

RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

DEZEMBRO DE 2025 CAPITÂNIA LOGÍSTICA FII – CPLG11



CNPJ:
52.371.756/0001-40

Início do Fundo:
29/09/2023

Gestor:
Capitânia Investimentos

Administrador:
Vortex Distribuidora de Títulos E Valores
Mobiliários Ltda

Classificação Anbima:
FII Renda Gestão Ativa - Logística

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

Público-Alvo:
Investidores em Geral

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

Quantidade de Cotas:
43.542.510

+ 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 definidos acima, 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\$ 13,15

Valor Patrimonial (R\$/Cota):
R\$ 11,08

Valor de Mercado:
R\$ 572.584.006

Patrimônio Líquido:
R\$ 482.591.589

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 0,20

Dividend Yield²:
19,86 % a.a.

Valor dos Ativos Imobiliários (R\$):
R\$ 95.382.332

ABL Própria (m²):
24.884 m²

¹ Considerando a cota de fechamento de 30/12/2025.
² Dividendo mensal anualizado.

CPLG Mauá



+ Apresentação Capitânia Logística FII – CPLG11

É com satisfação que apresentamos o relatório de gestão referente ao mês de Dezembro de 2025 do Capitânia Logística FII – CPLG11. O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários construídos, terrenos ou edificações em construção, voltados para uso institucional ou comercial.

+ Linha do tempo



Desde dezembro de 2023, a Gestão investiu em 5 ativos e já desinvestiu de 4 deles, conforme abertura abaixo:

| Ativo | Valor de Aquisição (R\$ mm) | Equity Aloçado (R\$ mm) | Valor Desinvestimento (R\$ mm) | Lucro Líquido ¹ (R\$ mm) | TIR (% a.a.) |
|---------------------|--------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|--|-----------------|
| CPLG Meli Cravinhos | 123,248 | 123,248 | 148,562 | 25,31 | 52,6 |
| CPLG Mauá | 188,954 | 148,097 | 203,349 | 22,11 | 13,0 |
| CPLG Osasco | 163,645 | 98,128 | 182,611 | 19,85 | 13,0 |
| CPLG Meli Curitiba | 164,211 | 93,901 | 207,934 | 34,67 | 27,8 |
| CPLG Imigrantes | 95,382 | 95,382 | - | - | - |
| Total | 735,440 | 558,756 | | 101,94 | |

¹ O Lucro Líquido apresentado trata-se de uma projeção com base em previsões futuras de reajuste das parcelas a receber.

+ Comentário do Gestor

Desde dezembro de 2023, quando o CPLG fez o primeiro aporte em um projeto, já foram 5 ativos investidos e 4 desinvestidos, cerca de R\$ 550 milhões alocados em equity, R\$ 730 milhões em valor total de vendas e R\$ 97 milhões em ganho de capital projetado, além do carregamento de aluguel dos ativos no período.

Nesse período, privilegiamos projetos com ciclos relativamente curtos, nos quais conseguimos capturar eficiência operacional de forma rápida, como em Osasco e Mauá, ou com ciclos de desenvolvimento rápido, como em Cravinhos, Araucária e Imigrantes, nos quais concluímos a entrega em menos de 12 meses. Em um país em que o futuro costuma ser incerto, preferimos projetos que atinjam a maturidade de forma relativamente rápida e não hesitamos em desinvestir sempre que entendemos que o investimento alcançou sua maturidade.

Ao final do recebimento de todas as parcelas do preço relativas às vendas, os ativos desinvestidos terão contribuído com uma TIR média de 19,55% a.a. para o fundo, contra um IFIX de 9,86% no período. São números robustos, que, agora, nos permitem projetar um dividend yield alvo de 14,12% a.a. pelos próximos 24 meses, e são consequência da visão da equipe de gestão para investimento direto em tijolo: com foco no retorno absoluto de cada projeto, ainda que em detrimento de eventual carregamento no curto prazo.

Adicionalmente, a conclusão dos desinvestimentos realizados no segundo semestre de 2025 também nos permitiu a redução total do endividamento do Fundo, ainda que seu nível de alavancagem e custo financeiro tenham sido geradores de valor para os projetos e, conseqüentemente, aos cotistas.

Na frente comercial, a Gestão está trabalhando atualmente o seu único ativo performado, o CPLG Imigrantes SBC, com tratativas já iniciadas para locação parcial e total do empreendimento, que foi entregue no segundo semestre de 2025.

Para o ano de 2026 e seu próximo ciclo de investimentos, seguiremos atentos a oportunidades em “tijolo” direto, especialmente através de novos desenvolvimentos, com horizontes de prazo curtos e vinculados a contratos built-to-suit com bons inquilinos. Além dos níveis mínimos de vacância registrados nas principais praças brasileiras, a percepção da Gestão é de que há forte demanda de locação por projetos logísticos AAA em São Paulo e demais capitais, puxada principalmente pelos players de e-commerce. Uma vez que tal demanda não será suprida pelos projetos em desenvolvimento no formato especulativo, cria-se um ambiente de oportunidades para investimento em projetos AAA, vinculados a inquilinos com bom risco de crédito via contratos de prazos longos e com penalidades por rescisão antecipada bastante restritivas.

Enquanto isso, estamos acompanhando de perto as oportunidades geradas pela assimetria entre os preços de ativos logísticos na economia real e os *valuations* implícitos nas cotas de muitos fundos imobiliários listados na bolsa. São fundos listados com bons portfólios, bom carregamento e com descontos significativos em relação ao custo de reposição, gerando excelentes oportunidades de alocação para o caixa gerado pela venda do portfólio.



+ Resultado Mensal e Acumulado



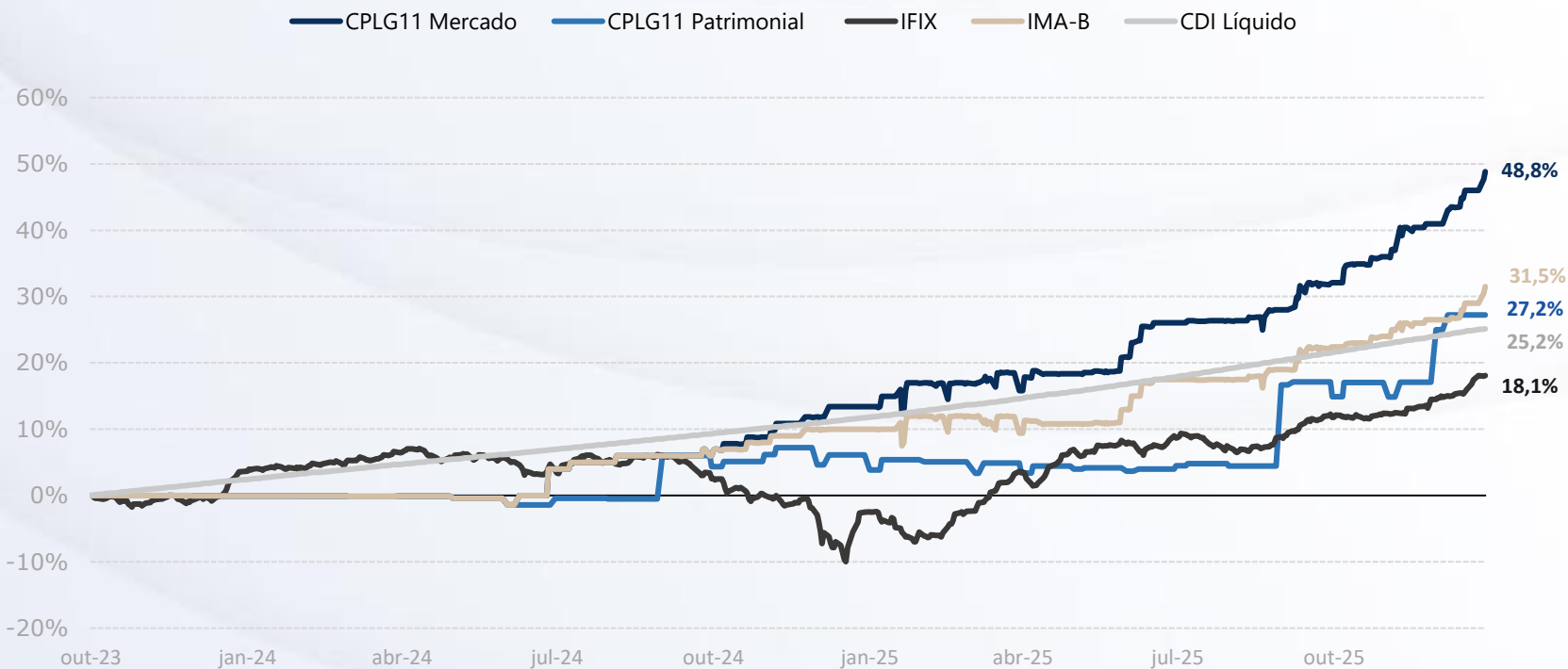
O Fundo reconheceu, no mês de Dezembro de 2025, resultado (base caixa) de aproximadamente R\$ 0,72/cota.

| Demonstração de Resultado CPLG 11 | jul-25 | ago-25 | set-25 | out-25 | nov-25 | dez-25 | 2025 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| Receitas | 473.969 | 1.800.078 | 19.068.711 | 1.192.228 | 7.722.169 | 32.101.135 | 64.735.732 |
| Receita de Locação | 459.992 | 1.761.718 | 1.316.918 | 901.478 | 1.373.081 | - | 11.917.217 |
| Lucro/Prejuízo com Venda de Imóveis | - | - | 17.665.532 | - | 6.025.226 | 30.552.747 | 54.243.504 |
| Rendimento de FII | - | - | 20.644 | 151.475 | 64.308 | 1.395.797 | 1.992.026 |
| Lucro/Prejuízo com Venda de FII | - | - | - | 127.681 | 252.022 | (4.367) | (3.775.966) |
| Rendimento de CRIs | - | - | - | - | - | - | - |
| Lucro/Prejuízo com Venda de CRIs | - | - | - | - | - | - | - |
| Rendimento Caixa | 13.977 | 38.360 | 65.617 | 11.594 | 7.532 | 156.958 | 358.950 |
| Despesas | (321.027) | (332.839) | (325.052) | (409.818) | (514.540) | (658.672) | (4.392.578) |
| Taxa de Administração | (26.266) | (28.950) | (28.220) | (30.625) | (42.088) | (34.191) | (358.330) |
| Taxa de Gestão | (210.219) | (243.339) | (225.763) | (258.614) | (336.700) | (273.530) | (2.892.086) |
| Imposto sobre ganho de capital | - | - | - | - | - | - | - |
| Despesas Imobiliárias | (17.500) | (46.993) | - | (52.627) | (11.211) | (17.501) | (251.395) |
| Outras Despesas | (67.042) | (13.557) | (71.069) | (67.951) | (124.542) | (333.449) | (890.768) |
| Resultado | 152.942 | 1.467.239 | 18.743.660 | 782.410 | 7.207.628 | 31.442.463 | 60.343.154 |
| Resultado / cota | 0,00 | 0,04 | 0,43 | 0,02 | 0,17 | 0,72 | - |
| Resultado Acumulado / cota | 0,01 | 0,01 | 0,24 | 0,05 | 0,02 | 0,54 | 0,54 |

+ Retorno Acumulado do Fundo



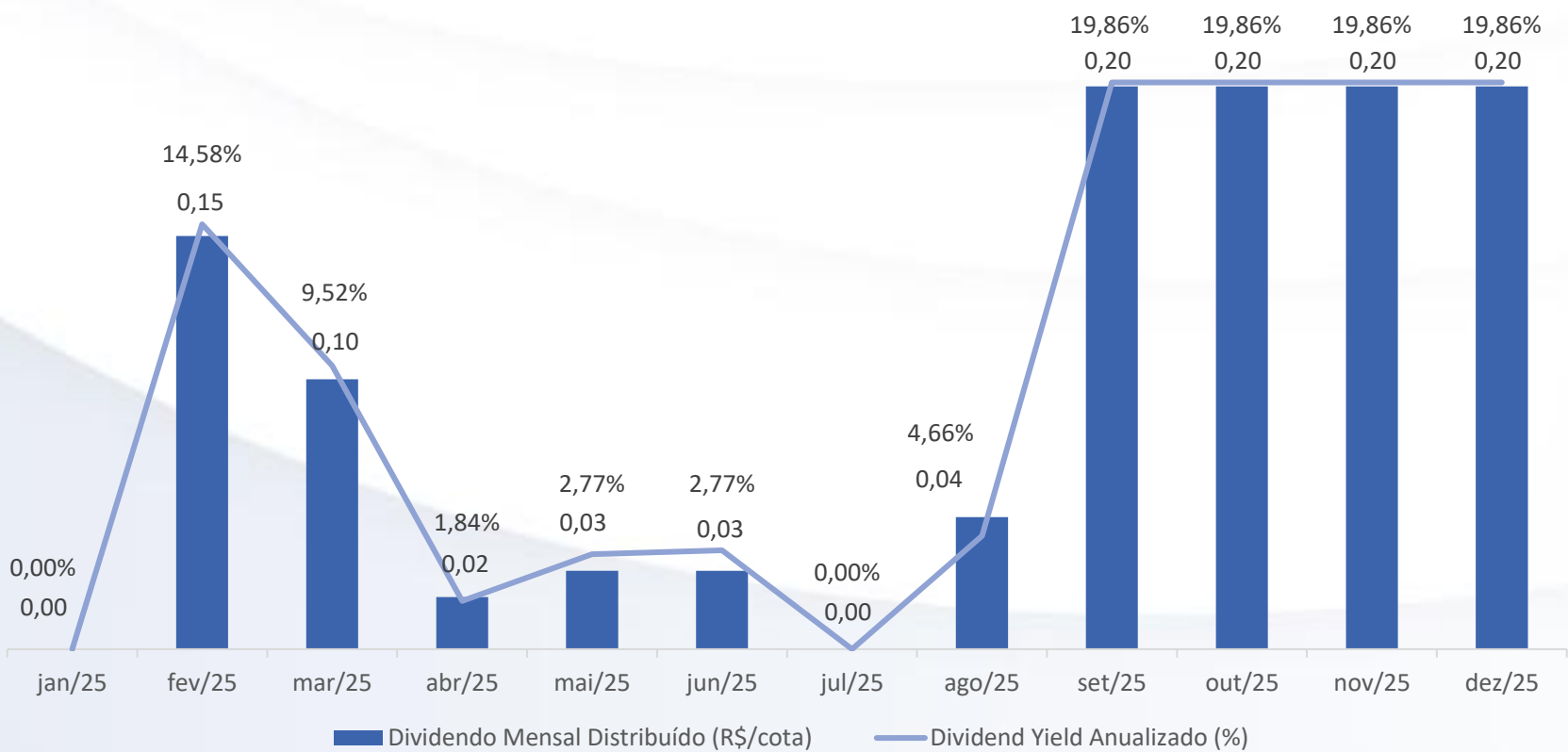
Desde o seu início, em Outubro de 2023, a cota patrimonial ajustada do Fundo rendeu 27,2%, versus 18,1% do IFIX e 25,2% do CDI Líquido.



+ Distribuição de Dividendos



O Fundo distribuiu, no mês de dezembro, R\$ 0,20 por cota, o equivalente a um *dividend yield* de 19,86 % a.a., considerando a cota de fechamento de 30/12/2025.



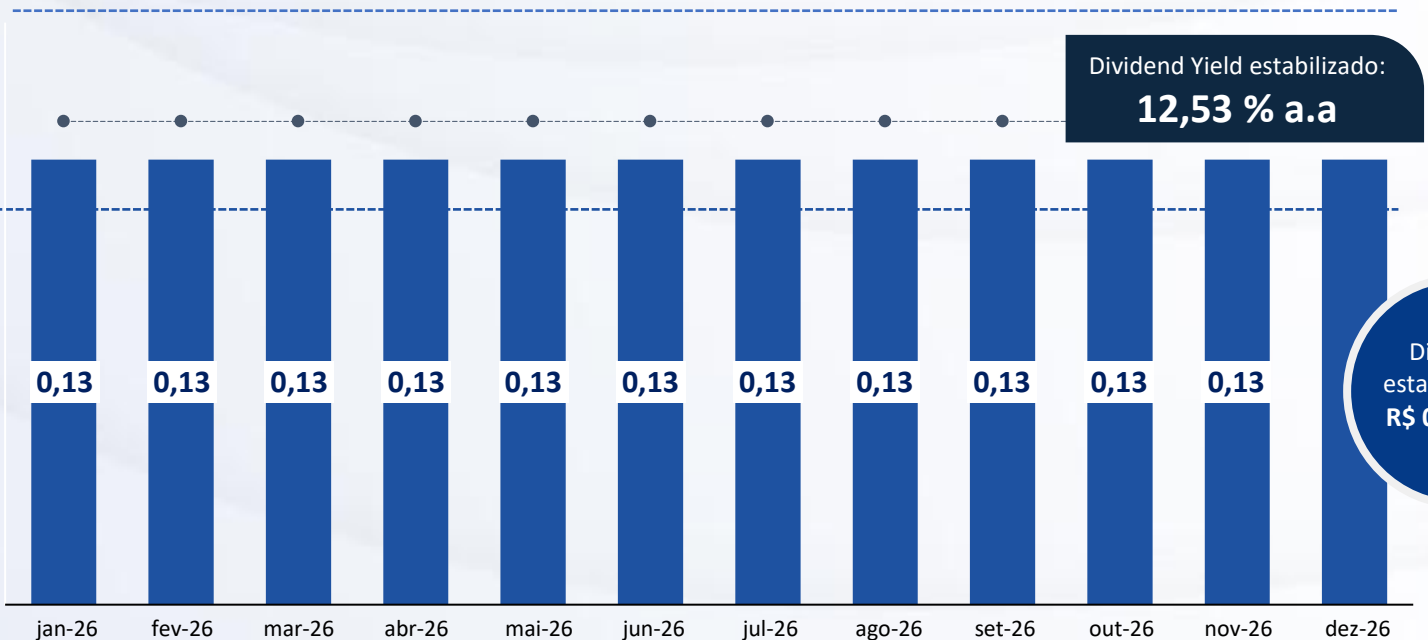
+ Guidance de Dividendos



A Gestão projeta a distribuição de R\$ 0,13/cota pelos próximos 12 meses.

Banda Superior
DY: 14,58% a.a.
R\$ 0,15/cota

Banda Inferior
DY: 10,51 % a.a.
R\$ 0,11/cota



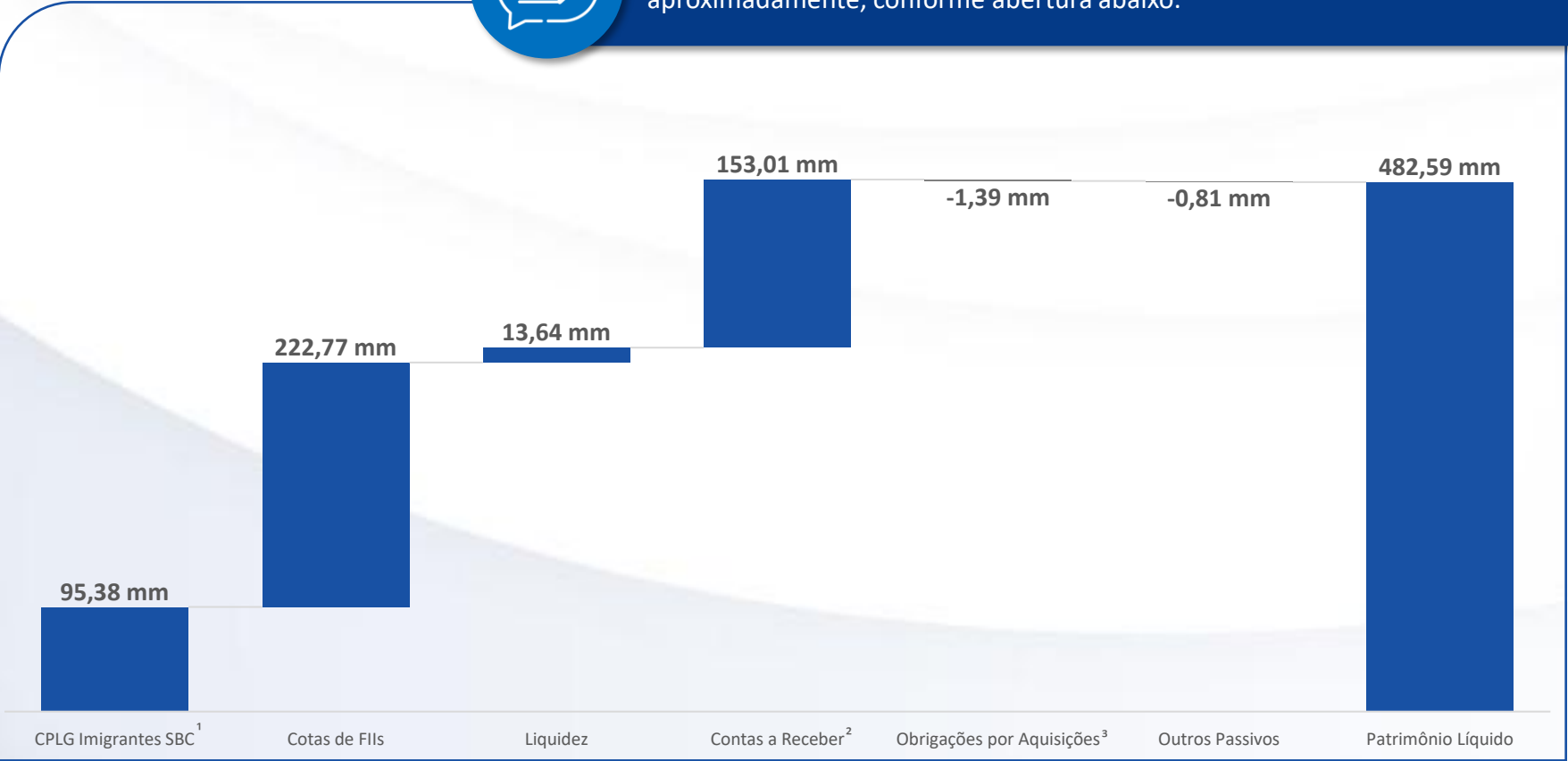
Dividend Yield estabilizado:
12,53 % a.a

Dividendo
estabilizado de
R\$ 0,13/cota.

+ Composição do Patrimônio Líquido (31/12/2025)



O Fundo possui, atualmente, patrimônio líquido de R\$ 483 milhões, aproximadamente, conforme abertura abaixo.



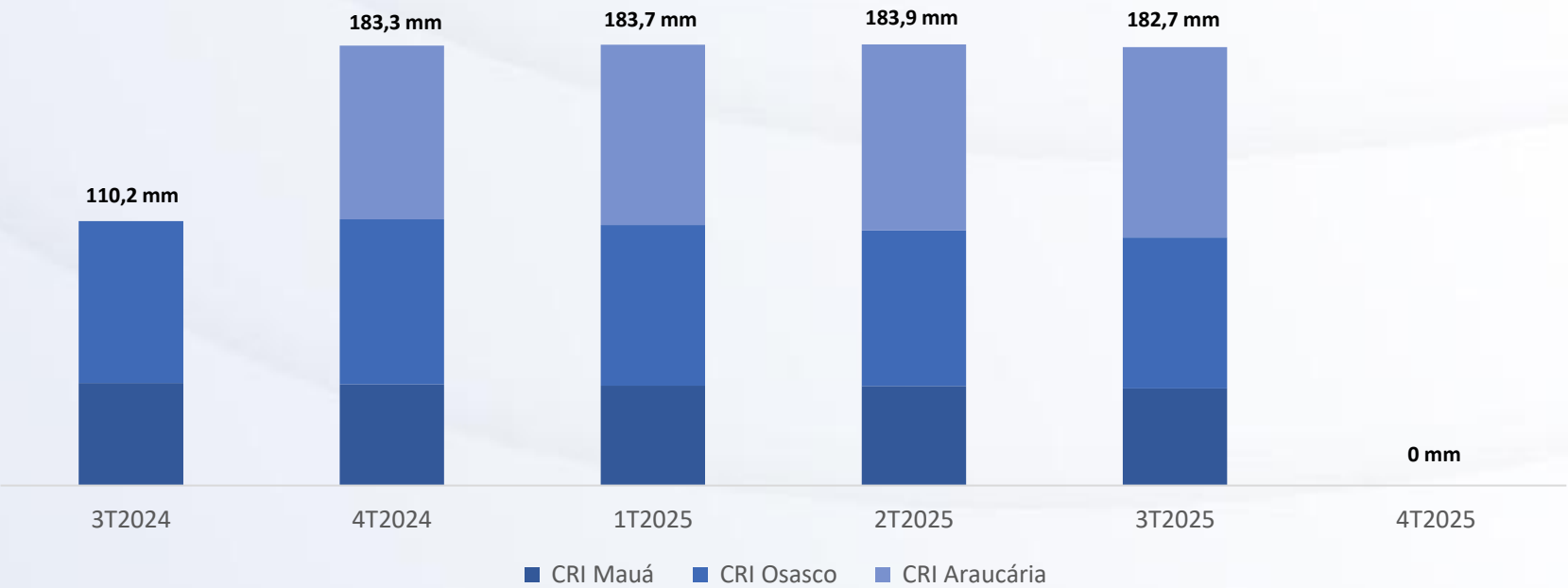
¹ Valor do ativo CPLG Imigrantes SBC marcado a custo.
² Valores a receber referente às vendas dos ativos CPLG Meli Cravinhos, CPLG Meli Araucária, CPLG Mauá e CPLG Osasco.
³ Obrigações referentes aos investimentos residuais a serem efetivados pelo Fundo no projeto CPLG Meli Araucária.

+ Endividamento do Fundo e das SPEs



O fundo, através das transações dos ativos CPLG Osasco, CPLG Mauá e CPLG Araucária, **zerou sua alavancagem**.

Evolução da Alavancagem do CPLG 11 (R\$ Milhões)



+ **Portfólio de Ativos Imobiliários**

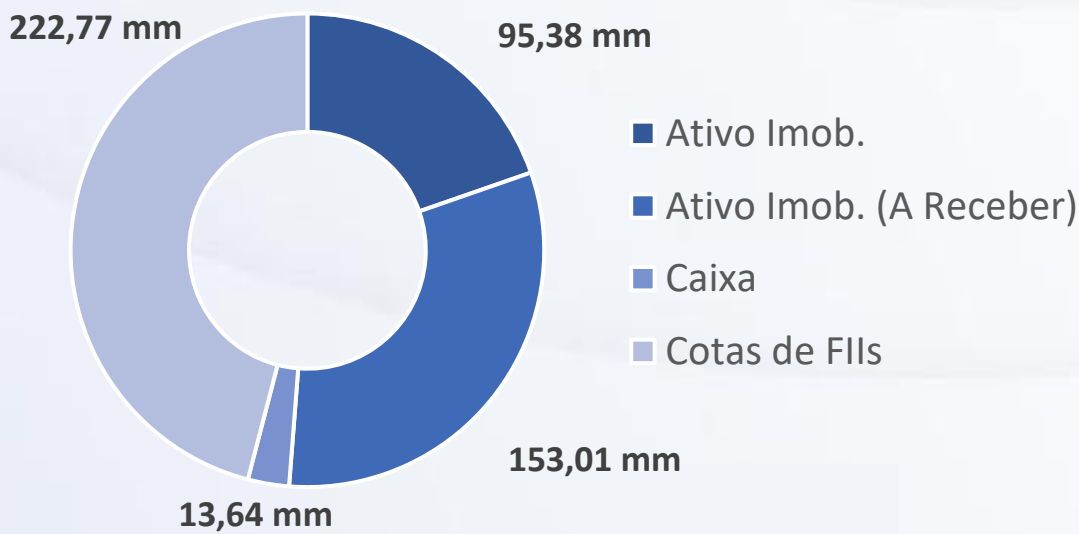
O portfólio imobiliário do fundo é composto por um único ativo imobiliário, o CPLG Imigrantes SBC, o qual encontra-se em etapa de finalização de obra e comercialização para futuras locações.

| Imóvel | Valor de Aquisição (R\$) | ABL Total (m²) | ABL Própria (m²) | Participação (%) | Localização |
|-----------------|--------------------------|----------------|------------------|------------------|---------------------------|
| CPLG Imigrantes | 95.382.000 | 74.926 | 24.884 | 33% | São Bernardo do Campo, SP |
| Total | 95.382.000 | 74.926 | 24.884 | 33 % | - |

+ **Distribuição Geográfica (% ABL)**
Ativos Imobiliários



+ **Alocação por Classe de Ativo**
Em R\$ mm



+ Portfólio de Ativos | Performados

+ CPLG Imigrantes SBC (São Bernardo do Campo, SP)

Projeto 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 é triple A e conta com uma área bruta locável de **74.926 m²**. 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.



+ Portfólio de Ativos | Desinvestido

+ CPLG Meli Curitiba (Araucária, PR)

Desenvolvimento de **empreendimento logístico Triple A (91.890 m² de ABL)** na modalidade Built To Suit para o Mercado Livre. A operação possui 100% de locação lastreada em contrato atípico de 10 anos (a partir da entrega), com reajuste anual pelo IPCA. Desinvestido em Setembro de 2025.



+ Portfólio de Ativos | Desinvestido

+ CPLG Mauá (Mauá, SP)

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**. Ativo desinvestido em Dezembro de 2025.



+ CPLG Osasco (Osasco, SP)

Localizado em **Osasco, SP**, o ativo conta com **35.011 m² de ABL** e encontra-se **100% locado**. A Jamef ocupa 91% da área (contrato atípico até jul/2038), com o saldo (3.201 m²) locado ao GPA. A operação apresenta alta aderência ao imóvel, consolidada por investimentos relevantes dos inquilinos em automação e refrigeração. Ativo desinvestido em Dezembro de 2025.



+ 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 (m²) 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 | Memorandum of understanding / 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.



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

