hedge.
INVESTMENTS

Citlog Sul de Minas FII de Responsabilidade Ltda.

CLSM11



OUTUBRO DE 2026

Relatório Gerencial

SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO 3

INFORMAÇÕES GERAIS 3

PRINCIPAIS DESTAQUES 4

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS 5

CITLOG SUL DE MINAS – FASE 3 7

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES 10

DOCUMENTOS 11

Clique no **ícone** no lado superior direito para retornar ao menu.

OBJETIVO DO FUNDO

O Citlog Sul de Minas FII tem por objetivo investir em imóveis do complexo Citlog Sul de Minas, localizado na cidade de Varginha, MG.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL
R$ 99,89

COTA DE MERCADO
R$ 100,00

VALOR DE MERCADO
R$ 210 MM

QUANTIDADE DE COTISTAS
1

QUANTIDADE DE COTAS
2.100.000

INÍCIO DAS ATIVIDADES
Dezembro de 2025

ADMINISTRADORA
Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA
Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)
1,0% ao ano sobre PL

TAXA DE PERFORMANCE
Não há

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO
CLSM11

TIPO ANBIMA
Tijolo Desenvolvimento Gestão Definida – Logística

PRAZO
Indeterminado

PÚBLICO-ALVO
Investidores profissionais

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

Cadastre-se

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

* Conforme Fato Relevante de 26 de dezembro de 2025, o Fundo optou pela redução em 80% do valor da taxa de administração, até 14 de dezembro de 2026. Assim, será equivalente a 0,20% sobre o PL até a referida data.

Fonte: Hedge. Data base: outubro-26.

PRINCIPAIS DESTAQUES

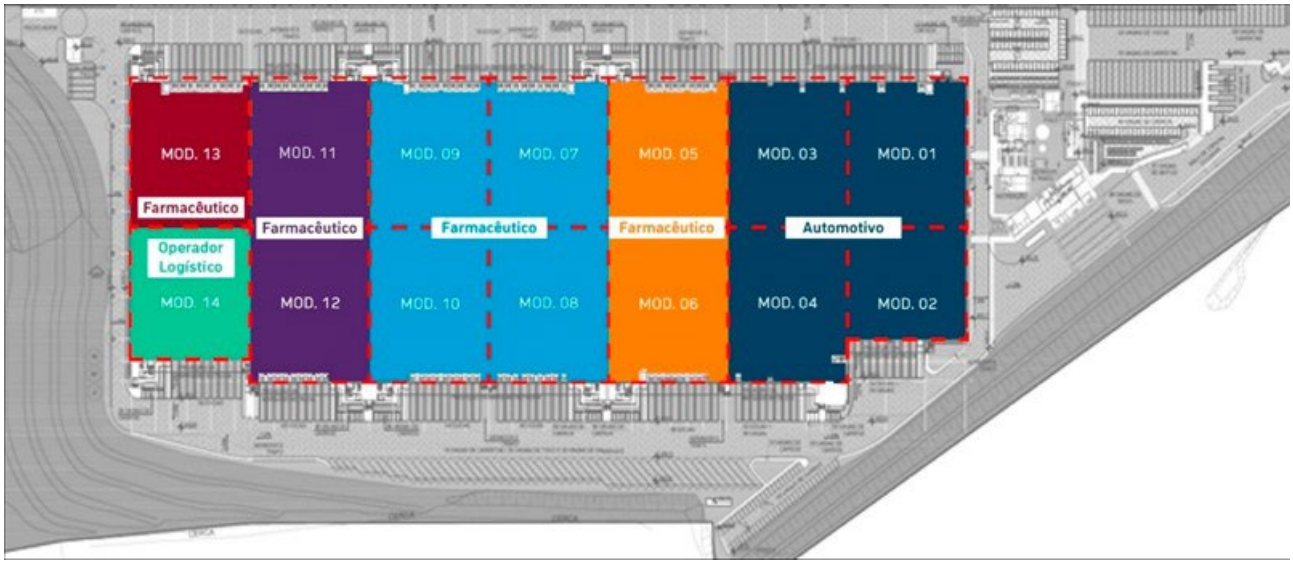
Conforme divulgado em relatórios gerenciais anteriores, o Fundo concluiu a aquisição do imóvel Citlog Sul de Minas 3 em dezembro de 2025, pelo valor total de R$ 285.000.000,00. O saldo remanescente do preço de aquisição foi integralmente quitado em março de 2026, não havendo obrigações financeiras pendentes relacionadas à aquisição do imóvel.

ENGENHARIA E OPERAÇÃO

Seguem em andamento as tratativas de itens de garantia de obra junto à construtora responsável pela execução do empreendimento. O Fundo e a Administração condominial estão acompanhando as tratativas técnicas para o solucionamento das pendências, tais como afundamentos pontuais no pavimento, trincas em paredes e piso e a adequação da rede de drenagem e do sistema de ETE.

O Fundo encerrou o mês de outubro com 100% de ocupação.

MAPA DE OCUPAÇÃO



Fonte: Hedge Investments.

QUADRO DE ÁREAS (M²)

Módulo	Área Total	Armazenagem	Marquise	Sanitários	Mezanino	Recepção Vestiário	Subtotal	Área Comum	Eficiência
Mód. 1	5.590	5.027	325	23	0	0	5.375	215	90%
Mód. 2	4.042	3.600	277	10	0	0	3.887	155	89%
Mód. 3	5.632	5.019	388	9	0	0	5.416	216	89%
Mód. 4	5.955	5.029	315	0	231	152	5.726	229	84%
Mód. 5	5.577	4.968	386	9	0	0	5.363	214	89%
Mód. 6	5.818	4.968	314	10	181	121	5.594	224	85%
Mód. 7	5.605	4.994	387	9	0	0	5.389	215	89%
Mód. 8	6.359	4.994	319	9	672	121	6.115	244	79%
Mód. 9	5.604	4.994	387	9	0	0	5.389	215	89%
Mód. 10	5.660	4.994	318	9	0	121	5.442	218	88%
Mód. 11	5.605	4.994	387	9	0	0	5.389	215	89%
Mód. 12	6.135	4.999	319	10	450	121	5.899	236	81%
Mód. 13	6.171	5.028	318	9	454	125	5.934	237	81%
Mód. 14	5.171	4.277	419	9	134	134	4.972	199	90%
Total	**78.923**	**67.884**	**4.857**	**134**	**2.121**	**896**	**75.891**	**3.034**	**87%**

Fonte: Hedge Investments.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

RESULTADO DO FUNDO

O Fundo divulgou o rendimento de R$ 0,87 por cota referente ao mês de outubro de 2026, considerando as 2.100.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 16 de novembro de 2026, aos detentores de cotas em 30 de outubro de 2026.

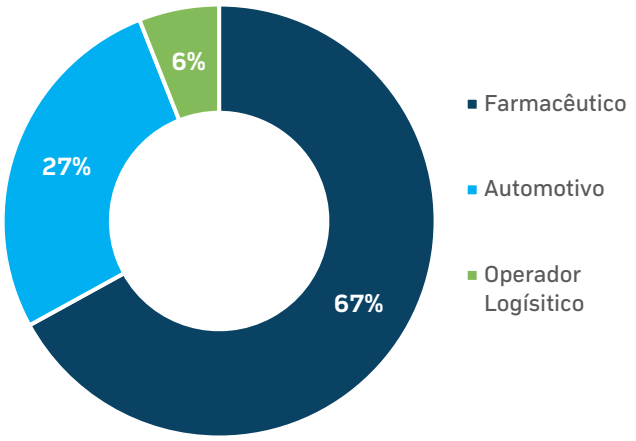
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R$).

