



Citlog Sul de Minas 3

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 3

Ampliação do Condomínio Citlog
Sul de Minas, hoje em operação,
localizado na Avenida Porto Seco
nº 1540, Varginha-MG.



Sumário Executivo

Introdução



O Ativo é um condomínio logístico classe AAA, expansão de condomínio já existente, Citlog Sul de Minas, mas com infraestrutura e operação apartadas. Localizado na cidade de Varginha, no estado de Minas Gerais, seu acesso se dá a partir da Rodovia Fernão Dias. Com uma localização estratégica, no eixo entre as três principais capitais do país, combinada com incentivos fiscais estaduais e uma excelente gestão municipal, a cidade está em franca expansão com potencial para se tornar um novo hub logístico nacional.

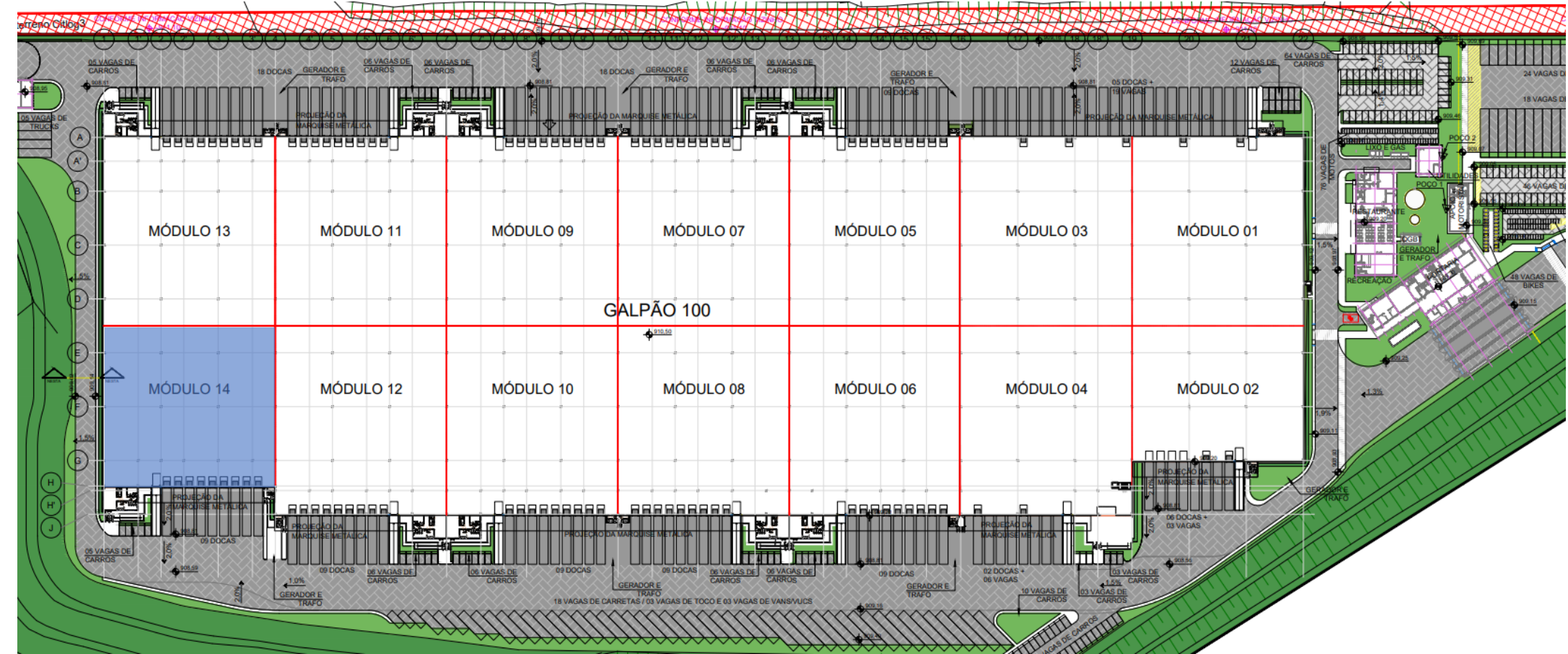
O condomínio, como um todo, possui em sua estrutura um Centro Logístico e Industrial Aduaneiro (CLIA), um recinto alfandegado conhecido como Porto Seco Sul de Minas. O Porto Seco conta com uma estrutura completa para armazenar e movimentar em área alfandegada cargas gerais e químicas, além daquelas sujeitas 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 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
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

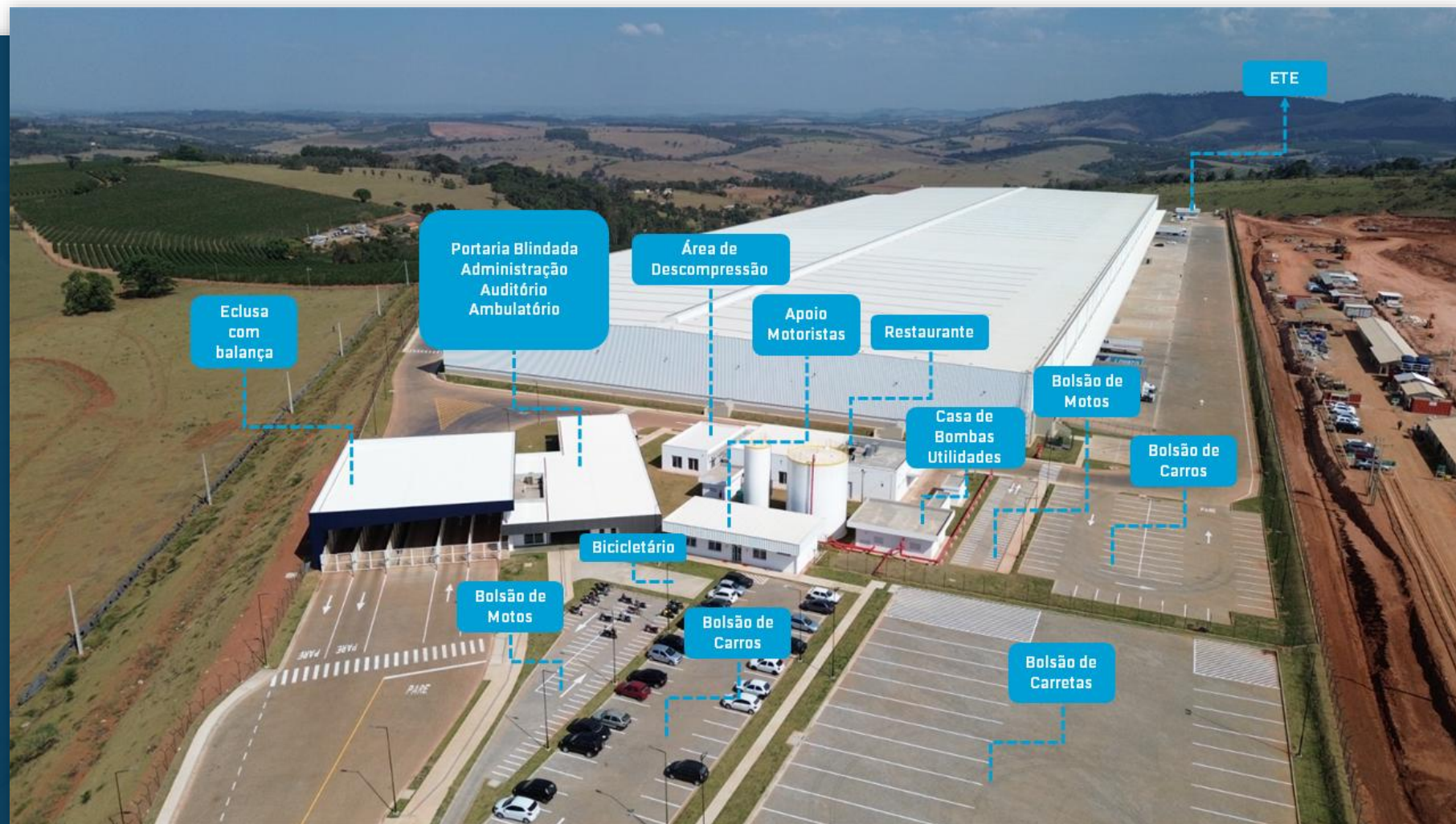
Sumário Executivo

Implantação



Disponibilidade para fev/2026

Sumário Executivo



■
Quadro
de áreas



Quadro de Áreas

QUADRO DE ÁREAS (m²)									
Módulo	ABL Total	Subtotal	Armazenagem	Marquise	Sanitários	Mezanino *	Recepção/Vestiário	Área Comum	Eficiência
Mód. 1	5.590,12	5.375,22	5.026,94	324,85	23,43	0,00	0,00	214,90	0,90
Mód. 2	4.042,21	3.886,81	3.599,95	277,15	9,71	0,00	0,00	155,40	0,89
Mód. 3	5.632,26	5.415,74	5.019,17	387,81	8,76	0,00	0,00	216,52	0,89
Mód. 4	5.955,18	5.726,24	5.029,30	314,77	0,00	230,53	151,64	228,94	0,84
Mód. 5	5.576,91	5.362,52	4.968,12	385,56	8,84	0,00	0,00	214,39	0,89
Mód. 6	5.817,64	5.593,99	4.968,13	314,04	9,86	180,73	121,23	223,65	0,85
Mód. 7	5.604,65	5.389,19	4.993,64	386,79	8,76	0,00	0,00	215,46	0,89
Mód. 8	6.358,91	6.114,46	4.993,64	318,57	8,76	672,26	121,23	244,46	0,79
Mód. 9	5.604,51	5.389,06	4.993,64	386,58	8,84	0,00	0,00	215,46	0,89
Mód. 10	5.659,53	5.441,96	4.993,64	318,25	8,84	0,00	121,23	217,57	0,88
Mód. 11	5.604,67	5.389,21	4.993,64	386,81	8,76	0,00	0,00	215,46	0,89
Mód. 12	6.134,99	5.899,15	4.998,98	318,86	9,71	450,37	121,23	235,85	0,81
Mód. 13	6.170,93	5.933,70	5.028,04	317,92	8,84	453,50	125,40	237,23	0,81
Mód. 14	5.161,92	4.963,48	4.276,72	418,68	9,25	132,11	126,72	198,44	0,83
Total	78.914,41	75.880,69	67.883,55	4.856,60	132,36	2.119,50	888,68	3.033,72	86,02%

locado

Disponibilidade para fev/2026

* Área no piso superior do núcleo de recepção/vestiários, fora da projeção do piso de armazenagem.

Fotos do Empreendimento



Fotos do Empreendimento



Fotos do Empreendimento



Fotos do Empreendimento



Fotos do Empreendimento



Fotos do Empreendimento

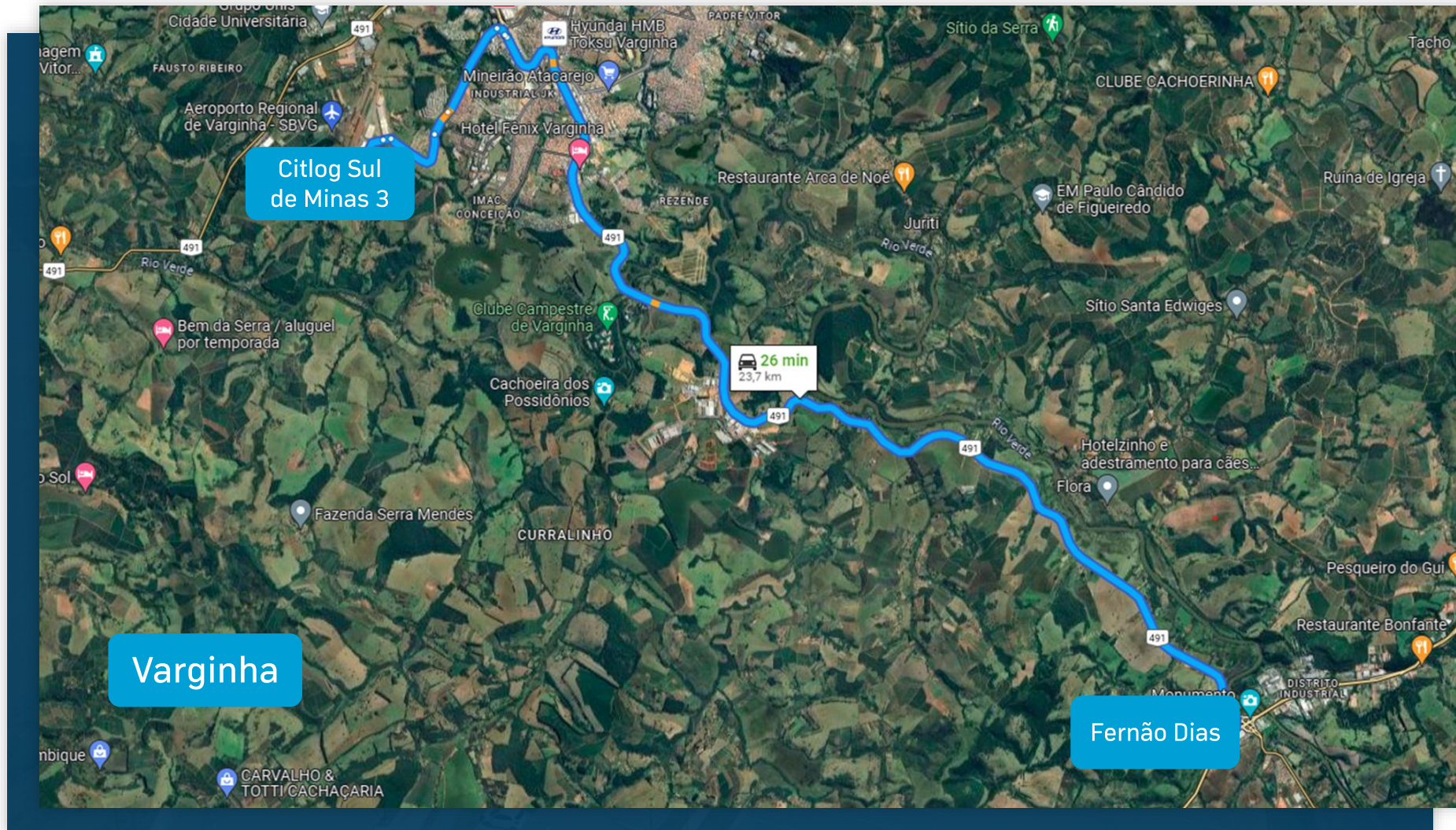


■
Localização



Varginha

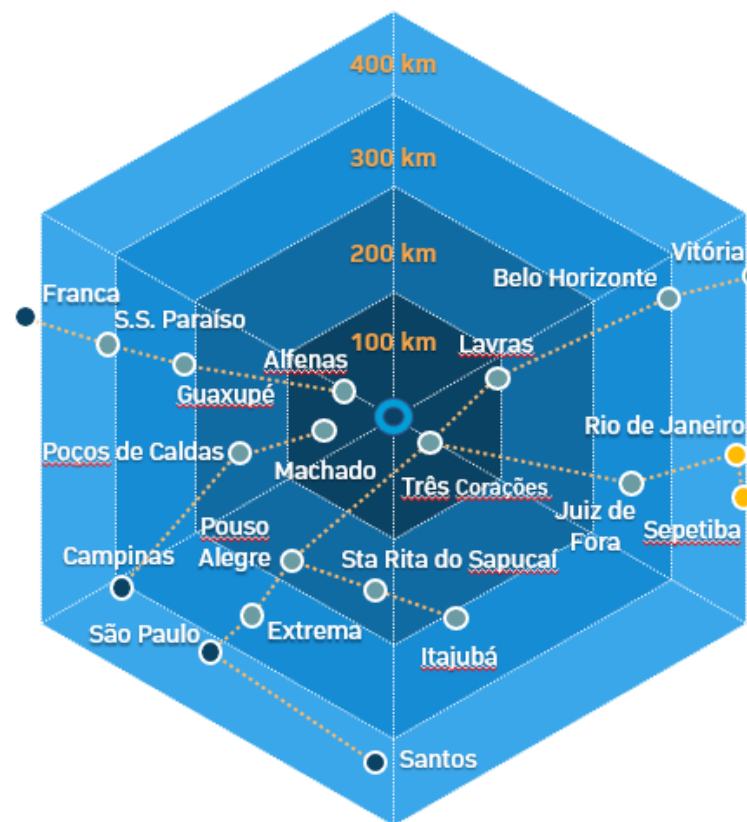
Localização



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 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**

- 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.
- O empreendimento possui isenção de IPTU durante 60 meses desde 1º de setembro de 2022, conforme leis nº 7.066/2022 e 7.085/2023 sancionadas pelo Município.
- 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.

A decorative graphic consisting of a grid of small, light gray dots arranged in a rectangular pattern, located in the upper right corner of the page.

■ Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br