

RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

JANEIRO DE 2026 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
Mobiliarios 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\$ 12,99

Valor Patrimonial (R\$/Cota):
R\$ 10,83

Valor de Mercado:
R\$ 565.617.205

Patrimônio Líquido:
R\$ 471.402.008

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 0,13

Dividend Yield²:
12,69 % a.a.

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

ABL Própria (m²):
24.299 m²

¹ Considerando a cota de fechamento de 30/01/2026.

² Dividendo mensal anualizado.



+ Apresentação Capitânia Logística FII – CPLG11

É com satisfação que apresentamos o relatório de gestão referente ao mês de Janeiro de 2026 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.

+ Resultado Mensal e Acumulado



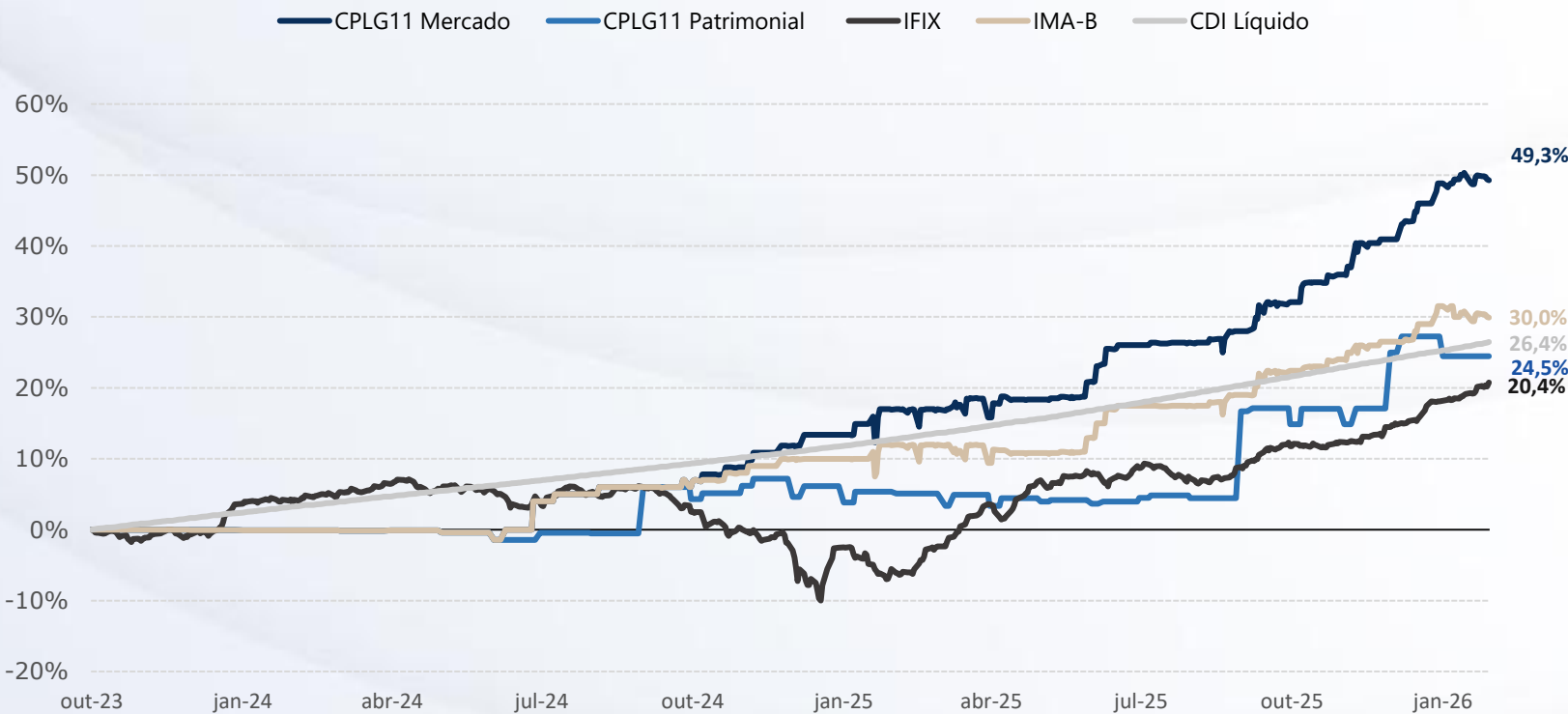
O Fundo reconheceu, no mês de Janeiro de 2026, resultado (base caixa) de aproximadamente R\$ 0,02/cota.

Demonstração de Resultado CPLG 11	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26
Receitas	1.800.078	19.068.711	1.192.228	7.722.169	32.101.135	1.394.382
Receita de Locação	1.761.718	1.316.918	901.478	1.373.081	-	-
Lucro/Prejuízo com Venda de Imóveis	-	17.665.532	-	6.025.226	30.552.747	-
Rendimento de FII	-	20.644	151.475	64.308	1.395.797	1.401.031
Lucro/Prejuízo com Venda de FII	-	-	127.681	252.022	(4.367)	(81.264)
Rendimento de CRIs	-	-	-	-	-	-
Lucro/Prejuízo com Venda de CRIs	-	-	-	-	-	-
Rendimento Caixa	38.360	65.617	11.594	7.532	156.958	74.614
Despesas	(332.839)	(325.052)	(409.818)	(514.540)	(658.672)	(389.156)
Taxa de Administração	(28.950)	(28.220)	(30.625)	(42.088)	(34.191)	(41.160)
Taxa de Gestão	(243.339)	(225.763)	(258.614)	(336.700)	(273.530)	(329.280)
Imposto sobre ganho de capital	-	-	-	-	-	-
Despesas Imobiliárias	(46.993)	-	(52.627)	(11.211)	(17.501)	-
Outras Despesas	(13.557)	(71.069)	(67.951)	(124.542)	(333.449)	(18.716)
Resultado	1.467.239	18.743.660	782.410	7.207.628	31.442.463	1.005.226
Resultado / cota	0,04	0,43	0,02	0,17	0,72	0,02
Resultado Acumulado / cota	0,01	0,24	0,05	0,02	0,54	0,43

+ Retorno Acumulado do Fundo



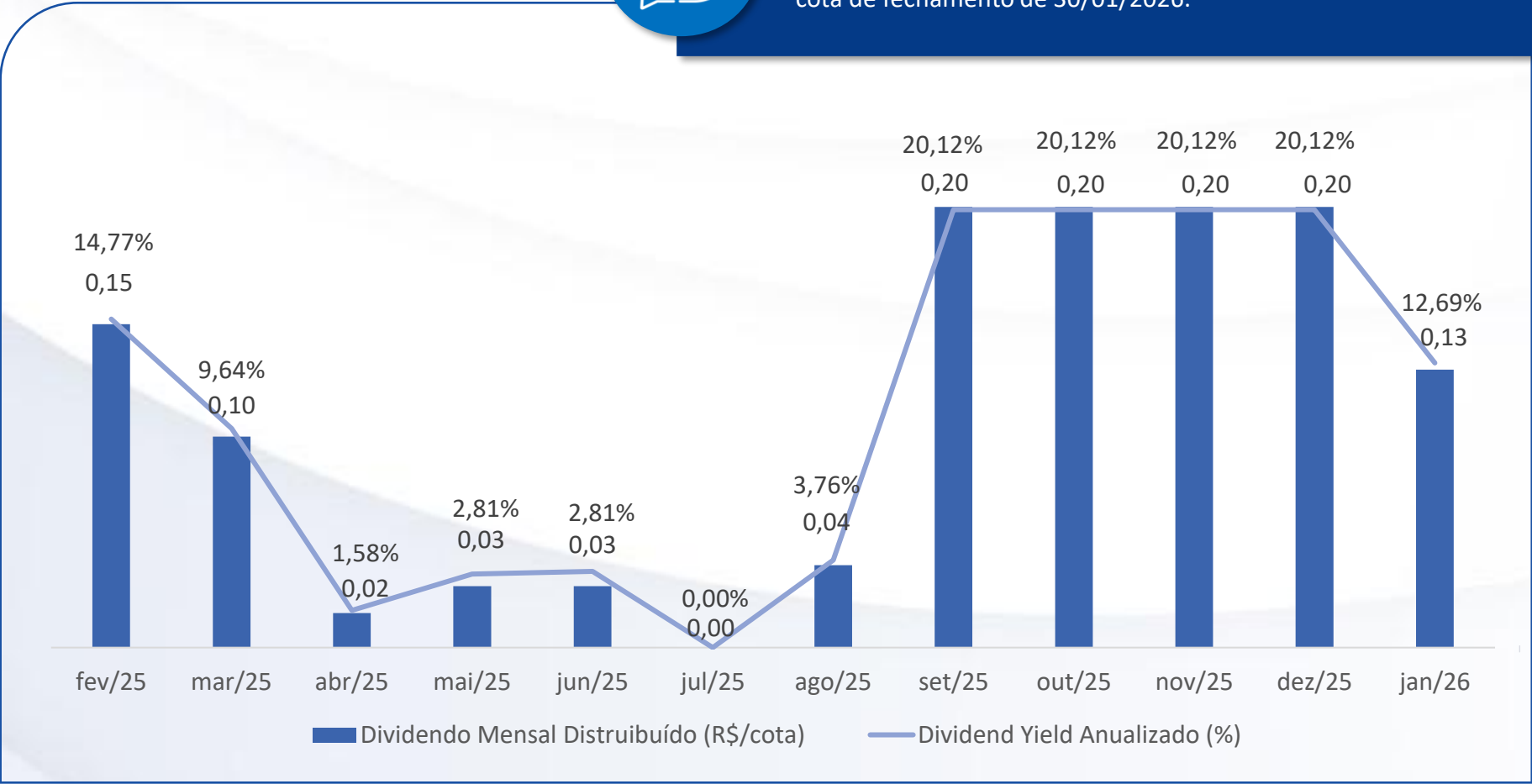
Desde o seu início, em Outubro de 2023, a cota patrimonial ajustada do Fundo rendeu 24,5%, versus 20,4% do IFIX e 26,4% do CDI Líquido.



+ Distribuição de Dividendos



O Fundo distribuiu, no mês de janeiro, R\$ 0,13 por cota, o equivalente a um *dividend yield* de 12,69 % a.a., considerando a cota de fechamento de 30/01/2026.



+ Guidance de Dividendos



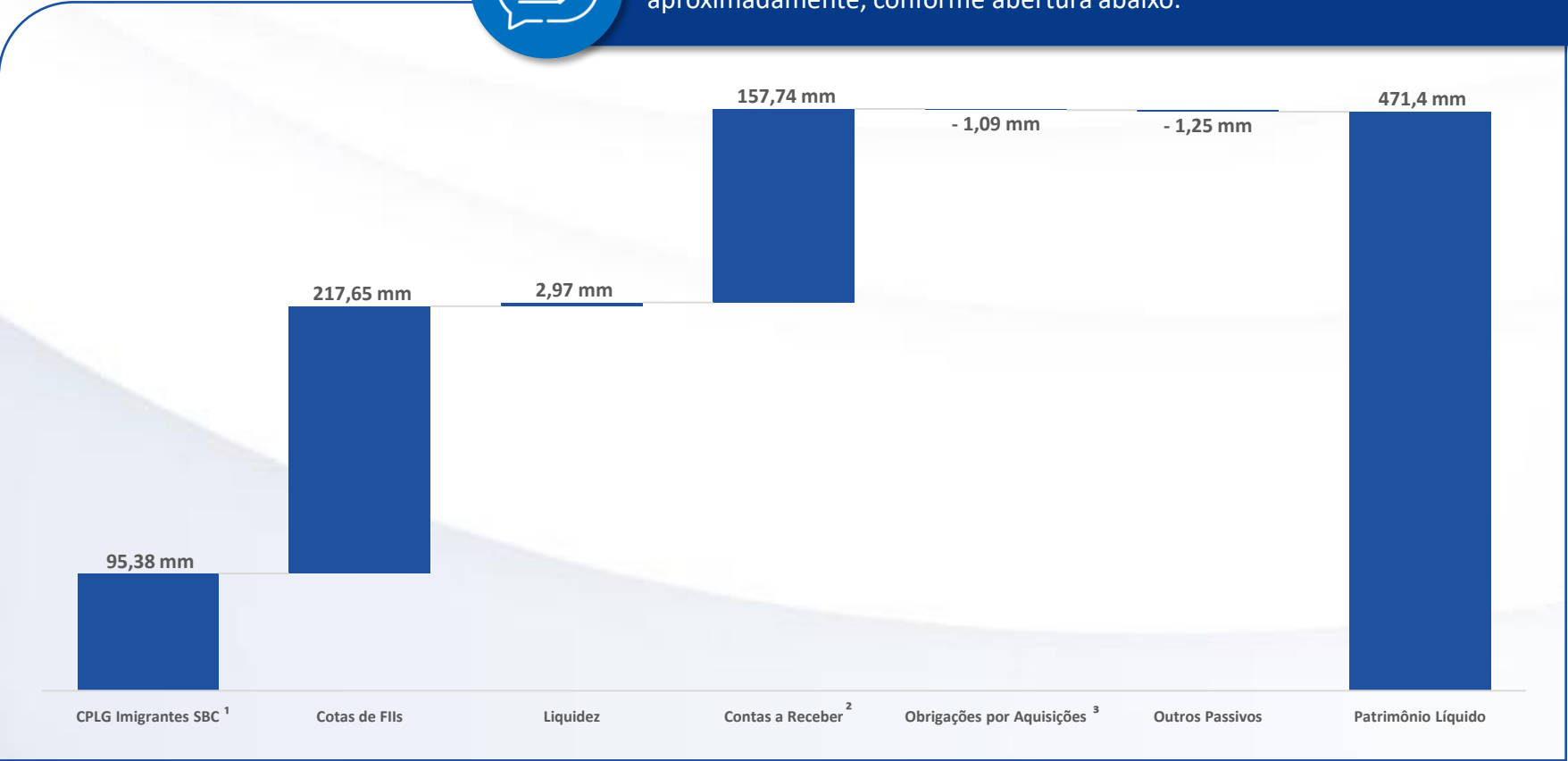
A Gestão projeta a distribuição de R\$ 0,13/cota pelos próximos 12 meses.



+ Composição do Patrimônio Líquido (30/01/2026)



O Fundo possui, atualmente, patrimônio líquido de R\$ 471 milhões, aproximadamente, conforme abertura abaixo.



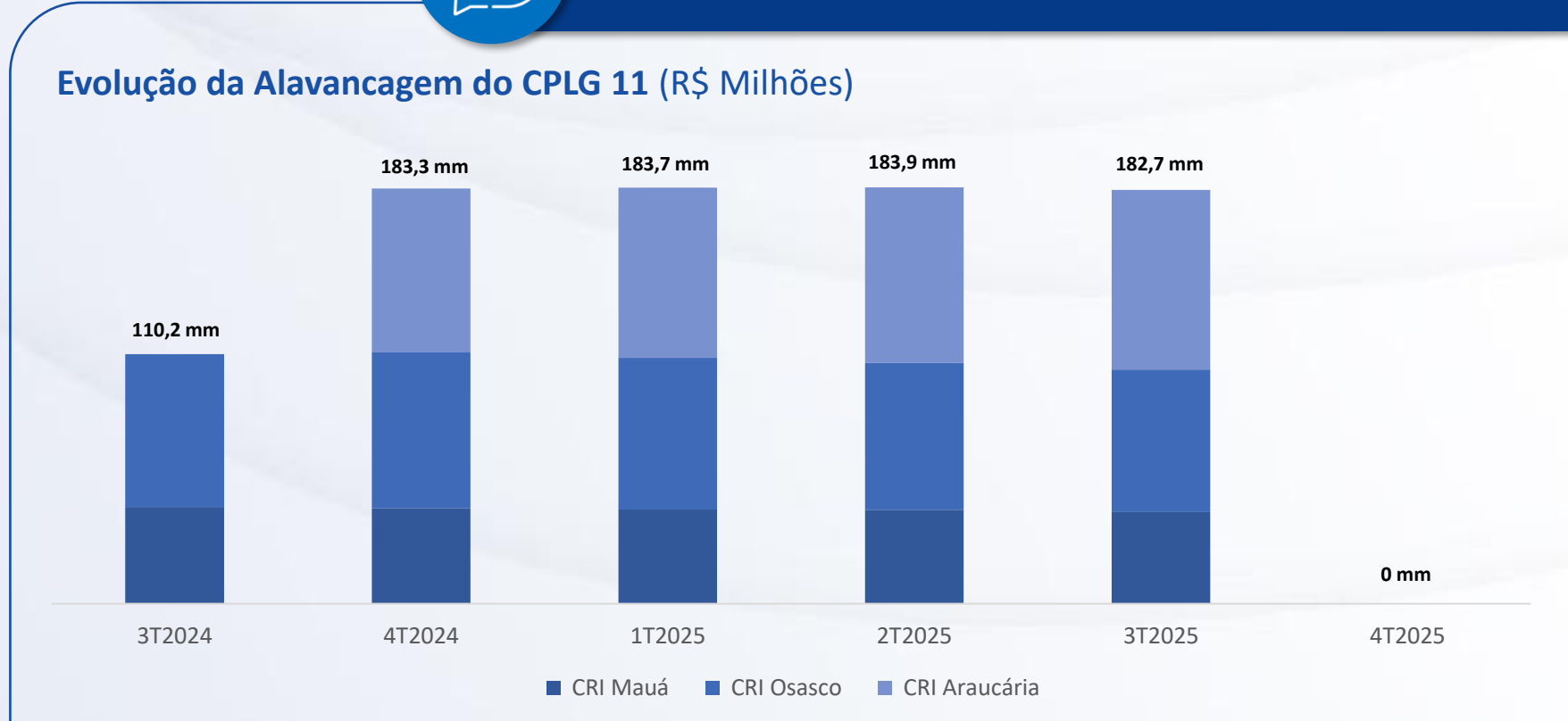
¹ Valor do ativo CPLG Imigrantes SBC marcado a custo.
² Valores a receber referente às vendas dos ativos CPLG Meli Cravinhos, CPLG Meli Araucária, CPLG Mauá e CPLG Osasco.
³ Obrigações referentes aos investimentos residuais a serem efetivados pelo Fundo no projeto CPLG Meli Araucária.

+ Endividamento do Fundo e das SPEs

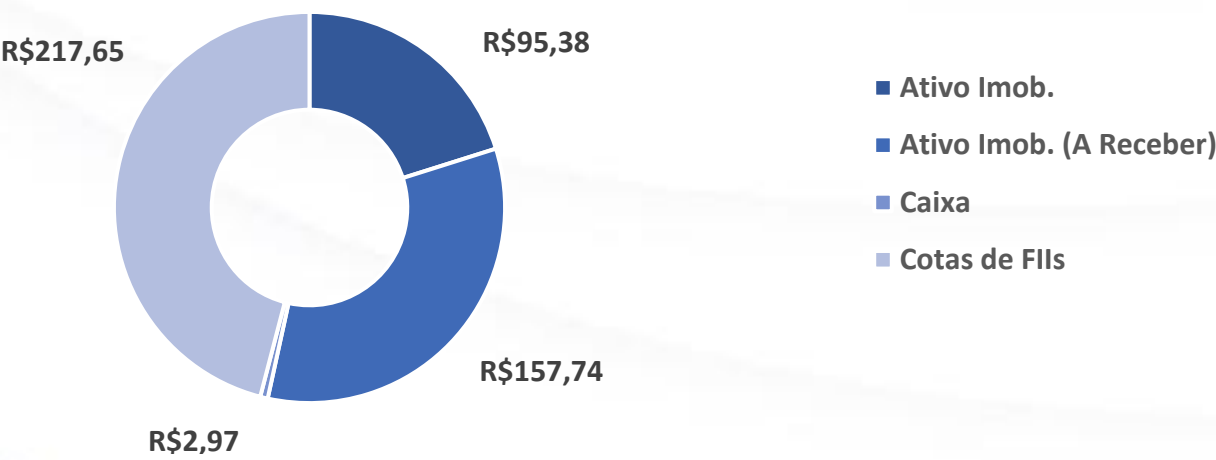


O fundo, através das transações dos ativos CPLG Osasco, CPLG Mauá e CPLG Araucária, **zerou sua alavancagem**.

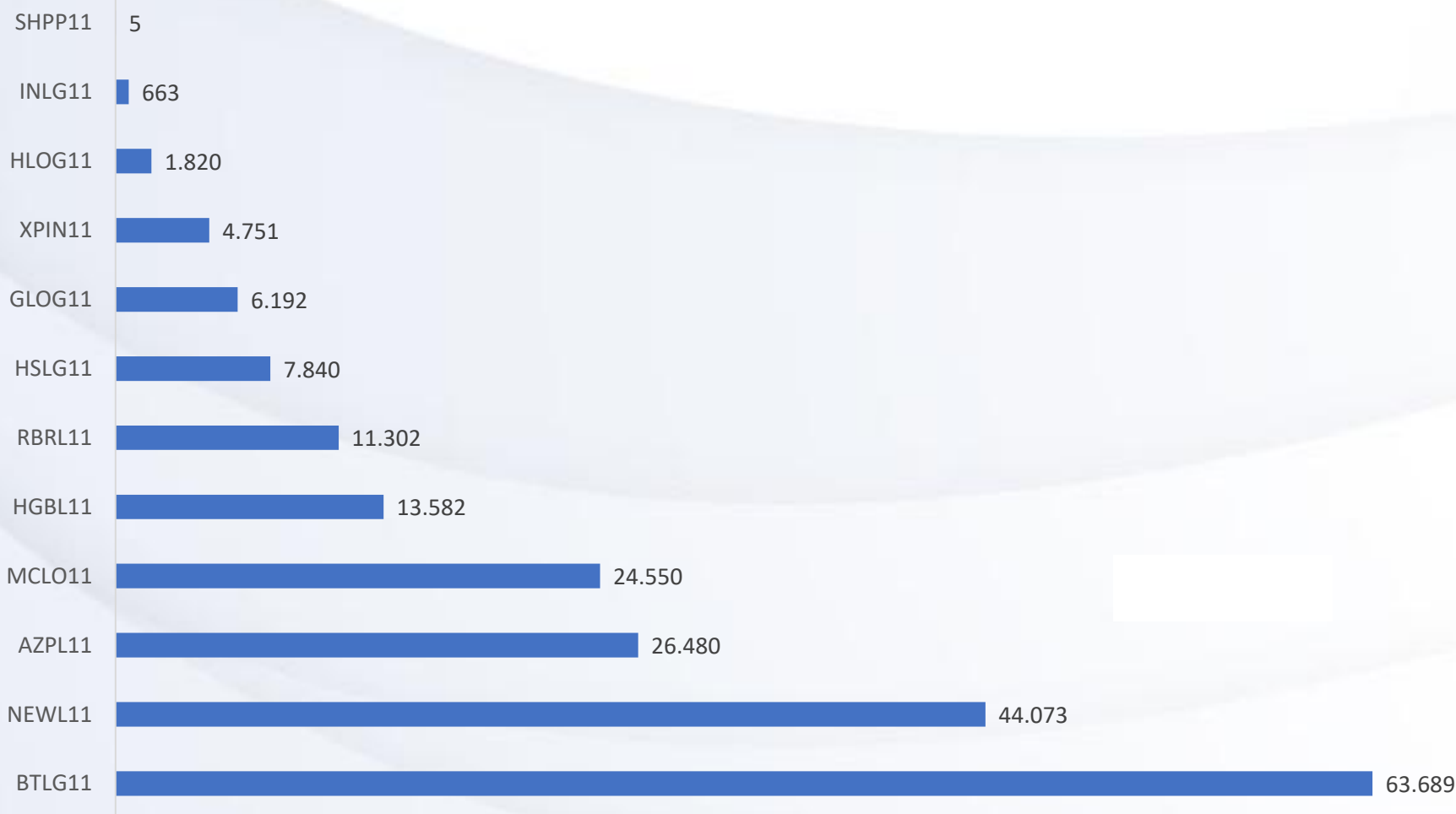
Evolução da Alavancagem do CPLG 11 (R\$ Milhões)



+ Alocação por Classe de Ativo
Em R\$ mm



+ Portfólio de Cotas de FIIs
Em R\$ 000'



+ 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	24.299	32%	São Bernardo do Campo, SP
Total	95.382.000	74.926	24.299	32 %	-

+ Distribuição Geográfica (% ABL)

Ativos Imobiliários



+ 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.



+ 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)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Último 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
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
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 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 disponibilizadas pelos diferentes Fundos variam 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

