hedge.
INVESTMENTS

Hedge Logística FII

HLOG11



OUTUBRO DE 2026

Relatório Gerencial

SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO 3

INFORMAÇÕES GERAIS 3

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS (A, AA e AAA) 4

PRINCIPAIS DESTAQUES 8

DESEMPENHO DO FUNDO 12

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS 15

CITLOG SUL DE MINAS 19

CITLOG VIRACOPOS 21

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES 23

DOCUMENTOS 24

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

OBJETIVO DO FUNDO

O **Hedge Logística FII** tem como objetivo auferir valorização e rentabilidade de suas cotas no longo prazo, por meio de investimento de ao menos dois terços do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em empreendimentos construídos, preponderantemente destinados à exploração logística e industrial.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL
R$ 11,93

COTA DE MERCADO
R$ 9,00

VALOR DE MERCADO
R$ 382,5 mi

QUANTIDADE DE COTAS
42.500.000

QUANTIDADE DE COTISTAS
3.962

ABL PRÓPRIA
205,2 mil m²

INÍCIO DAS ATIVIDADES
Setembro de 2019

ADMINISTRADORA
Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA
Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)
0,80% ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX

TAXA DE PERFORMANCE
Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS
Três emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO
HLOG11

TIPO ANBIMA
Tijolo Renda Gestão Ativa – Logística

PRAZO
Indeterminado

PÚBLICO ALVO
Investidores em geral

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.

Fonte: Hedge. Data base: outubro-26.

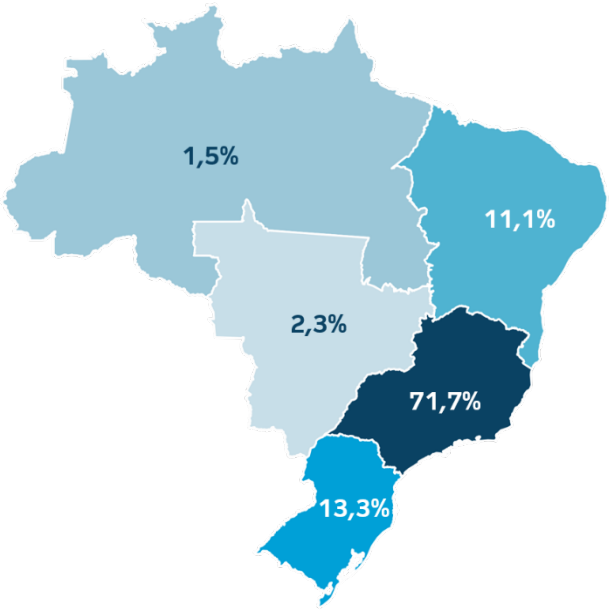
MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS (A, AA e AAA) *

O mercado de galpões logísticos no Brasil segue registrando os menores níveis de vacância de sua série histórica. Mesmo diante de um cenário macroeconômico mais desafiador, a demanda por espaços logísticos permanece forte, impulsionada pelo crescimento do e-commerce, pela busca por maior eficiência operacional e pela disciplina na entrega de novos projetos — fatores que sustentam a valorização dos aluguéis e dos ativos de alto padrão.

*Os números apresentados abaixo consideram exclusivamente condomínios logísticos, não contemplando galpões monousuários.

PANORAMA BRASIL

ESTOQUE TOTAL DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS — POR REGIÃO DEMOGRÁFICA



O Brasil possui

48,1 milhões de m²

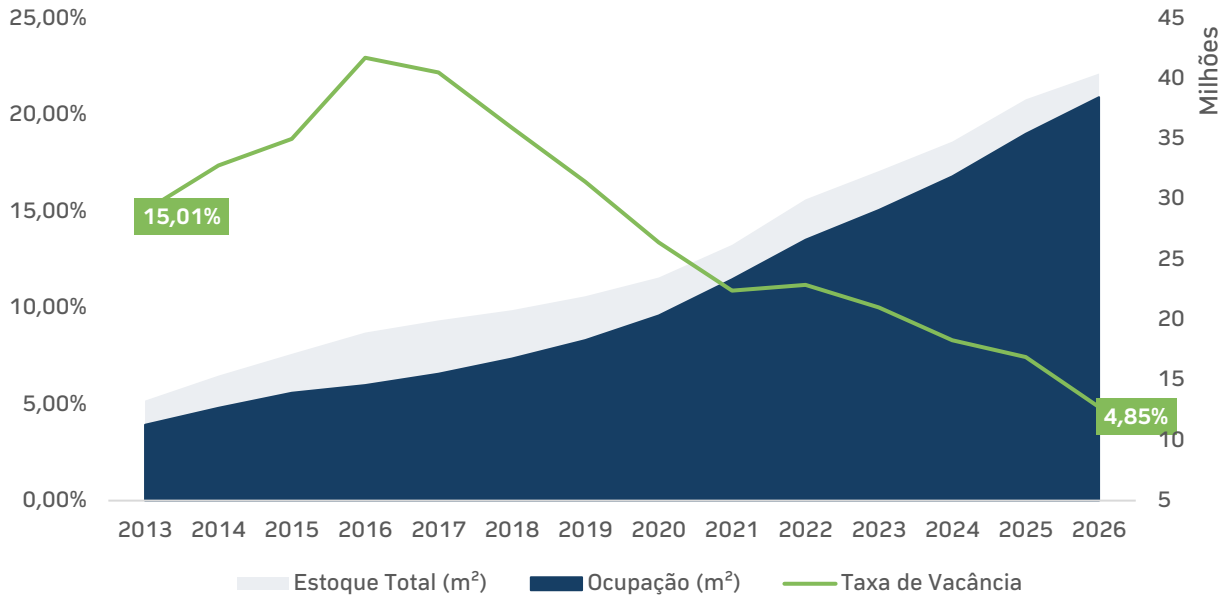
em condomínios logísticos.

Desse total,

40,4 milhões de m²

(84%) são empreendimentos de padrão A, AA e AAA posicionados conforme mapa ao lado.

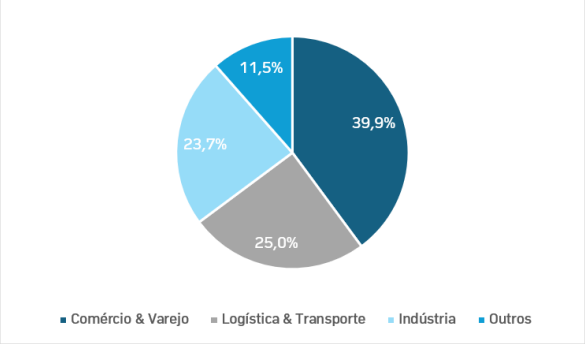
ESTOQUE, OCUPAÇÃO E TAXA DE VACÂNCIA — BRASIL (A, AA e AAA)



Fonte: Buildings/Hedge.

No terceiro trimestre de 2026, a taxa média de vacância das classes A, AA e AAA no Brasil manteve a tendência de queda, encerrando o ciclo em 4,85% e a ocupação segue acompanhando de perto a expansão do estoque.

PERFIL DA OCUPAÇÃO



3 maiores absorções do trimestre

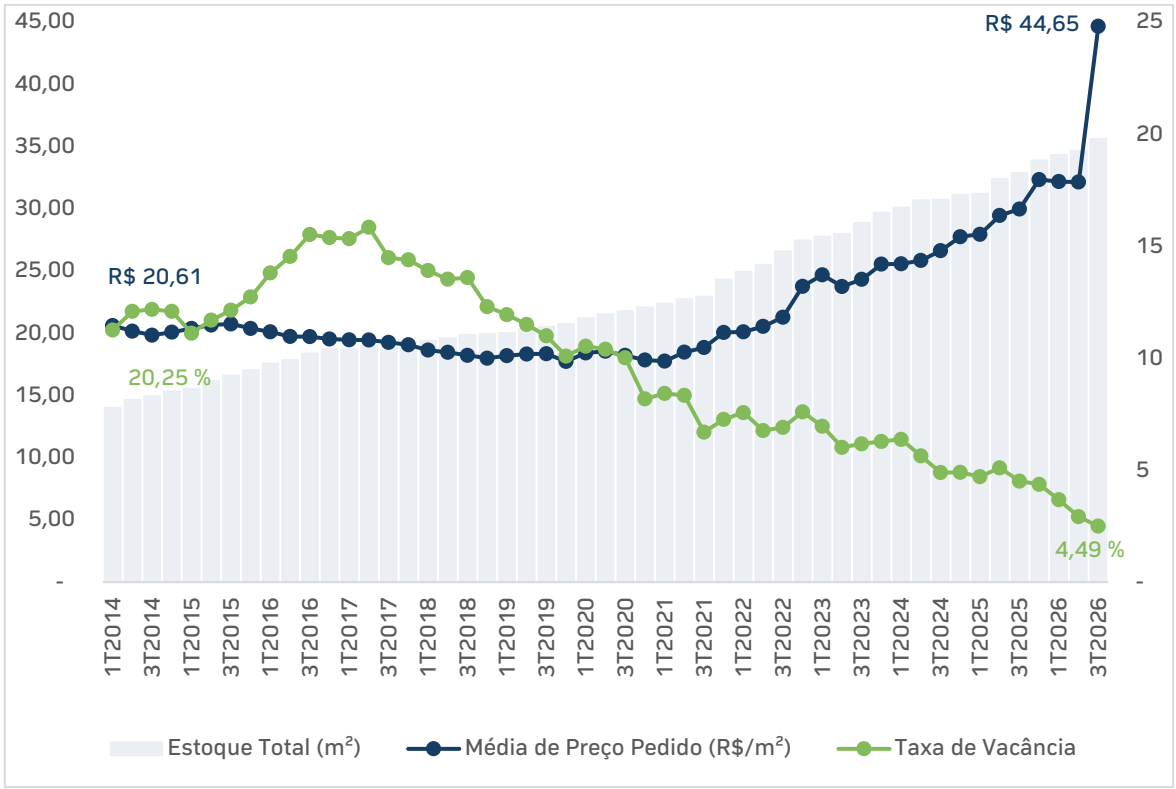
#	Ocupante	Condomínio / UF	Área (mil m²)
1	Mercado Livre	CL Imigrantes 5/SP	62
2	Kothe	Marq Logistics Bandeirantes I/SP	62
3	Tecadi Group	Ciway/SC	58

Fonte: Buildings/Hedge.

ESTADO DE SÃO PAULO

São Paulo representa 49% do mercado nacional de galpões logísticos com 19,8 milhões de m² de estoque total. No terceiro trimestre de 2026, a taxa de vacância do estado ficou em 4,5%, mantendo a tendência de queda. Com 523 mil m² entregues e 645 mil m² absorvidos nos últimos quatro trimestres, o mercado segue em ritmo de crescimento, com boa ocupação dos novos projetos e contínua valorização dos preços pedidos de locação.

ESTOQUE, PREÇO PEDIDO E TAXA DE VACÂNCIA — ESTADO DE SÃO PAULO (A, AA e AAA)



Fonte: Buildings/Hedge.

O preço pedido médio dos condomínios logísticos em SP subiu de R$ 32,14/m² no 2T2026 para R$ 44,65/m² no 3T2026 (+39%). O principal fator foi o Parque Logístico Aero II, com pedida de R$ 130/m², localizado no terreno do Aeroporto de Guarulhos, cujo peso na média cresceu em conjunto com a redução da área total disponível. Sem esse ativo, a média seria de R$ 37,05/m², ainda 15% acima do trimestre anterior.

ANÁLISE POR RAIOS DA CAPITAL

A leitura do mercado paulista por raios de distância do centro da capital evidencia a relação entre proximidade dos centros de consumo, disponibilidade de estoque e preço.



Fonte: Hedge.

Raio (distância da capital)	Estoque total (milhões de m²)	Taxa de vacância (%)	Preço médio pedido (R$/m²/mês)
Até 15 km	0,67	1,66	25,00**
De 15 a 30 km	7,33	4,54	56,18***
De 30 a 60 km	6,76	3,68	34,40
De 60 a 90 km *	3,92	3,99	30,79
Acima de 90 km	2,06	4,08	26,17

Fonte: Buildings/Hedge.

* O raio entre 60 e 90 km considera dados de Extrema – MG.

** Distorção provocada pela disponibilidade escassa.

*** Distorção provocada pelo Parque Logístico Aero II (sem ele a média seria de R$42,38/m²

DEMAIS ESTADOS

Com a perspectiva da reforma tributária, observa-se uma pulverização crescente dos galpões logísticos pelo território nacional, com decisões de localização cada vez mais orientadas ao atendimento do mercado consumidor e menos influenciadas por incentivos fiscais. Nesse contexto, o acompanhamento dos demais estados ganha relevância na leitura do setor.

INDICADORES POR ESTADO — CLASSES A, AA e AAA — 3T 2026

Estado	Estoque total (mil m²)	Novo estoque no trimestre (mil m²)	Absorção líquida no trimestre (mil m²)	Taxa de vacância	Preço médio pedido (R$/m²/mês)
São Paulo	19.774	523	645	4,49%	44,65
Minas Gerais	4.061	85	88	2,68%	30,36
Rio de Janeiro	3.044	21	66	6,63%	28,99
Santa Catarina	2.685	87	75	10,45%	28,53
Espírito Santo	2.088	28	26	6,64%	24,04
Pernambuco	1.947	48	41	4,96%	29,18
Paraná	1.584	0	-7	1,38%	28,31
Rio Grande do Sul	1.110	3	43	4,36%	24,87
Bahia	1.104	0	-12	3,66%	27,76
Ceará	682	0	2	3,83%	-
Goiás	372	0	-3	2,51%	26,56
Distrito Federal	370	0	0	0,73%	32,00
Amazonas	336	0	0	0,00%	-
Paraíba	334	0	7	10,85%	21,52
Pará	231	39	37	4,61%	25,00
Alagoas	169	0	0	0,00%	-
Mato Grosso	144	0	9	27,06%	21,10
Rio Grande do Norte	118	29	27	4,54%	33,50
Sergipe	65	0	0	0,00%	-
Mato Grosso do Sul	63	0	0	0,00%	-
Tocantins	48	0	0	6,30%	22,00
Maranhão	43	0	0	0,00%	-
Piauí	39	0	0	0,00%	-
Acre	0	0	0	-	-
Amapá	0	0	0	-	-
Rondônia	0	0	0	-	-
Roraima	0	0	0	-	-
BRASIL	**40.412**	**863**	**1.045**	**4,85%**	**35,13**

Fonte: Buildings/Hedge.
*O traço (–) indica ausência de registro no trimestre segundo a Buildings.

PRINCIPAIS DESTAQUES

Considerando os dois ativos que compõem o portfólio do Fundo, totalizando 205,2 mil m², o Fundo encerrou o mês de outubro com 100% de ocupação.

Ao longo do mês de julho, o Fundo formalizou aditivo ao contrato de locação do módulo 00A do galpão LOG 2, no Citlog Sul de Minas 2, com expansão lateral da área locada mediante a incorporação do módulo 00B, vizinho. A efetiva expansão ocorrerá imediatamente após a desocupação do módulo 00B pela atual locatária, prevista para dezembro de 2026, data em que também se encerraria o contrato de locação vigente sobre essa área, que representa 2,34% da área locável do Fundo.

Desta forma, após a transição, o galpão LOG 2 passará a ser integralmente ocupado pela atual locatária do módulo 00A, com extensão do prazo contratual por mais 5 anos a partir da imissão na posse da área expandida.

No Citlog Viracopos, o Fundo negociou um novo contrato de locação, com prazo de 60 meses e início em 1º de fevereiro de 2027, em substituição ao contrato vigente, com vencimento em janeiro de 2027, referente a 4,08% da área total do imóvel.

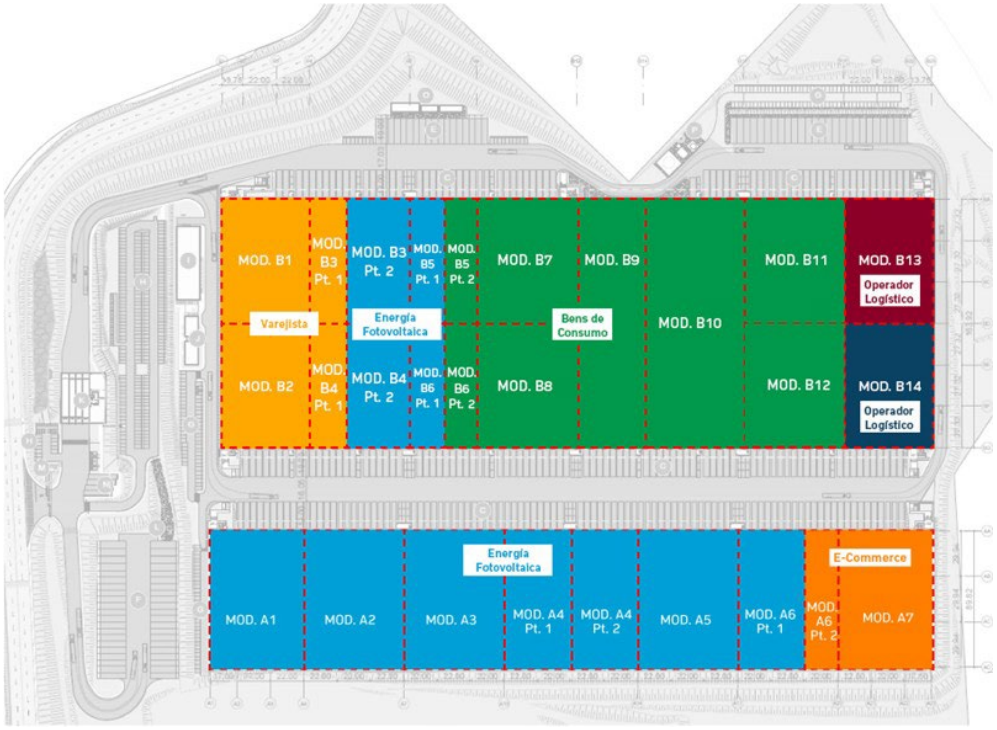
Ainda em relação ao Citlog Viracopos, seguem em andamento as negociações para a prorrogação de outro contrato de locação, com vencimento em junho de 2027, referente a 38,31% da área total do imóvel.

Ao longo deste trimestre serão iniciadas as tratativas de renovação de dois outros contratos, sendo um do Citlog Sul de Minas, com vencimento em junho de 2027 e outro do Citlog Viracopos, com vencimento em setembro de 2027, que totalizam 18,04% da área locável do Fundo.

MAPA DE OCUPAÇÃO - CITLOG SUL DE MINAS



MAPA DE OCUPAÇÃO - CITLOG VIRACOPOS



Além das receitas de aluguel, a receita imobiliária do Fundo é composta de receitas oriundas da exploração de áreas comuns dos empreendimentos, como, por exemplo, operação de restaurante e cessão de espaço para instalação de fibra. As receitas de FIIs Estratégicos, no caso do HLOG, são os rendimentos recebidos pelas cotas detidas do Fundo HGBL11. As Outras Receitas são compostas pelos rendimentos provenientes das alocações de caixa, aplicações em fundos de renda fixa, investimentos em FIIs Líquidos, e LCI.

As despesas estão abertas em Despesas do Fundo, Despesas Imobiliárias e Despesas Financeiras. As Despesas do Fundo somam despesas operacionais, como taxa de administração, taxas CVM, B3, Cetip, auditoria, laudo de avaliação, assessoria jurídica, entre outras. As Despesas Imobiliárias contemplam eventuais consultorias técnicas e manutenções. Conforme mencionado acima, não estão previstas despesas com áreas vagas uma vez que os imóveis que compõem o portfólio do Fundo se encontram locados. Já as Despesas Financeiras englobam o pagamento de juros, correção monetária e despesas relacionadas à operação dos CRIs emitidos.

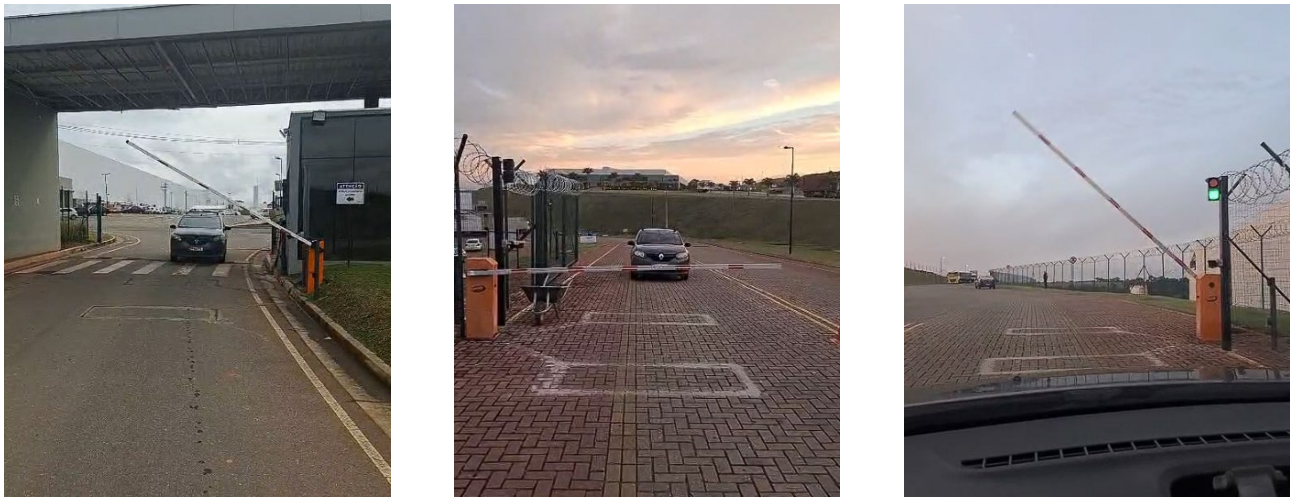
Para o segundo semestre de 2026, a expectativa de distribuição de rendimento é de R$ 0,072 por cota. Eventuais distribuições complementares poderão ser realizadas ao final do semestre, em observância à política de distribuição mínima de 95% do resultado apurado pelo regime de caixa. Poderá haver distribuição complementar, em conformidade com a política de distribuição mínima de 95% do resultado semestral apurado em regime de caixa.

Essa expectativa é baseada na adimplência dos contratos de locação e acordos existentes, bem como manutenção da atual taxa de ocupação dos imóveis.

A expectativa de *dividend yield* ou de rentabilidade não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

ENGENHARIA E OPERAÇÃO

No Citlog Sul de Minas, no mês de outubro foi realizada a implementação e cadastro dos usuários na nova plataforma de controle de acesso que conta com câmeras LPR (leitura automática de placas), cancelas e conexão de dados com o sistema do empreendimento. Essa iniciativa visa agilizar o fluxo de acesso e reforçar o controle e a segurança patrimonial. Os treinamentos já foram realizados com os locatários e o fluxo de entradas já está em pleno funcionamento enquanto as saídas dos veículos do condomínio têm previsão de funcionar até dezembro/26.



Implantação do sistema de controle de acesso do condomínio.

No Citlog Viracopos, após análise de histórico de vazamentos das redes dos sistemas de incêndio e de abastecimento de água do condomínio, foi elaborado um plano de ação junto a construtora do empreendimento de pacote de melhorias que visam evitar a reincidência de manutenções corretivas. Grande parte da infraestrutura civil e ligação de rede foi executada. Ficam pendentes a melhoria na ligação do abastecimento da rede de incêndio entre os galpões e parte da rede de água potável.



Adaptação da rede de incêndio no condomínio.

Além disso, foram identificadas acomodações do terreno em determinadas regiões do empreendimento, concentradas principalmente em um trecho do módulo B1, abrangendo um trecho isolado do piso interno, sua recepção e parte do viário externo.

A construtora foi notificada, com acionamento da garantia de obra, e mobilizou equipe técnica para diagnóstico e monitoramento contínuo das movimentações.

As análises realizadas até o momento indicam que a maior parte do recalque já ocorreu, com movimentação residual em tendência de estabilização, e que os deslocamentos observados não representam risco à solidez ou à estrutura do empreendimento. O Fundo contratou, ainda, consultor geotécnico independente para validação dos diagnósticos e das ações conduzidas.

A construtora está em fase final das manutenções corretivas para reparo das trincas e desníveis identificados, com previsão de término em dez/26. Não houve impacto às condições de ocupação e operação do imóvel.





Início da perfuração para instalação da haste e aplicação do produto MercoOil para estabilização e consolidação do solo, formando uma base de suporte.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R$ 0,072 por cota referente ao mês de outubro de 2026, considerando as 42.500.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 16 de novembro de 2026, aos detentores de cotas em 30 de outubro de 2026.

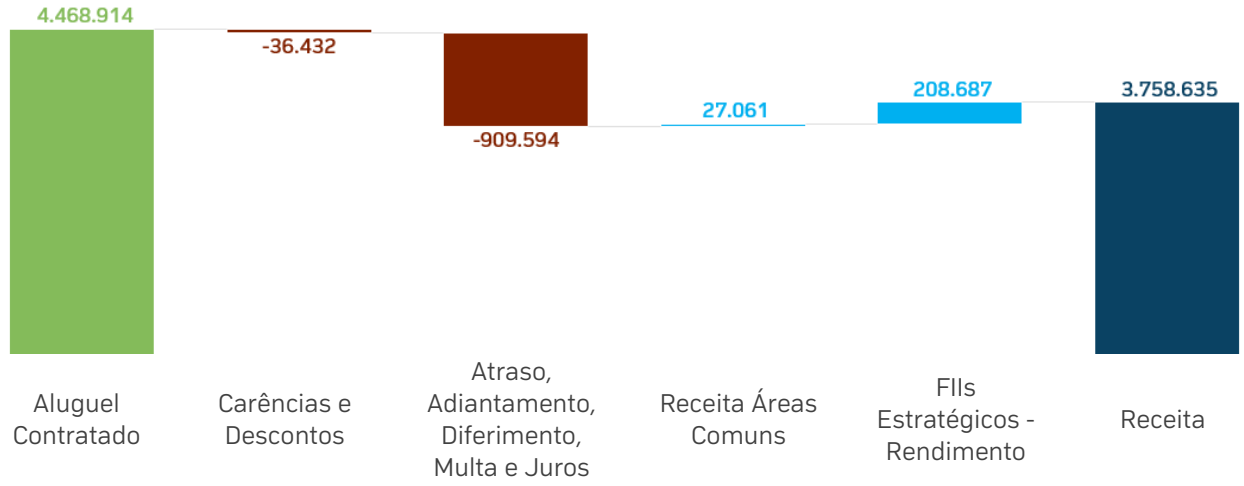
No fechamento do mês, o Fundo possuía um resultado acumulado de aproximadamente 8,3 milhões, equivalente a R$ 0,20 (vinte centavos) por cota.

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. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo, despesas dos imóveis e despesas financeiras. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R$).

Resultado	outubro-26	R$/Cota	Semestre	R$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	**3.758.635**	**0,088**	**17.933.131**	**0,105**
Receitas de Locação	3.522.887	0,083	16.925.163	0,100
Receitas de Áreas Comuns	27.061	0,001	105.982	0,001
FIIs Estratégicos - Rendimento	208.687	0,005	901.986	0,005
Outras Receitas	**238.651**	**0,006**	**1.422.865**	**0,008**
FIIs Líquidos - Rendimento	51.182	0,001	204.729	0,001
Rendimento LCIs	148.395	0,003	953.882	0,006
Fundos de Renda Fixa	39.074	0,001	264.254	0,002
Total de Receitas	**3.997.285**	**0,094**	**19.355.996**	**0,114**
Total de Despesas	**(1.549.366)**	**(0,036)**	**(4.785.030)**	**(0,028)**
Despesas Operacionais	(401.503)	(0,009)	(1.280.075)	(0,008)
Despesas Imobiliárias	(284)	(0,000)	30.841	(0,000)
Despesas Financeiras	(1.147.579)	(0,027)	(3.535.795)	(0,021)
Resultado Operacional	**2.447.919**	**0,058**	**14.570.967**	**0,086**
Lucro Operações	**-**	**-**	**9.763**	**-**
Imóveis - Ganho de Capital	-	-	-	-
FIIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	9.763	-
FIIs Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FIIs	-	-	-	-
Resultado Total	**2.447.919**	**0,058**	**14.580.730**	**0,086**
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
Rendimento HLOG	**3.060.000**	**0,072**	**12.240.000**	**0,072**

A Receita Imobiliária compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas, juros e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos, bem como os rendimentos de FIIs Estratégicos, ou seja, aqueles que detêm investimentos em ativos alvo. As Outras Receitas compreendem rendimentos com investimentos em Renda Fixa e rendimentos de FIIs Líquidos, adquiridos para melhor alocação de caixa. O Total de Despesas inclui as despesas operacionais (relacionadas às atividades do Fundo, com destaque para taxa de administração e custódia, taxas periódicas devidas à Anbima, B3, Cetip e CVM, assessoria jurídica, auditoria, laudos de avaliação, entre outros), as despesas imobiliárias (relacionadas aos imóveis, com destaque para condomínio, IPTU e despesas de consumo dos imóveis vagos, honorários por intermediação, consultoria técnica e despesas relacionadas às manutenções dos edifícios) e as despesas financeiras (pagamento de juros, correção de amortização e despesas relacionadas à operação dos CRIs emitidos). Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados. Fonte: Hedge.

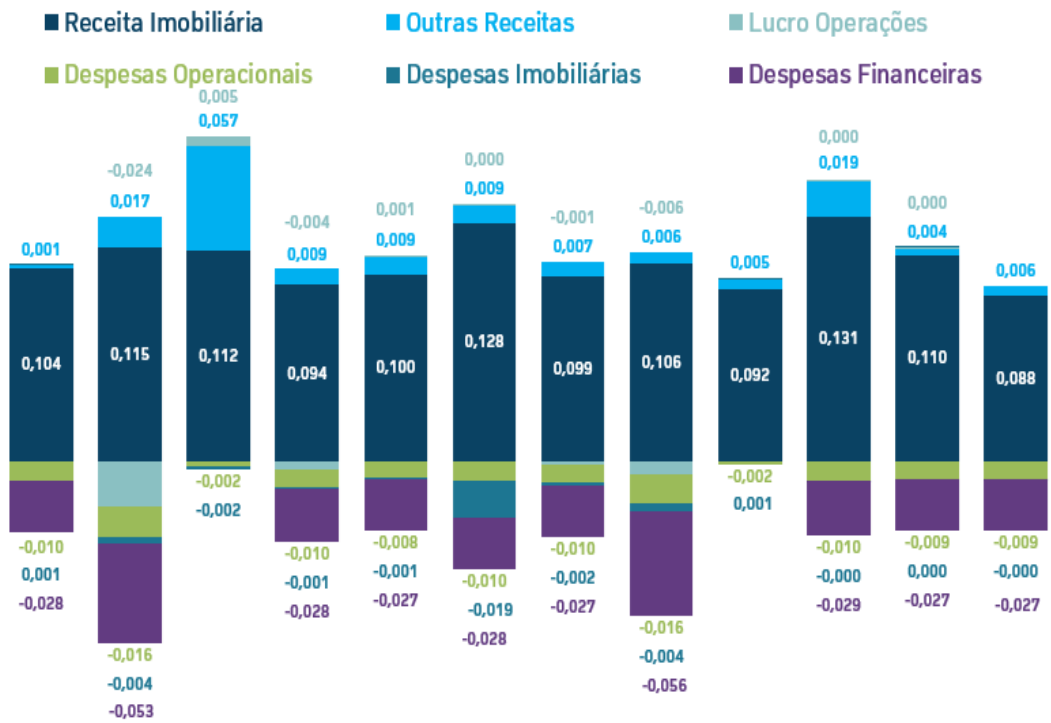
COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (OUTUBRO/26)



Fonte: Hedge.

O gráfico acima traz os detalhes sobre a composição da receita imobiliária, considerando os aluguéis contratados, carências, descontos, assim como eventuais atrasos, recuperações, adiantamentos e pagamentos de multa e juros. Por fim, a receita imobiliária também é composta pelas receitas de áreas comuns e rendimento dos FIIs Estratégicos.

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R$/cota)



	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	out-26	Média
Resultado	0,068	0,034	0,170	0,061	0,074	0,080	0,067	0,029	0,097	0,111	0,078	0,058	0,077
Rendimento	0,070	0,135	0,070	0,070	0,070	0,070	0,070	0,110	0,072	0,072	0,072	0,072	0,079
Resultado Acumulado	0,219	0,119	0,219	0,210	0,214	0,224	0,221	0,140	0,165	0,204	0,210	0,195	-

Fonte: Hedge.

RENTABILIDADE

A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

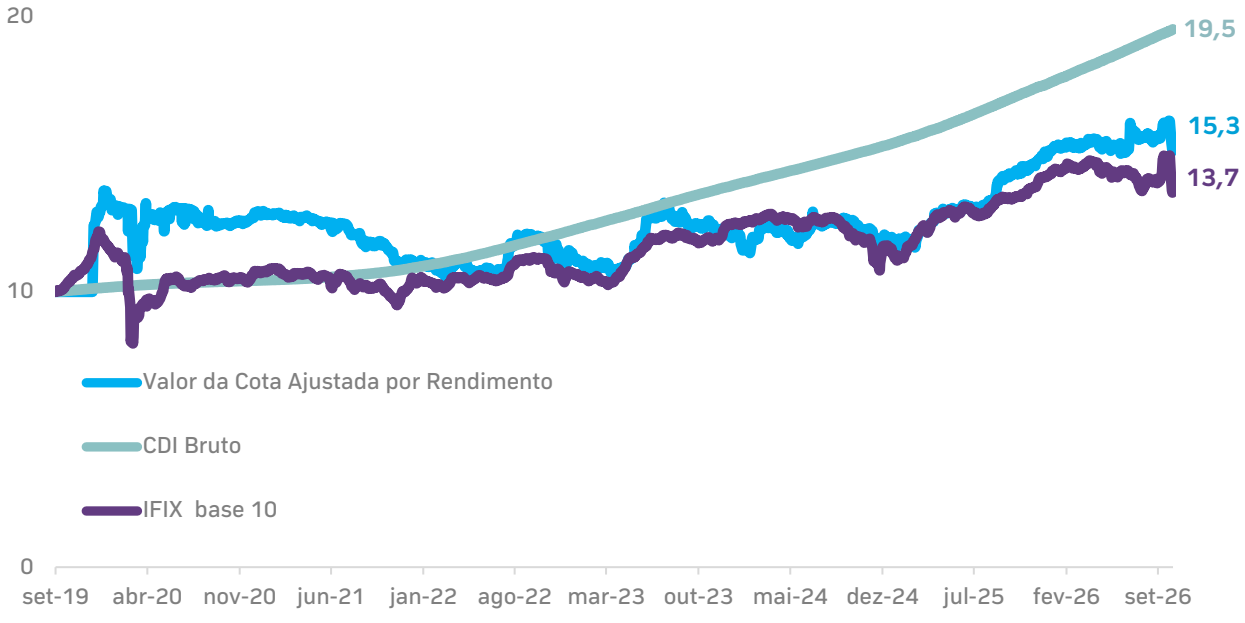
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota. O ganho de capital líquido contempla a variação do valor da cota no período, já descontados os 20% de imposto de renda em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas. O Retorno Total Bruto é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Logística FII	outubro-26	2026	12 meses	Início
Cota Aquisição (R$)	**9,29**	**9,25**	**9,12**	**10,00**
Renda Acumulada	0,78%	8,77%	10,43%	53,27%
Ganho de Capital Líq.	-3,12%	-2,70%	-1,32%	-10,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,36%	6,36%	9,62%	56,79%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-24,88%	7,76%	9,62%	6,57%
% CDI Líquido	**-**	**65%**	**80%**	**74%**
Retorno Total Bruto	**-2,3%**	**6,1%**	**9,1%**	**43,3%**
IFIX	**-2,9%**	**-3,4%**	**1,5%**	**36,6%**
% do IFIX	**-**	**-**	**617%**	**118%**

Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

RENTABILIDADE ACUMULADA

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 10, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo, em 26 de setembro de 2019, data da primeira integralização de cotas.