Demonstração de Resultados	agosto-26	setembro-26	outubro-26
Receitas de Locação	2.498.247	2.566.227	2.566.227
Receitas de Áreas Comuns	2.405	2.362	2.340
Receitas Financeiras	20.423	24.582	25.362
Total de Receitas	**2.521.075**	**2.593.172**	**2.593.930**
Despesas do Fundo	(51.158)	(43.688)	(44.342)
Despesas Imobiliárias	(584.233)	-	(1.120.399)
Total de Despesas	**(635.391)**	**(43.688)**	**(1.164.741)**
Resultado Operacional	**1.885.684**	**2.549.484**	**1.429.189**
Rendimento Distribuído	1.827.000	1.827.000	1.827.000
R$/Cota Médio	**0,87**	**0,87**	**0,87**

Fonte: Hedge.

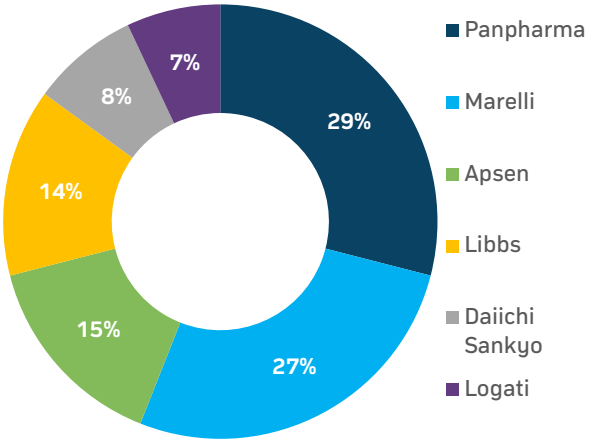
DIVERSIFICAÇÃO LOCATÁRIOS

SETOR DE ATUAÇÃO
(% ABL Locada)



Fonte: Hedge.

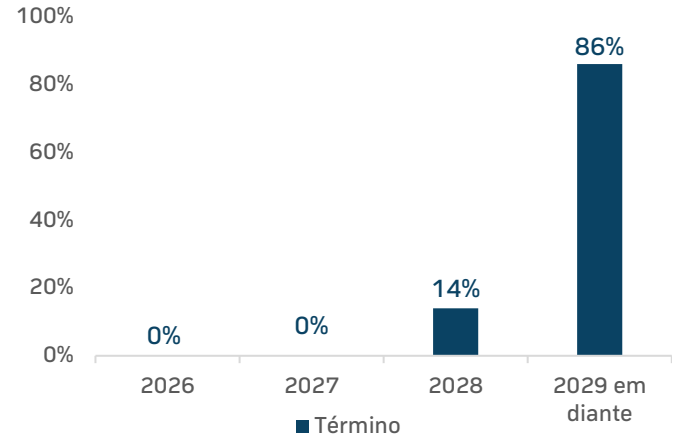
EMPRESAS
(% ABL Locada)



Fonte: Hedge.

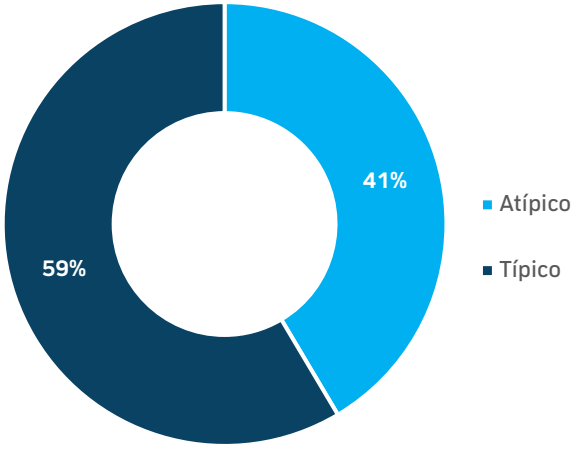
CONTRATOS DE LOCAÇÃO

VENCIMENTO DOS CONTRATOS
(% da ABL Locada)



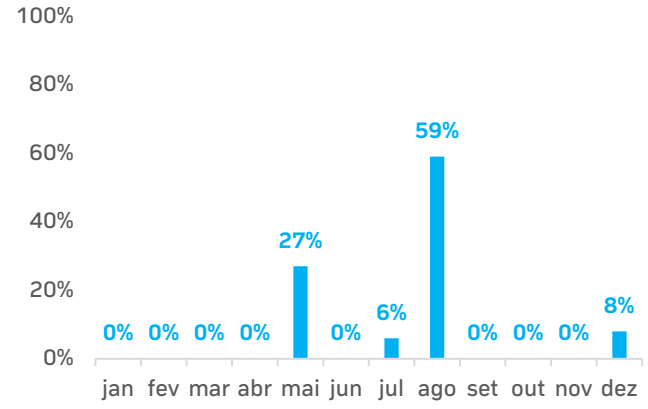
Fonte: Hedge.

TIPO DE CONTRATO
(% da ABL Locada)



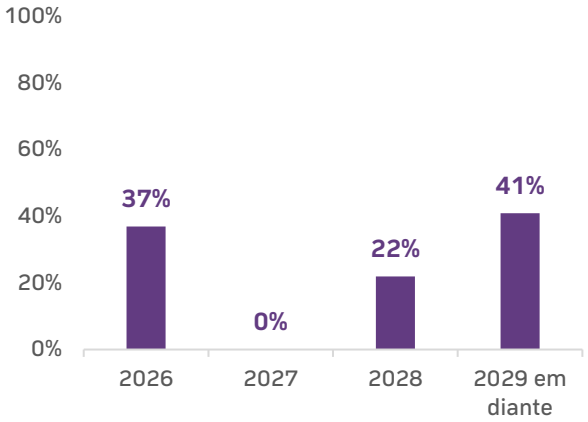
Fonte: Hedge.

MÊS DATA-BASE DOS CONTRATO
(% da ABL Locada)



Fonte: Hedge. Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base.

REVISIONAL
(% da ABL Locada)



Fonte: Hedge. Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término.

ALAVANCAGEM DO FUNDO

Em 17 de março de 2026 foi emitido um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) o lastro é constituído pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, oriundos do Compromisso de Compra e Venda.

Série Única da 67ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.	
Volume	R$ 75.000.000,00
Garantia	Não há
Taxa de Emissão	IPCA + 9,00% ao ano
Data de Emissão	17 de março de 2026
Data de Vencimento	12 de junho de 2030
Saldo Devedor Atual	R$ 77.732.270,65
Relação Dívida / PL	37,06%

A amortização do CRI, correspondente ao valor total de emissão, ocorrerá ao término do prazo de vigência, em 12 de junho de 2030.

CITLOG SUL DE MINAS – FASE 3

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DO TERRENO	ÁREA LOCÁVEL
100%	Varginha - MG	204.696,53 m²	78.922,72 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO PROJETO	
Pé direito livre de 12m	Balança rodoviária
Capacidade de piso de 6t por m²	Portaria blindada com eclusa
Modulação entre pilares de 21m x 22,50	Segurança, vigilância e CFTV 24h
Sistema de proteção e combate a incêndio classificação J4	Restaurante
Áreas flexíveis de mezaninos, recepção e vestiários	Administração condominial profissional
Possibilidade de adaptações e customizações sob medidas	Certificação Leed Silver
Estacionamento interno e externo para veículos e carretas	Estação de tratamento de esgoto e reuso de água
Área de apoio para motoristas	Cobertura preparada para recebimento de placas solares

FICHA TÉCNICA

Citlog Sul de Minas – Fase 3	
Endereço	Av. Porto Seco, 1.540, Aeroporto - Varginha - MG
Ano de entrega	2023
Área do terreno	204.696,53 m²
Área construída	78.922,72 m²
Módulos	A partir de 4.000 m²
Docas	Uma para cada 750m²
Pé direito livre	12 metros
Espaçamento entre colunas	21 m x 22,5 m
Gerador	Áreas comuns e privativas
Capacidade de piso	6 t / m²

SOBRE O ATIVO

O Citlog Sul de Minas – Fase 3 é formado por um galpão único, com cerca de 80 mil m² de área locável destinados à armazenagem logística no município de Varginha-MG. Com padrão construtivo Classe AAA, possui flexibilidade com módulos a partir de 4.000 m², incluindo mezaninos que podem ser usados como escritório e espaço adicional de armazenagem, garantindo flexibilidade ao cliente. A área de docas é toda coberta com marquise, assegurando proteção durante o processo de carga e descarga de mercadorias. Com pé-direito livre de 12m e capacidade de piso de 6t/m², o empreendimento atende às mais variadas demandas. Visando eficiência logística, o galpão possui uma doca para cada 750 m² e espaçamento entre colunas de 21m x 22,5m. Atende a todos os critérios para classificação AAA.

O empreendimento conta com operação 24h ao dia, guarita blindada, vigilância CFTV e sistema de sprinklers, garantindo uma operação segura para as mais variadas demandas. Ainda, há estacionamento de carros e de caminhões, restaurante, área de lazer, área de apoio a motoristas, vestiário e ambulatório, tornando a operação cômoda e prática aos futuros locatários. O empreendimento está localizado na cidade de Varginha, no sul do Estado de Minas Gerais e foi concebido para atuar como um hub logístico multimodal. Situado a menos de 400km dos principais aeroportos e portos marítimos do Brasil e das cidades de São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro, o condomínio fica ao lado do Aeroporto Municipal, o qual é atendido por voos regulares de passageiros e cargas.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO

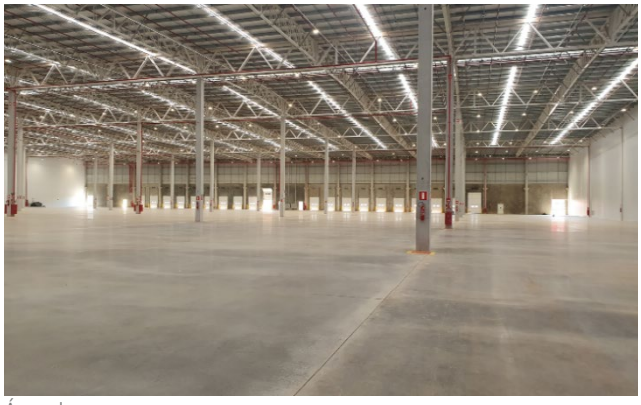


Imagem aérea do empreendimento.


Imagem aérea do empreendimento.


Docas e circulação do condomínio, com sinalização horizontal concluída.


Docas e sanitários do galpão.


Área de armazenagem.


Área de armazenagem.


Núcleo de recepção do galpão.


Vestiário galpão.


Restaurante Mobiliado.


Cozinha Restaurante.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 20 de outubro de 2026, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do CITLOG SUL DE MINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 63.811.693/0001-12 ("Fundo"), convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") para participarem de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 19 de novembro de 2026 ("Consulta Formal"), a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2026. Poderão participar da Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos. A Consulta Formal ocorrerá de forma não presencial, de modo que as deliberações serão tomadas única e exclusivamente por manifestação de voto dos cotistas, a qual poderá ser formulada por meio das seguintes alternativas: (i) B3 - Área do Investidor: os Cotistas poderão manifestar seu voto diretamente através do sistema eletrônico à distância disponibilizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), pelo portal Área do Investidor, de acordo com os prazos e os procedimentos operacionais estipulados pela B3 (clique aqui para acessar); (ii) Agentes de custódia: os Cotistas poderão manifestar seu voto através de seu agente de custódia, conforme sistema eletrônico à distância disponibilizado pela B3 e de acordo com prazos e procedimentos operacionais definidos pelo agente de custódia, que transmitirá diretamente as respectivas manifestações de voto de seus investidores à B3; ou (iii) Administradora: os Cotistas poderão utilizar a carta resposta disponibilizada na forma do anexo à presente, abrangendo as possíveis opções de deliberação, para o e-mail assembleias@hedgeinvest.com.br. A manifestação de voto poderá ser assinada de forma digital com ICP (certificado digital), ou então impressa, preenchida e assinada, e enviada acompanhada da Documentação de Identificação, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma. Em todos os casos, a manifestação de voto somente será considerada como válida se recebida pela Administradora até as 15h00 do dia da Consulta Formal.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente	Informe Mensal

Autorregulação ANBIMA

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.

hedge.
INVESTMENTS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br

Siga-nos nas redes sociais: