tanto em galpões logísticos prontos e performados quanto em projetos em fase de desenvolvimento, preferencialmente quando já estiverem superadas as principais etapas de aprovação e licenciamento do empreendimento

PROVENTOS: A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo inscritos no 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

OVERVIEW

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 11,20

Valor Patrimonial (R\$/Cota):
R\$ 10,03

Valor de Mercado:
R\$ 384.666.464,00

Patrimônio Líquido:
R\$ 344.517.274,12

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 0,15

Dividend Yield¹:
17,31%

Valor dos Ativos Imobiliários (R\$):
R\$ 602.935.799

Obrigações de Investimento por Aquisições:
R\$ 84.209.214

ABL Própria (m²):
148.270 m²

Resultado Acumulado e Não Distribuído por Cota:
R\$ 0,07/cota

¹ Considerando a cota de fechamento de 28/02/2025. Dividendo mensal anualizado.



CPLG Mauá

Apresentação Capitânia Logística FII – CPLG11

É com satisfação que apresentamos o relatório de gestão referente ao mês de Fevereiro de 2025 do Capitânia Logística FII – CPLG11, fundo gerido pela Capitânia dedicado à aquisição e exploração de ativos de logística. Nosso objetivo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio da aquisição, seja da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, de empreendimentos imobiliários construídos, terrenos ou edificações em construção, voltados para uso institucional ou comercial, para posterior locação dos mesmos, e também eventual comercialização dos galpões investidos.

Linha do tempo

- A primeira aquisição do fundo aconteceu em Dezembro de 2023, um BTS para o Mercado Livre, na região de Ribeirão Preto, SP. A obra foi entregue em Julho de 2024, momento em que já havia sido formalizada a venda do ativo. A operação gerou um lucro estimado de R\$ 25 milhões, equivalente a 29% de retorno sobre o PL no momento da venda, conforme [Fato Relevante divulgado](#).
- Também em Julho de 2024, foi formalizada a compra dos ativos Urban Hub Mauá II e Urban Hub Osasco, que passam a integrar o portfólio do fundo. O preço base total da aquisição foi de R\$ 352.600.000, o qual foi deduzido dos direitos e obrigações financeiras das SPEs, resultando no preço de aquisição líquido de R\$ 246.225.710. Informações mais aprofundadas a respeito dos imóveis estão na seção “Portfólio de Ativos” deste relatório.
- Concomitante ao desinvestimento, a equipe de gestão formalizou a aquisição de um novo ativo em desenvolvimento na região de São Bernardo do Campo, SP e celebrou a aquisição de um novo terreno para desenvolvimento de um BTS para o Mercado Livre em Araucária, PR, região metropolitana de Curitiba. Todos com características construtivas AAA, localizados em regiões estratégicas para operações logísticas e com bom espaço para ganho de capital em um eventual desinvestimento, totalizando cerca de R\$ 247,5 milhões em investimentos.



Highlights



DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

- O Fundo distribuiu, no mês de fevereiro, R\$ 0,15 por cota, o equivalente a um dividend yield de 17,31% a.a., considerando a cota de fechamento de 28/02/2025.

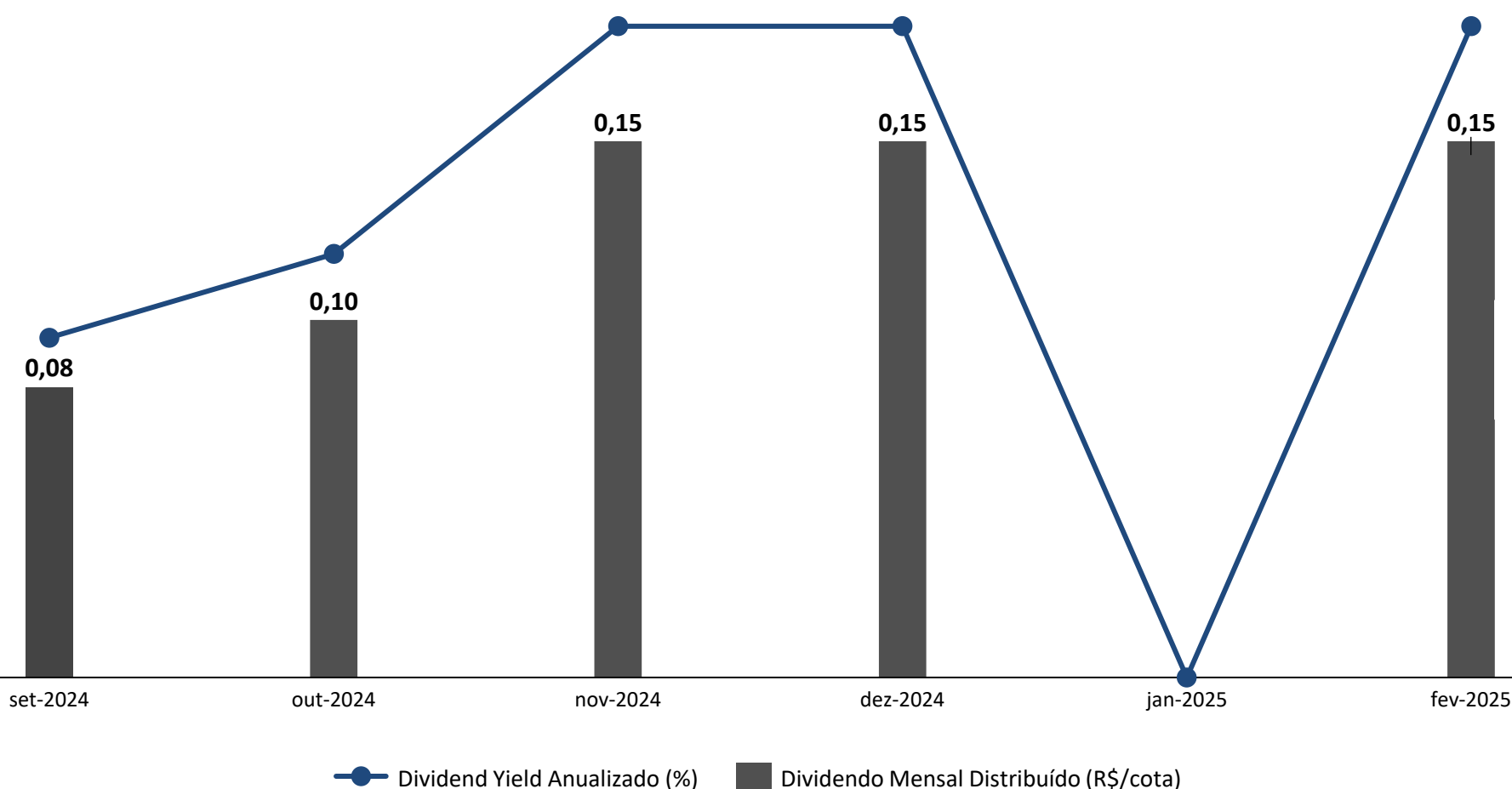
Resultado Mensal e Acumulado



| Demonstração de Resultado - CPLG | set-24 | out-24 | nov-24 | dez-24 | jan-25 | fev-25 |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Receitas | 2.499.659 | 14.163.841 | 1.160.562 | 1.046.554 | (2.557.120) | (433.917) |
| Receita de Locação | 272.159 | 305.791 | 597.968 | 571.467 | 588.484 | 198.382 |
| Lucro/Prejuízo com Venda de Imóveis | 2.355.622 | 13.814.074 | - | - | - | - |
| Rendimento de FII | 103.070 | 1.311 | 592.510 | 470.827 | 331.666 | 28.136 |
| Lucro/Prejuízo com Venda de FII | (277.343) | (43.801) | (37.881) | (4.334) | (3.483.866) | (667.436) |
| Rendimento de CRIs | - | - | - | - | - | - |
| Lucro/Prejuízo com Venda de CRIs | - | - | - | - | - | - |
| Rendimento Caixa | 46.150 | 86.467 | 7.966 | 8.594 | 6.596 | 7.002 |
| Despesas | (32.650) | (108.507) | (399.901) | (303.040) | (280.517) | (320.074) |
| Taxa de Administração | (28.096) | (24.460) | (32.795) | (27.178) | (29.662) | (30.438) |
| Taxa de Gestão | - | - | (262.357) | (217.427) | (237.299) | (243.506) |
| Imposto sobre ganho de capital | - | - | - | - | - | - |
| Despesas Imobiliárias | - | (55.235) | (49.163) | (39.437) | - | (2.581) |
| Outras Despesas | (4.555) | (28.812) | (55.586) | (18.998) | (13.555) | (43.549) |
| Resultado | 2.467.009 | 14.055.334 | 760.662 | 743.513 | (2.837.637) | (753.991) |
| Resultado / cota | 0,07 | 0,41 | 0,02 | 0,02 | -0,08 | -0,02 |

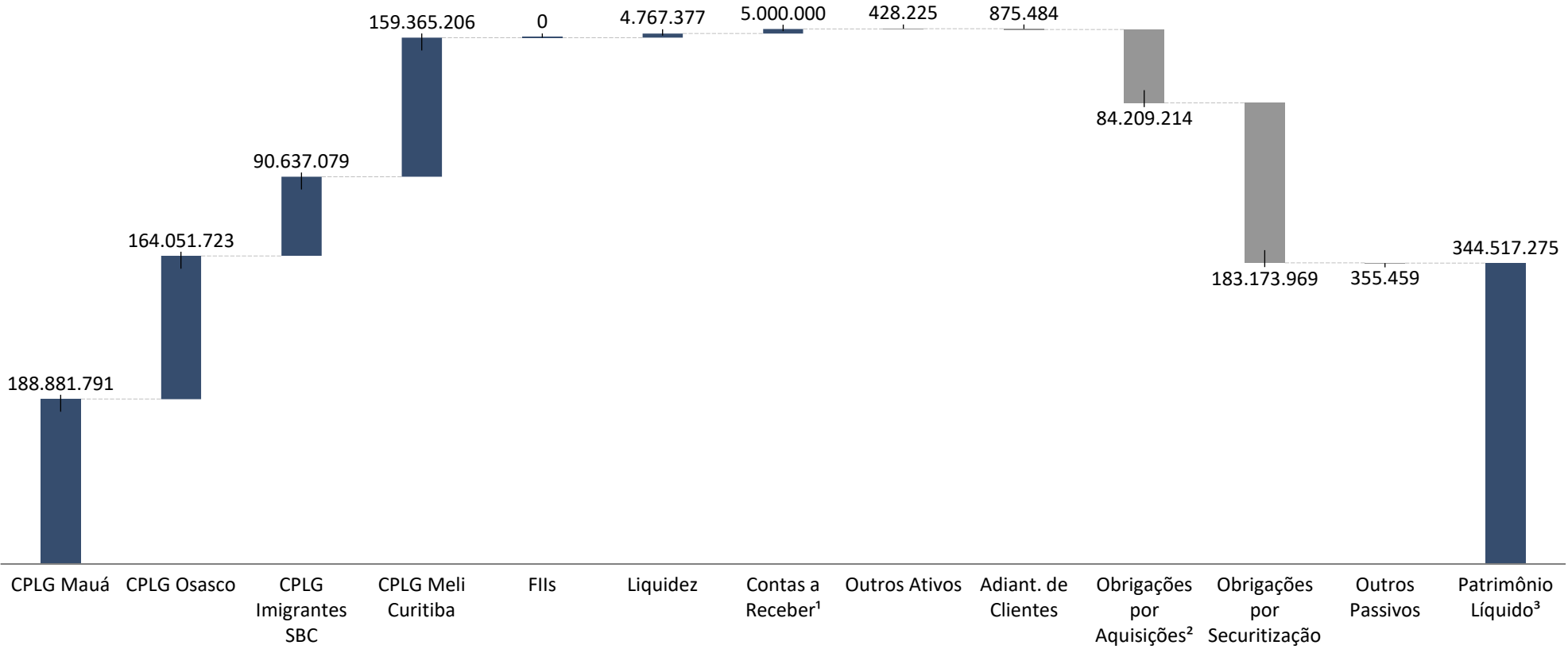
Distribuição de Dividendos

O Fundo distribuiu, no mês de fevereiro, R\$ 0,15 por cota, o equivalente a um dividend yield de 17,31% a.a., considerando a cota de fechamento de 28/02/2025.



Composição do Patrimônio Líquido (28/02/2025)

O Fundo possui, atualmente, patrimônio líquido de R\$ 344,5 milhões, aproximadamente, conforme abertura abaixo.



¹ Valor a receber referente à Parcela Retenção da transação do imóvel CPLG Meli Cravinhos.

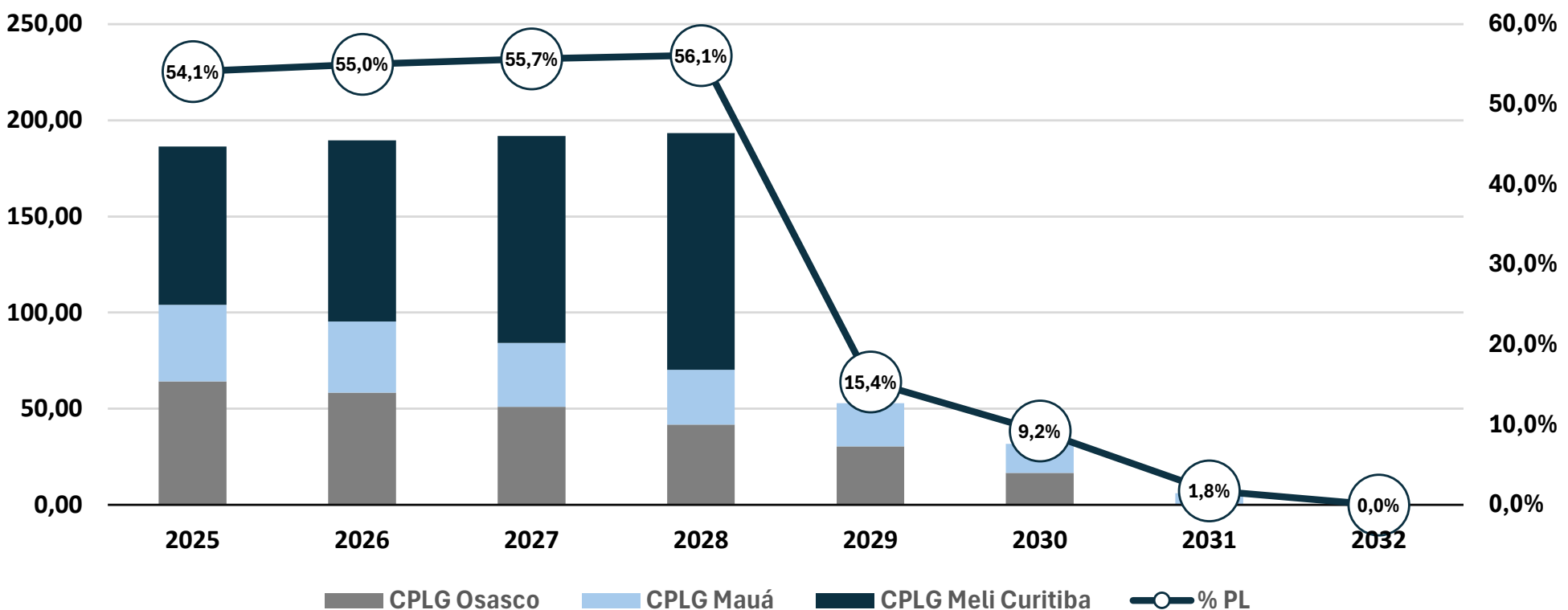
² Obrigações referentes aos investimentos a serem efetivados pelo Fundo no transcorrer dos desenvolvimentos dos projetos CPLG Meli Araucária e CPLG Imigrantes SBC.

³ A composição do patrimônio líquido acima trata-se de uma visão gerencial dos ativos pertencentes diretamente ao Fundo e também da consolidação dos balanços das SPEs as quais o Fundo é proprietário de 100% das cotas.

Endividamento do Fundo e das SPEs

O fundo é devedor no CRI vinculado ao imóvel CPLG Meli Curitiba, enquanto as SPEs são devedoras em outros 2 CRIs, referente aos imóveis CPLG Osasco e CPLG Mauá, conforme abaixo.

Evolução do Saldo Devedor dos CRIs (R\$ Milhões)



Portfólio de Ativos

O portfólio do fundo é composto por 4 ativos, dos quais dois encontram-se prontos e majoritariamente locados (CPLG Osasco e CPLG Mauá) e dois em etapa de desenvolvimento (CPLG Meli Curitiba e CPLG Imigrantes SBC).



CPLG Imigrantes SBC



CPLG Osasco



CPLG Mauá

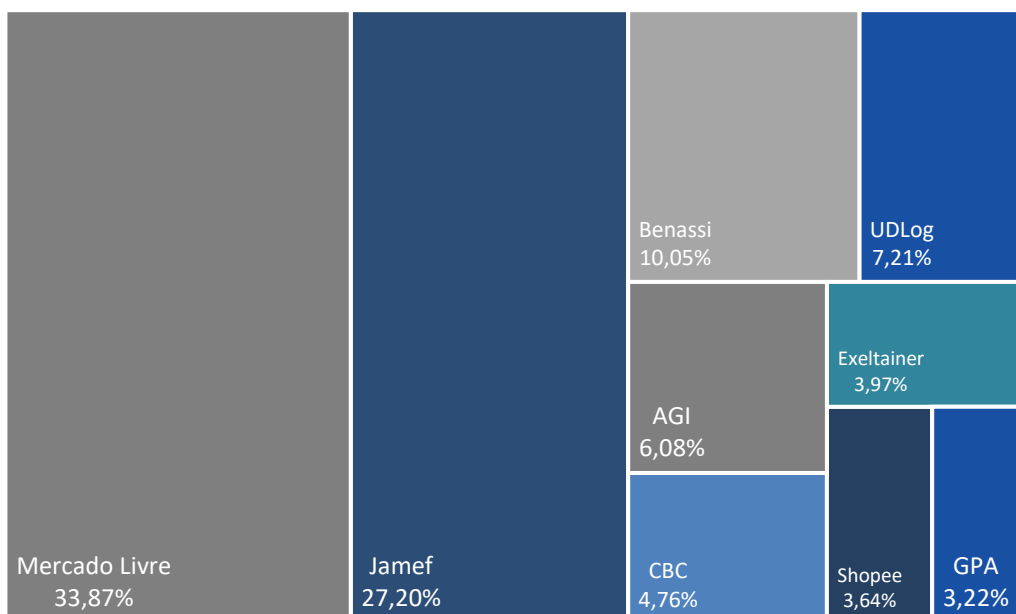


CPLG Meli Curitiba

| Imóvel | Valor de Aquisição (R\$) | ABL Total (m ²) | ABL Própria (m ²) | Participação (%) | Localização |
|--------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------|---------------------------|
| CPLG Mauá | 188.954.794 | 48.416 | 48.416 | 100% | Mauá, SP |
| CPLG Osasco | 163.645.206 | 35.011 | 35.011 | 100% | Osasco, SP |
| CPLG Imigrantes | 90.000.000 | 74.926 | 24.884 | 33% | São Bernardo do Campo, SP |
| CPLG Meli Curitiba | 157.500.000 | 91.190 | 39.959 | 44% | Araucária, PR |
| Total | 600.100.000 | 249.543 | 148.270 | 59 % | - |

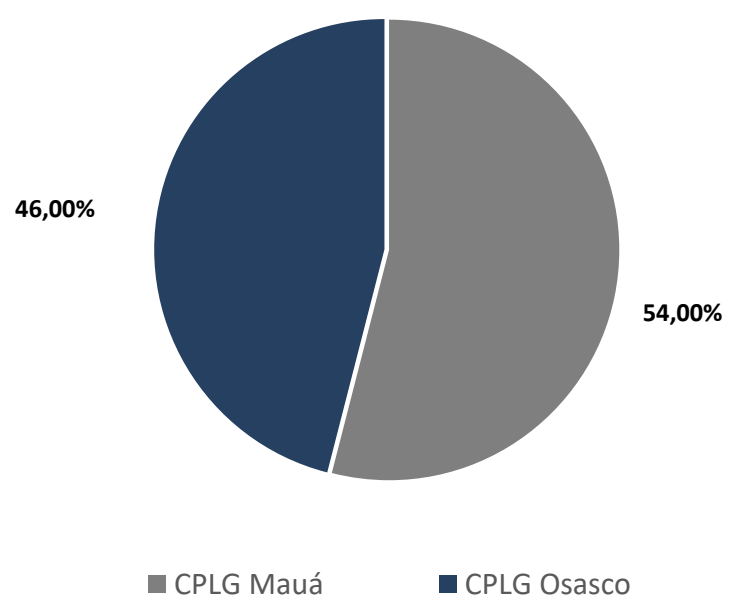
Exposição por Locatário (% Receita)

Ativos Performados e Em Desenvolvimento



Receita por Empreendimento (%)

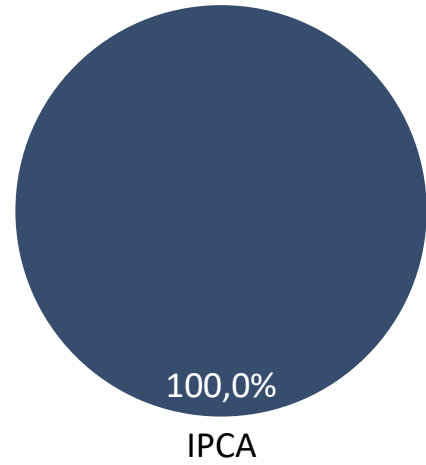
Ativos Performados



Principais Inquilinos

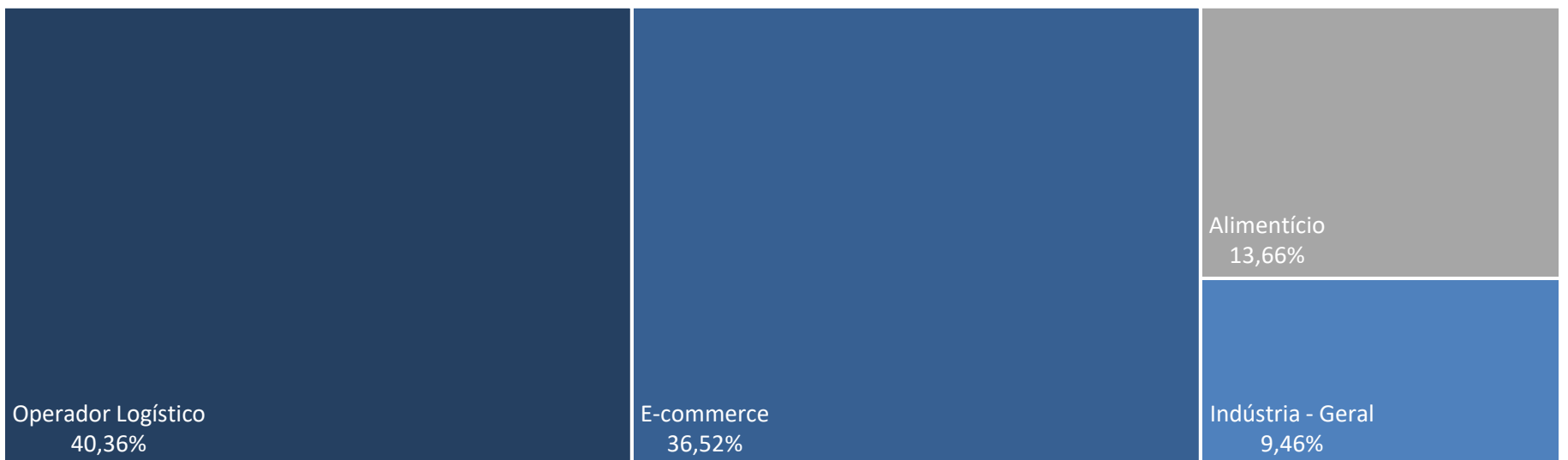


Indexador (% Receita) Ativos Performados



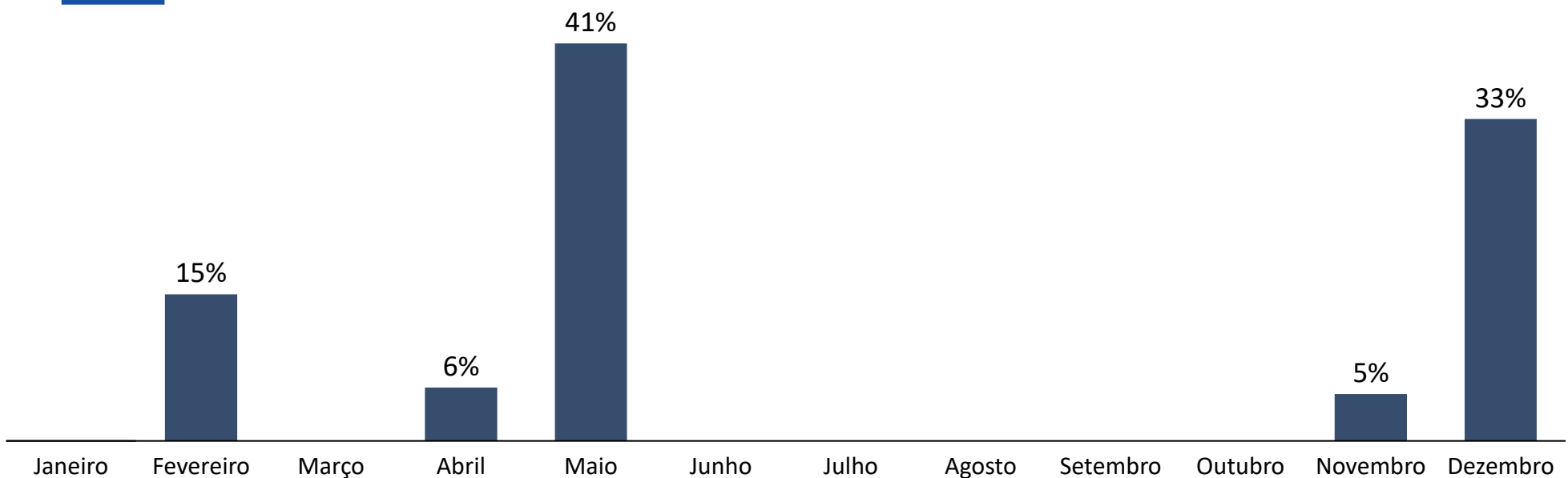
Distribuição Setorial (% ABL Contratada)

Ativos Performados e Em Desenvolvimento



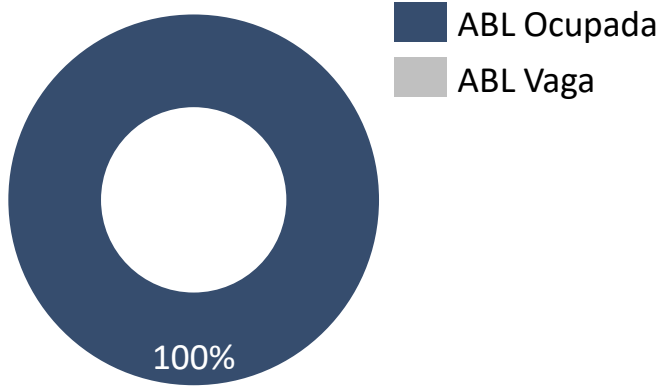
Mês de Reajuste dos Contratos (% Receita)

Ativos Performados



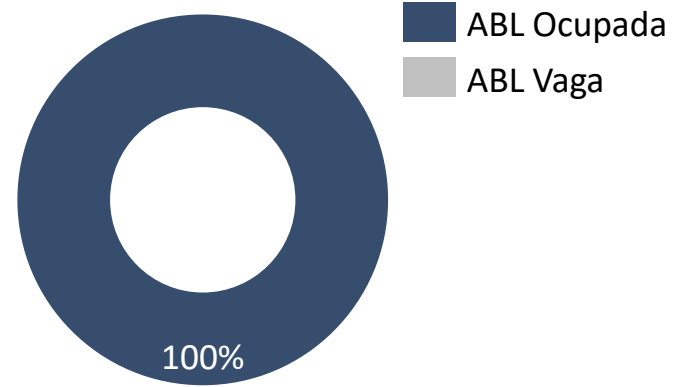
Vacância Física (%)

Ativos Performados



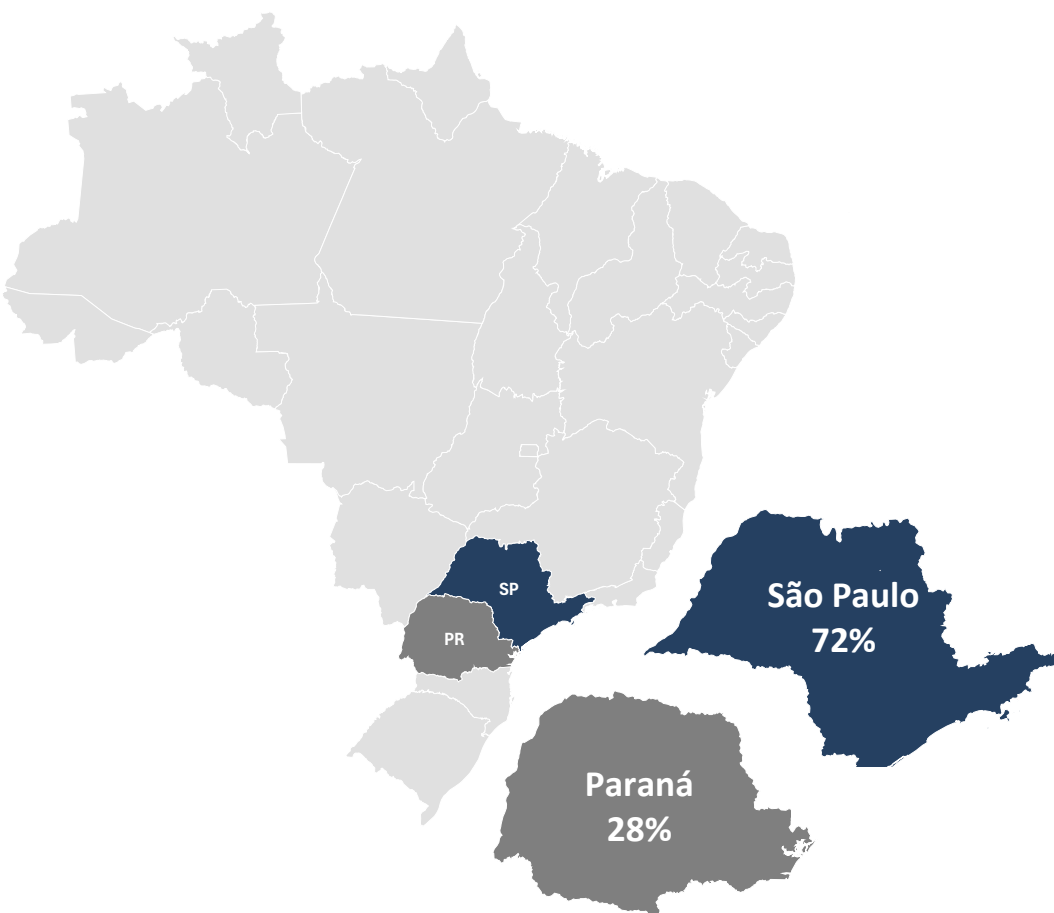
Vacância Financeira (%)

Ativos Performados



Distribuição Geográfica (% Receita)

Ativos Performados e Em Desenvolvimento



Tipologia dos Contratos (% Receita)

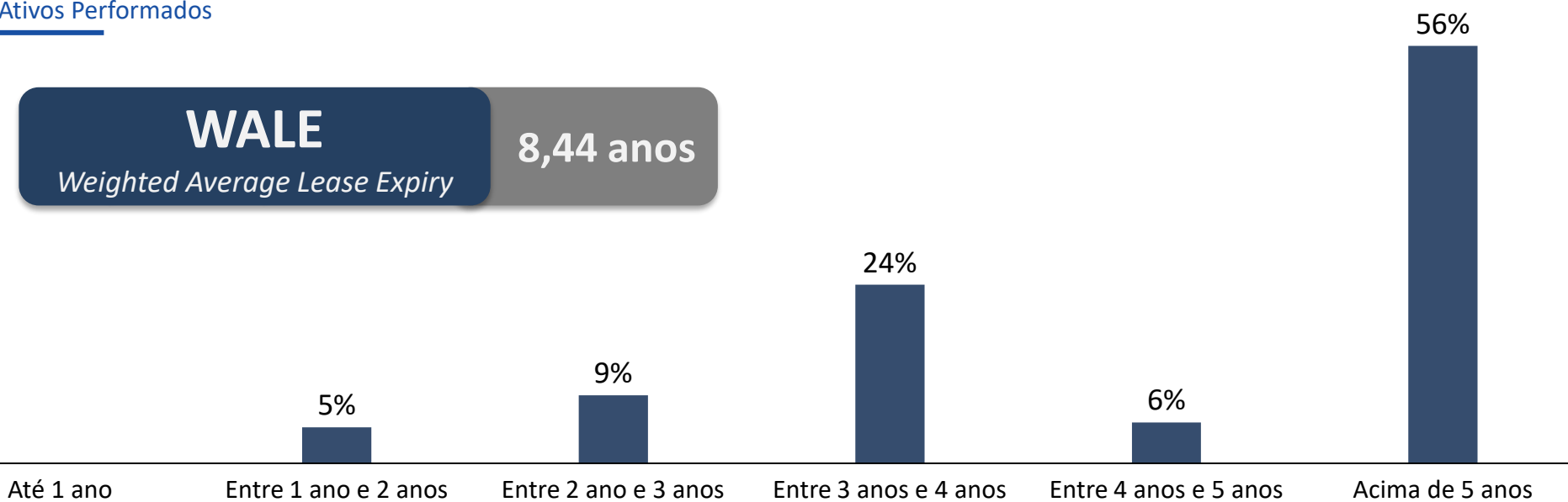
Ativos Performados



Prazo de Término dos Contratos (% Receita)

Ativos Performados

WALE
Weighted Average Lease Expiry
8,44 anos



Portfólio de Ativos | Performados

CPLG Osasco (Osasco, SP)

Galpão logístico **Triple A**.

Ativo entregue no **4º trimestre de 2023** com área bruta locável total de **35.011,07 m²**, localizado em **Osasco**, uma das regiões mais nobres e que mais capturou preço de locação em galpões logísticos nos últimos anos.

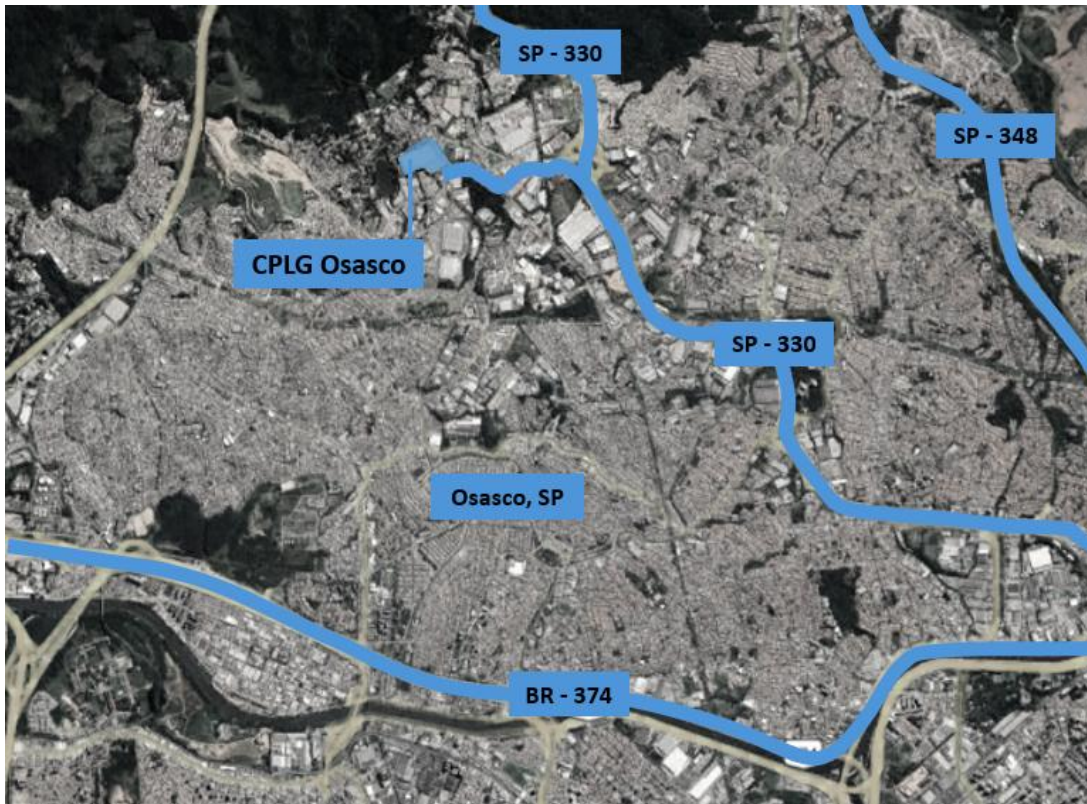
O ativo conta com **114 docas** no total e **eficiência construtiva de 80%**.

91% do ativo encontra-se locado para a **Jamef** via contrato atípico até julho de 2038, estando os 3.201 m² remanescentes locados para o **Grupo Pão de Açúcar (GPA)**. Ambos os inquilinos realizaram **investimentos relevantes** em equipamentos de automação e refrigeração, consolidando suas operações no *site* em um horizonte de médio/longo prazo.



CPLG Osasco

Localização



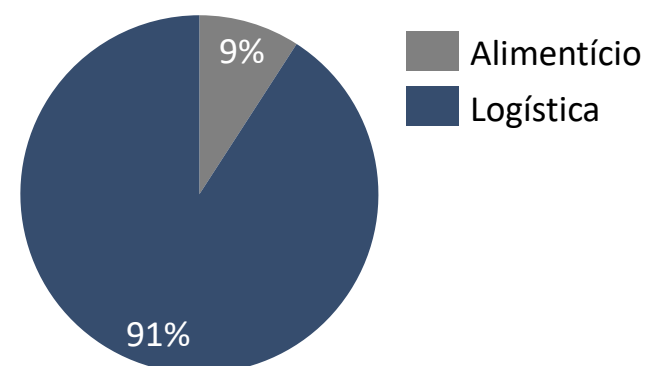
Inquilinos



Informações Técnicas do Ativo

| | |
|-----------------------------|------------------------------|
| ABL (m²) | 35.011 m² |
| Pé Direito Livre (m) | 11,50 m |
| Resistência de Piso (tf/m²) | 6 tf/m² |
| Sistema de Incêndio | SPK (J4) |
| Vagas de Caminhão (un.) | 114 docas e 103 vagas |
| Vagas de Veículos (un.) | 67 vagas |

Participação por Segmento na ABL



Portfólio de Ativos | Performados

CPLG Mauá (Mauá, SP)

Produto logístico **Triple A**.

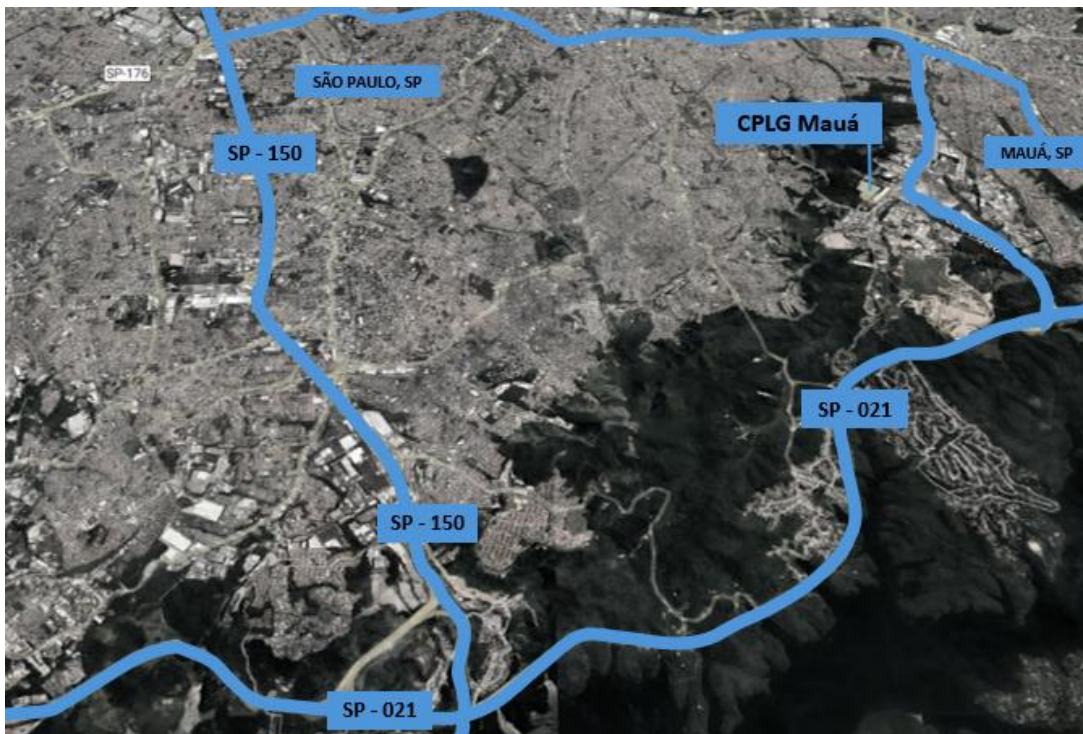
Ativo localizado em **Mauá, SP**, entregue no **4º trimestre de 2023**, com área bruta locável total de **48.417 m²** e alta eficiência construtiva (**78%**).

O complexo está dividido em dois galpões, os quais estão subdivididos em **8 módulos (M1 – M8)**, que encontram-se locados para inquilinos como **Shopee, CBC, Benassi, Exeltainer, UDLOG e AGI**.

A gestão efetivou a locação do módulo remanescente do imóvel CPLG Mauá (M8). Com esta locação, a **vacância física do ativo está zerada** sem grandes concessões de carência e em patamares de preço satisfatórios.



Localização



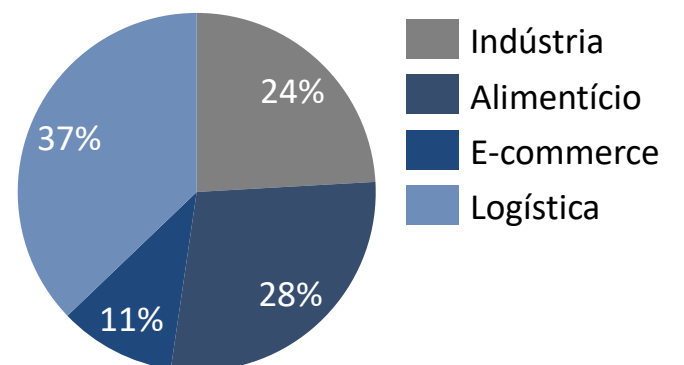
Inquilinos



Informações Técnicas do Ativo

| | |
|-----------------------------|---------------------------|
| ABL (m²) | 48.417 m² |
| Pé Direito Livre (m) | 12,00 m |
| Resistência de Piso (tf/m²) | 6 tf/m² |
| Sistema de Incêndio | SPK (J4) |
| Vagas de Caminhão (un.) | 60 docas e 8 vagas |
| Vagas de Veículos (un.) | 110 vagas |

Participação por Segmento na ABL



Portfólio de Ativos | Em Desenvolvimento

CPLG Imigrantes SBC (São Bernardo do Campo, SP)

Projeto em **desenvolvimento** em parceria com a Sanca Galpões, em um dos **principais eixos logísticos de São Paulo**: entroncamento da Rodovia Imigrantes com o Rodoanel Mario Covas.

O empreendimento será **triple A** e terá uma área bruta locável de **74.926 m²**. A entrega está prevista para o terceiro trimestre de 2025. A tese de investimento neste ativo está **alinhada com a estratégia do fundo**, uma vez que o terreno, no momento da aquisição, encontrava-se terraplenado e **todas as licenças e aprovações já haviam sido obtidas**.

O **retorno estimado sobre o investimento ao ano (yield on cost)** para este projeto é de **10,0% a.a.**

Localização



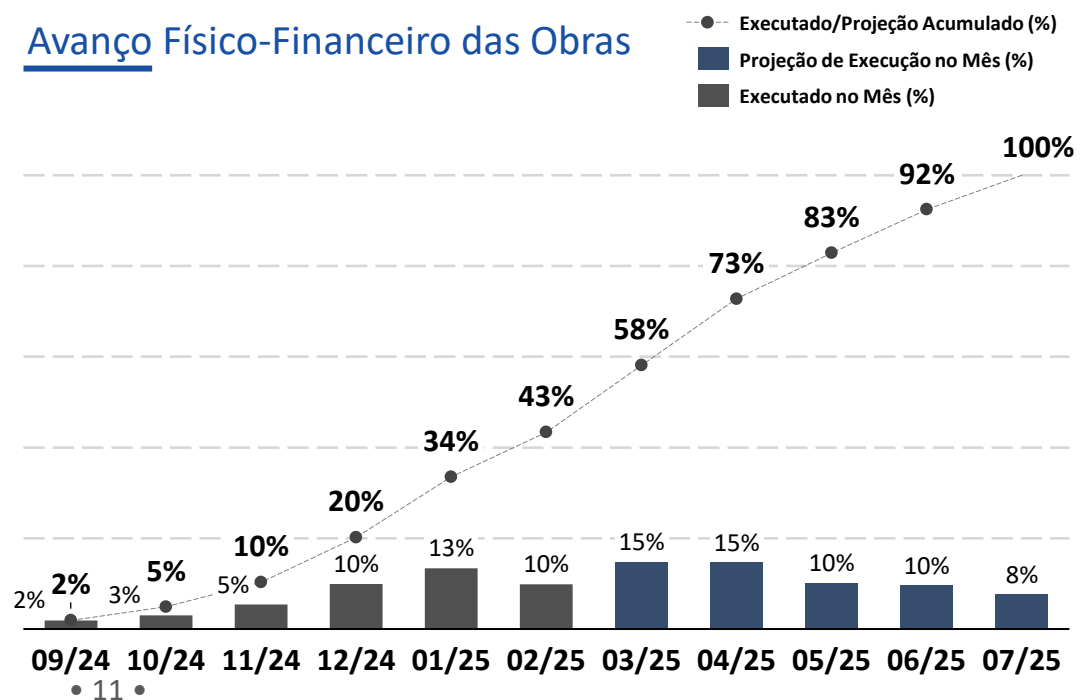
Projeto Arquitetônico



Informações Técnicas do Ativo

| | |
|--|-----------------------------|
| ABL (m ²) | 74.926 m² |
| Pé Direito Livre (m) | 12,00 m |
| Resistência de Piso (tf/m ²) | 5 tf/m² |
| Sistema de Incêndio | SPK (J4) |
| Vagas de Caminhão (un.) | 80 docas e 124 vagas |
| Vagas de Veículos (un.) | 269 vagas |

Avanço Físico-Financeiro das Obras



Portfólio de Ativos | Em Desenvolvimento

CPLG Meli Curitiba (Araucária, PR)

Localização

Projeto para **desenvolvimento** de um empreendimento logístico lastreado na assinatura de um contrato de locação na modalidade **Built To Suit** com o **Mercado Livre**. O contrato de locação é atípico, possui prazo de duração de **10 anos** a partir da entrega e reajuste anual por **IPCA**.

O empreendimento será **triple A** e terá uma área bruta locável (ABL) total de **91.890 m²**, integralmente locados para o **Mercado Livre**. A entrega está prevista para o terceiro trimestre de 2025.

O CPLG ficará com uma **participação de 43,82%** da ABL do empreendimento. O **retorno estimado sobre o investimento ao ano (yield on cost)** para este projeto será de **9,9% a.a.**



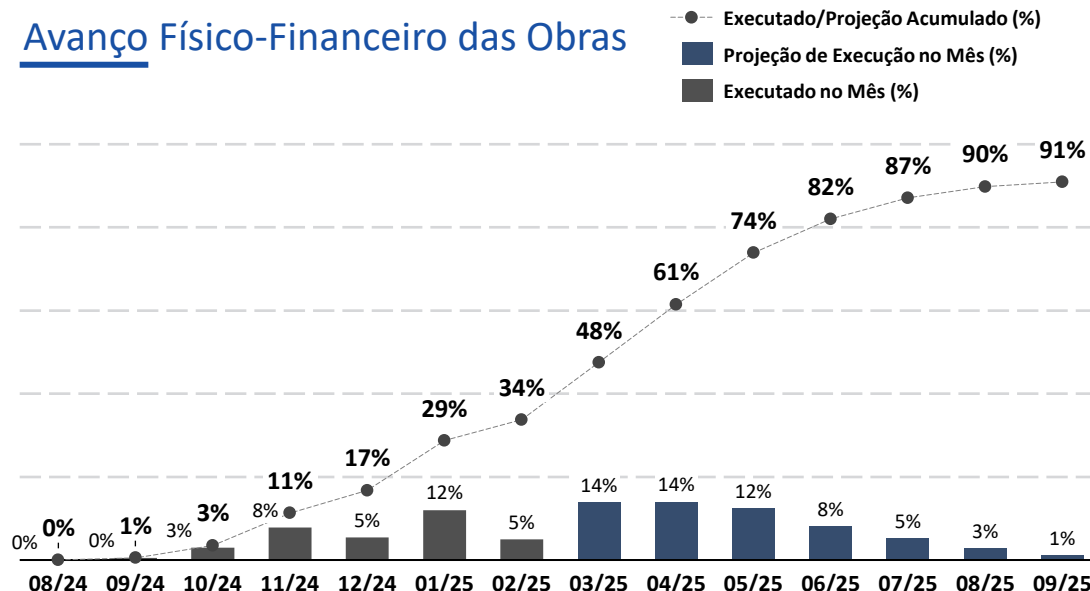
Projeto Arquitetônico



Informações Técnicas do Ativo

| | |
|--|------------------------------|
| ABL (m ²) | 91.890 m² |
| Pé Direito Livre (m) | 12,00 m |
| Resistência de Piso (tf/m ²) | 6 tf/m² |
| Sistema de Incêndio | SPK (J4) |
| Vagas de Caminhão (un.) | 142 docas e 276 vagas |
| Vagas de Veículos (un.) | 310 vagas |

Avanço Físico-Financeiro das Obras



Portfólio de Ativos | Em Desinvestimento



CPLG Meli Cravinhos (Cravinhos, SP)

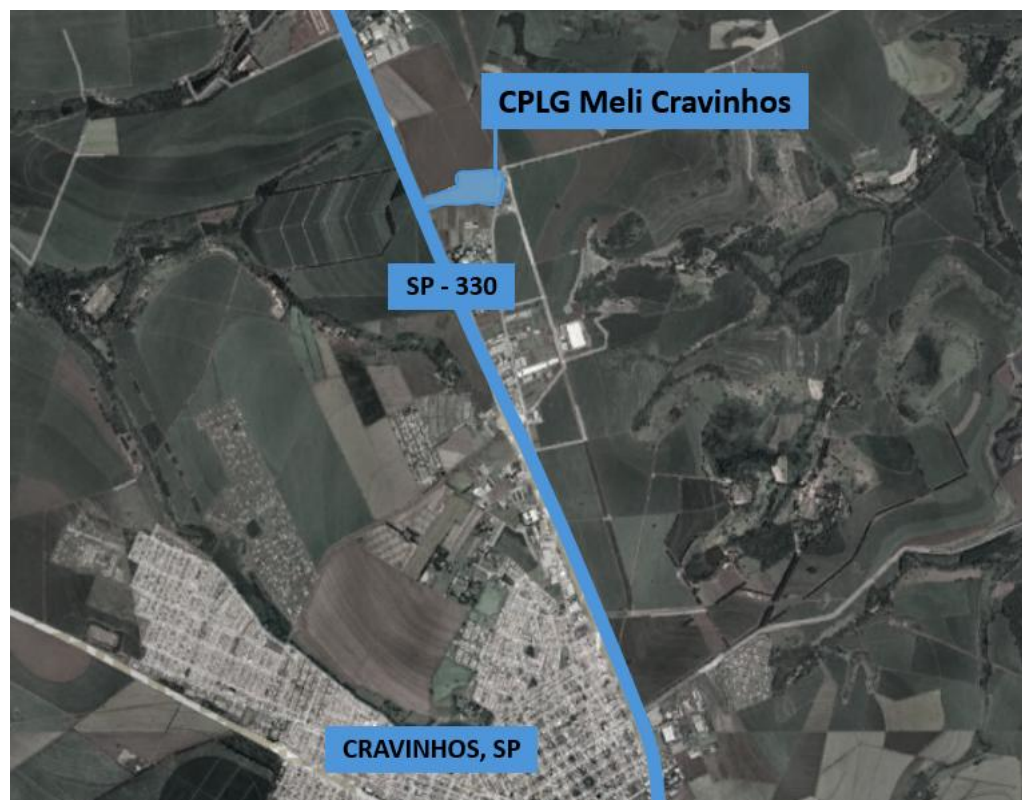
Localização

O primeiro projeto de **desenvolvimento** do Fundo foi um empreendimento logístico lastreado na assinatura de um contrato de locação na modalidade **Built To Suit** com o **Mercado Livre** na região de **Ribeirão Preto, SP**.

O empreendimento possui classificação **triple A** e área bruta locável (ABL) total de **38.383 m²**. O imóvel foi entregue ao inquilino em **Julho de 2024**.

Primeiro aporte do fundo no projeto foi realizado em Dezembro de 2023 e em **Maio de 2024 foi assinado um MOU para venda o ativo**. O lucro estimado para esta operação é de aproximadamente R\$ 25 milhões e a TIR superior a 50%.

O Fundo recebeu, em Outubro de 2024, a **Parcela Final** da transação, no valor total de R\$ 78.562.175 (setenta e oito milhões, quinhentos e sessenta e dois mil, cento e setenta e cinco reais), restando pendente apenas o pagamento da **Parcela Retenção**, no valor de R\$ 5.000.000 (cinco milhões de reais), a ser paga em 6 (seis) meses a contar da data de pagamento da Parcela Final.



Imóvel & Transação

Lucro Proj. da Operação (R\$)

R\$25 MM

Taxa Interna de Retorno (%)

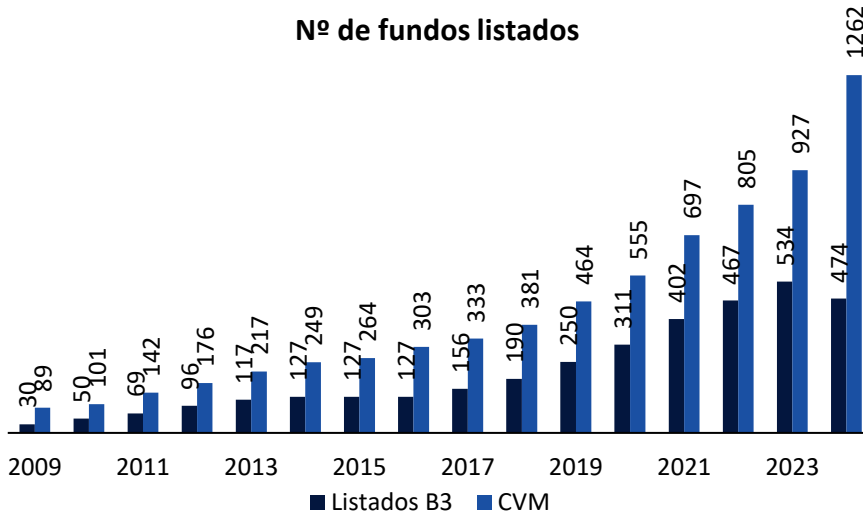
> 50%



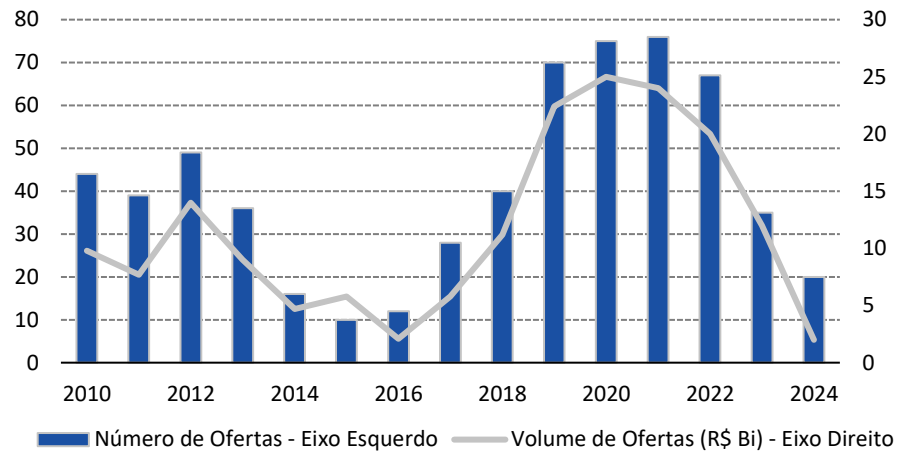
CPLG Mercado Livre Cravinhos

Indústria de FII

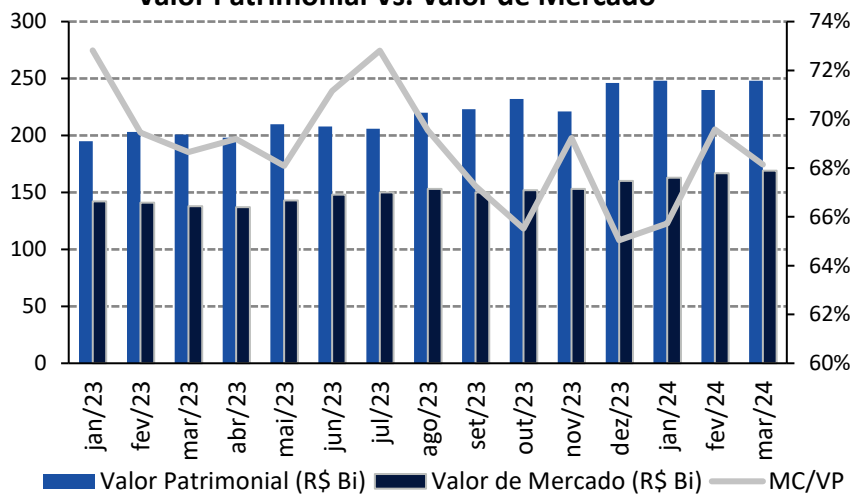
Nº de fundos listados



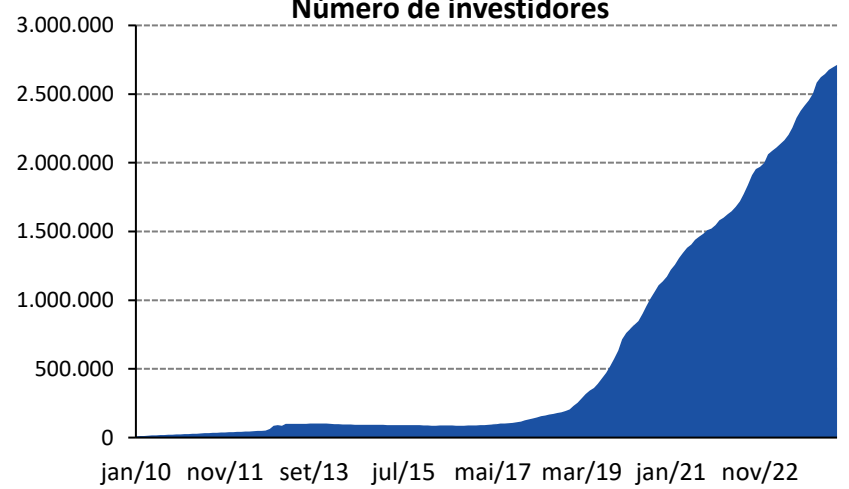
Ofertas Públicas - ICVM 400



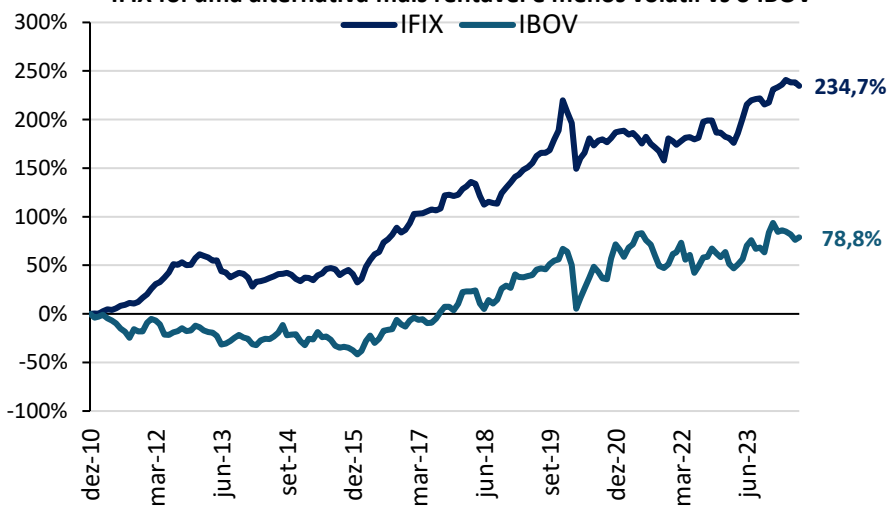
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



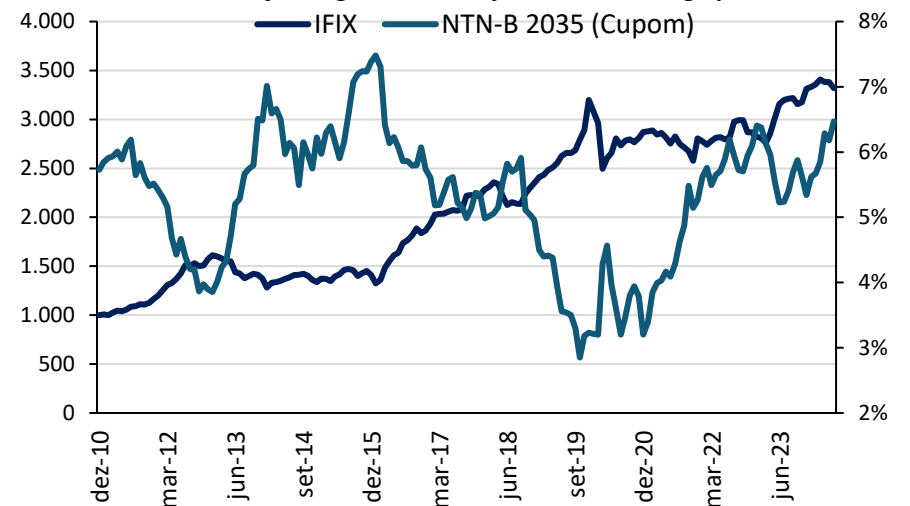
Número de investidores



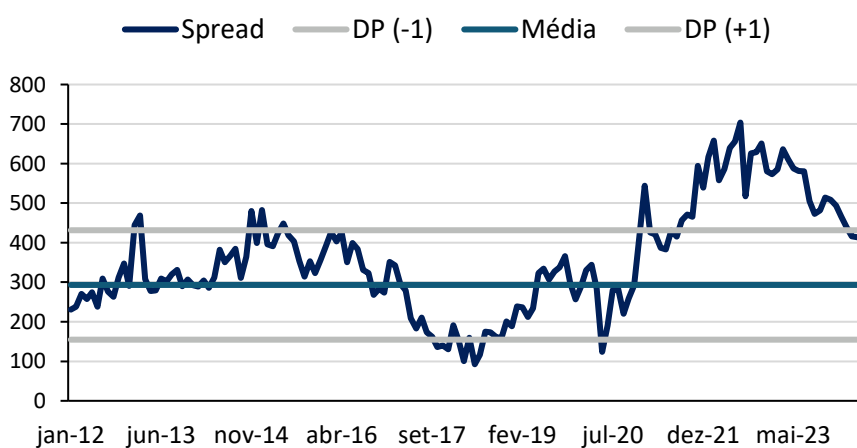
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



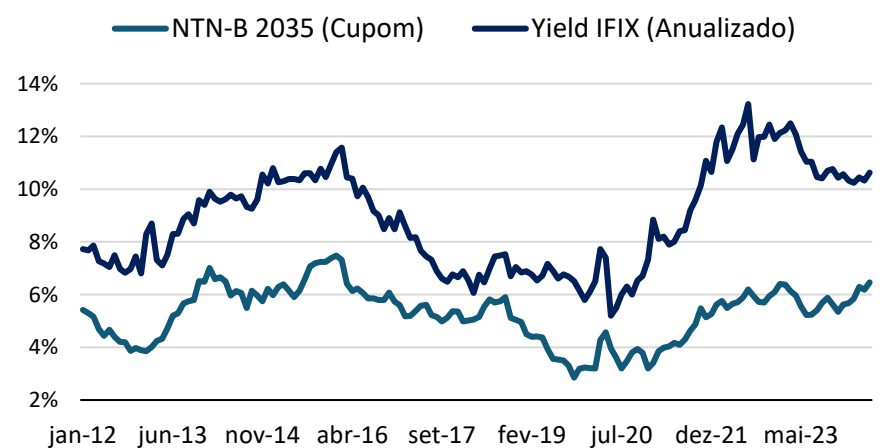
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



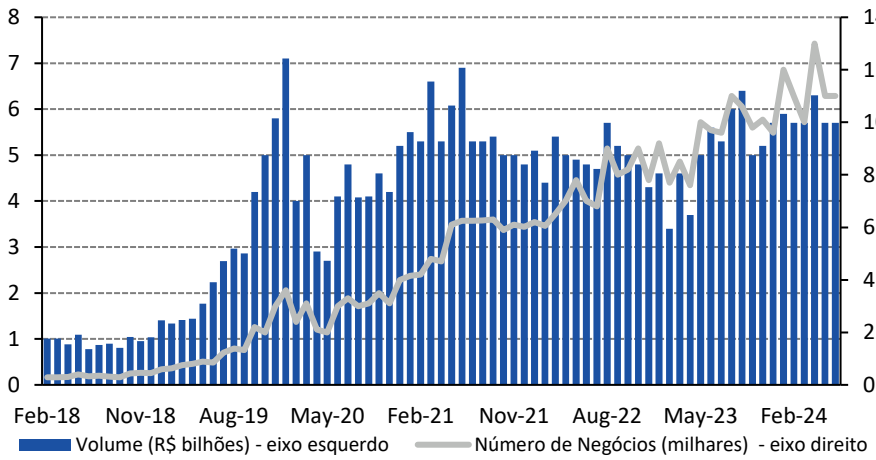
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



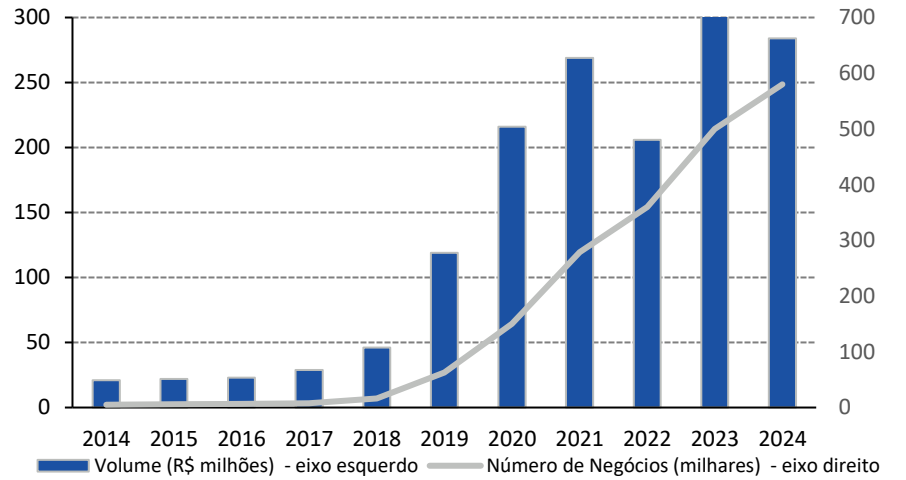
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

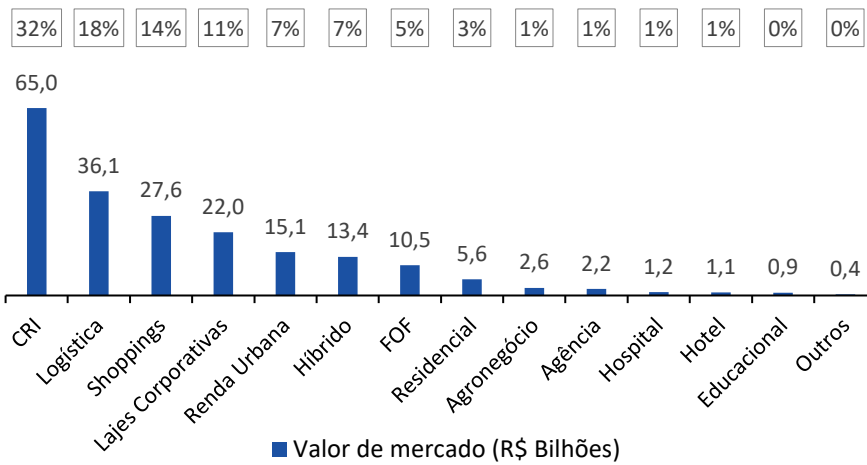
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



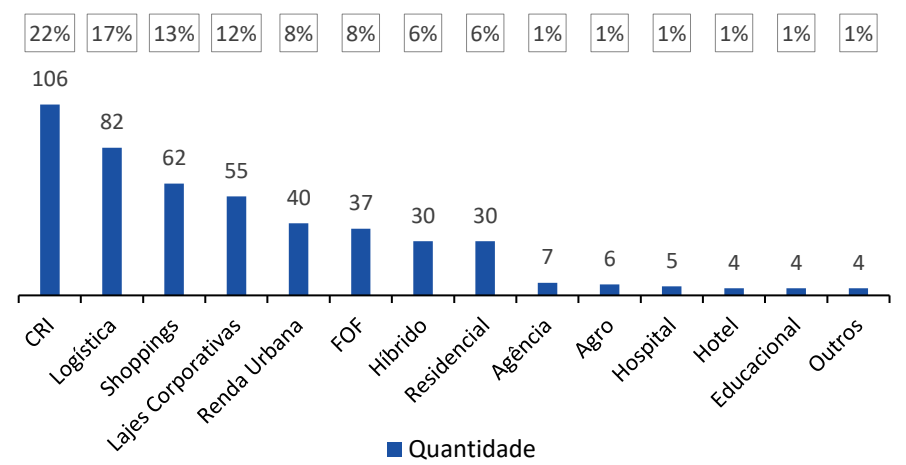
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



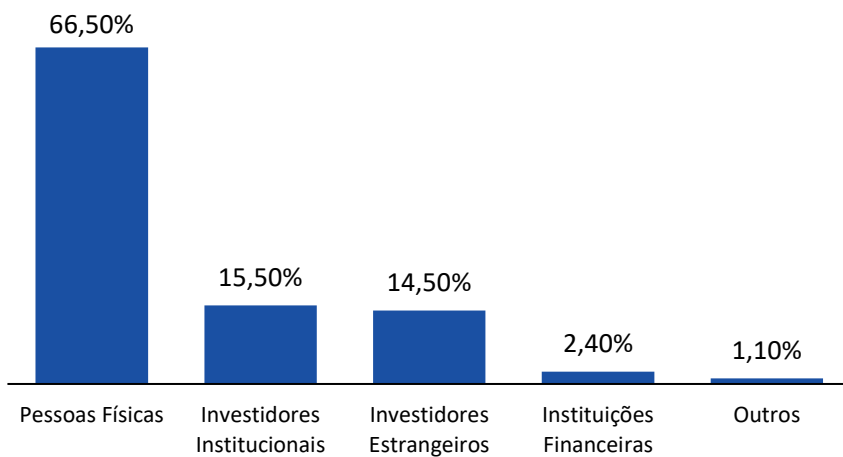
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



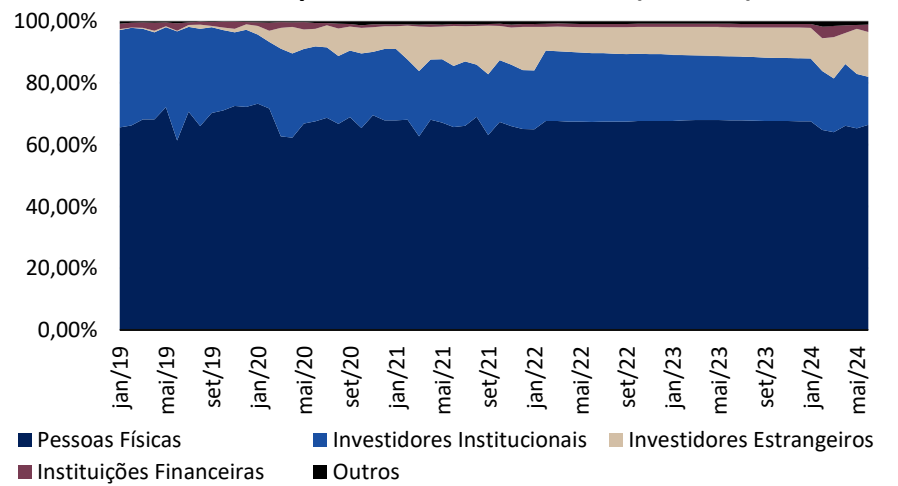
Quantidade de FIIs listados



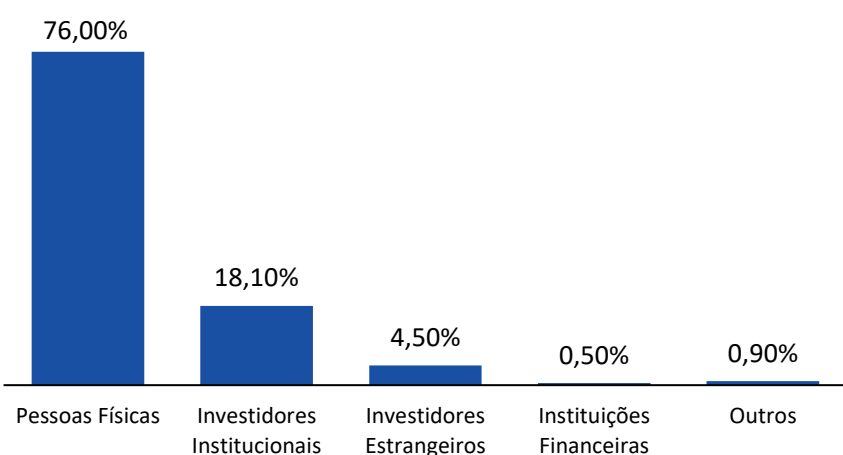
Volume Negociado (%)



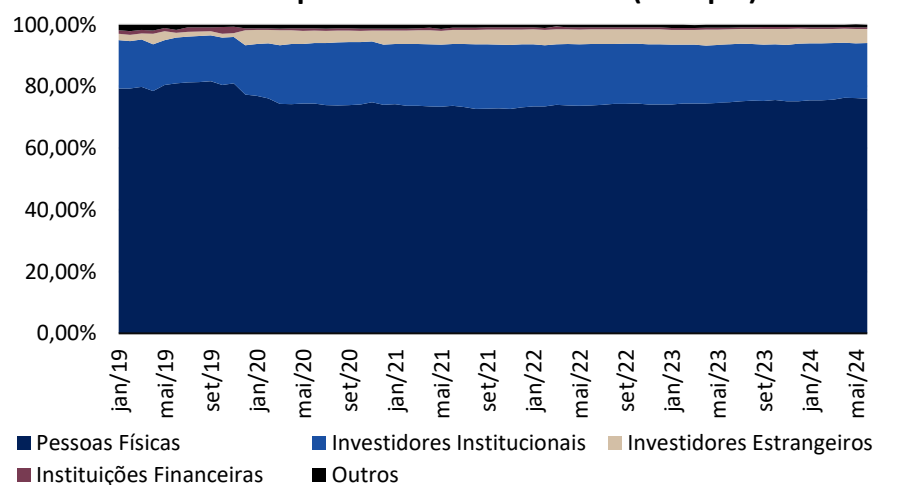
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



GLOSSÁRIO

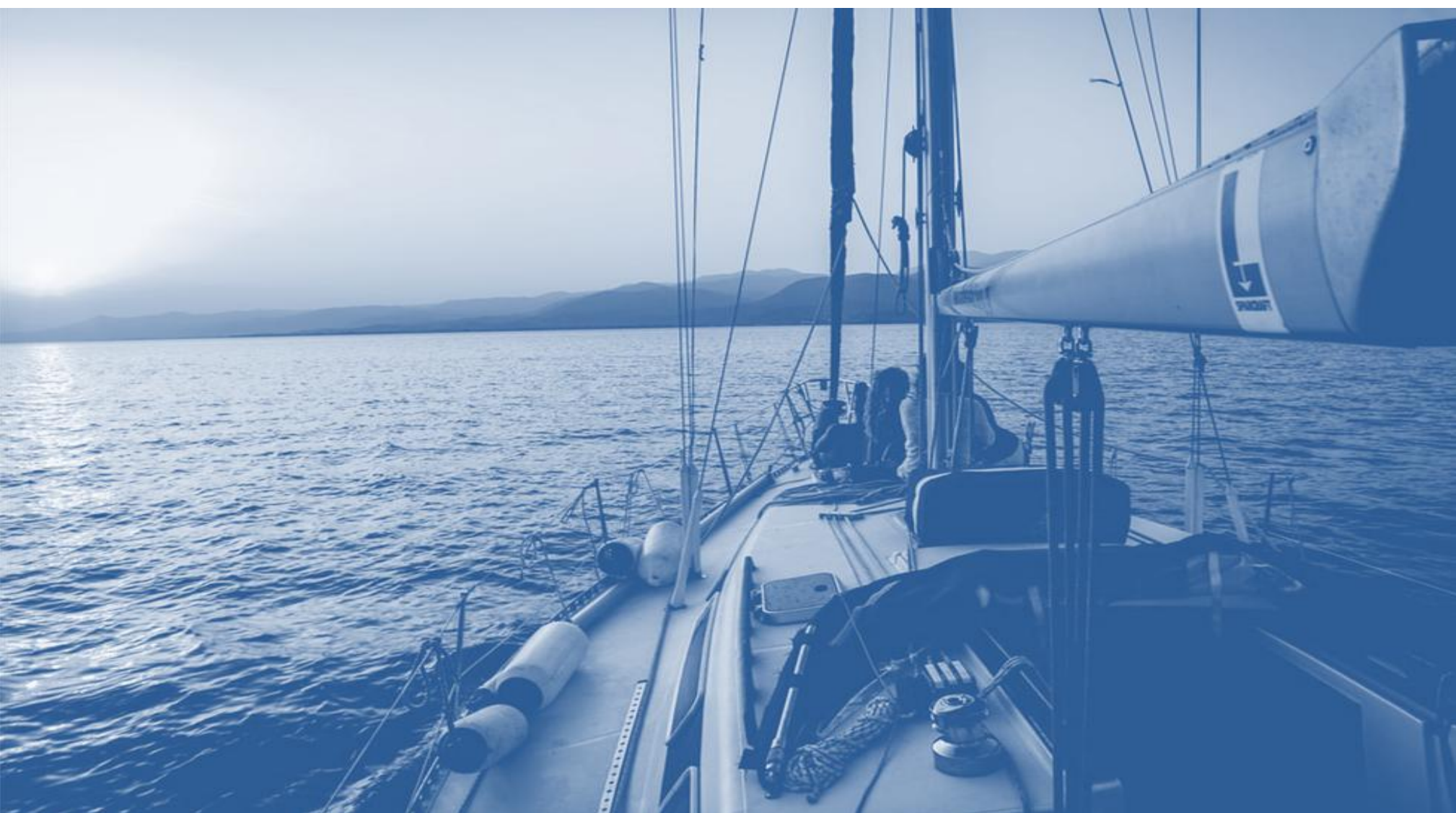


| Termos | Descrição |
|--------------------------------------|---|
| Valor de Mercado (R\$/Cota) | Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês |
| Valor Patrimonial (R\$/Cota) | Valor da cota patrimonial no último dia do mês |
| Valor de Mercado do Fundo | Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas |
| Dividend Yield (Cota Mercado) | Última valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês |
| Dividend Yield (Cota de Emissão) | Última valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão |
| ABRASCE | Associação Brasileira de Shopping Centers |
| ICVA | Índice Cielo do Varejo Ampliado |
| ABL | Área Bruta Locável, área (m ²) total de um imóvel disponível para locação |
| ABL Própria | ABL dos imóveis de titularidade do fundo, ponderada pela participação do fundo nos imóveis |
| IPCA | Índice de Preços ao consumidor amplo, apurado e divulgado pelo IBGE |
| Mix de Lojistas | Composição estratégia das lojas definida pelo administrador dos shoppings |
| NOI (Net Operation Income) | Resultado operacional líquido dos imóveis, representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, Mall & Mídia, receitas comerciais, entre outras, deduzidas das despesas operacionais no nível dos ativos tais como taxa de administração e comercialização, auditoria de lojas e aportes condominiais |
| SSS (SSS) | Vendas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior |
| SSR (SSR) | Aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior |
| Vendas | Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings |
| Taxa de Vacância | % do ABL Vago sobre o ABL total |
| CRI | Certificado de recebível imobiliário |
| Equity | Patrimônio líquido (PL) |
| Built to Suit (BTS) | Construção sob medida |
| SPE | Sociedade de propósito específico |
| MOU | <i>Memorandum of understanding</i> / Memorando de entendimentos |
| CVC | Compromisso de venda e compra |
| Weighted Average Lease Expiry (WALE) | Prazo Médio ponderado de contratos de locação |
| Eficiência Construtiva | Divisão da área total de de piso para armazenagem pela área bruta locável do empreendimento. |

DISCLAIMER



As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. Os resultados que foram obtidos para elaboração do estudo foram baseados em interpretações da gestora dos documentos públicos que são disponibilizados por cada um dos Fundos analisados, assim como informações públicas disponibilizadas nos portais dos órgãos reguladores. Por ser um estudo interpretativo, não necessariamente os resultados obtidos vão condizer com os informados pelas gestoras dos respectivos Fundos. A Capitânia não assume nenhum tipo de responsabilidade por tomadas de decisão de investimento levando em consideração o seu estudo que segue linhas meramente interpretativas de informações públicas que são divulgadas pelos Fundos objeto desse estudo. As informações disponibilizada pelos diferentes Fundos varia em sua forma e periodicidade de informação, de forma que os parâmetros para elaboração do estudo de cada Fundo objeto do estudo pode ser diferente. A Capitânia não assume qualquer tipo de responsabilidade em razão de qualquer interpretação dos dados do estudo, muito menos trata esse estudo como passível de decisão de investimento. A Capitânia não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia autorização da Capitânia.



CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

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