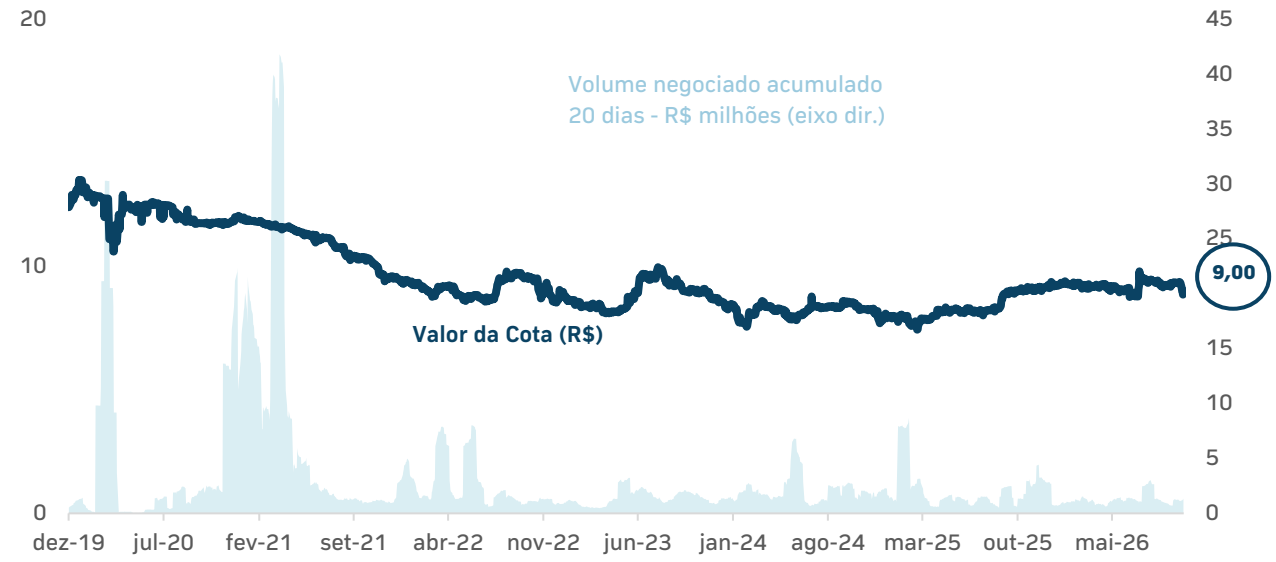
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R$ 9,00, que representa um valor de mercado total do Fundo de R$ 382,5 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R$ 11,93. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 100% dos pregões.

Negociação B3	outubro-26	2026	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R$ milhões)	1,40	13,08	18,57
Giro (em % do total de cotas)	0,36%	3,35%	4,78%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.



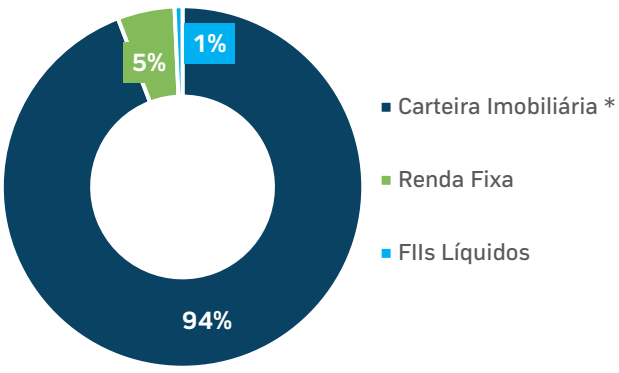
Fonte: Hedge / B3 / Economática.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês com 90,7% do total de ativos investidos em empreendimentos imobiliários, totalizando aproximadamente 205,2 mil m² de área locável distribuídos em dois empreendimentos: Citlog Sul de Minas e Citlog Viracopos. Os imóveis estão localizados nos estados de Minas Gerais e São Paulo.

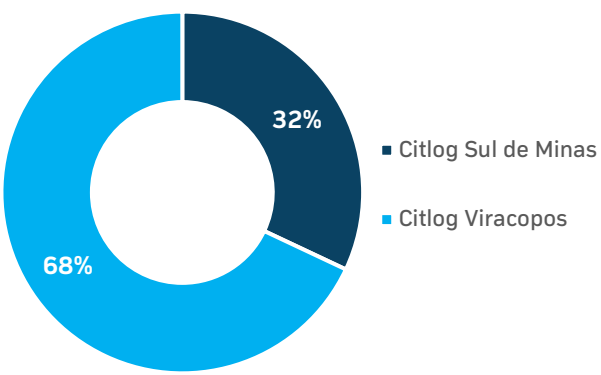
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIIs Estratégicos.

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge.

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)

Empreendimentos	2	Área bruta locável	205.173,70 m²

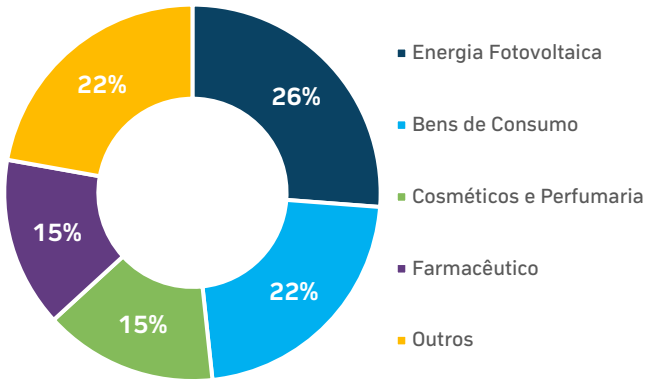
Fonte: Hedge.

Imóveis*	Cidade	ABL Próprio (m2)	Ocupação (m2)	Ocupação (%)	Custo e Benfeitorias (R$ MM)	Patrimonial (R$ MM)	Locatários	Prazo Médio Remanescente ** (Meses)	Receita Imob. Contratada (%)
Citlog Sul de Minas	Varginha-MG	66.303	66.303	100%	160	186	4	26	35%
Citlog Viracopos	Itupeva-SP	138.870	138.870	100%	355	398	6	35	65%
Total		**205.173**	**205.173**	**100%**	**515**	**584**	**10**	**32**	**100%**

*Não inclui FIIs Estratégicos. ** Ponderado pela renda imobiliária contratada. *** Não inclui a área do restaurante do empreendimento.
Fonte: Hedge.

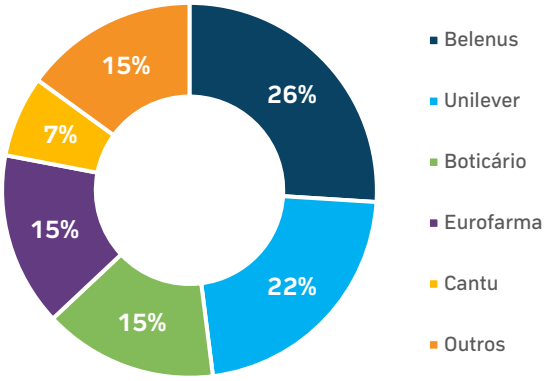
LOCATÁRIOS

SETOR DE ATUAÇÃO (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

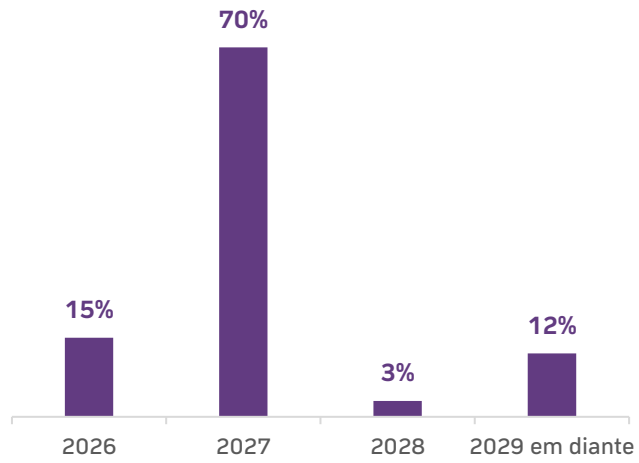
EMPRESAS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

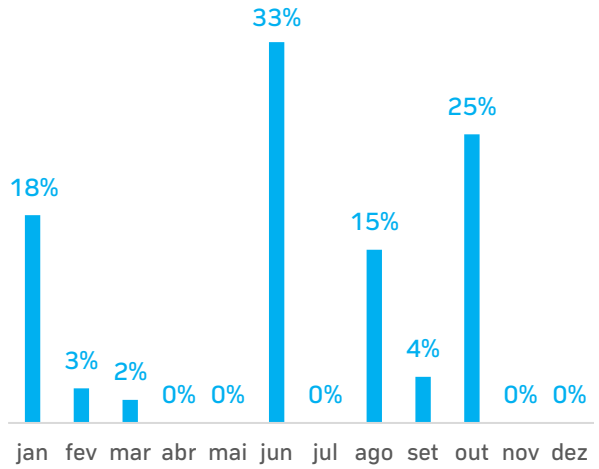
CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAL
(% da Renda Imobiliária)
100% Contratos Típicos



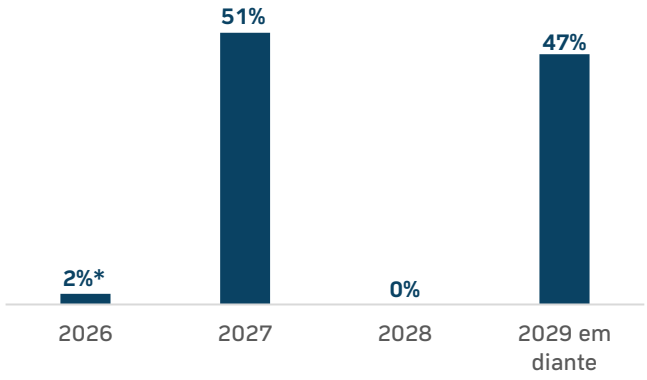
Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término.
Fonte: Hedge.

MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS
(% da Renda Imobiliária)
100% Contratos Reajustados pelo IPCA



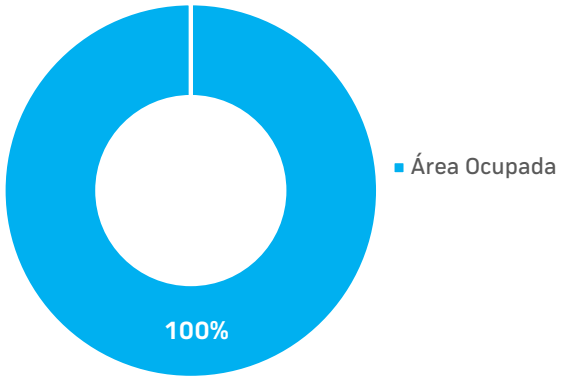
Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base.
Fonte: Hedge.

TÉRMINO DOS CONTRATOS
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.
*A área cujo contrato possui previsão de término em dezembro de 2026 já possui novo contrato de locação firmado com outra empresa, com prazo de 60 meses.

VACÂNCIA FÍSICA
(% da ABL)



Fonte: Hedge.

ALAVANCAGEM DO FUNDO

O Fundo encerrou o mês com uma operação que totalizava R$ 137,7 MM de saldo devedor, valor equivalente a 21,4% do total de ativos do Fundo na mesma data. Abaixo o histórico e característica das operações.

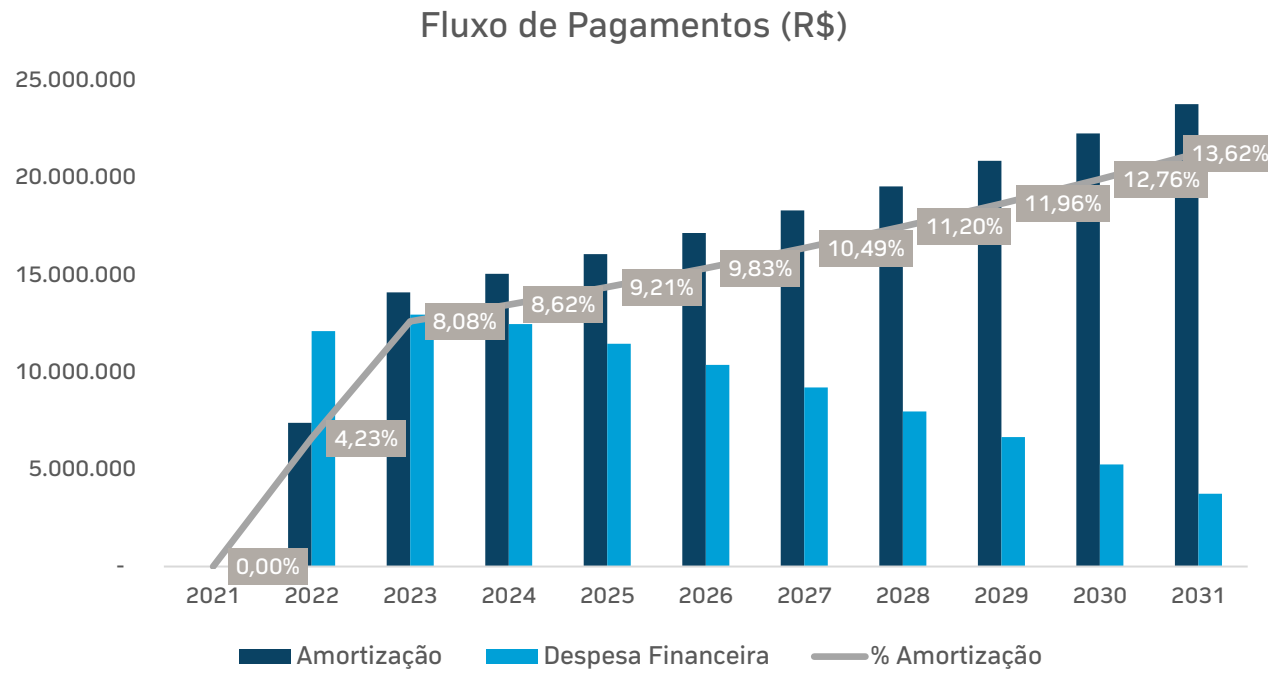
Em dezembro de 2021 foi emitido um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro no Contrato de Compra e Venda a Prazo para o pagamento da segunda parcela referente à aquisição do Citlog Viracopos, conforme características e fluxo de pagamentos apresentados abaixo.

1ª Emissão da TrueSec	477ª Série	478ª Série	479ª Série
Volume	R$ 174.699.000,00		
Garantia	Alienação Fiduciária Citlog Viracopos		
Taxa de Emissão	IPCA + 6,75% ao ano		
Data de Emissão	08/12/2021		
Prazo	120 meses		
Saldo Devedor Atual	R$ 137.684.344,26		
Relação Dívida / PL	27,16%		

O gráfico abaixo apresenta os valores consolidados por ano de despesas financeiras, que são compostas pelos juros mensais e a parcela da correção monetária, e a amortização do saldo devedor.

A amortização totaliza o valor de emissão original do CRI e o percentual indicado a cada ano se refere ao montante pago a este título sobre o valor inicial.

Os juros e correção monetária foram calculados considerando os indicadores divulgados até 30/10/2026, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.


Fluxo de Pagamentos (R$)
25.000.000
20.000.000
15.000.000
10.000.000
5.000.000
-
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
0,00%
4,23%
8,08%
8,62%
9,21%
9,83%
10,49%
11,20%
11,96%
12,76%
13,62%
Amortização
Despesa Financeira
% Amortização

Fonte: Hedge.

CITLOG SUL DE MINAS

LOG 02, LOG 03 e LOG 04

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DO TERRENO	ÁREA LOCÁVEL
100%	Varginha - MG	173.706,15 m²	67.531,51 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

	LOG 02	LOG 03	LOG 04
Endereço	R. Citlog, 333 - Condominio Industrial Tecnológico, Aeroporto - Varginha - MG		
Ano de entrega	2015	2016	2017
Área do terreno	173.706,15m²		
Área construída	67.531,51 m²		
Área Locável	9.712,37 m²	28.295,89 m²	28.295,89 m²
Pé direito livre	12 m		
Número de vagas	23 vagas	137 vagas	137 vagas
Número de pavimentos	1 pavimento		
Ar condicionado	Não possui	Possui (instalado por locatários)	
Gerador	Possui		
Capaciade de piso	5 toneladas / m²	5 toneladas / m²	

SOBRE O ATIVO

O complexo Citlog Sul de Minas é formado três condomínios e sete galpões, sendo o HLOG proprietário de um dos condomínios, com três galpões, que somam aproximadamente 67 mil m² de ABL. 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











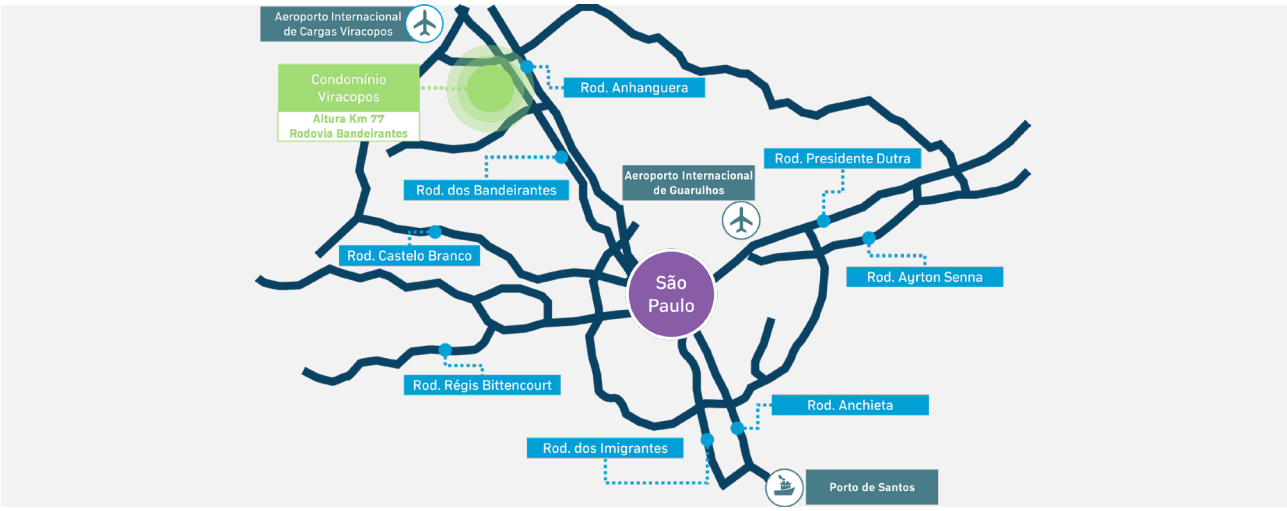
Fonte: Hedge.

CITLOG VIRACOPOS

GALPÕES A E B CONDOMÍNIO VIRACOPOS

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DO TERRENO	ÁREA LOCÁVEL
100%	Itupeva - SP	340.950,18 m²	138.869,55 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

	Citlog Viracopos	
Endereço	Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 81,5. Itupeva – SP	
Área do terreno	340.950,18 m²	
Área construída	Galpão A: 49.527,61 m²	Galpão B: 89.341,94 m²
Módulos	A partir de 4.000 m²	
Docas	Uma para cada 1.000m²	
Pé direito livre	12 m	
Espaçamento entre colunas	22 x 30 m	22 x 27 m
Gerador	Áreas comuns e privativas	
Capacidade de piso	6 t/m²	

SOBRE O ATIVO

O empreendimento possui cerca de 140 mil m² de área locável destinados à armazenagem logística no município de Itupeva-SP. Com padrão construtivo Classe AAA, possui flexibilidade com módulos a partir de 4.000 m², incluindo mezanino que pode ser usado 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 1.000 m² (são 148 docas instaladas e espaço para mais 104 docas) e espaçamento entre colunas de 22m x 20,5m. 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, cafeteria, área de apoio a motoristas, vestiário e ambulatório, tornando a operação cômoda e prática aos futuros locatários. Com excelente conectividade, está próximo ao aeroporto de Viracopos e às rodovias dos Bandeirantes e Anhanguera.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO





Fonte: Goodman/Diase. Fotos de junho/2022.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **08 de maio de 2026,** A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cj 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do HEDGE LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), informou acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data ("Consulta Formal"). A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 0,17% (dezessete centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas vinculados e/ou em posição de potencial conflito de interesses com o Fundo não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação em razão de sua condição e, portanto, tais Cotistas vinculados e/ou conflitados não exerceram direito de voto, nos termos do artigo 78, Parte Geral e do artigo 31, Anexo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"). Em relação à Ordem do Dia, a maioria dos Cotistas deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 0,301% (trezentos e um milésimos por cento) de votos favoráveis; e 0,539% (quinhentos e trinta e nove milésimos por cento) de abstenções.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente	Demonstrações Financeiras 2025	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: