



Citlog Sul de Minas

**Apresentação do
empreendimento**

Este material foi preparado pela Hedge Investments, é meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos. O material é de uso exclusivo do destinatário, apresenta informações confidenciais e não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da Hedge Investments.

■
Citlog
Sul de Minas

Localizado na Rua Citlog , nº
333 - Aeroporto, Varginha -
MG.



Sumário Executivo

Introdução

O Ativo é um condomínio logístico classe AA e sua construção se iniciou em 2012, com a entrega do primeiro galpão (LOG 2) em 2015. Posteriormente, foram construídos os galpões LOG 3 e 4, concluídos em 2016 e 2017.

Sua localização estratégica, na cidade de Varginha, no estado de Minas Gerais, equidistante de São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro, combinada com incentivos fiscais estaduais e uma excelente gestão municipal, propiciam o crescimento da cidade, que está em franca expansão com potencial para se tornar um novo hub logístico nacional.

Seu acesso se dá a partir da Rodovia Fernão Dias e, atualmente se encontra em plena operação.

O condomínio está ao lado de um Centro Logístico e Industrial Aduaneiro (CLIA), recinto alfandegado conhecido como Porto Seco Sul de Minas. O Porto Seco representa uma facilidade logística e financeira para os locatários do condomínio por contar com uma estrutura completa para armazenar e movimentar em área alfandegada cargas gerais e químicas, além daquelas sujeitas à anuência do Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (MAPA) e da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA). No local, ainda estão instalados escritórios administrativos do MAPA, da ANVISA, da Receita Federal e da Receita Estadual.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Pé direito livre de 12m

Balança rodoviária

Capacidade de piso de 5tf por m²

Portaria 24h

Modulação entre pilares de 24,82m x 41,53m

Restaurante

Sistema de proteção e combate a incêndio classificação J4

Administração condominial profissional

Mezaninos, recepção e vestiários

Área de apoio para motoristas

Possibilidade de adaptações e customizações sob medidas

Estação de tratamento de esgoto

Estacionamento interno para veículos leves

Infraestrutura do Condomínio

Portaria 24h

Apoio a Motoristas

Estacionamento para
carros e caminhões

Administradora
profissional

Balança Rodoviária de
30 m, com capacidade
de 120 t



Citlog Sul de Minas

Equidistante dos principais centros consumidores do Sudeste do Brasil

O Citlog está localizado em Varginha, no sul do estado de Minas Gerais, a menos de 400 km dos principais aeroportos e portos marítimos do Brasil.

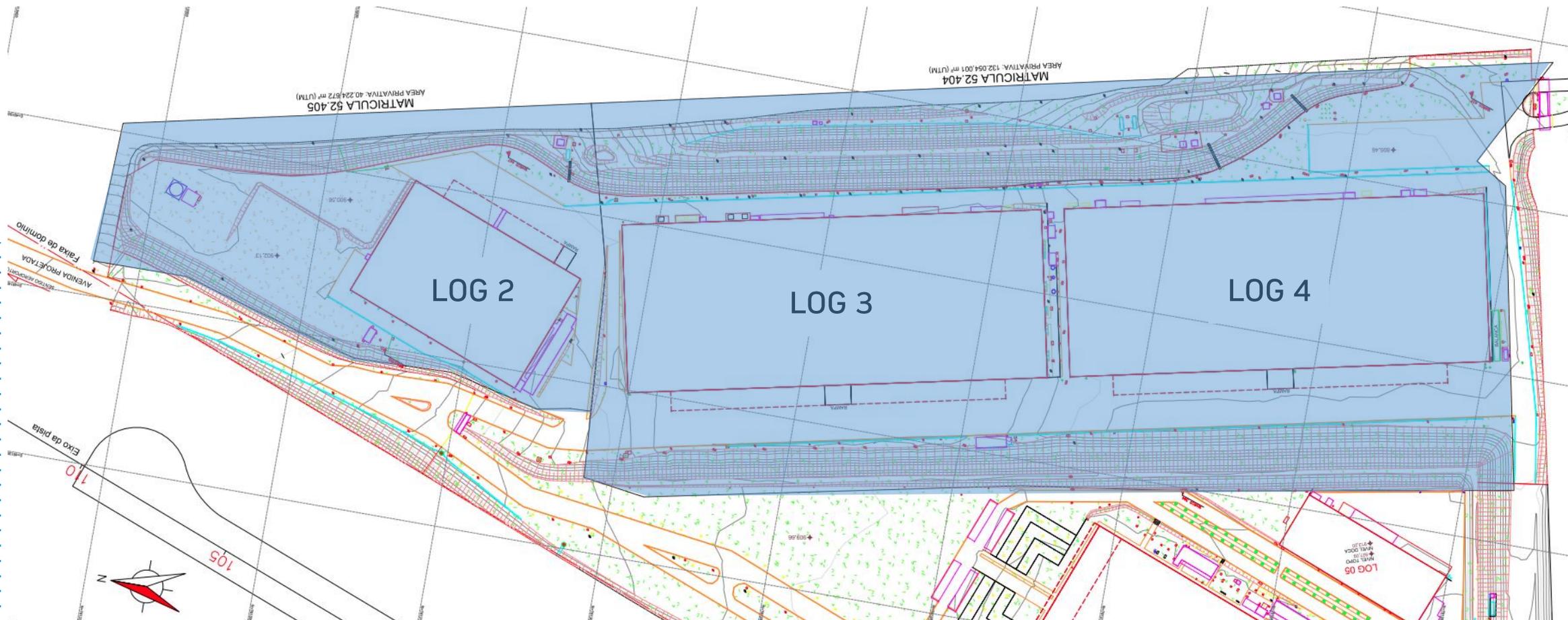
Possui cerca de 65 mil m² construídos, distribuídos em três galpões AA, 100% ocupados por empresas dos setores farmacêutico, cosméticos e operadores logísticos.



Foto aérea do empreendimento, 2019. Fonte: Hedge.
* LOG 05 entregue em agosto de 2021.

Sumário Executivo

Implantação



■
Quadro
de áreas



Quadro de Áreas

QUADRO DE ÁREAS (m2)		
Galpão	Módulo	ABL Total (m²)
LOG 2	A	3.225,00
LOG 2	B	6.486,55
LOG 3	1 a 6	28.295,89
LOG 4	7 a 12	28.295,89
	Total	66.303,33

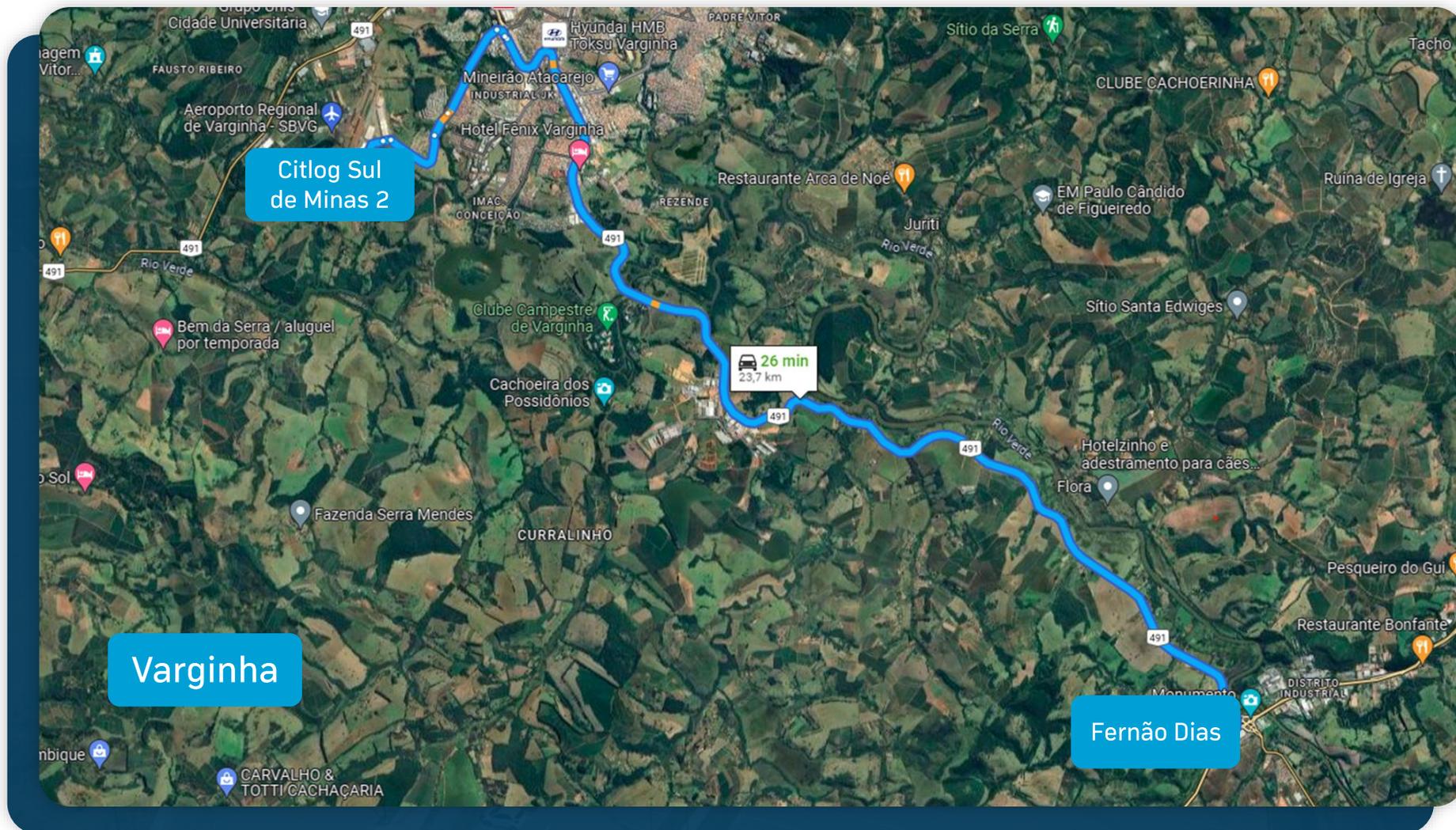
Todos os módulos estão 100% locados.

■
Localização



Varginha

Localização



Localização privilegiada e estratégica:

Equidistante das três principais capitais do Brasil, áreas que, juntas, geram 65% do PIB do País



Referência	Distância
Belo Horizonte	300 km
Aeroporto de Viracopos	300 km
Aeroporto de Guarulhos	300 km
São Paulo	320 km
Porto de Santos	370 km
Rio de Janeiro	380 km
Porto de Sepetiba	380 km

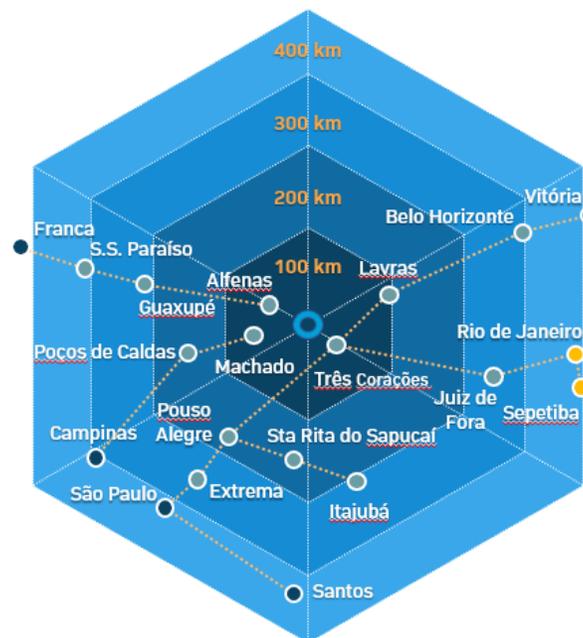
População sob influência:
800.000 habitantes em um raio de 60km

Região com **ampla disponibilidade de mão de obra**

Varginha

Localização

Varginha é uma cidade em franca expansão, equidistante das três principais capitais do país. Em um raio de 60km conta com 800 mil habitantes e ampla disponibilidade de mão de obra qualificada.



Localização e Acesso

Linha de Ônibus Municipal



O condomínio fica localizado a cerca de 5 km do centro da cidade de Varginha e é servido por uma linha de transporte público municipal.

Linha 12 – Rodoviária – Ponte dos Bueno

* As informações devem ser confirmadas com a Secretaria de Transportes local.

Varginha

Incentivos Fiscais

- O crescimento da região vem sendo impulsionado pela localização estratégica, de fácil acesso aos principais polos consumidores do país e por uma forte atuação do governo com objetivo de atrair empresas para o Estado com desburocratização de processos e incentivos fiscais, melhorias da infraestrutura de transporte e qualificação de mão de obra.
- Ao longo dos anos, o Estado de Minas Gerais tem implementado medidas com o objetivo de promover incentivos fiscais por meio da concessão de Regimes Especiais de Tributação.

Varginha

Incentivos Fiscais

Entre as medidas adotadas, destaca-se a padronização do tratamento tributário por segmento empresarial, conhecido como TTS (Tratamento Tributário Setorial), e a dispensa da celebração de protocolo de intenções para alguns segmentos (dispensa da exigência de contrapartida por parte das empresas em relação aos benefícios concedidos), o que reduz a burocracia para obtenção dos incentivos.

O Regime Especial de Minas Gerais oferece diversos benefícios fiscais, como o diferimento do ICMS na importação e aquisição de insumos e mercadorias para comercialização, diferimento do ICMS na aquisição de ativo imobilizado e do DIFAL na aquisição de ativo imobilizado de outros estados, dispensa do ICMS substituição tributária na compra de mercadorias e crédito presumido de ICMS. Esses benefícios permitem uma significativa redução nos custos de aquisição para as empresas, tornando-as mais competitivas e capazes de oferecer preços mais atrativos. Atualmente, o Estado conta com mais de 60 setores incentivados, abrangendo desde indústrias até empresas de e-commerce.



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
Itaim Bibi São Paulo SP
04538-132

hedgeinvest.com.br