

# Hedge Logística FII HLOG11



OUTUBRO DE 2025  
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	11
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	14
CITLOG SUL DE MINAS	18
CITLOG VIRACOPOS	20
PARQUE ANHANGUERA	22
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	24
DOCUMENTOS	25



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

<b>COTA PATRIMONIAL</b> <b>R\$ 11,03</b>	<b>INÍCIO DAS ATIVIDADES</b> Setembro de 2019
<b>COTA DE MERCADO</b> <b>R\$ 9,12</b>	<b>ADMINISTRADORA</b> Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>VALOR DE MERCADO</b> <b>R\$ 387,6 mi</b>	<b>GESTORA</b> Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
<b>QUANTIDADE DE COTAS</b> <b>42.500.000</b>	<b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)</b> 0,80% ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX
<b>QUANTIDADE DE COTISTAS</b> <b>3.886</b>	<b>TAXA DE PERFORMANCE</b> Não há
<b>ABL PRÓPRIA*</b> <b>206,9 mil m<sup>2</sup></b>	<b>OFERTAS CONCLUÍDAS</b> Três emissões de cotas realizadas
	<b>CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO</b> HLOG11
	<b>TIPO ANBIMA</b> Tijolo Renda Gestão Ativa – Logística
	<b>PRAZO</b> Indeterminado
	<b>PÚBLICO ALVO</b> 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

Fonte: Hedge. Data base: outubro-25.

\*Para efeitos deste relatório, o investimento no Parque Anhanguera FII é considerado um ativo imobiliário.



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

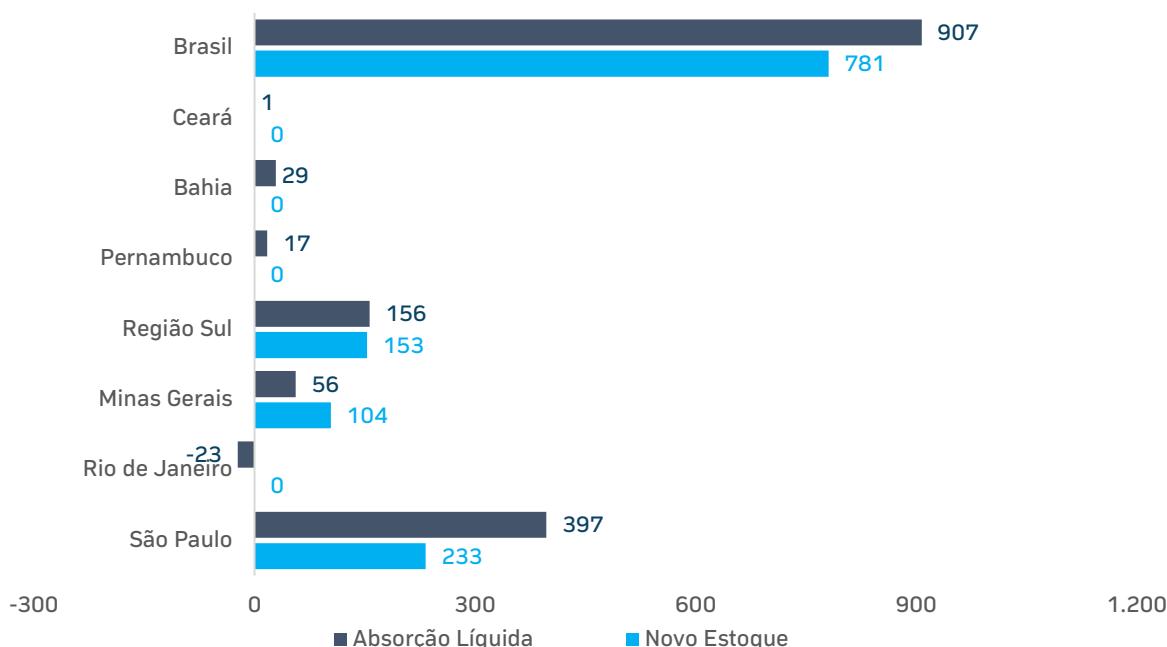
O mercado de galpões logísticos no Brasil tem seguido em 2025 com um desempenho robusto, seguindo a tendência positiva observada ao longo de 2024. A continuidade da demanda forte, principalmente impulsionada pelo crescimento do comércio eletrônico e pela crescente necessidade de eficiência nas operações logísticas, tem contribuído para a manutenção de baixas taxas de vacância e valorização dos ativos logísticos de alto padrão.

Entre o primeiro trimestre de 2020 e o terceiro trimestre de 2025, foram entregues aproximadamente 14,6 milhões m<sup>2</sup> de novos empreendimentos em todo o país, enquanto a absorção líquida no mesmo período atingiu de 15,2 milhões de m<sup>2</sup>, evidenciando a balança positiva da demanda frente à oferta.

No terceiro trimestre de 2025, a taxa média de vacância das classes A, AA e AAA no Brasil foi de 7,5%, representando uma redução de 10,9% em relação ao mesmo período do ano anterior e configurando o menor patamar da série histórica.

A combinação entre o crescimento contínuo do e-commerce, as transformações nos padrões de consumo e a necessidade de operações logísticas mais ágeis e tecnológicas deve continuar sustentando a demanda por espaços modernos e bem localizados. A tendência positiva observada desde o início da pandemia — marcada por expansão do estoque e absorção consistente — reforça a consolidação do segmento como um dos mais resilientes e estratégicos do mercado imobiliário brasileiro.

**Absorção Líquida x Novo estoque (mil m<sup>2</sup>) 3º Tri. 2025**

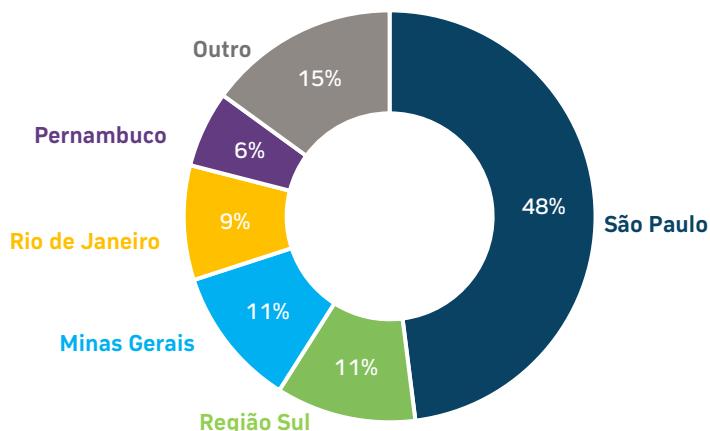


Fonte: Buildings/Hedge.

São Paulo representa 48% do mercado nacional, seguido pela Região do Sul do Brasil e Minas Gerais. O estoque nacional cresceu 69,8% desde o início de 2020, atingindo mais de 33,9 milhões de m<sup>2</sup> em condomínios logísticos.

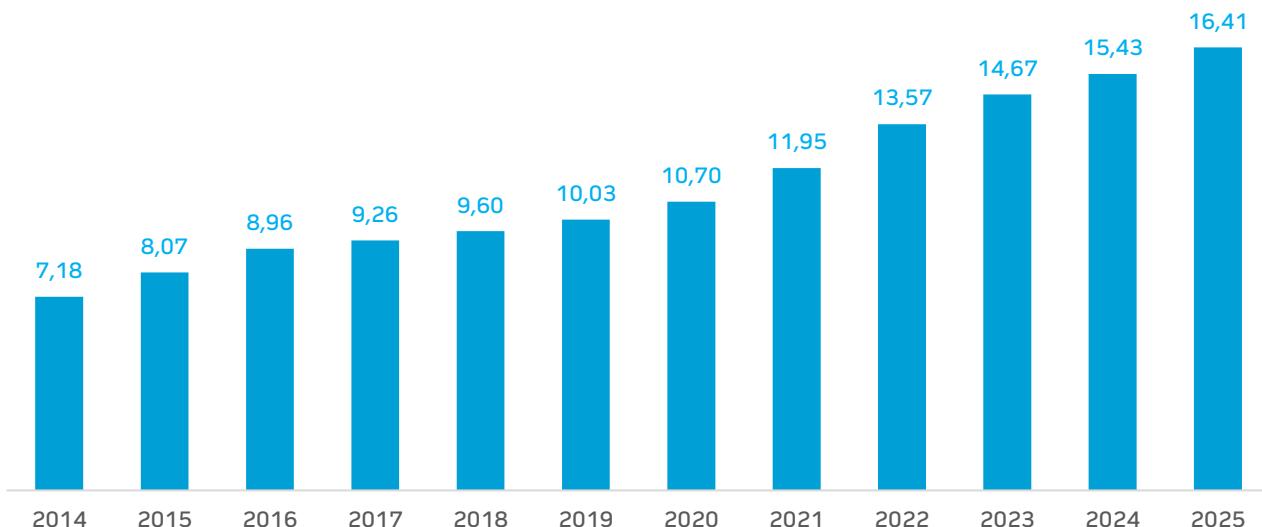


## ESTOQUE – 3º TRIMESTRE DE 2025



Fonte: Buildings/Hedge.

## EVOLUÇÃO DO ESTOQUE A-AAA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (MM<sup>2</sup>)

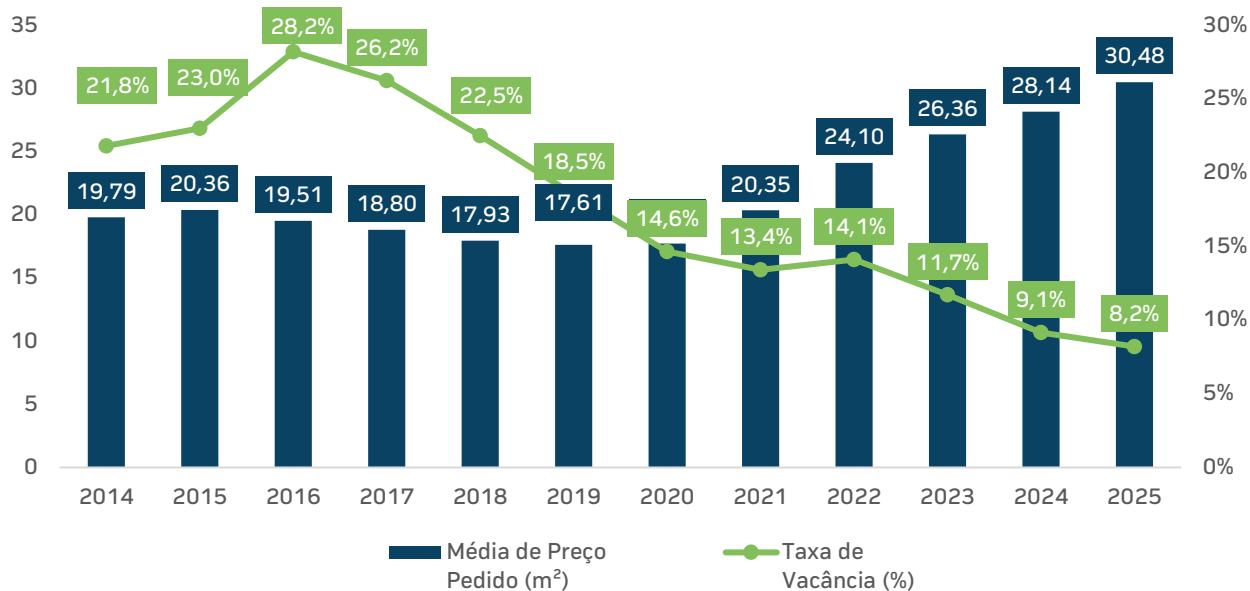


Fonte: Buildings/Hedge.

No terceiro trimestre de 2025, a taxa de vacância no estado de São Paulo ficou em 8,2%, uma queda de 9,2% na comparação anual. Com 1,17 milhões de m<sup>2</sup> entregues e 1,20 milhões de m<sup>2</sup> absorvidos nos últimos quatro trimestres, o mercado segue em ritmo de crescimento, com boa ocupação dos novos projetos.



## VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (M<sup>2</sup>)



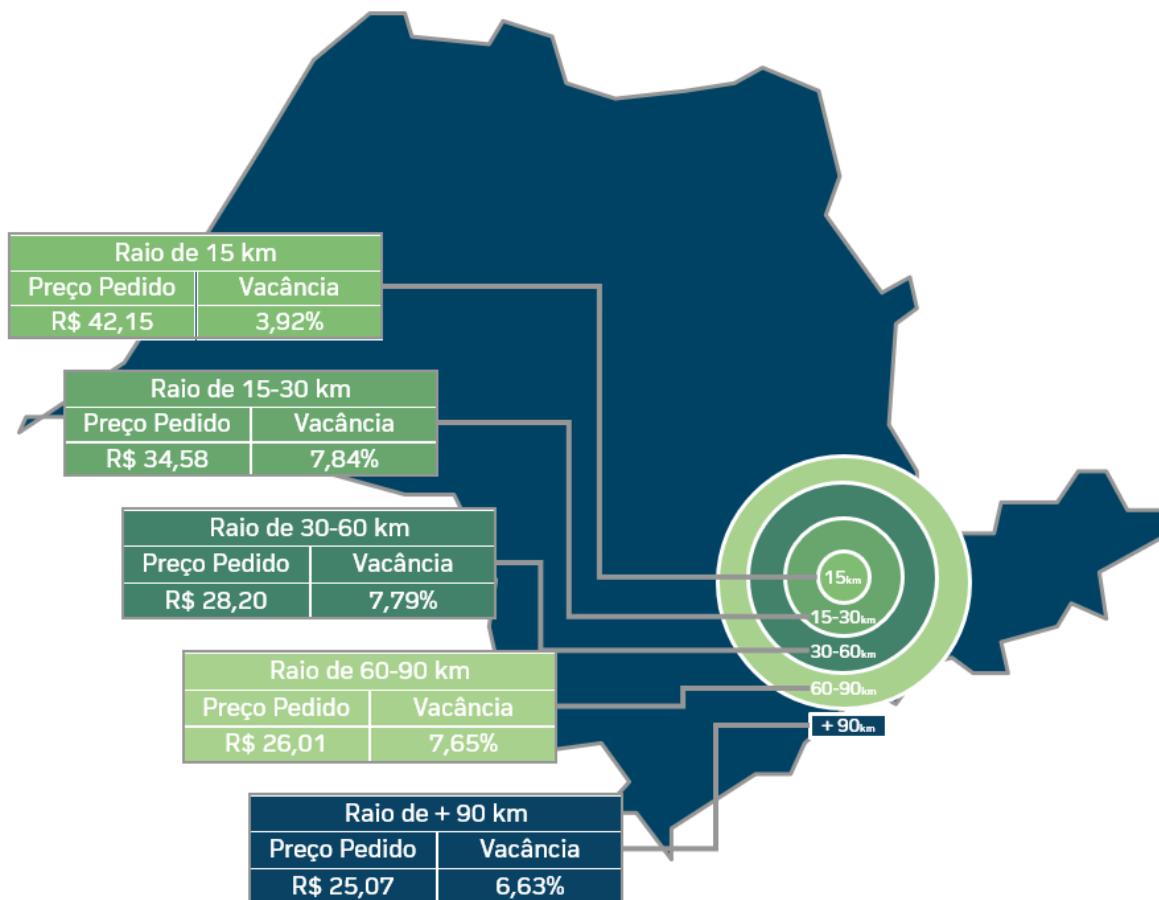
Fonte: Buildings/Hedge.

Ao realizar uma análise detalhada das diferentes regiões do estado de São Paulo, observa-se que o raio de até 15 km da capital apresenta os preços mais elevados para galpões logísticos. Além da proximidade — fator altamente atrativo para as empresas — a oferta de estoque na região permanece bastante limitada. O preço médio de locação por metro quadrado nessa área é de R\$ 42,15. Nos últimos sete trimestres, foram entregues aproximadamente 38,1 mil m<sup>2</sup> de novos espaços logísticos, enquanto a absorção líquida foi de 115,1 mil m<sup>2</sup> no mesmo período. Esse desequilíbrio resultou em uma redução de 82,1% na taxa de vacância em relação ao primeiro trimestre de 2024, alcançando 3,9% no terceiro trimestre de 2025.

A região localizada entre 15 km e 30 km da capital registrou o maior volume de entregas de novos estoques de padrão A a AAA nos últimos quatro trimestres, totalizando 653,9 mil m<sup>2</sup>. Nesse mesmo período, o preço médio de locação teve um aumento de 14,4%, alcançando R\$ 34,58/m<sup>2</sup>. Somente no terceiro trimestre de 2025, foram entregues 120,6 mil m<sup>2</sup>, com absorção líquida de 144,7 mil m<sup>2</sup>, mantendo a taxa de vacância abaixo de 8%, em 7,84%. A localização estratégica continua sendo um diferencial competitivo, devido à boa acessibilidade aos principais centros urbanos do estado.

No raio de 30 a 60 km da capital, que concentra o maior estoque logístico do estado, com cerca de 6,1 milhões de m<sup>2</sup>, a entrega de novos empreendimentos vinha desacelerando desde o terceiro trimestre de 2024. No entanto, no segundo trimestre de 2025 foram entregues 200 mil m<sup>2</sup>, o que elevou a taxa de vacância para 9,55% naquele período. Já no terceiro trimestre de 2025, não houve novas entregas, e a absorção líquida de 106 mil m<sup>2</sup> resultou em uma redução da taxa de vacância para 7,79%. O preço médio de locação nessa região no terceiro trimestre de 2025 foi de R\$ 28,20/m<sup>2</sup>, representando uma redução de 3% em relação ao trimestre anterior.

O mercado de galpões logísticos localizado no raio de 60 a 90 km da cidade de São Paulo tem se consolidado como uma alternativa estratégica para empresas que buscam equilíbrio entre custo e eficiência operacional, apresentando valores de locação mais competitivos em comparação às regiões de até 60 km da capital. No terceiro trimestre de 2025, o preço médio de locação foi de R\$ 26,01/m<sup>2</sup>, e a taxa de vacância manteve-se em 7,65%, permanecendo abaixo do patamar de 8%. Essa região abrange cidades como Campinas, Itupeva, Sorocaba e São José dos Campos.



Fonte: Buildings/Hedge.

No terceiro trimestre de 2025, o estado de São Paulo registrou a entrega total de 280 mil m<sup>2</sup> de novos galpões logísticos e uma absorção líquida de 434 mil m<sup>2</sup>. O movimento reforça a tendência de demanda contínua por ativos de alta qualidade e eficiência operacional para centros de distribuição, refletindo o crescimento e a consolidação do setor. Em algumas regiões, espera-se uma queda mais acentuada nas taxas de vacância e, possivelmente, um aumento nos valores de locação à medida que a pressão da demanda se intensifica.

Restringindo a análise ao mercado de empreendimentos logísticos de padrão A a AAA no estado de Minas Gerais, observa-se um total de 81 condomínios e 3,69 milhões de m<sup>2</sup> de área locável no terceiro trimestre de 2025. Foram entregues 208,4 mil m<sup>2</sup> de novo estoque no ano, e a taxa de vacância foi de 6,79. A atividade construtiva no estado permanece aquecida, consolidando Minas Gerais como o segundo maior parque logístico do país. O mercado mineiro também apresenta um dos maiores valores médios de locação por metro quadrado, em torno de R\$ 27,26/m<sup>2</sup>.



## PRINCIPAIS DESTAQUES

Conforme Fato Relevante publicado em 30 de setembro de 2024, o Fundo concluiu a venda da totalidade do Galpão Vila Prudente pelo valor de R\$ 52.000.000,00 a serem pagos em três parcelas. O pagamento da primeira parcela, no valor de R\$ 2.600.000,00, ocorreu no dia da assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel em 30/09/2024. Conforme Fato Relevante publicado em 15 de janeiro de 2025, o Fundo concluiu a assinatura da "Escritura de Venda e Compra" ("Escritura Definitiva") e o pagamento da segunda parcela da venda, no valor de R\$ 47.900.000,00. Ficará retido o valor de R\$ 1.500.000,00 (terceira parcela) em até 15 (quinze) meses contados da assinatura da Escritura Definitiva devidamente corrigidos por 100% da variação diária do Certificado de Depósito Interbancário – CDI, até que sejam superadas questões técnicas que foram levantadas na diligência realizada pela compradora. O valor da transação está em linha com o laudo de avaliação e próximo do custo de aquisição. Considerando a aquisição e custos relacionados em janeiro de 2021, os aluguéis recebidos no período, bem como os investimentos realizados e o recebimento integral do valor da venda, a taxa interna de retorno do investimento foi de 9,30% ao ano.

Os recursos obtidos com a venda foram destinados majoritariamente à redução do endividamento e reforço de caixa do Fundo. Em 22 de janeiro de 2025, ocorreu o Resgate Antecipado Facultativo do Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos em Série Única da 114ª Emissão da Securitizadora ("CRI"). O pagamento ocorreu no dia 21 de janeiro de 2025 no valor de R\$ 15.831.813,58, sendo R\$ 15.675.062,95 referente ao saldo da dívida na data do pagamento e R\$ 156.750,63 referente aos encargos moratórios pelo Recompra Facultativa.

## FATO RELEVANTE – DESDOBRAMENTO DE COTAS DO FUNDO

No dia 9 de maio a Hedge DTVM, na qualidade de administradora do Fundo, informou aos cotistas que conforme deliberado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada em 30 de abril de 2025, foi aprovado o desdobramento de cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 9 de maio de 2025, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas cotas. As cotas advindas do desdobramento passaram a ser negociadas a partir de 12 de maio de 2025 e serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

Dessa forma, o Fundo, que hoje tinha seu patrimônio líquido representado por 4.250.000 (quatro milhões e duzentas e cinquenta mil) cotas, passou a ter 42.500.000 (quarenta e dois milhões e quinhentas mil) cotas, cujo novo valor unitário será equivalente ao valor da cota dividido por 10 (dez), sem qualquer impacto no patrimônio líquido do Fundo.

Destacamos que para melhor análise do Fundo, todos os dados históricos presentes nesse relatório e na planilha de fundamentos foram ajustados para a base atual de cotas (base 10).

## COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

No início do mês de junho o Fundo firmou contrato de locação para o módulo B12 do Citlog Viracopos, com área locável de 6.462,93 m<sup>2</sup>, que representa 4,7% do empreendimento e 3,1% da área locável total do Fundo. O contrato teve início de vigência em 1º de maio de 2025 com prazo de 53 meses.

Em 04 de julho o Fundo recebeu notificação de devolução do módulo B14 do Citlog Viracopos, que possui 5.637,21 m<sup>2</sup>, que representa aproximadamente 4,06% do empreendimento e 2,72% da área locável total do Fundo<sup>1</sup>. Considerando que o contrato de locação prevê aviso prévio de 180 dias, a desocupação do imóvel está prevista para 31 de dezembro de 2025.

A equipe de gestão segue com a comercialização para nova locação da área, considerando a disponibilidade a partir de janeiro de 2026.

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

<sup>1</sup>Inclui Imóveis e FIIs Estratégicos.



## MAPA DE OCUPAÇÃO - CITLOG VIRACOPOS



Mapa de ocupação.

## PERSPECTIVAS

A tabela a seguir apresenta o fluxo de caixa médio do Fundo projetado para o segundo semestre de 2025.

HLOG	Média 2S25	R\$/Cota
Receita Imobiliária	4.106.348	0,097
FII Estratégicos	339.382	0,008
Outras Receitas	226.116	0,005
Carências e Descontos	-140.391	-0,003
Despesa Imobiliária	-34.779	-0,001
Despesas Fundo	-420.583	-0,010
Despesa Financeira	-1.209.990	-0,028
<b>FFO Projetado</b>	<b>2.866.105</b>	<b>0,067</b>
Lucro Operações	508.159	0,012
<b>Resultado</b>	<b>3.374.264</b>	<b>0,079</b>

No mês de junho, o Fundo formalizou a locação do último espaço disponível no Citlog Viracopos, o Módulo B12. A locação teve início em 01º de maio de 2025, de modo que no encerramento de maio, o empreendimento se encontrava 100% ocupado. Uma vez que o condomínio Citlog Sul de Minas também se encontra totalmente locado, o Fundo atingiu 100% de ocupação. no mesmo mês.

A negociação para locação do Módulo B12 previu carência e diferimentos, de maneira que o recebimento do primeiro aluguel pelo Fundo ocorrerá em janeiro de 2026.

Conforme informado, a desocupação do Módulo B14 está prevista para dezembro. Não há expectativa de impacto na distribuição de rendimentos do Fundo para o segundo semestre de 2025.

Além das receitas de aluguel, a receita imobiliária 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 FII Estratégicos, no caso do HLOG, são os rendimentos recebidos pelas cotas detidas dos



Fundos PQAG11 e HGBL11. As Outras Receitas são compostas pelos rendimentos provenientes das alocações de caixa, aplicações em fundos de renda fixa e 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.

Os contratos de locação, já considerando as carências, diferimentos e descontos, somados às receitas de áreas comuns, FIIs e financeiras e descontadas as despesas correntes do Fundo, operacionais, imobiliárias e financeiras, produzem um resultado médio projetado de aproximadamente R\$ 0,067 por cota.

Em 26 de setembro de 2025, foi efetuado o pagamento da última parcela referente à venda do Condomínio Logístico e Industrial Salto (CLIS). Com a quitação dessa parcela, o Fundo apurou lucro de R\$ 3.047.984,47 na operação.

A expectativa de distribuição de rendimentos para o segundo semestre é de R\$ 0,70 por cota, valor R\$ 0,05 superior ao distribuído no semestre anterior. O aumento resulta do lucro obtido com a venda do ativo, podendo haver distribuição complementar, em conformidade com a política de distribuição mínima de 95% do resultado semestral apurado em regime de caixa.

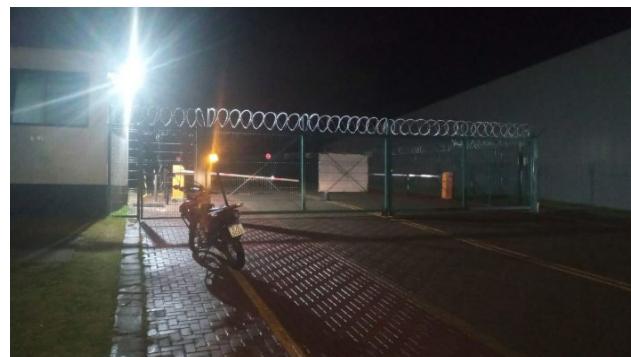
Essa expectativa é baseada na adimplência dos contratos de locação e acordos existentes, bem como manutenção da atual taxa de ocupação dos imóveis. A expectativa de *dividend yield* ou de rentabilidade não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

## ENGENHARIA E OPERAÇÃO

No Citlog Sul de Minas, com a conclusão da renovação e melhoria do sistema de proteção contra incêndio e a instalação de um novo reservatório de água para consumo, a rede opera em pleno funcionamento, sem o registro de novas ocorrências.

Os reservatórios de água de concreto armado, entregues na obra original dos galpões LOG2, LOG 3 e 4, terão as suas impermeabilizações revitalizadas. A obra iniciará em novembro/25 e tem previsão de término em janeiro/26, ela acontecerá em etapas para que não cause impacto no dia a dia da operação do condomínio e para que a proteção do sistema de incêndio seja mantida.

A administração do condomínio levantou sugestões de melhorias necessárias para reforçar a segurança patrimonial. Foi aprovada, então, em outubro/25, a realização do fechamento de uma das portarias à noite e finais de semana, permitindo, em momentos de pouca atividade, canalizar os esforços de controle de acesso em apenas uma entrada/saída. Para viabilizar a medida, foram instalados portões, concertinas, iluminação, câmeras de CFTV e placas orientativas. Todo esse investimento pôde ser custeado com a venda de ativos que não tinham mais uso para o condomínio, remanescentes de obras de melhorias realizadas no passado e a incompatibilidade de equipamentos obsoletos com novos sistemas de infraestrutura.



Com a manutenção da bandeira vermelha em setembro para as tarifas no mercado cativo de energia, o condomínio, que fez sua migração para o Ambiente de Contratação Livre (ACL) em meados de 2023, acumula uma economia de 3.6mi, equivalente a 42% do que seria o somatório das contas de energia desde então.

O Citlog Viracopos, que teve sua migração apenas no final de 2024, em um ambiente menos favorável, ainda conserva uma economia de 28%.



Tais iniciativas exemplificam o esforço ativo da gestão em sempre trazer as melhores práticas do mercado para a operação dos ativos. Essas medidas não só resultam na redução dos custos de ocupação para os locatários atuais, como também elevam a atratividade dos empreendimentos.

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,07 por cota referente ao mês de outubro de 2025, considerando as 42.500.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de novembro de 2025, aos detentores de cotas em 31 de outubro de 2025.

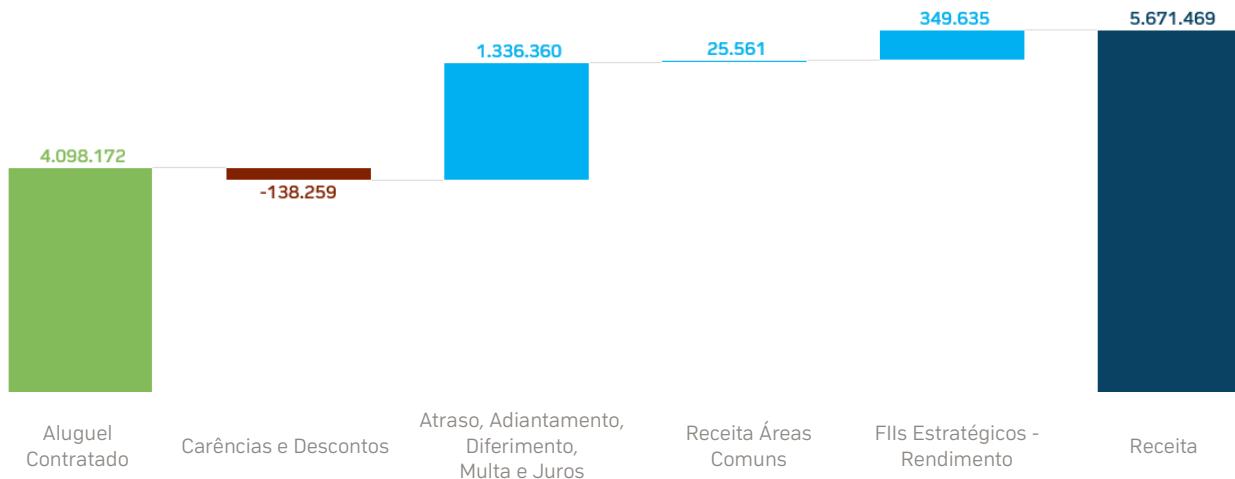
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo, despesas dos imóveis e despesas financeiras. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

Resultado	Outubro-25	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>5.671.469</b>	<b>0,133</b>	<b>18.565.991</b>	<b>0,109</b>
Receitas de Locação	5.296.273	0,125	17.075.101	0,100
Receitas de Áreas Comuns	25.561	0,001	84.458	0,000
FIIs Estratégicos - Rendimento	349.635	0,008	1.406.431	0,008
<b>Outras Receitas</b>	<b>75.027</b>	<b>0,002</b>	<b>451.868</b>	<b>0,003</b>
FIIs Líquidos - Rendimento	45.795	0,001	185.872	0,001
Rendimento LCIs	-	-	170.733	0,001
Fundos de Renda Fixa	29.233	0,001	95.263	0,001
<b>Total de Receitas</b>	<b>5.746.497</b>	<b>0,135</b>	<b>19.017.859</b>	<b>0,112</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(1.580.589)</b>	<b>(0,037)</b>	<b>(4.821.552)</b>	<b>(0,028)</b>
Despesas Operacionais	(364.853)	(0,009)	(1.267.975)	(0,007)
Despesas Imobiliárias	(58.083)	(0,001)	(94.626)	(0,001)
Despesas Financeiras	(1.157.653)	(0,027)	(3.458.951)	(0,020)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>4.165.908</b>	<b>0,098</b>	<b>14.196.307</b>	<b>0,084</b>
<b>Lucro Operações</b>	-	-	<b>3.047.984</b>	<b>0,018</b>
Imóveis - Ganho de Capital	-	-	3.047.984	0,018
FIIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	-	-
FIIs Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FIIs	-	-	-	-
<b>Resultado Total</b>	<b>4.165.908</b>	<b>0,098</b>	<b>17.244.292</b>	<b>0,101</b>
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
<b>Rendimento HLOG</b>	<b>2.975.000</b>	<b>0,070</b>	<b>11.900.000</b>	<b>0,070</b>

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/25)

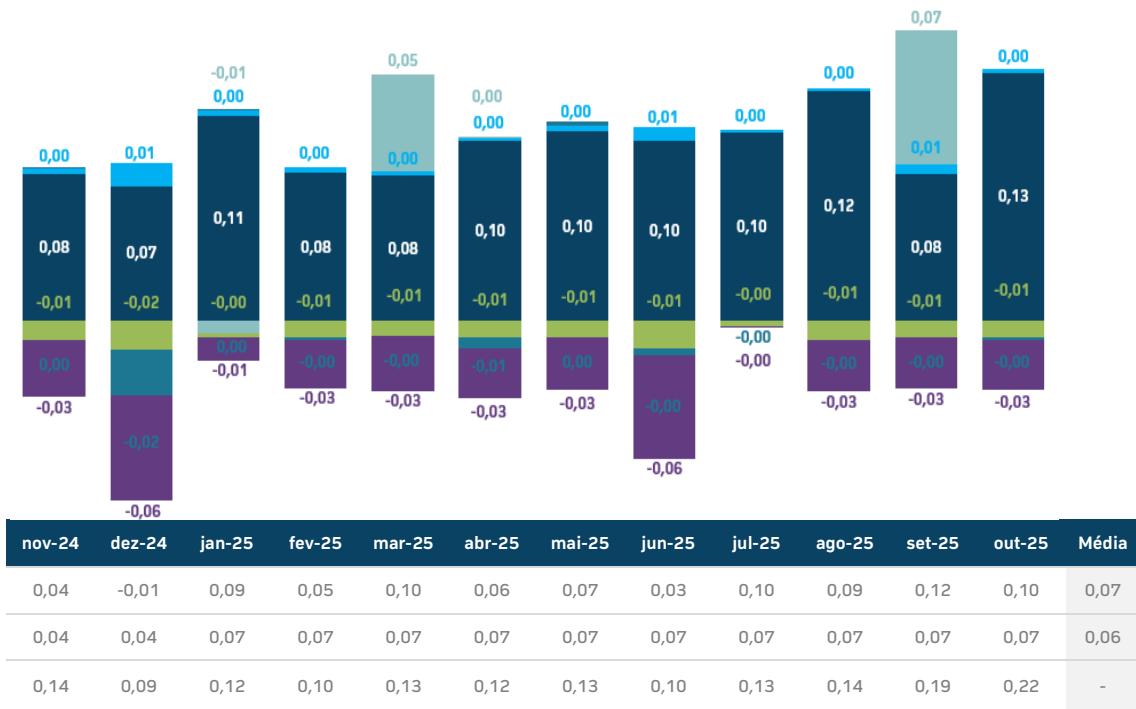


Fonte: Hedge.

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)

■ Receita Imobiliária      ■ Outras Receitas      ■ Lucro Operações  
■ Despesas Operacionais      ■ Despesas Imobiliárias      ■ Despesas Financeiras



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%.

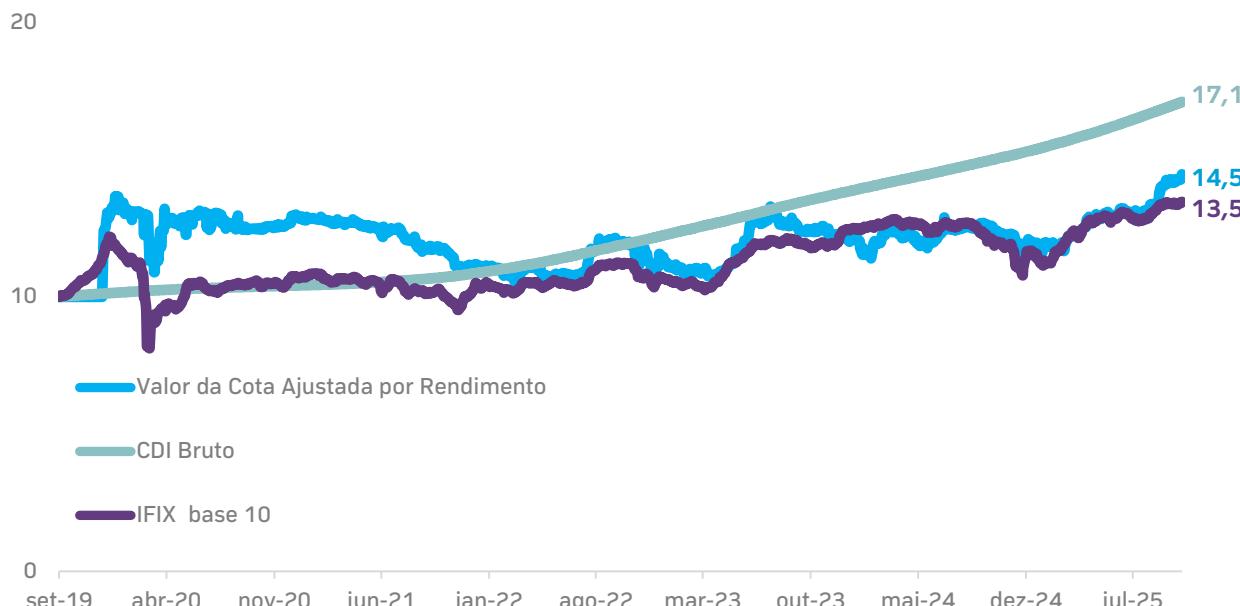
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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-25	2025	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	8,99	8,09	8,31	10,00
Renda Acumulada	0,78%	7,91%	8,66%	43,76%
Ganho de Capital Líq.	1,16%	10,22%	7,76%	-8,80%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,94%	18,84%	17,09%	44,08%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	23,49%	22,89%	17,09%	6,19%
% CDI Líquido	179%	190%	148%	76%
Retorno Total Bruto	2,2%	20,7%	18,4%	35,0%
IFIX	0,1%	15,3%	12,1%	34,6%
% do IFIX	1929%	135%	151%	101%

Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

## RENTABILIDADE ACUMULADA

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, 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\$ 9,12, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 387,6 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 11,03. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 100% dos pregões.

Negociação B3	outubro-25	2025	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,39	21,74	25,20
Giro (em % do total de cotas)	0,37%	4,51%	5,44%

Fonte: Hedge / B3 / Económatica.



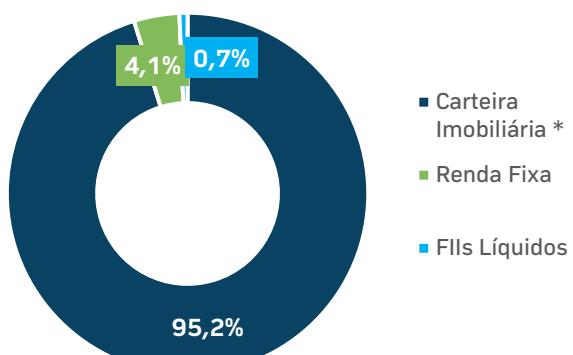
Fonte: Hedge / B3 / Económatica

## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês com 90,2% do total de ativos investidos em empreendimentos imobiliários, totalizando aproximadamente 206,9 mil m<sup>2</sup> de área locável distribuídos em três empreendimentos: Citlog Sul de Minas, Citlog Viracopos e Parque Anhanguera, por meio de cotas do FII PQAG11. Os imóveis estão localizados nos estados de Minas Gerais e São Paulo.

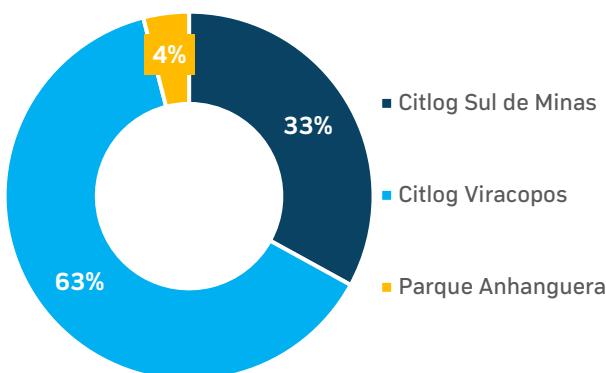
## DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge. \*Inclui Imóveis e FIIs Estratégicos.

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária\*)



Fonte: Hedge. \*Inclui Imóveis e FIIs Estratégicos



## CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos	3	Área bruta locável	206.890,86 m <sup>2</sup>
-----------------	---	--------------------	---------------------------

Fonte: Hedge. \*Inclui Imóveis e FIIs Estratégicos.

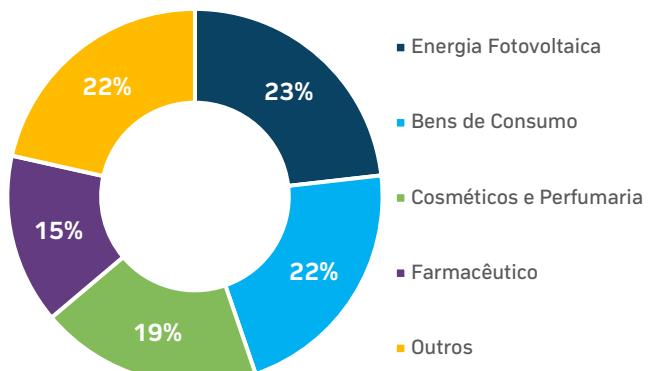
Imóveis*	Cidade	ABL Próprio (m <sup>2</sup> )	Ocupação (m <sup>2</sup> )	Ocupação (%)	Custo e Benefícios (R\$ MM)	Patrimonial (R\$ MM)	Locatários	Prazo Médio Remanescente ** (Meses)	Receita Imob. Contratada (%)
Citlog Viracopos	Itupeva-SP	138.870	138.870	100%	351	356	7	46	64%
Citlog Sul de Minas	Varginha-MG	***66.303	66.303	100%	159	184	4	36	36%
<b>Total</b>		<b>205.173</b>	<b>205.173</b>	<b>100%</b>	<b>510</b>	<b>540</b>	<b>11</b>	<b>42</b>	<b>100%</b>

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

Fonte: Hedge.

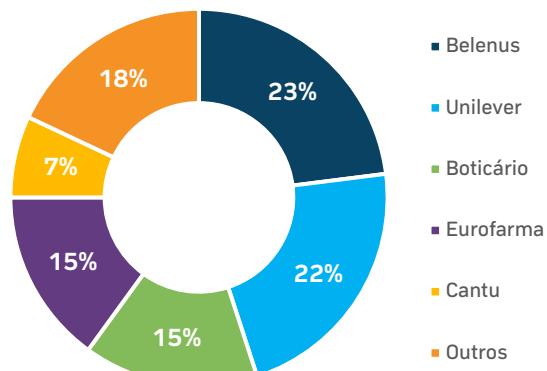
## LOCATÁRIOS

### SETOR DE ATUAÇÃO (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

### EMPRESAS (% da Renda Imobiliária)



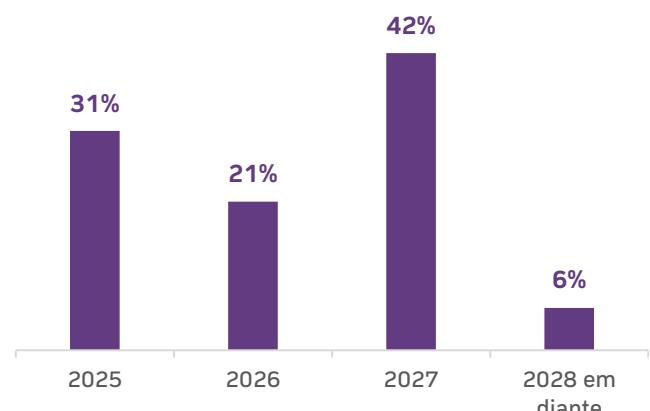
Fonte: Hedge.

## CONTRATOS DE LOCAÇÃO

### REVISIONAL

(% da Renda Imobiliária)

100% Contratos Típicos



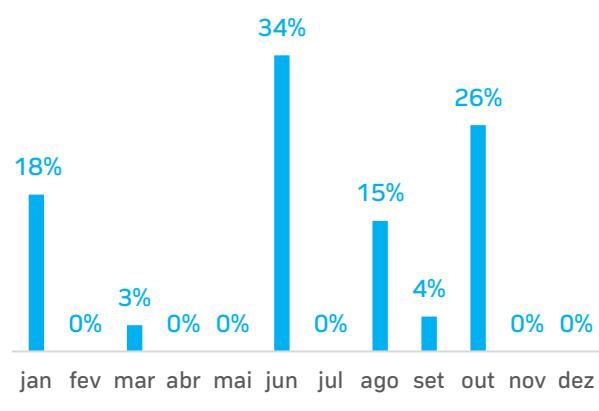
Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término.

Fonte: Hedge.

### MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS

(% da Renda Imobiliária)

100% Contratos Reajustados pelo IPCA

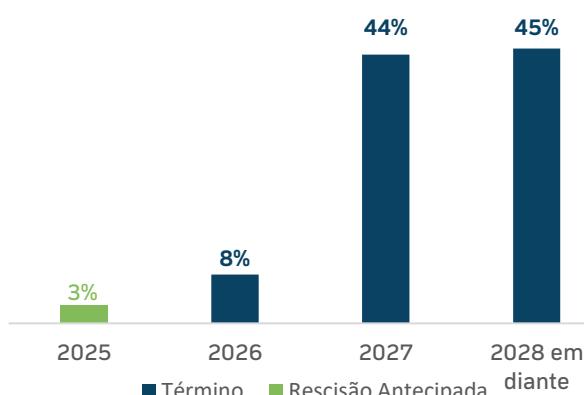


Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base.

Fonte: Hedge.

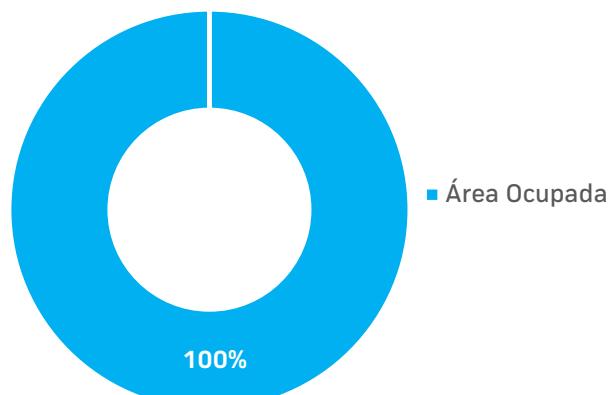


## TÉRMINO DOS CONTRATOS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

## VACÂNCIA FÍSICA (% da ABL)



Fonte: Hedge.

## ALAVANCAGEM DO FUNDO

O Fundo encerrou o mês com uma operação que totalizava R\$ 153,0 MM de saldo devedor, valor equivalente a 24,6% 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
<b>Volume</b>	R\$ 174.699.000,00		
<b>Garantia</b>	Alienação Fiduciária Citlog Viracopos		
<b>Taxa de Emissão</b>	IPCA + 6,75% ao ano		
<b>Data de Emissão</b>	08/12/2021		
<b>Prazo</b>	120 meses		
<b>Saldo Devedor Atual</b>	R\$ 152.983.202,36		
<b>Relação Dívida / PL</b>	32,63%		

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 31/10/2025, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.



### Fluxo de Pagamentos (R\$)



Fonte: Hedge



## CITLOG SUL DE MINAS

### LOG 02, LOG 03 e LOG 04

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 100%	LOCALIZAÇÃO Varginha - MG	ÁREA DO TERRENO 173.706,15 m <sup>2</sup>	ÁREA LOCÁVEL 67.531,51 m <sup>2</sup>
-------------------------------	------------------------------	--	--

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### FICHA TÉCNICA

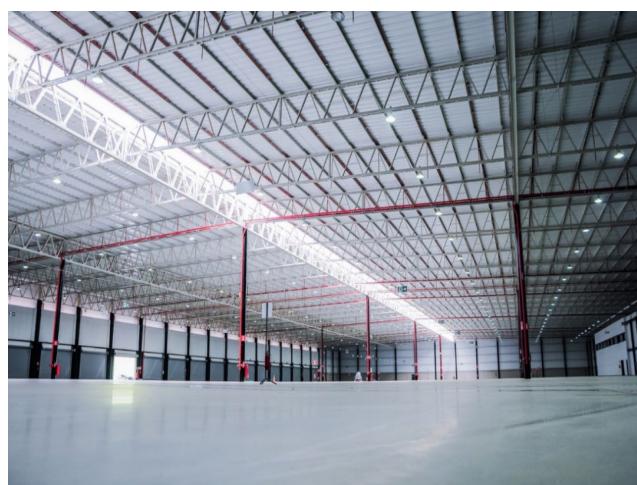
	LOG 02	LOG 03	LOG 04
<b>Endereço</b>	R. Citlog, 333 - Condomínio Industrial Tecnológico, Aeroporto - Varginha - MG		
<b>Ano de entrega</b>	2015	2016	2017
<b>Área do terreno</b>		173.706,15m <sup>2</sup>	
<b>Área construída</b>		67.531,51 m <sup>2</sup>	
<b>Área Locável</b>	9.712,37 m <sup>2</sup>	28.295,89 m <sup>2</sup>	28.295,89 m <sup>2</sup>
<b>Pé direito livre</b>		12 m	
<b>Número de vagas</b>	23 vagas	137 vagas	137 vagas
<b>Número de pavimentos</b>		1 pavimento	
<b>Ar condicionado</b>	Não possui	Possui (instalado por locatários)	
<b>Gerador</b>		Possui	
<b>Capacidade de piso</b>	5 toneladas / m <sup>2</sup>		5 toneladas / m <sup>2</sup>

### 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 m<sup>2</sup> 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 100%	LOCALIZAÇÃO Itupeva - SP	ÁREA DO TERRENO 340.950,18 m <sup>2</sup>	ÁREA LOCÁVEL 138.869,55 m <sup>2</sup>
-------------------------------	-----------------------------	--	---

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### FICHA TÉCNICA

Citlog Viracopos	
<b>Endereço</b>	Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 81,5. Itupeva – SP
<b>Área do terreno</b>	340.950,18 m <sup>2</sup>
<b>Área construída</b>	Galpão A: 49.527,61 m <sup>2</sup> Galpão B: 89.341,94 m <sup>2</sup>
<b>Módulos</b>	A partir de 4.000 m <sup>2</sup>
<b>Docas</b>	Uma para cada 1.000m <sup>2</sup>
<b>Pé direito livre</b>	12 m
<b>Espaçamento entre colunas</b>	22 x 30 m      22 x 27 m
<b>Gerador</b>	Áreas comuns e privativas
<b>Capacidade de piso</b>	6 t/m <sup>2</sup>

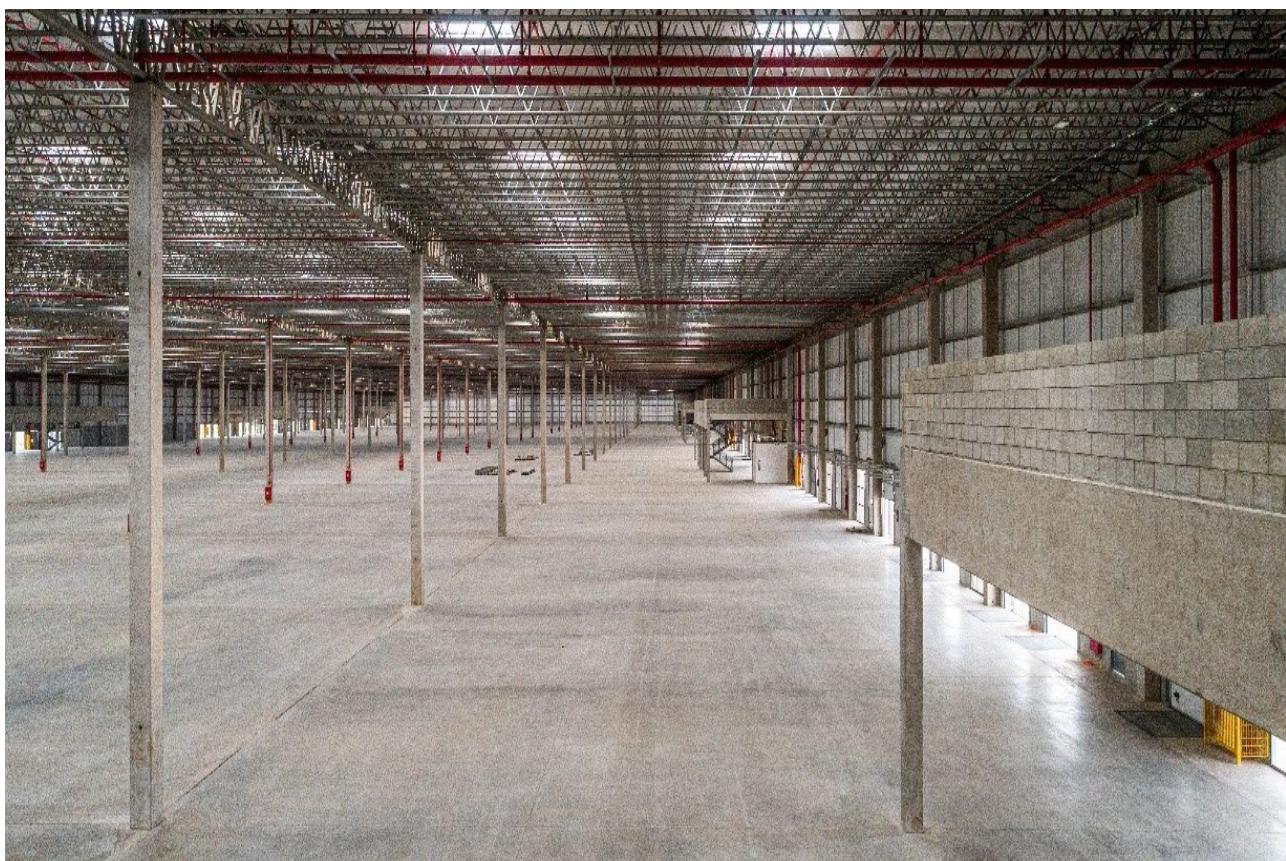
### SOBRE O ATIVO

O empreendimento possui cerca de 140 mil m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>, o empreendimento atende às mais variadas demandas. Visando eficiência logística, o galpão possui uma doca para cada 1.000 m<sup>2</sup> (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.

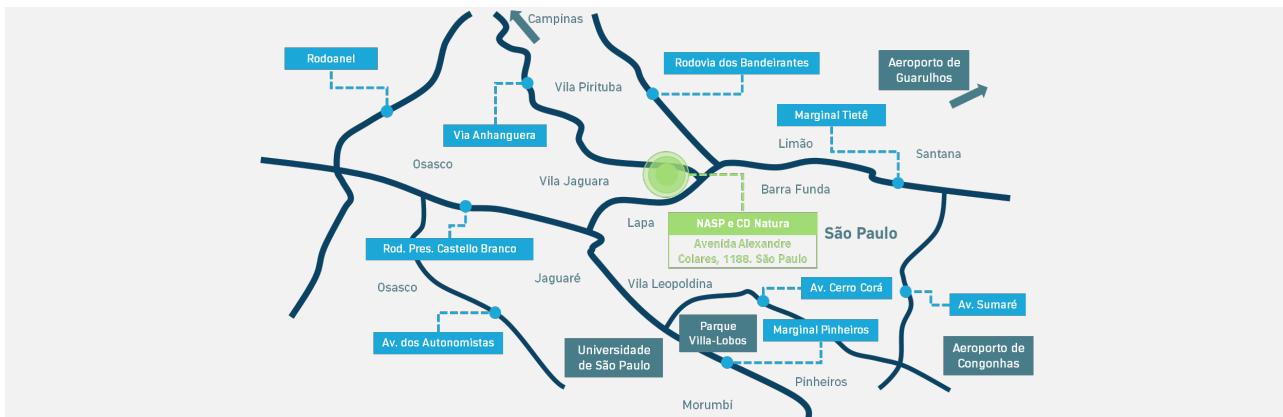


## PARQUE ANHANGUERA

### NASP NATURA

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 2,64%	LOCALIZAÇÃO São Paulo - SP	ÁREA DO TERRENO 112 mil m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTRUÍDA 64.936,24 m <sup>2</sup>
--------------------------------	-------------------------------	---	---

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### FICHA TÉCNICA

Sede Administrativa	Edifício Anexo	Centro de Distribuição
Endereço	Avenida Alexandre Colares, 1188 – Parque Anhanguera. São Paulo – SP.	
Ano de entrega	2016	2017 (retrofit)
Área do terreno		112 mil m <sup>2</sup>
Área construída	27.522,72 m <sup>2</sup>	5.136,54 m <sup>2</sup>
Certificações	LEED GOLD	LEED GOLD
Pé direito livre	2,75 m	2,75 m
Número de vagas		1.824 no total

### SOBRE O ATIVO

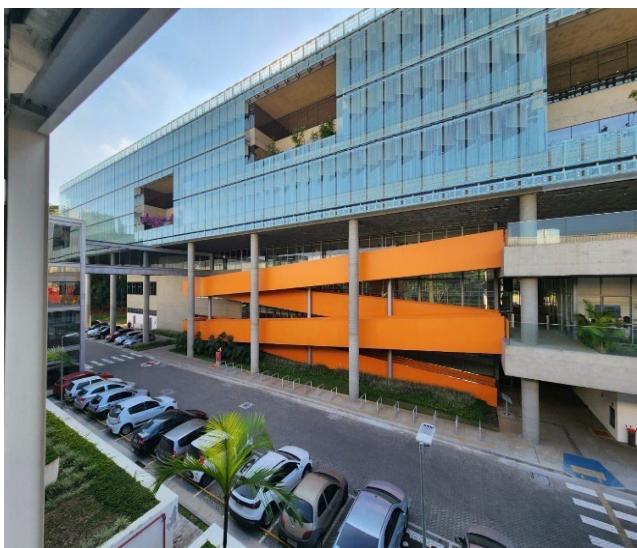
Situado às margens da Rodovia Anhanguera e a 1km da Marginal Tietê, o imóvel possui uma localização única, inserido no contexto urbano da cidade de São Paulo, em uma zona adensada e com boa infraestrutura viária e de serviços, além de estar posicionado na entrada da cidade, região estratégica para distribuição e com forte demanda para o last mile. Com classificação AAA, atende aos mais modernos critérios do mercado. O ativo também se encontra próximo (22km) da fábrica da Natura em Cajamar, SP, o que o torna ainda mais estratégico para sua logística e distribuição.

Construída sob o modelo built to suit, a atual sede da empresa é fruto de um concurso de arquitetura promovido pela própria Natura, que premiou o projeto do renomado escritório Dal Pian Arquitetos para ser sua nova Sede Administrativa.

No total do complexo são quase 65 mil m<sup>2</sup> de área construída entre a Sede Administrativa e Centro de Distribuição, que contam com uma arquitetura que procura externar os princípios que fundamentam, regem e conduzem as ações da empresa: sustentabilidade, inovação, compromisso socioambiental e transparência.



## FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Hedge.



Fonte: Dal Pian Arquitetos e RB Capital (Relatório PQAG11 Agosto-20)



## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

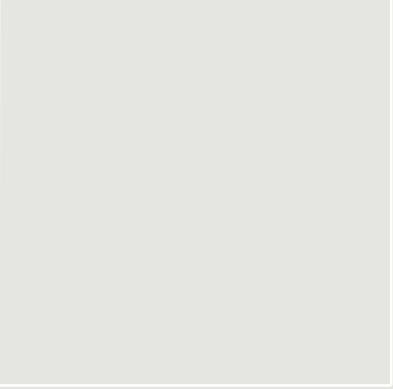
Em **09 de maio de 2025**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que conforme deliberado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada em 30 de abril de 2025 ("AGOE"), foi aprovado o desdobramento de cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 9 de maio de 2025, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas. As cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas a partir de 12 de maio de 2025 e serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes. Dessa forma, o Fundo, que hoje tem seu patrimônio líquido representado por 4.250.000 (quatro milhões e duzentas e cinquenta mil) cotas, passará a ter 42.500.000 (quarenta e dois milhões e quinhentas mil) cotas, cujo novo valor unitário será equivalente ao valor da cota dividido por 10 (dez), sem qualquer impacto no patrimônio líquido do Fundo. Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.



## DOCUMENTOS

**Regulamento Vigente****Demonstrações  
Financeiras 2024****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](mailto: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](mailto: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](http://hedgeinvest.com.br)**