



RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

**CAPITÂNIA LOGÍSTICA FII
CPLG11**

JUNHO DE 2026



CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(TICKER B3: CPLG11) **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 da 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.

CNPJ 52.371.756/0001-40
ADMINISTRADOR Vortex Distribuidora de Titulos e Valores Mobiliarios Ltda
PÚBLICO-ALVO Investidores em Geral
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO 0,90% a.a. Sobre o Patrimônio Líquido
DATA DA DIVULGAÇÃO DO RENDIMENTO 10º dia útil do mês
CLASSIFICAÇÃO ANBIMA FII Renda Gestão Ativa - Logística
QUANTIDADE DE COTAS 56.355.750

INÍCIO DO FUNDO 29/09/2023
GESTOR Capitânia Investimentos
EXERCÍCIO SOCIAL Junho
TAXA DE PERFORMANCE 10% do que exceder IPCA + 6%
DATA DISTRIBUIÇÃO DO RENDIMENTO 15º dia útil do mês
QUANT. OFERTAS REALIZADAS 5
QUANTIDADE DE COTISTAS 5.504

OVERVIEW

Valor de Mercado (R\$/Cota) R\$ 11,32 Considerando a cota de fechamento de 30/06/2026	Valor Patrimonial (R\$/Cota) R\$ 10,84
Valor de Mercado R\$ 637.947.090	Patrimônio Líquido R\$ 610.622.387
Price to Book 1,04	Último rendimento (R\$/Cota) R\$ 0,12
Dividend Yield 13,49 % a.a. Dividendo mensal anualizado considerando a cota de fechamento de 30/06/2026	

SUMÁRIO

01 COMENTÁRIO DO GESTOR

02 PORTFÓLIO E HISTÓRICO DE TRANSAÇÕES

03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

04 FUNDO A MERCADO

05 INDICADORES FINANCEIROS

06 DIVIDENDOS

07 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

08 INSTITUCIONAL

09 ANEXOS

10 GLOSSÁRIO

11 DISCLAIMER

01 COMENTÁRIO DO GESTOR

Duas forças moldaram o mercado mundial em junho: a distensão EUA-Irã e a volatilidade do setor de Tecnologia. Combinadas, produziram baixa nas commodities, alta dos índices amplos de ações e queda nos índices setoriais. Os índices amplos subiram 2,7% nos EUA, 2% na Europa e 6% no Japão, enquanto o Nasdaq perdeu 3,5%. Os fundos imobiliários globais ganharam 2% e as taxas dos Treasuries de dez anos oscilaram de 4,45% para 4,42%.

O petróleo caiu 20%, fechando o mês a US\$ 73/barril (Brent), em um recuo global do índice de commodities de 7%. O dólar valorizou 2,2% perante as moedas pares, com o dólar-índice superando os 100 pontos pela primeira vez em mais de um ano.

No Brasil, o Ibovespa caiu 0,5%, o IFIX cedeu 1,2% e o real perdeu 2,4% contra o dólar, em continuação às tendências de maio. Os juros para janeiro de 2028 subiram, fechando em 14,01% — o patamar mais alto desde a recuperação do pânico de dezembro de 2024. O IPCA-15 de junho saiu a 0,41%, totalizando 4,80% em 12 meses.

A despeito das tentativas do Tesouro para não derrubar o mercado de títulos públicos — que incluíram até captação de dívida externa — as NTN-Bs de dez anos subiram de 7,54% para 7,89%, com todos os vencimentos mais curtos que nove anos acima de 8%. Por mais desafiador que seja o cenário externo, o destino dos ativos domésticos parece agora muito mais na conta dos brasileiros do que já esteve.

No micro, as perspectivas seguem positivas para 2026. No segmento de logística, a vacância atingiu a mínima da série histórica (5,65% no 2T26¹), com crescimento expressivo e consistente nos valores de locação. Adicionalmente, a demanda de locação por projetos logísticos AAA em São Paulo e demais capitais, puxada principalmente pelos players de e-commerce, segue robusta, criando um ambiente de oportunidades para investimento em projetos de desenvolvimento AAA, vinculados a inquilinos com bom risco de crédito via contratos de prazos longos e com penalidades por rescisão antecipada bastante restritivas.

Com o fim do exercício social do Fundo, em Junho/2026, o ativo performado CPLG Imigrantes SBC passou por reavaliação patrimonial, passando a ser marcado na carteira a R\$ 120,5 milhões aproximadamente, representando um incremento por cota de aproximadamente R\$ 0,44/cota.

Relativo à distribuição de rendimentos, o CPLG11 distribuiu, em Junho/2026, R\$ 0,12/cota, o equivalente a um dividend yield de 13,49% a.a., considerando a cota de fechamento de 30/06/2026. Desde o seu início, em Outubro de 2023, a cota patrimonial do fundo ajustada rendeu 34,6%, versus 19,8% do IFIX.

¹ Fonte: SiiLA

02 PORTFÓLIO E HISTÓRICO DE TRANSAÇÕES



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

	Valor de Aquisição (R\$ mm)	Equity Alocado (R\$ mm)	Valor Desinvestimento (R\$ mm)	Lucro Líquido¹ (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	742,456	101,94	-

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

03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

O portfólio imobiliário do fundo é composto por três ativos, conforme abaixo:



CPLG IMIGRANTES
São Bernardo do Campo, SP



CPLG MELI JACAREÍ
Jacareí, SP



CPLG AMAZON SJP
São José dos Pinhais, PR

	CPLG IMIGRANTES São Bernardo do Campo, SP	CPLG MELI JACAREÍ Jacareí, SP	CPLG AMAZON SJP São José dos Pinhais, PR	TOTAL
Valor de Aquisição (R\$ mm)	95.417.332	449.171.040	195.514.336	740.102.708
ABL Total (m²)	74.926	134.257	60.705	269.888
ABL Própria (m²)	24.299	111.433	46.743	182.475
Participação (%)	32%	83%	77%	68%

ATIVOS IMOBILIÁRIOS EM DESENVOLVIMENTO



Ao longo de junho, o avanço físico atingiu 1,71% das obras (ex- obras de terraplenagem), dentro do percentual previsto para o período.

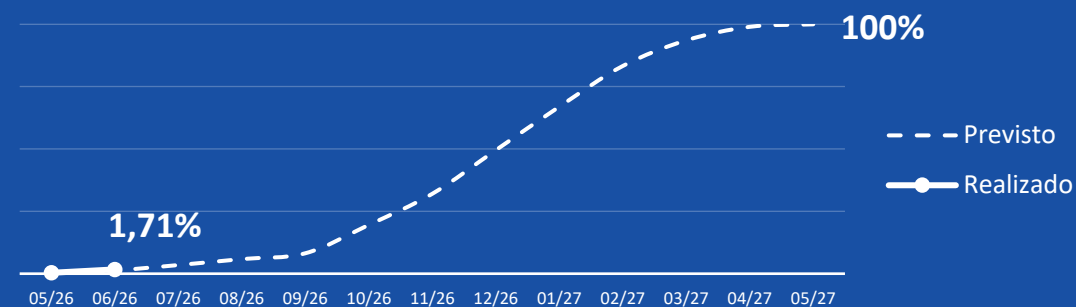
Foram concluídas entregas relevantes referentes à etapa de terraplenagem do projeto, possibilitando início em ritmo acelerado da execução de estacas, armação e concretagem de blocos de fundação, bem como instalação de pilares.

Ao final do mês, a obra encontrava-se com 29 estacas e 83 sapatas executadas, além de 82 pilares instalados.

INQUILINO:



Avanço Físico Financeiro



Andamento das Obras



ATIVOS IMOBILIÁRIOS EM DESENVOLVIMENTO



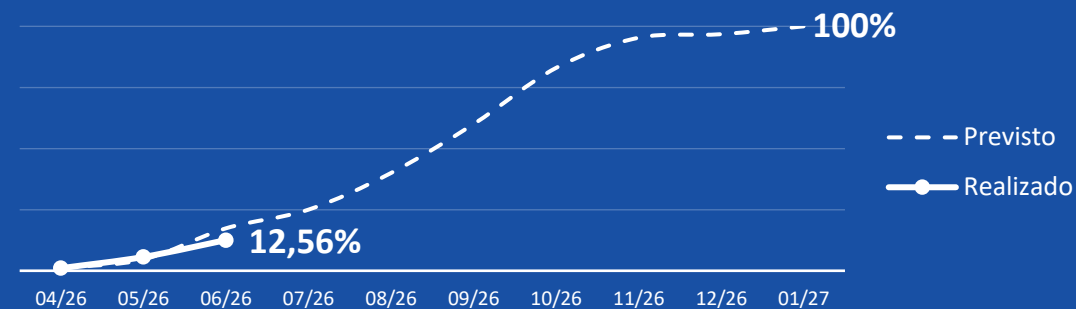
Ao longo de junho, o avanço físico atingiu 12,56%, refletindo o bom andamento da fase inicial das obras.

A planicidade do terreno escolhido para este desenvolvimento possibilitou o avanço acelerado das atividades iniciais de obra, como execução de estacas, armação e concretagem de blocos de fundação, além da instalação de pilares pré-moldados e cobertura do galpão.

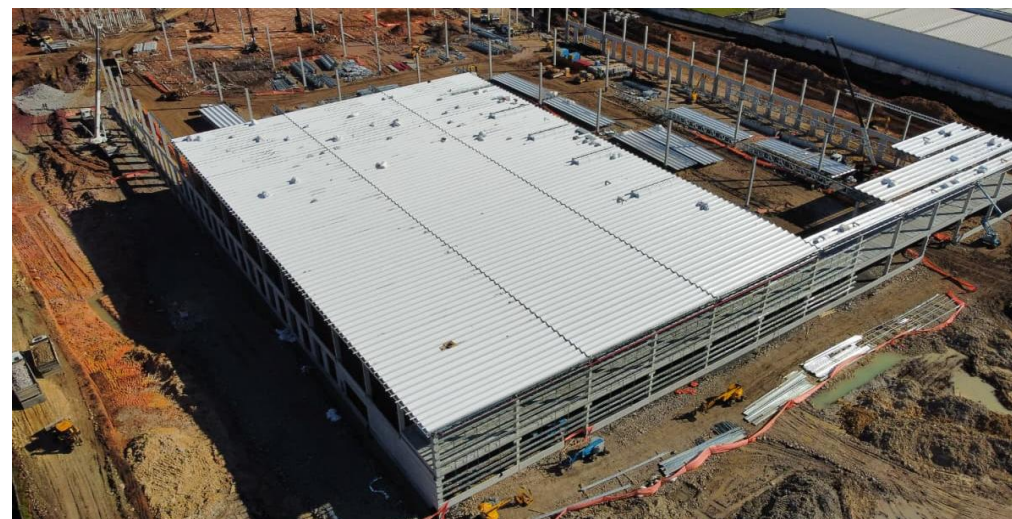
Ao final do mês, a obra encontrava-se com 221 estacas executadas, 144 blocos concretados, 106 pilares instalados e 58 trechos de cobertura instalados.

INQUILINO: **amazon**

Avanço Físico Financeiro



Andamento das Obras



ATIVOS IMOBILIÁRIOS PERFORMADOS



Área Bruta Locável
(ABL)

74.926,30 m²

Sistema de Combate
a Incêndio

Sprinklers (J4)

Modulação
de Pilares

21m x 21m

Capacidade
de Piso

6 ton/m²

Docas

80

Classificação

AAA

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

O empreendimento é AAA 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.

INQUILINO:

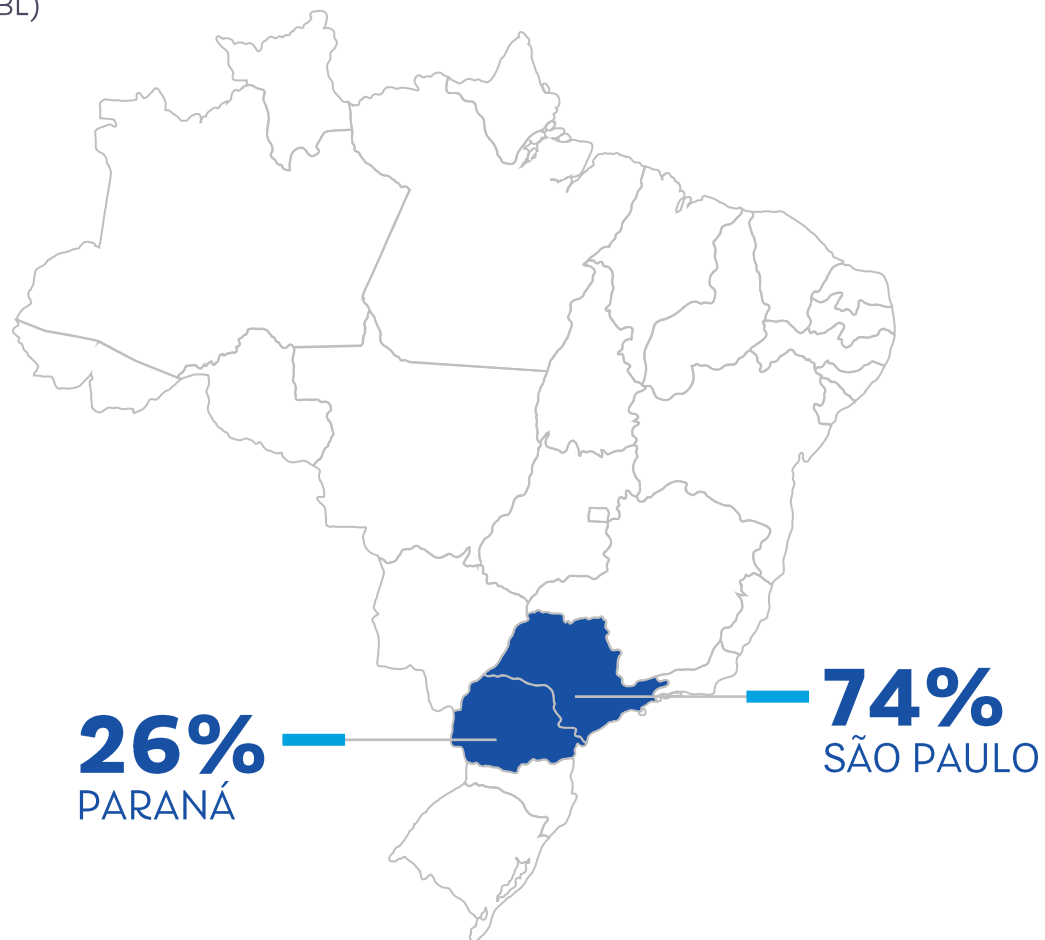


Localização Estratégica



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

(% ABL)



VACÂNCIA & TIPOLOGIA DE CONTRATOS

Ocupação Física (%)

ABL OCUPADA **100%**

ABL VAGA: **0%**

Ocupação Financeira (%)

RECEITA ÁREA LOCADA **100%**

RECEITA POTENCIAL ÁREA VAGA: **0%**

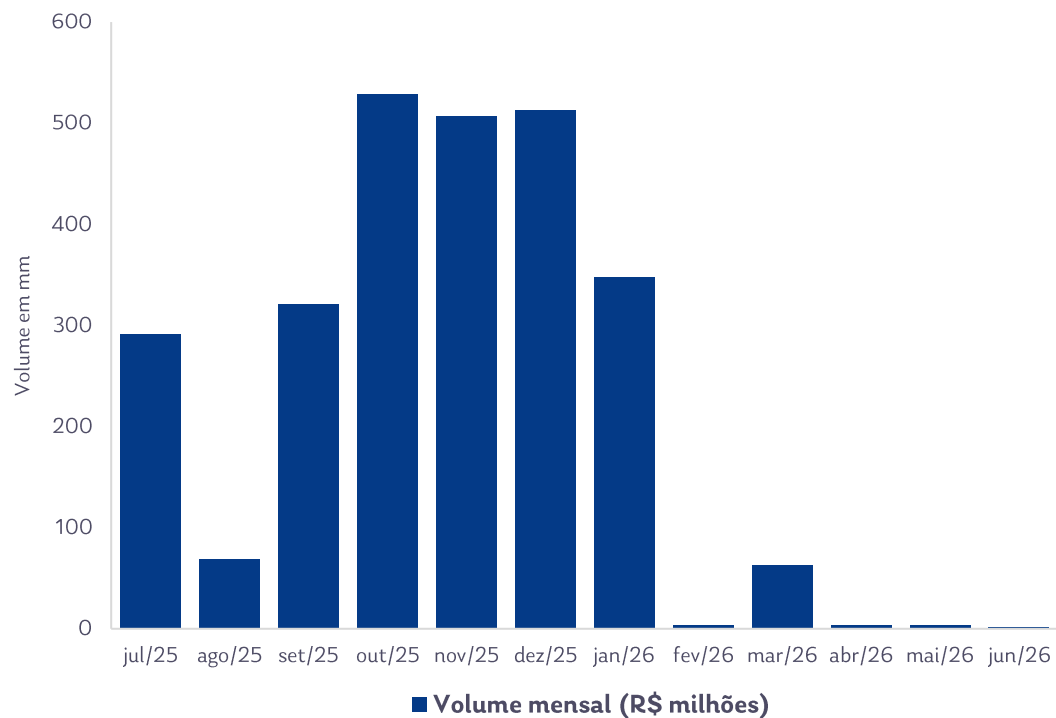
Tipologia dos Contratos (% Receita)

14% **86%**

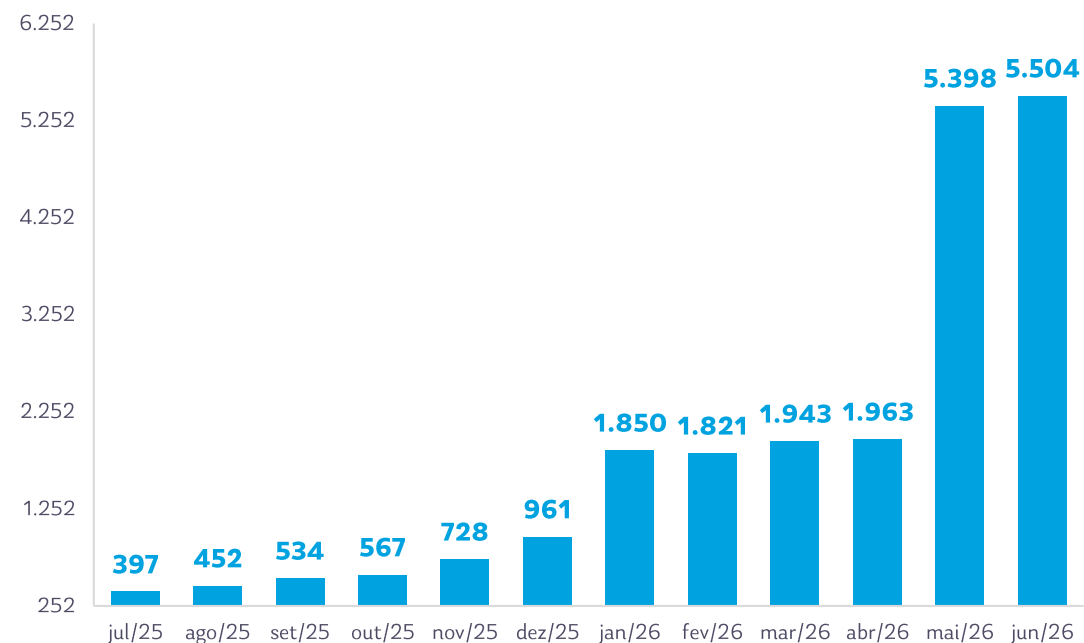
TÍPICO ATÍPICO

04 FUNDO A MERCADO

VOLUME NEGOCIADO EM BOLSA



EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



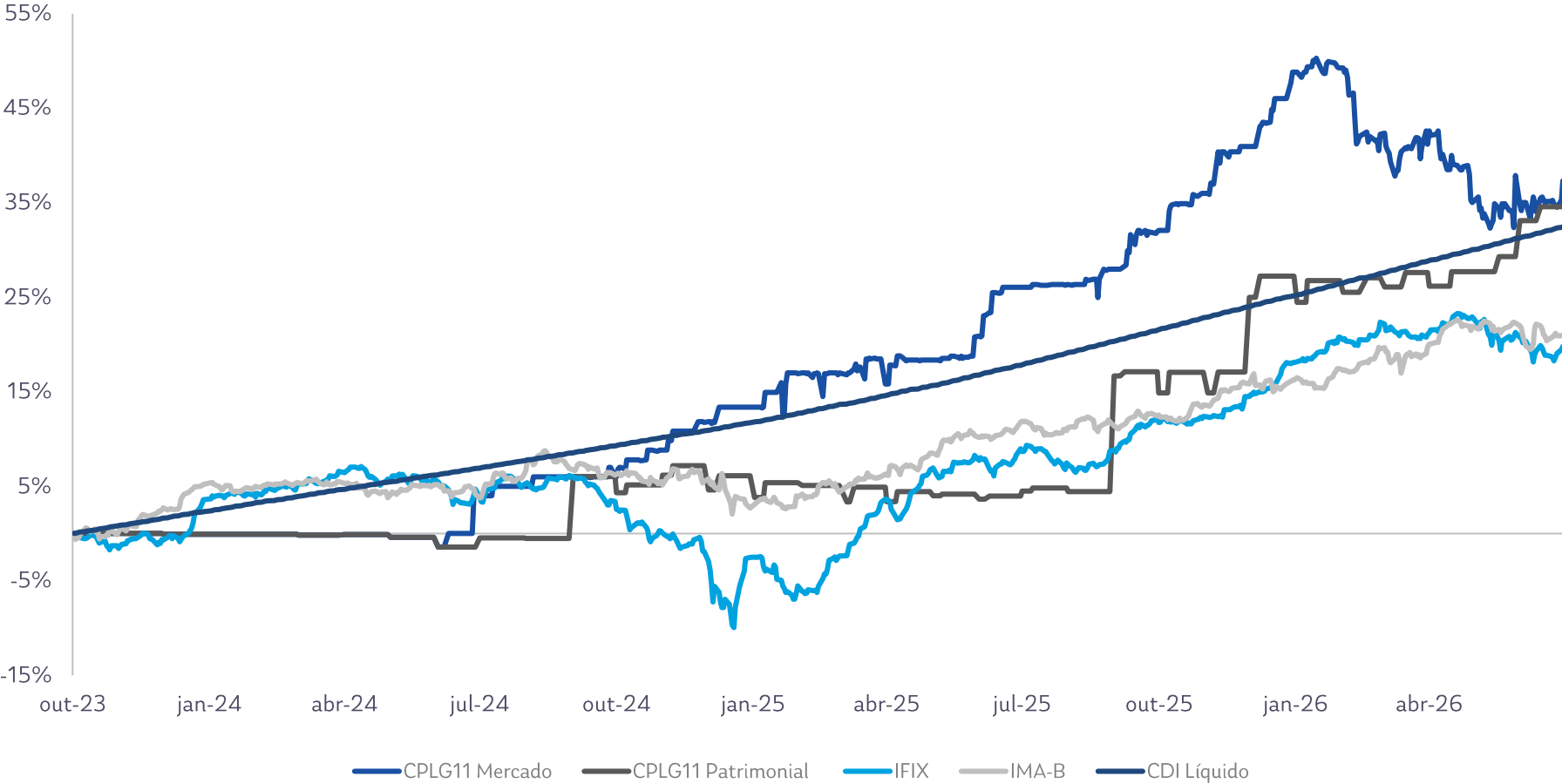
No mês de junho de 2026, as cotas do CPLG11 fecharam em R\$ 11,32, com uma média diária de negócios de **R\$ 70.407**.



O Fundo encerrou junho com 5.504 cotistas, crescimento de 2% em relação ao mês anterior.

RETORNO ACUMULADO DO FUNDO

Desde o seu início, em Outubro de 2023, a cota patrimonial ajustada do Fundo **rendeu 34,6%** e a cota a mercado ajustada **rendeu 37,3%, versus 19,8% do IFIX e 32,5% do CDI líquido.**



	Retorno Total (%)	Retorno Anualizado (% a.a.)
CPLG11 Mercado	37,3	12,3
CDI Líquido	32,5	10,8
CPLG11 Patrimonial	34,6	11,4
IMA-B	21,0	7,2
IFIX	19,8	6,8

05

INDICADORES FINANCEIROS

RESULTADO MENSAL E ACUMULADO

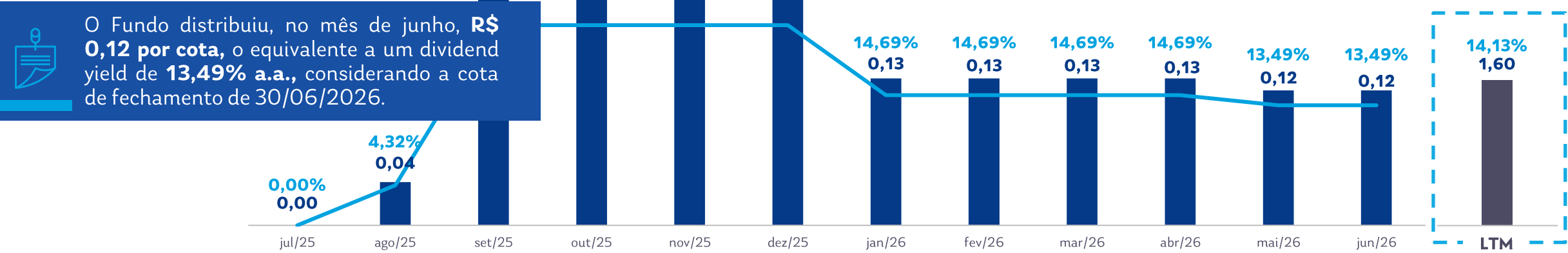


O Fundo reconheceu, no mês de junho de 2026, resultado (base caixa) de **R\$ 0,04/cota.**

CPLG 11	JAN 26	FEV 26	MAR 26	ABR 26	MAI 26	JUN 26	LTM
RECEITAS	1.394.382	1.131.088	10.620.273	3.873.015	540.825	2.494.394	82.412.267
Receita de Locação	-	-	-	1.850.935	-	-	7.664.122
Lucro/Prejuízo com Venda de Imóveis	-	-	8.614.213	-	-	-	62.857.717
Rendimento de FII	1.401.031	1.487.580	1.770.062	1.947.981	482.167	1.641.081	10.362.127
Lucro/Prejuízo com Venda de FII	(81.264)	(435.228)	185.630	67.106	(8.038)	326.175	429.717
Rendimento de CRIs	-	-	-	-	-	-	472.096
Lucro/Prejuízo com Venda de CRIs	-	-	-	-	-	472.096	-
Rendimento Caixa	74.614	78.736	50.368	6.993	66.696	55.042	626.487
DESPESAS	(389.156)	(410.764)	(412.130)	(391.466)	(461.070)	(438.998)	(5.065.531)
Taxa de Administração	(41.160)	(39.450)	(35.731)	(40.356)	(36.366)	(41.342)	(424.745)
Taxa de Gestão	(329.280)	(315.596)	(285.850)	(322.844)	(290.930)	(330.736)	(3.423.402)
Imposto sobre ganho de capital	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Imobiliárias	-	(25.000)	(87.026)	(19.413)	(84.711)	(58.347)	(420.330)
Outras Despesas	(18.716)	(30.718)	(3.523)	(8.853)	(49.063)	(8.573)	(797.054)
Resultado	1.005.226	720.324	10.208.143	3.481.549	79.755	2.055.396	77.346.736
Distribuição	5.660.526	5.660.526	5.660.526	5.660.526	6.762.690	6.762.690	72.714.838
Resultado / cota	0,02	0,02	0,23	0,08	0,00	0,04	1,78
Distribuição / cota	0,13	0,13	0,13	0,13	0,12	0,12	1,61
Resultado Acumulado / cota	0,43	0,32	0,42	0,37	0,17	0,09	-

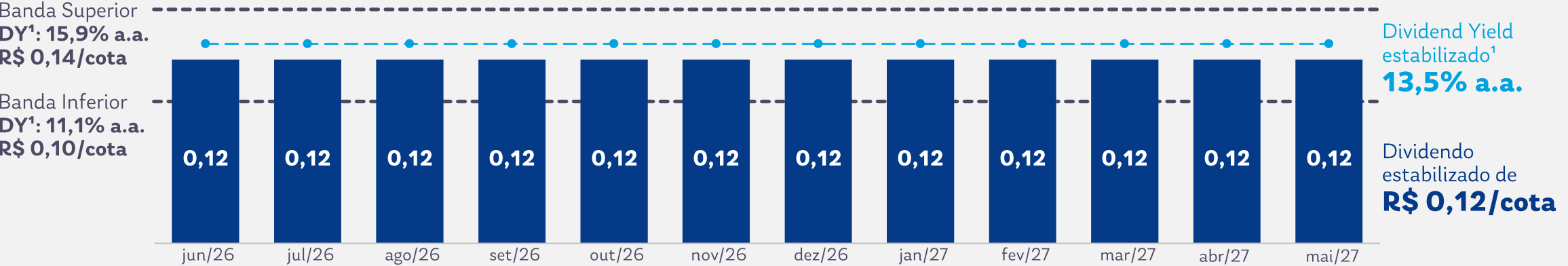
06 DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÃO



GUIDANCE

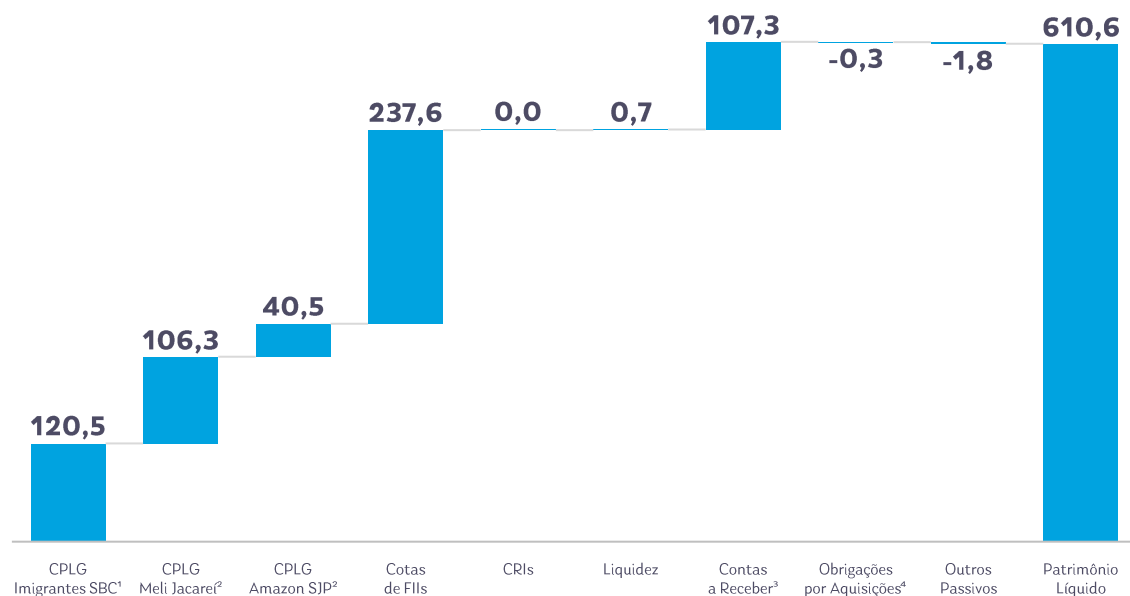
A Gestão projeta a distribuição de **R\$ 0,12/cota** pelos próximos 12 meses.



07 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em R\$ mm



¹ Valor do ativo CPLG Imigrantes SBC marcado a laudo de avaliação de 06/2026.

² Valor dos ativos CPLG Meli Jacaré e CPLG Amazon SJP marcados a custo, conforme integralizações já realizadas nas SPEs que carregam os ativos.

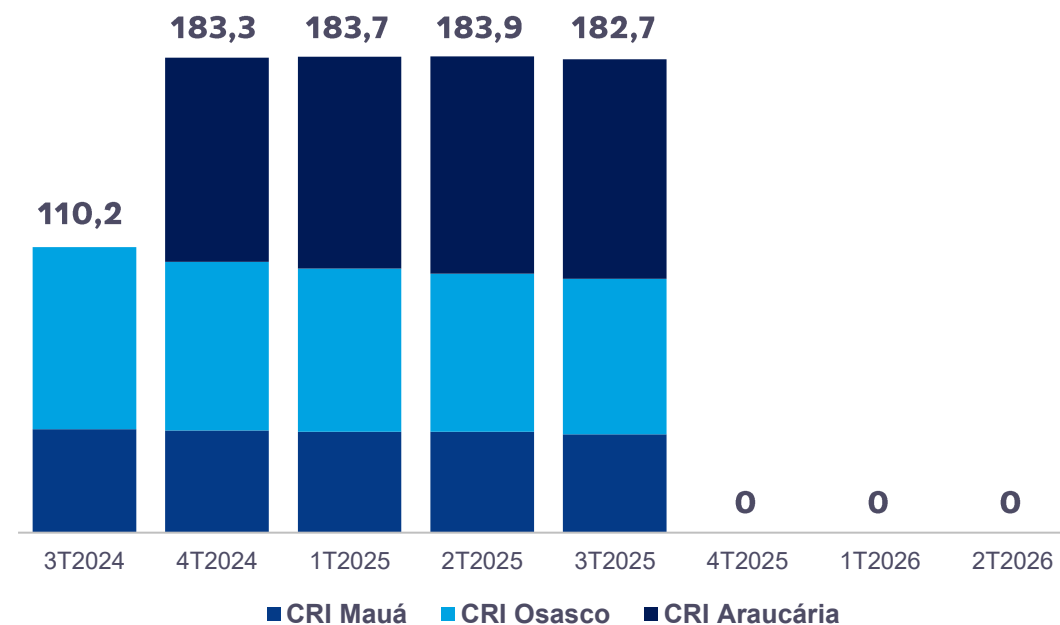
³ Valores a receber referente às vendas dos ativos CPLG Meli Cravinhos, CPLG Meli Araucária, CPLG Mauá e CPLG Osasco.

⁴ Obrigações referentes aos investimentos residuais a serem efetivados pelo Fundo no projeto CPLG Meli Araucária.

ENDIVIDAMENTO DO FUNDO E DAS SPEs

Evolução da Alavancagem do CPLG 11

R\$ Milhões



O Fundo possui, atualmente, patrimônio líquido de **R\$ 611 milhões**, aproximadamente.



O fundo segue **sem alavancagem** em seu balanço.

08 INSTITUCIONAL

CAPITÂNIA



R\$ 21,4 bilhões

sob gestão
em 29/05/2026



66

fundos de
investimento



+540.000

investidores



42

colaboradores

8 anos

de casa em média



22 anos

de história



MQ1.br

rating de qualidade
emitido pela Moody's



37%

Plataformas,
WMs e EFPCs

63%

listados e cetipados



18 anos

média de tempo de
atuação conjunta dos
membros dos Comitês
de Crédito e Imobiliário

EQUIPE DE GESTÃO

COORDENAÇÃO

Ricardo Quintero*

GESTÃO DE CRÉDITO PRIVADO

Christopher Smith, CFA*
Monik Dourado
Rogério Lino, CFA
Carlos Fernandes
Ariel Halaban
Rodrigo Zuniga
Guilherme Oliveira
André Fraga
Bruno Bacci

GESTÃO DE IMOBILIÁRIO

Caio Conca*
Fábio Góes
Gustavo Moura, CFA
Pedro Lobo, CFA
Alexandre Alfer
Vitor Pacheco
Gabriel Martins
Felipe Cateb
Fernando Ferreira
José Dimas
Thiago Marcadella
Arthur Castro
Fernanda Araújo

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Carlos Simonetti*
Flavia Krauspenhar*
Camila Lupino
Lucieli Andrade
Gustavo Castillo
Cauã Santos
Luis Felipe Medeiros

RISCO & COMPLIANCE

César Lauro da Costa*
Rafael Piccinini
Rafael Souza
Matheus Cavalcanti
Álvaro de Oliveira
João Luís Pezzuol
Renato Hwang Kim

ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA

5 profissionais



42 PROFISSIONAIS | **8 ANOS** DE CASA EM MÉDIA
TURN OVER⁽¹⁾ **REDUZIDO**



OS MEMBROS DOS COMITÊS DE CRÉDITO E IMOBILIÁRIO
TRABALHAM JUNTOS HÁ **18 ANOS** EM MÉDIA

* Membros votantes dos comitês de Crédito e Imobiliário | ¹ Taxa de rotatividade de colaboradores de uma empresa

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

TICKER (B3)	ESTRATÉGIA E OBJETIVO	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR PATRIMONIAL (R\$)	Nº DE COTISTAS	MAIS INFORMAÇÕES
CPTS11 FII Capitânia Securities II	Fundo de papel híbrido (gestão ativa) que investe em CRIs e em cotas de outros FIIs, buscando renda recorrente e ganho de capital.	2.730.000.000	3.195.000.000	381.877	Clique aqui
CPLG11 Capitânia Logística FII	Fundo de tijolo focado em galpões logísticos, investidor de ativos performados ou em desenvolvimento, buscando renda recorrente e ganho de capital.	637.947.090	610.622.387	5.504	Clique aqui
CPOF11 Capitânia Office FII	Fundo de tijolo focado em lajes corporativas focado em ativos prontos/performados. Portfólio inclui Spot Leblon, Faria Lima Plaza, Ed. Alamedas e Ed. Oscar Freire.	628.000.000	695.000.000	118	Clique aqui
CPSH11 Capitânia Shoppings FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets. Portfólio robusto com participação em ativos como Iguatemi Alphaville, Midway Mall, Parque D. Pedro, I Fashion Outlet, Iguatemi Fortaleza, Internacional Guarulhos e Pátio Paulista.	1.228.000.000	1.425.000.000	37.178	Clique aqui
CPUR11 Capitânia HBC Renda Urbana FII	Fundo de tijolo focado em renda urbana diversificada, contando com inquilinos como Assaí, Marisa, GPA, Sodimac, Decathlon e Cobasi.	692.000.000	656.000.000	1.860	Clique aqui
CPHF11 Capitânia Hedge Fund	Fundo com objetivo de investir no mínimo 50% em CRIs e o restante em cotas de FII ou outros ativos.	85.000.000	85.000.000	2.395	Clique aqui

09 ANEXOS

10 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

11 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 | 01452-002
Telefone: +55 11 2853-8888
invest@capitaniainvestimentos.com.br

