

Citlog Sul de Minas FII de Responsabilidade Ltda.

CLSM11



FEVEREIRO DE 2026

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PRINCIPAIS DESTAQUES	4
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	6
CITLOG SUL DE MINAS – FASE 3	8
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	11
DOCUMENTOS	12



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\$ 100,65

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: fevereiro-26.

PRINCIPAIS DESTAQUES

Conforme Fato Relevante publicado no dia 15 de dezembro de 2026, o Fundo concluiu nesta data a aquisição da totalidade do imóvel Citlog Sul de Minas 3, localizado na Avenida Porto Seco, nº 1.540, Bairro Aeroporto, cidade de Varginha, estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 81.203 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Varginha/MG (“Imóvel”), de propriedade do HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 44.514.162/0001-13 (“HDEL”), e da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 45.511.595/0001-88 (“HRE Varginha”), pelo valor total de R\$ 285.000.000,00, conforme exposto abaixo:

(i) o montante de R\$ 210.000.000,00 pagos na data da aquisição mediante a compensação de créditos oriundos do Compromisso de Compra e Venda (“CCV”) detidos pelos vendedores contra o TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 (“TRXF11”) na 12ª emissão de cotas do TRXF11, sendo que este último, por sua vez, compensou os créditos pagos em decorrência do CCV na 1ª emissão de cotas do Fundo em razão de cláusula de pessoa a declarar estabelecida no CCV, nos termos do artigo 467 e seguintes do Código Civil brasileiro; e

(ii) o saldo remanescente de R\$ 75.000.000,00 será pago pelo Fundo em até 180 dias contados da data da aquisição, mediante a estruturação de uma operação de securitização dos recebíveis imobiliários oriundos da compra e venda do Imóvel.

DESENVOLVIMENTO, ENGENHARIA E OPERAÇÃO

O Fundo assumiu a posse do imóvel a partir de dezembro, quando já estava em andamento o investimento e adequações pelo antigo proprietário para a instalação de um novo gerador para atendimento à operação do restaurante, que não era atendido pelo gerador das áreas comuns do empreendimento, contemplando 100% da carga prevista para a operação plena. Tal melhoria permitirá ao operador do restaurante oferecer um serviço de qualidade mesmo com eventuais oscilações no fornecimento de energia que possam vir a ocorrer na região. No mês de fevereiro, o gerador foi instalado e sua entrega técnica, com testes e comissionamento, está prevista para o mês de março.



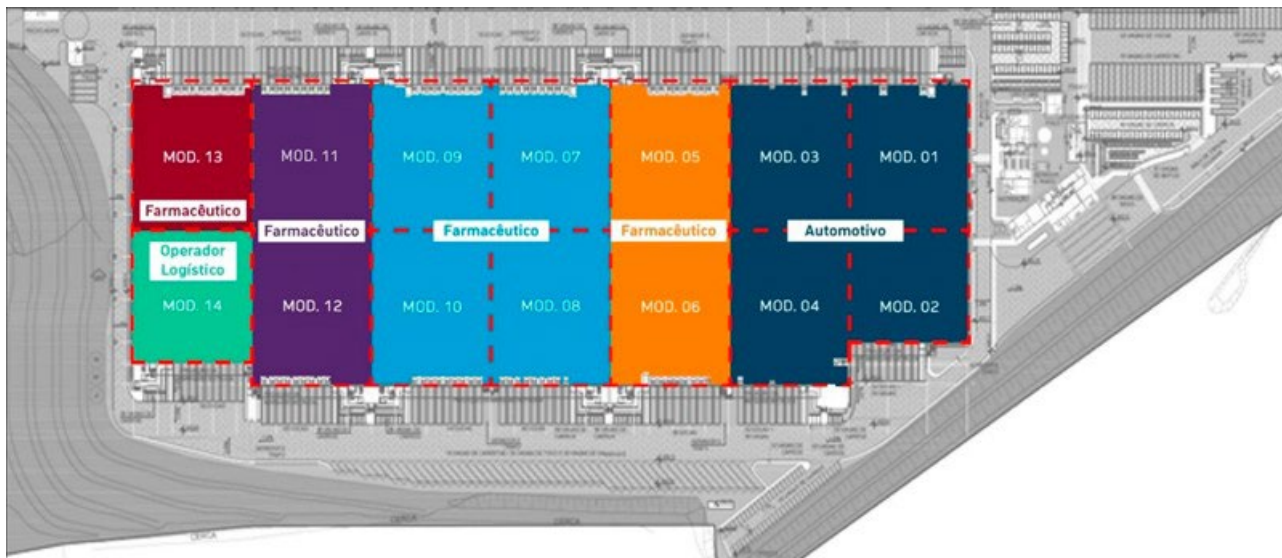
Instalação do novo gerador e painel QTA.



Também foi assumida a condução das tratativas de itens de garantia de obra junto à construtora do empreendimento, os quais seguem em andamento. 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 do sistema de ETE.

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

MAPA DE OCUPAÇÃO



Fonte: Hedge Investments.

QUADRO DE ÁREAS (M²)

Módulo	Área Total	Armazenagem	Marquise	Sanitários	Mezanino	Recepção Vestibário	Subtotal	Área Comum	Eficiência
Mód. 1	5.591	5.027	325	23	0	0	5.375	216	90%
Mód. 2	4.043	3.600	277	10	0	0	3.887	156	89%
Mód. 3	5.633	5.019	388	9	0	0	5.416	218	89%
Mód. 4	5.956	5.029	315	0	231	152	5.726	230	84%
Mód. 5	5.578	4.968	386	9	0	0	5.363	215	89%
Mód. 6	5.819	4.968	314	10	181	121	5.594	225	85%
Mód. 7	5.606	4.994	387	9	0	0	5.389	217	89%
Mód. 8	6.360	4.994	319	9	672	121	6.114	246	79%
Mód. 9	5.606	4.994	387	9	0	0	5.389	217	89%
Mód. 10	5.661	4.994	318	9	0	121	5.442	219	88%
Mód. 11	5.606	4.994	387	9	0	0	5.389	217	89%
Mód. 12	6.136	4.999	319	10	450	121	5.899	237	81%
Mód. 13	6.172	5.028	318	9	454	125	5.934	238	81%
Mód. 14*	5.171	4.277	419	9	134	134	4.972	199	83%
Total	78.923	67.884	4.857	132	2.121	896	75.889	3.034	86%

Fonte: Hedge Investments.

*Atualizado com a nova recepção do módulo 14.



CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

RESULTADO DO FUNDO

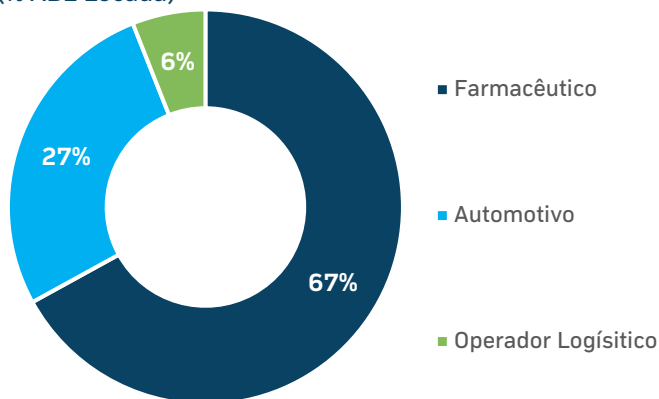
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$). Os recursos disponíveis, consolidando as entidades mencionadas acima, que ao final do mês totalizavam R\$ 2,58 milhões, permanecem aplicados em fundos de renda fixa pós-fixado com liquidez diária.

Demonstração de Resultados	dezembro-25	janeiro-26	fevereiro-26
Receitas de Locação	356.492	1.592.496	2.637.069
Receitas de Áreas Comuns	-	1.095	2.081
Receitas Financeiras	435	9.083	754
Total de Receitas	356.928	1.602.674	2.639.904
Despesas do Fundo	(22.566)	(22.167)	(62.372)
Despesas Imobiliárias	-	-	-
Total de Despesas	(22.566)	(22.167)	(62.372)
Resultado Operacional	334.362	1.580.507	2.577.532
Rendimento Distribuído	336.000	1.512.000	1.827.000
R\$/Cota Médio	0,16	0,72	0,87

Fonte: Hedge.

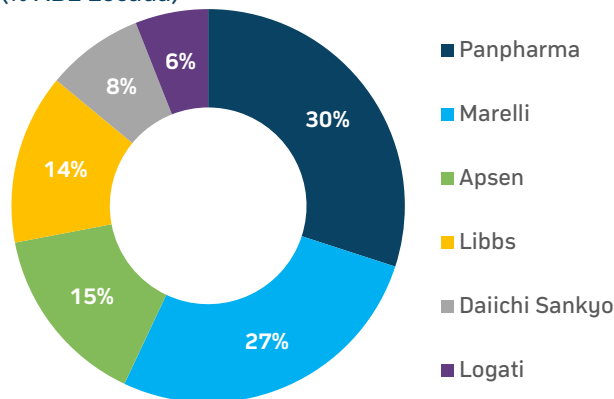
DIVERSIFICAÇÃO LOCATÁRIOS

SETOR DE ATUAÇÃO (% ABL Locada)



Fonte: Hedge.

EMPRESAS (% ABL Locada)

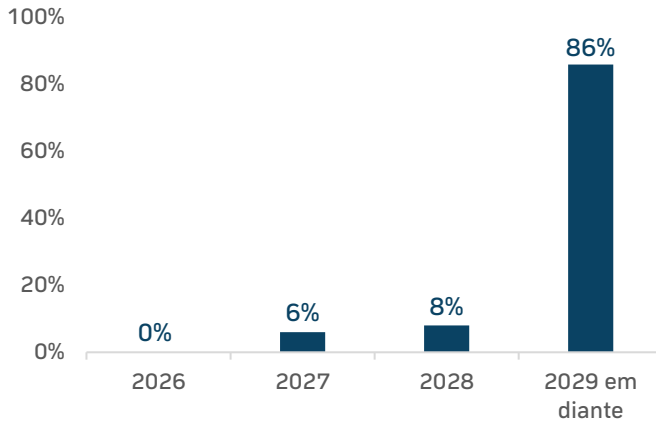


Fonte: Hedge.



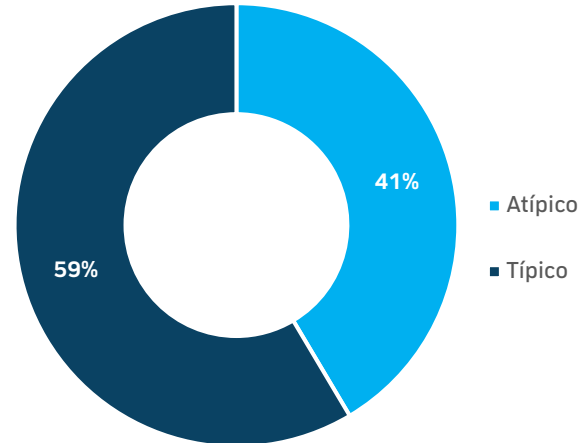
CONTRATOS DE LOCAÇÃO

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% da ABL Locada)



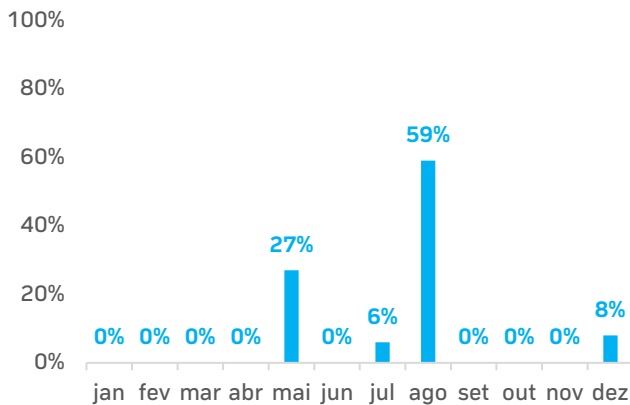
Fonte: Hedge.

TIPO DE CONTRATO (% da ABL Locada)



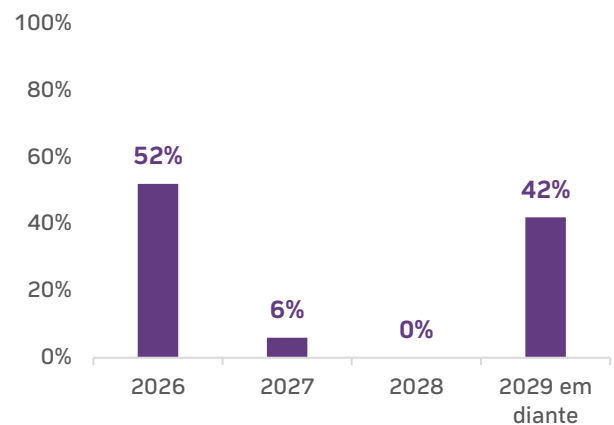
Fonte: Hedge.

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.

CITLOG SUL DE MINAS – FASE 3

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 100%	LOCALIZAÇÃO Varginha - MG	ÁREA DO TERRENO 204.696,53 m ²	ÁREA LOCÁVEL 78.542,74 m ²
--------------------------------------	-------------------------------------	---	---

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Pé direito livre de 12m	Balança rodoviária
Capacidade de piso de 6t por m ²	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 m ²
Área construída	78,542,74 m ²
Módulos	A partir de 4.000 m ²
Docas	Uma para cada 750m ²
Pé direito livre	12 metros
Espaçamento entre colunas	21 m x 22,5 m
Gerador	Áreas comuns e privativas
Capacidade de piso	6 t / m ²

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.



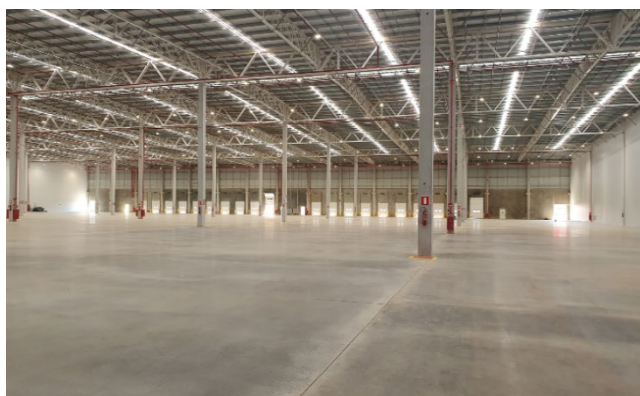
Imagem aérea do empreendimento.



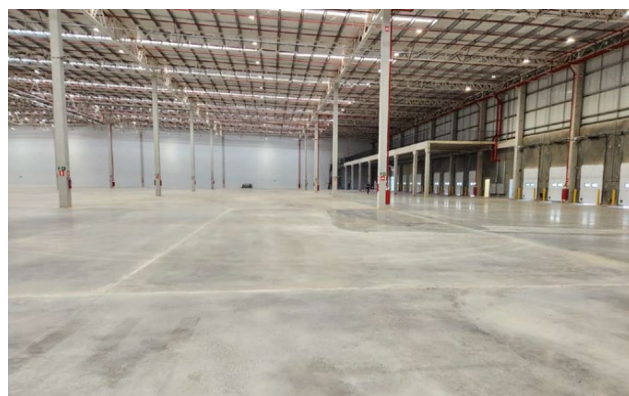
Docas e circulação do condomínio, com sinalização horizontal concluída.



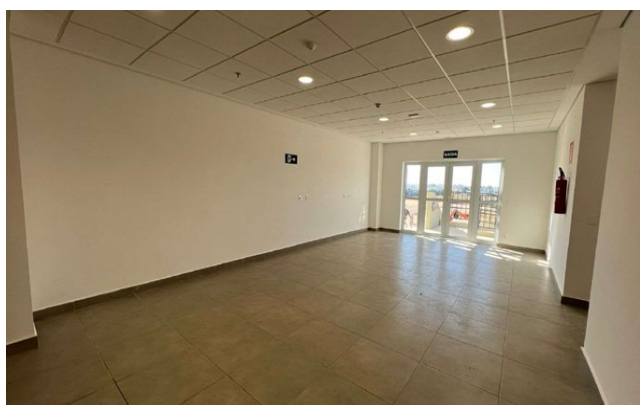
Docas e sanitários do galpão.



