

[Imprimir](#)

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/Classe:	CITLOG SUL DE MINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	63.811.693/0001-12
Data de Funcionamento:	25/11/2025	Público Alvo:	Investidor Profissional
Código ISIN:	BRCLSMCTF008	Quantidade de cotas emitidas:	2.100.000,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Tijolo Subclassificação: Renda Gestão: Definida Segmento de Atuação: Logística	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	07.253.654/0001-76
Endereço:	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3600, 11º ANDAR CJ 112- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04538-132	Telefones:	(11) 5412-5400
Site:	www.hedgeinvest.com.br	E-mail:	dtvm@hedgeinvest.com.br
Competência:	06/2026		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.	26.843.225/0001-01	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 11º andar, cj 112 - São Paulo - SP	(11) 5412-5400
1.2	Custodiante: Hedge Investments DTVM Ltda.	07.253.654/0001-76	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 11º andar cj 112 - São Paulo - SP	(11) 5412-5400
1.3	Auditor Independente: Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda.	59.527.788/0001-31	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 - Torre Norte - Itaim Bibi, São Paulo - SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O Fundo seguirá sua política de investimentos, conforme regulamento do mesmo, e poderá buscar possibilidades de ampliação de seu patrimônio.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O fundo recebe, mensalmente, o resultado gerado pelos ativos que compõem o seu patrimônio. Durante o exercício findo em junho de 2026 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$ 5,42 por cota.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo No primeiro semestre de 2026, a economia brasileira manteve ritmo moderado de crescimento. No primeiro trimestre, o PIB avançou 1,1% em relação ao trimestre anterior e 1,8% na comparação anual, acumulando crescimento de 2,0% nos quatro trimestres encerrados em março. As condições monetárias permaneceram restritivas, embora o Banco Central tenha iniciado um ciclo gradual de redução dos juros: a Selic, que começou o ano em 15,00% ao ano, encerrou junho em 14,25% ao ano. A inflação também permaneceu pressionada, com o IPCA acumulando			

	3,36% no semestre e 4,64% nos 12 meses encerrados em junho. No mercado de renda variável, o Ibovespa valorizou aproximadamente 6,7% no semestre, enquanto o IFIX avançou 1,46%. No mercado de condomínios logísticos de São Paulo, considerando um raio de 120 quilômetros da capital, a demanda permaneceu aquecida durante o primeiro semestre de 2026. A absorção bruta alcançou aproximadamente 2,1 milhões de m², enquanto a absorção líquida totalizou cerca de 1,3 milhão de m², representando crescimentos de 39% e 51%, respectivamente, em relação ao período comparável. No mesmo intervalo, foram entregues aproximadamente 596 mil m² de novo estoque, volume 31% inferior ao período anterior. A taxa de vacância recuou em todas as faixas de raio por quilômetro, sendo elas: até 30 quilômetros, entre 30 e 60 quilômetros e de 60 a 120 quilômetros. A combinação entre demanda elevada e menor volume de entregas reduziu a taxa de vacância para 4,5%, o menor nível da série histórica. O comércio eletrônico e o varejo responderam conjuntamente por 64% da absorção líquida. Paralelamente, o INCC-M acumulou alta de 6,71% nos 12 meses encerrados em junho, mantendo pressionados os custos de construção e a rentabilidade de novos empreendimentos.												
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira												
	Para o segundo semestre de 2026, espera-se que os custos de financiamento permaneçam elevados, apesar da perspectiva de continuidade gradual do ciclo de redução da Selic. Esse cenário deve limitar a viabilidade econômica de novos empreendimentos e aumentar a seletividade na realização de lançamentos. Em contrapartida, a demanda proveniente do comércio eletrônico, do varejo e dos operadores logísticos deve continuar favorecendo os imóveis de padrão elevado e bem localizados, principalmente aqueles próximos aos principais centros consumidores e eixos rodoviários. A combinação entre vacância historicamente baixa, absorção líquida elevada e oferta ainda limitada tende a sustentar a valorização dos preços de locação. Entretanto, existe previsão de aproximadamente 1,8 milhão de m² em entregas ao longo de 2026. O impacto desse volume sobre a vacância dependerá do cumprimento do cronograma das obras e da capacidade do mercado de absorver os novos espaços. Assim, ativos modernos, próximos à capital paulista e com boa infraestrutura devem continuar apresentando desempenho superior, enquanto empreendimento periféricos ou com especificações inferiores podem enfrentar maior concorrência.												
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:												
	Ver anexo no final do documento. Anexos												
6.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICMV 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CITLOG SUL DE MINAS 3</td><td>285.500.000,00</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> </tbody> </table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICMV 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	CITLOG SUL DE MINAS 3	285.500.000,00	SIM	0,00%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICMV 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período										
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)												
CITLOG SUL DE MINAS 3	285.500.000,00	SIM	0,00%										
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação												
	As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovadas pela Administração do fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.												
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes												
	Não possui informação apresentada.												
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes												
	Não possui informação apresentada.												
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:												
	.												
10.	Assembleia Geral												
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:												
	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cj 112 - Itaim Bibi - São Paulo - SP www.hedgeinvest.com.br												
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.												
	Endereço Físico: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cj 112 - Itaim Bibi - São Paulo - SP Eletrônico: dtvm@hedgeinvest.com.br												
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.												
	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou, em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, os documentos de representação necessários para comprovar poderes do(s) seu(s) representante(s) legal(is). Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida ou assinada com utilização dos certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil. Na hipótese da convocação/edital prever voto à distância, a participação dos cotistas poderá ocorrer de forma não presencial, por meio de voto eletrônico ou por procuração, de acordo com as regras descritas especificamente na convocação/edital. Em caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicos a cada consulta a ser dirigido pela Administradora a cada cotista, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.												
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.												
	O Fundo poderá realizar assembleia por meio eletrônico, hipótese na qual deverão ser observados os procedimentos e prazos previstos em seu edital de convocação e demais documentos relacionados.												
11.	Remuneração do Administrador												
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:												
	A Classe Única possui taxa global de remuneração correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio líquido da Classe Única. No período de 15 de dezembro de 2025 a 14 de dezembro de 2026, será concedido desconto de 80% (oitenta por cento) na Taxa Global, de modo que esta corresponderá a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio líquido da Classe Única. A Taxa Global é calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente àquele em que os serviços forem prestados, sendo considerada, para fins de início da cobrança, a data da primeira integralização de cotas do Fundo.												
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:										
	218.573,40	0,10%	0,10%										
12.	Governança												
12.1	Representante(s) de cotistas												
	Não possui informação apresentada.												
12.2	Diretor Responsável pelo FII												

Nome:	Maria Cecilia Carrazedo de Andrade	Idade:	41		
Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	34391377837		
E-mail:	dtvm@hedgeinvest.com.br	Formação acadêmica:	Administração de Empresas EAESP-FGV.		
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	25/11/2025		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.	Outubro/2006 a Fevereiro/2017	Vice President - Real Estate	Instituição Financeira		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	1,00	2.100.000,00	100,00%	0,00%	100,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
A Política de Fatos Relevantes está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).					
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
A Política de Investimentos Pessoais está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).					
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
A Política de Exercício de Direito de Voto está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).					
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
Não aplicável.					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
O Fundo não possui previsão de chamadas de capital.					

Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---