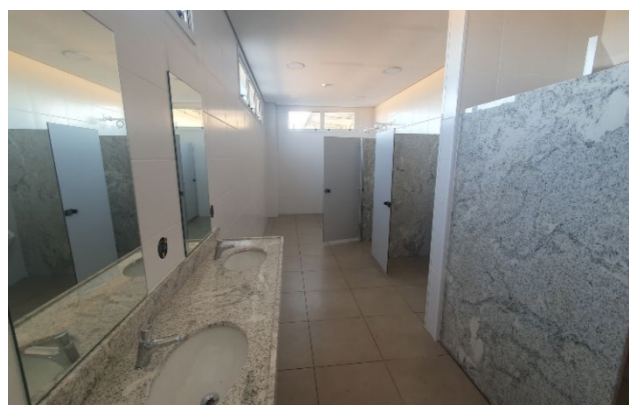
Área de armazenagem.



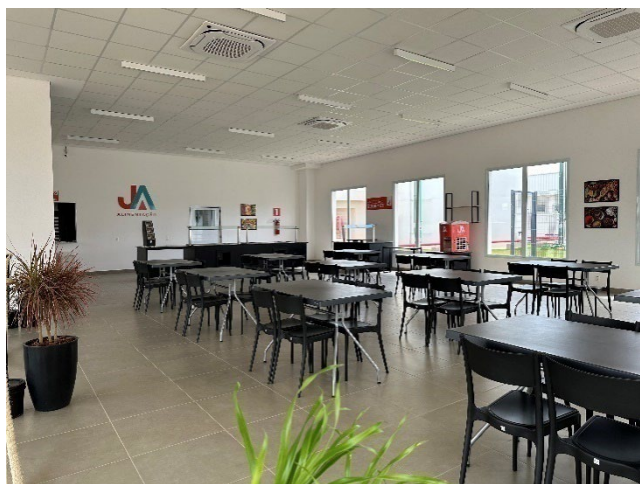
Área de armazenagem.



Núcleo de recepção do galpão.



Vestiário galpão.



Restaurante Mobiliado.



Cozinha Restaurante.



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **26 de dezembro de 2025**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e estado de São Paulo, na qualidade de instituição 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”), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que deliberou, por meio de ato particular, pela redução em 80% (oitenta por cento) da taxa global da Classe Única. Dessa forma, a referida taxa corresponderá, até 14 de dezembro de 2026, a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio líquido da Classe Única.

Em **15 de dezembro de 2025**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do CITLOG SUL DE MINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 44.514.162/0001-13 (“Fundo”), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo concluiu a aquisição da totalidade do imóvel Citlog Sul de Minas 3, localizado na Avenida Porto Seco, nº 1.540, Bairro Aeroporto, cidade de Varginha, estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 81.203 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Varginha/MG (“Imóvel”), de propriedade do HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 44.514.162/0001-13 (“HDEL”), e da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 45.511.595/0001-88 (“HRE Varginha”), pelo valor total de R\$ 285.000.000,00 (duzentos e oitenta e cinco milhões de reais), conforme exposto abaixo: (i) o montante de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais) já pago mediante a compensação de créditos oriundos do Compromisso de Compra e Venda (“CCV”) detidos pelos vendedores contra o TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 (“TRXF11”) na 12ª (décima segunda) emissão de cotas do TRXF11, sendo que este último, por sua vez, compensou os créditos pagos em decorrência do CCV na 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo em razão de cláusula de pessoa a declarar estabelecida no CCV, nos termos do artigo 467 e seguintes do Código Civil brasileiro (“Parcela Compensação”); e (ii) o saldo remanescente de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) será pago pelo Fundo em até 180 (cento e oitenta) dias contados desta data, mediante a estruturação de uma operação de securitização dos recebíveis imobiliários oriundos da compra e venda do Imóvel.



DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Informe Mensal



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:

