



Marq Logistics Guarulhos I



Marq Logistics Guarulhos I

O Marq Logistics Guarulhos I é um dos maiores parques logísticos do país, desenvolvido com uma ampla e moderna infraestrutura para receber operações logísticas de diversos setores. Localizado numa das regiões mais procuradas de São Paulo, ligando as principais rodovias da região sem incidência de pedágio.

Marq Logistics Guarulhos I is one of the largest logistics parks in the country, developed with a wide and modern infrastructure to host logistics operations from various sectors. Located in one of the most sought-after regions of São Paulo, connecting the main highways in the area without tolls.



Zoneamento | Zoning

ZAE 2 - Zona de atividade econômica 2
Usos permitidos: Predominância de uso industrial e/ou de serviços, sendo zonas onde não deverão ser permitidos novos usos residenciais.

*ZAE 2 - Economic Activity Zone 2
Permitted uses: Predominantly industrial and/or service uses, being zones where new residential uses shall not be allowed.*

Incentivo Fiscal | Tax Incentive

- De acordo com a Lei Municipal nº 7.306/2014 - Decreto nº 39.992/2023;
 - Possibilidade de isenção de IPTU por até 10 anos para a locatária;
 - Possibilidade de isenção do ISSQN Construção.
 - De acordo com a Lei Municipal nº 6.793/10 - Decreto nº 28.696;
 - Possibilidade de Redução ou até Isenção de IPTU por até 5 anos;
-
- *In accordance with Municipal Law No. 7,306/2014 - Decree No. 39,992/2023*
 - *Possibility of exemption from Property Tax (IPTU) for up to 10 years for the tenant*
 - *Possibility of exemption from the Construction Service Tax (ISSQN)*
 - *In accordance with Municipal Law No. 6,793/10 - Decree No. 28,696*
 - *Possibility of reduction and/or exemption from Property Tax (IPTU) for up to 5 years.*

Rodovia Presidente Dutra, km 207

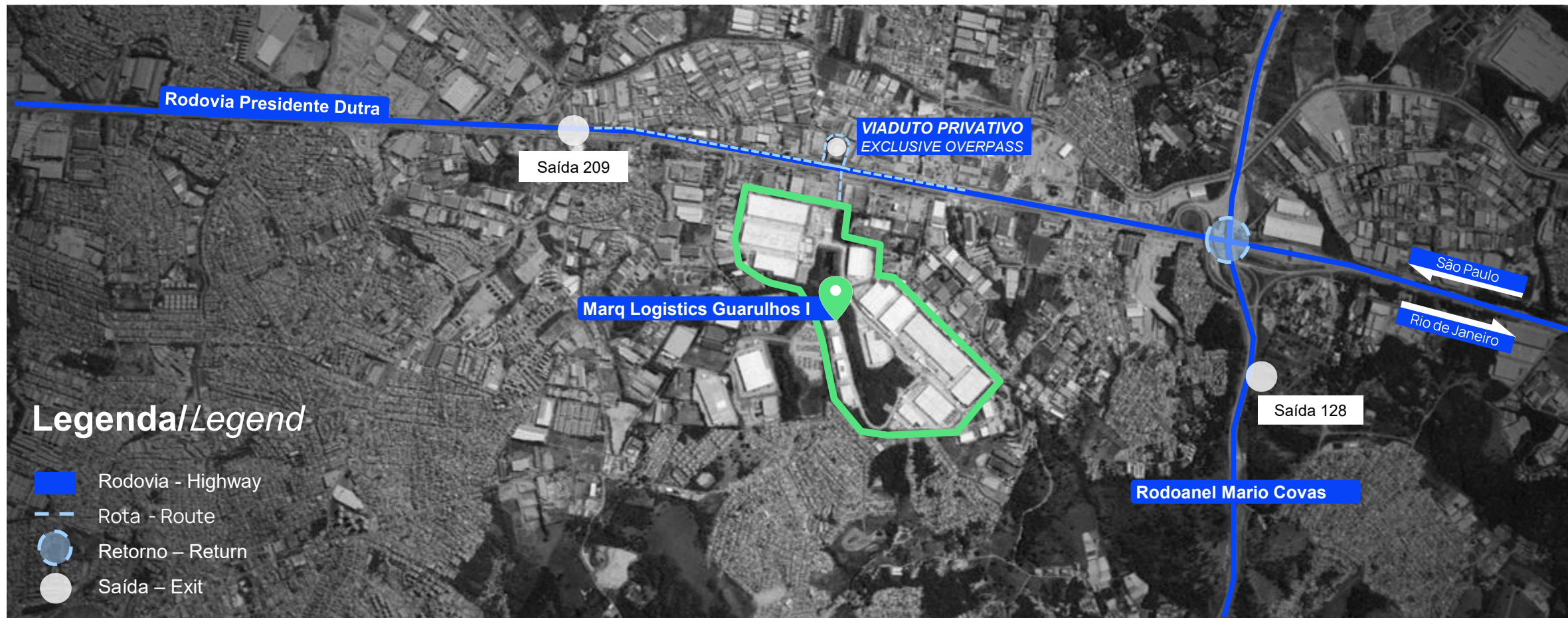
With access to the main highways in the region without toll charges.



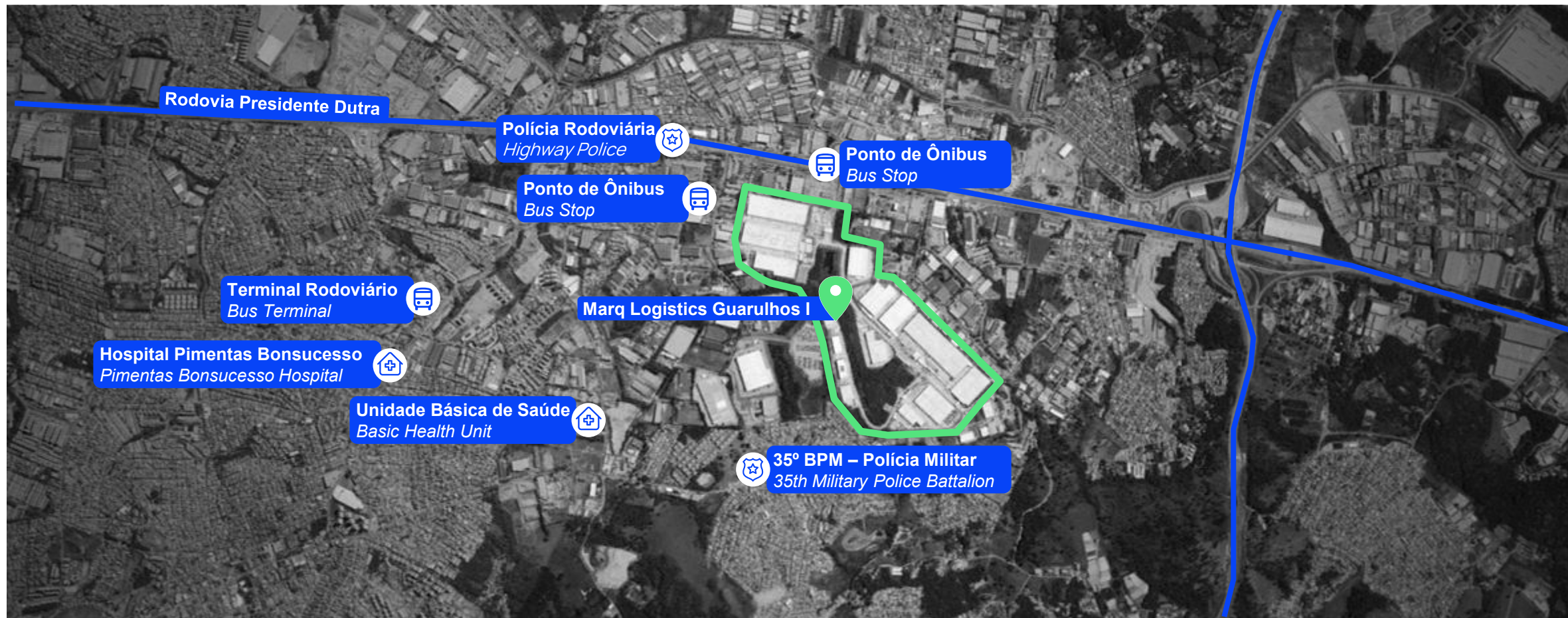
Marq
LOGISTICS



[Click here to check location on Google maps](#)



ENTORNO



EXCLUSIVE OVERPASS

VIADUTO PRIVATIVO

Investimos na construção de um viaduto sobre a Rodovia Presidente Dutra, com o objetivo de facilitar o acesso e a saída do condomínio.

- Mais eficiência logística
- Redução do percurso dos caminhões
- Economia no consumo de combustível, pedágio, manutenção dos veículos e tempo de transporte

We invested in the construction of an overpass over the Presidente Dutra Highway, with the purpose of facilitating access to and exit from the complex.

- *Greater logistics efficiency*
- *Reduction of truck routes*
- *Savings in fuel consumption, tolls, vehicle maintenance, and transportation time*



Sentido SP- RJ | *Direction SP- RJ*

- Acesso direto pela pista local.
- Antes do pedágio.
- Saída direta para o Rio de Janeiro.
- *Direct access via the local lane.*
- *Before the toll plaza.*
- *Direct exit to Rio de Janeiro.*

Sentido RJ - SP | *Direction RJ-SP*

- Acesso direto pelo viaduto, sem necessidade de passar pelo retorno de Bonsucesso.
- *Direct access via the overpass, without the need to go through the Bonsucesso turnaround.*

COMPREHENSIVE INFRASTRUCTURE

INFRAESTRUTURA COMPLETA

A combinação entre implantação inteligente, infraestrutura qualificada e gestão profissional promove tranquilidade operacional e segurança robusta.

The combination of intelligent site plan, qualified infrastructure, and professional management promotes operational tranquility and robust security.



Portaria com controle de acesso de veículos, com dilacerador de pneus, eclusas e cancelas antievasão;

Gatehouse with vehicle access control, equipped with tire shredders, security locks, and anti-evasion barriers.



Controles de acesso por torniquetes;

Access control through turnstiles;



Central de segurança blindada;

Armored security center;



Sala de descanso para motoristas com copa e sanitário;

Drivers' lounge with pantry and restroom;



Solução eficiente para gestão de entrada de veículos visando mais segurança pelo aplicativo exclusivo GLP Fast Pass; **Clique aqui e conheça**

Efficient solution for vehicle entry management, aiming at greater security through GLP Fast Pass exclusive app; [Click here to learn more](#)



Área prevista para implantação de ambulatório.

Area designated for the implementation of a medical clinic.



Segurança 24 horas com monitoramento por CFTV nas áreas comuns, ronda motorizada com alarme perimetral e cerca elétrica;

24-hour security with CCTV monitoring in common areas, motorized patrol with perimeter alarm and electric fence;



Amplo pátio de manobras;

Large maneuvering yard;



Estacionamento externo e interno para veículos leves e pesados;

Outdoor and indoor parking for light and heavy vehicles;



Restaurante com cozinha industrial;

Restaurant with industrial kitchen;



Vestiários modulares;

Modular changing rooms;



Administração Condominial certificada;

Certified condominium management



SUSTENTABILIDADE E REDUÇÃO DE CONSUMO



ILUMINAÇÃO NATURAL

Reduz até 100% do consumo de energia

NATURAL LIGHTING

Reduces energy consumption by up to 100%

UTILIZAÇÃO DE LÂMPADAS LED

Permite até 70% de economia no consumo

USE OF LED LIGHTING

Allows up to 70% savings in consumption



REÚSO DE ÁGUA

Gera até 40% de economia no consumo

WATER REUSE

Generates up to 40% savings in consumption

LOUÇAS E METAIS EFICIENTES

Reduz em até 55% o consumo

EFFICIENT FIXTURE AND FITTINGS

Reduces consumption by up to 55%



UTILIZAÇÃO DE MATERIAIS DE BAIXA ABSORÇÃO TÉRMICA

Reduz ilhas de calor, melhorando conforto térmico para os usuários do galpão.

USE OF LOW THERMAL ABSORPTION MATERIALS

Reduces heat islands, improving thermal comfort for warehouse users.



ENERGIA DE FONTES RENOVÁVEIS

ENERGY FROM RENEWABLE SOURCES



IMPLANTAÇÃO



WAREHOUSE T400

GALPÃO T400

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Technical specifications

- Cobertura em estrutura metálica e telha com isolamento termoacústico

Metal structure roofing, zip-tile system, double thermo-acoustic insulation with face felt
- Marquise de 6 metros

6-meter canopy
- Niveladoras eletro-hidráulicas instaladas nas docas

Electro-hydraulic dock levelers installed at the loading docks
- Portas de docas seccionadas com acionamento manual

Sectional dock doors with manual operation
- Iluminação natural

Natural lighting
- Lâmpadas LED

LED light fixtures
- Espaçamento entre pilares: 22,5m x 21,9m

Approximate spacing between pillars: 22.5m x 21.9m
- Sprinklers Instalados (Categoria J4)

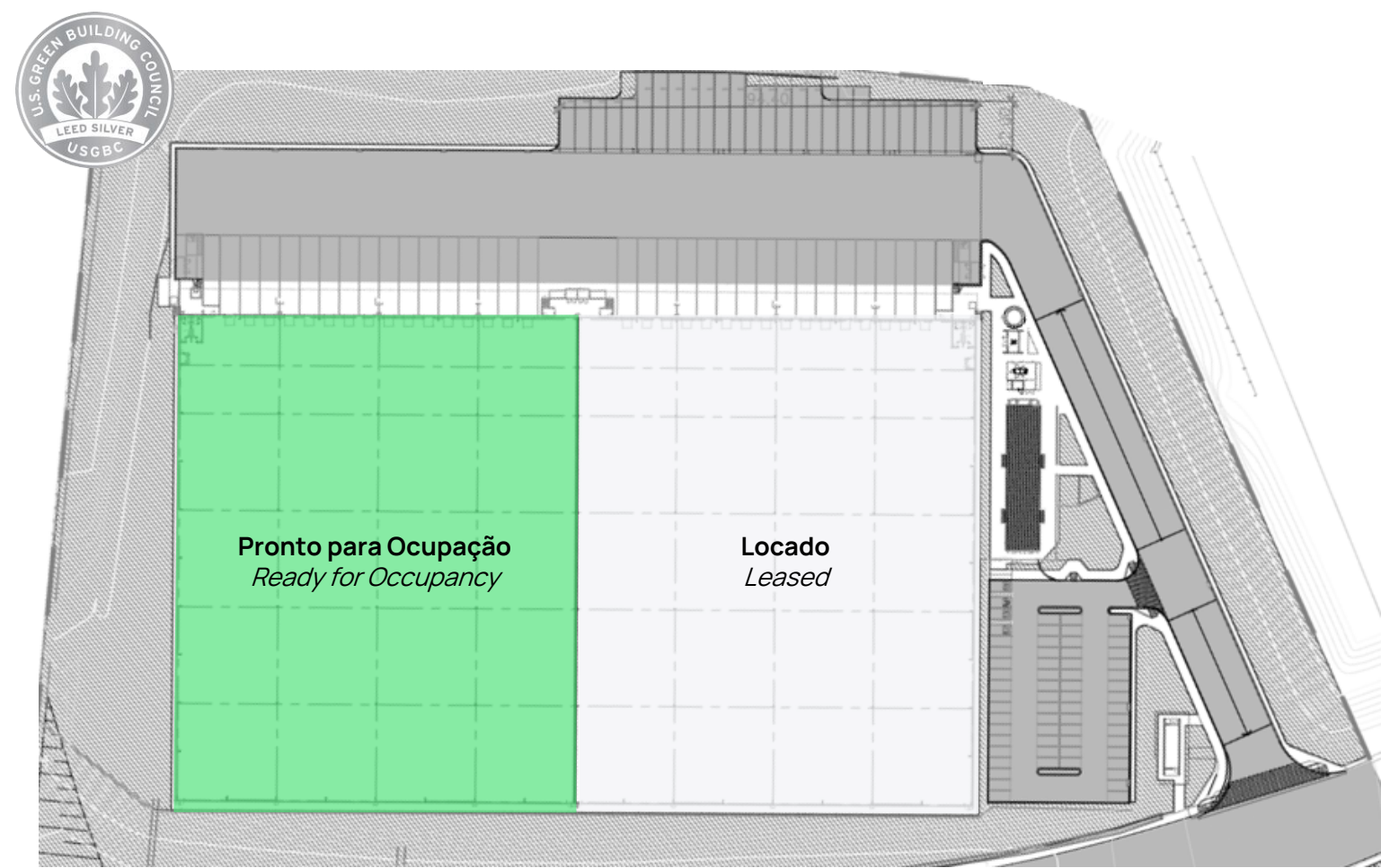
Installed Sprinklers (Category: J4)
- Pé-direito livre: 12m

12 meter height ceiling
- Renovadores de ar natural de 4 a 6 trocas por hora

Natural air renewal: 4 to 6 exchanges per hour
- Juntas metálicas na área de stage

Metallic joints in the stage area
- Piso em concreto nivelado a laser com capacidade de 6 t/m²

Laser-leveled concrete floor with a resistance of 6 t/sqm



MÓDULO	Armazenagem (m²)	Marquise (m²)	Vestiário Externo (m²)	Área de Comum (m²)	Área Bruta Locável (m²)	Número de docas
MODULE	Storage Area (sqm)	Canopy (sqm)	External locker room (sqm)	Common Area (sqm)	Gross Leaseble Area (sqm)	Number of Docks Doors
03 e 04	9.918,00	540,40	134,79	297,54	10.890,32	16

GALPÃO G5

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS *Technical specifications*

Cobertura em estrutura metálica e telha com isolamento termoacústico
Metal structure roofing, zip-tile system, double thermo-acoustic insulation with face felt



Marquise de 6,5 metros
6.5-meter canopy



Niveladoras eletro-hidráulicas instaladas nas docas
Electro-hydraulic dock levelers installed at the loading docks



Portas de docas seccionadas com acionamento manual
Sectional dock doors with manual operation



Iluminação natural
Natural lighting



Lâmpadas Fluorescente
Fluorescent Lamps



Espaçamento entre pilares: 21,6m x 24,0m
Approximate spacing between pillars: 21.6m x 24.0m



Sprinklers Instalados (Categoria J4)
Installed Sprinklers (Category: J4)



Pé-direito livre: 12m
12 meter height ceiling



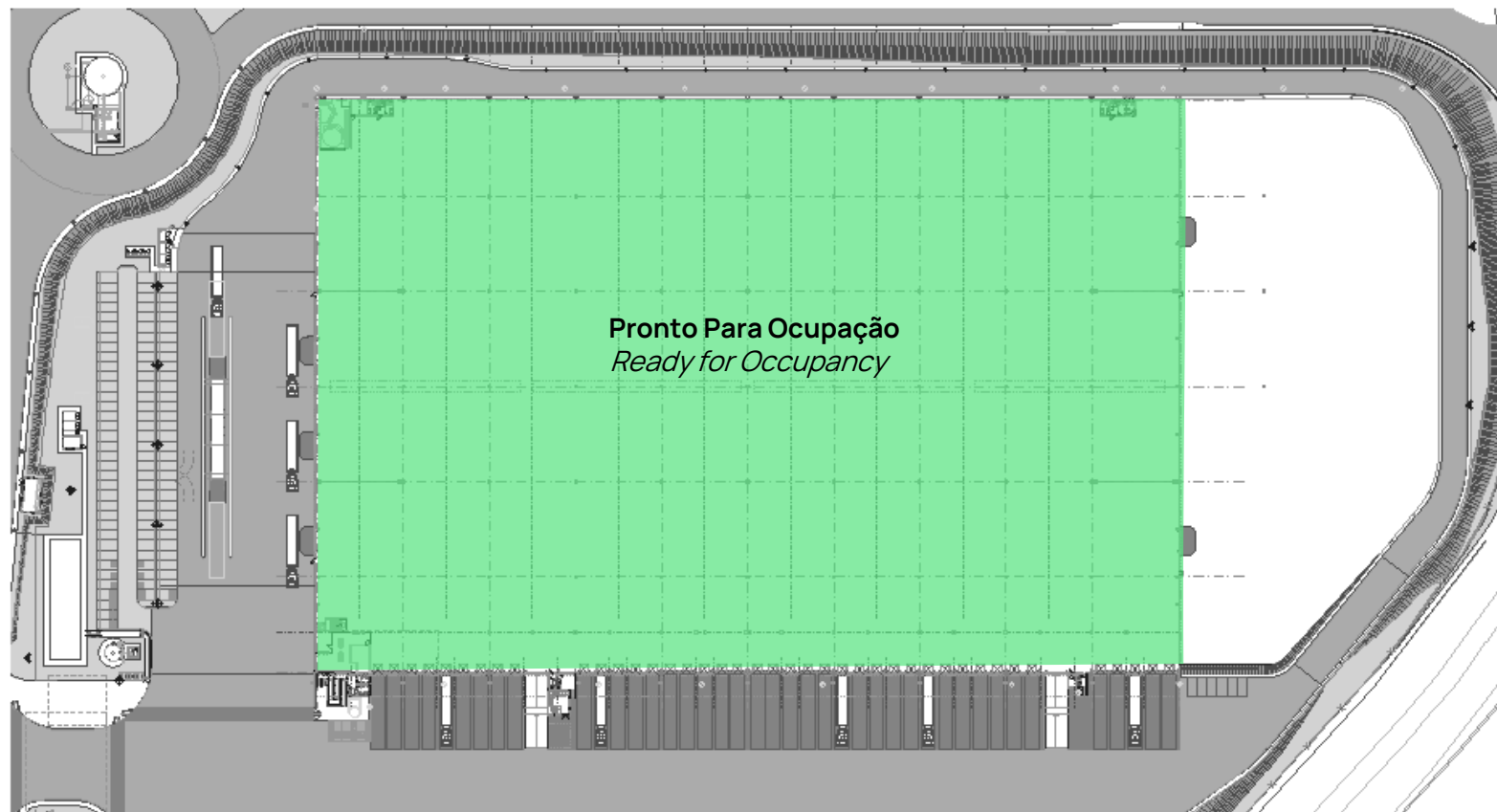
Renovadores de ar natural de 4 a 6 trocas por hora
Natural air renewal: 4 to 6 exchanges per hour



Juntas metálicas na área de stage
Metallic joints in the stage area



Piso em concreto nivelado a laser com capacidade de 6 t/m²
Laser-leveled concrete floor with a resistance of 6 t/sqm



GALPÃO WAREHOUSE	Armazenagem (m²) Storage Area (sqm)	Marquise (m²) Canopy (sqm)	Mezanino (m²) Mezzanine (sqm)	Vestiário Externo (m²) External locker room (sqm)	Área de Comum (m²) Common Area (sqm)	Prédio Adm e Outros (m²) Admin. Building and others (sqm)	Área Bruta Locável (m²) Gross Leaseable Area (sqm)	Número de docas Number of Docks Doors
G5	31.104,00	1.296,00	320,64	414,22	1.313,99	111,11	34.559,96	46*

* 41 Docas Front Load elevadas + 5 Docas laterais em nível

* 41 Elevated Front Loading-Docks + 5 Side Loading-Docks at ground level









Disclaimer

Conteúdo de Comunicação

Esta comunicação não constitui oferta pública de distribuição de valores mobiliários no Brasil ou no exterior, nem prospecto, lâmina da oferta, material publicitário ou qualquer outro documento de oferta pública. Esta comunicação não constitui uma oferta de venda, nem uma solicitação de compra, de qualquer valor mobiliário ou outro instrumento financeiro, nem uma solicitação de interesse em qualquer fundo, conta ou estratégia de investimento. Qualquer oferta ou solicitação com relação a quaisquer cotas que possam ser emitidas por qualquer Fundo de Investimento gerido pela Ares Management ou por uma de suas entidades afiliadas (cada um, um "Fundo Ares") será feita apenas por meio dos documentos definitivos aplicáveis ao respectivo Fundo Ares, incluindo o regulamento, eventuais anexos de classes e apêndices de subclasses, conforme aplicável, e quaisquer documentos de subscrição relativos ao respectivo Fundo Ares, conforme alterados ou complementados de tempos em tempos (os "Documentos Definitivos"). Você deve consultar os Documentos Definitivos relativos ao respectivo Fundo Ares antes de tomar qualquer decisão de investimento.

Os Documentos Definitivos conterão informações completas sobre os direitos e obrigações dos investidores no respectivo Fundo Ares. As informações contidas em quaisquer Documentos Definitivos prevalecerão sobre esta comunicação e quaisquer outros materiais de marketing (em qualquer forma) emitidos ou comunicados pela Ares Management.

As cotas de qualquer Fundo Ares descrito neste documento não foram recomendadas, aprovadas ou desaprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), conforme aplicável, pela U.S. Securities and Exchange Commission ("SEC") ou pela autoridade regulatória de valores mobiliários de qualquer estado ou de qualquer outra jurisdição, nem a CVM, a ANBIMA, a SEC ou qualquer dessas autoridades regulatórias ou autorreguladoras se manifestou sobre a exatidão ou adequação deste documento. Qualquer declaração em sentido contrário é vedada pela legislação e regulamentação aplicáveis.

Esta comunicação pode conter informações sobre a Ares e determinados profissionais e afiliadas da Ares, bem como sobre o desempenho histórico de determinados Fundos Ares e/ou veículos de investimento cujas carteiras são geridas pela Ares. Essas informações são fornecidas para apresentar a experiência geral da Ares em gestão de carteiras. Nem a Ares nem qualquer terceiro fazem qualquer declaração ou garantia (expressa ou implícita) com relação às informações contidas neste documento (incluindo, sem limitação, informações obtidas de terceiros), e a Ares se exime expressamente, na máxima extensão permitida pela legislação aplicável, de toda e qualquer responsabilidade baseada ou relacionada às informações contidas nesta comunicação, ou a erros ou omissões dela; ou baseada ou relacionada ao uso desta comunicação; ou a quaisquer outras comunicações escritas ou verbais transmitidas a você no curso de sua avaliação da Ares ou de um potencial investimento em qualquer Fundo Ares.

O conteúdo desta comunicação não deve ser interpretado como aconselhamento jurídico, tributário ou de investimento.

Confidencialidade

Esta comunicação destina-se apenas à pessoa ou às pessoas a quem foi enviada, é estritamente confidencial e não deve ser encaminhada sem o consentimento prévio da Ares Management.

Ao aceitar esta comunicação (seja recebida diretamente da Ares Management ou de outra forma), você reconhece e concorda que:

- seu conteúdo inclui informações confidenciais e proprietárias ("Informações Confidenciais") que não estão publicamente disponíveis ou que, de outra forma, não foram preparadas para divulgação pública;

- as Informações Confidenciais podem incluir informações recebidas e mantidas em confiança pela Ares Management de terceiros (por exemplo, sociedades investidas de Fundos Ares) (um "Terceiro"); e

- você deve manter todas as Informações Confidenciais no mais estrito sigilo, e não as utilizará nem divulgará exceto de acordo com este disclaimer.

Você reconhece e concorda ainda que:

- suas obrigações nos termos deste requisito de confidencialidade (e de qualquer outro requisito de confidencialidade que de outra forma se aplique à comunicação) são devidas à Ares Management e a qualquer Terceiro;

- perdas e danos podem não constituir reparação adequada em caso de violação de tais obrigações; e

- em caso de violação, a Ares Management, o respectivo Fundo Ares e qualquer Terceiro terão o direito de buscar quaisquer medidas cabíveis nos termos da legislação aplicável.

Declarações prospectivas

Esta comunicação pode conter declarações "prospectivas" que não são puramente históricas. Quaisquer declarações dessa natureza são baseadas em estimativas, projeções, planos e premissas sobre eventos ou condições futuras (nem todos especificados neste documento). Elas têm finalidade meramente ilustrativa e, por sua natureza, são incertas. Nenhuma declaração é feita quanto à exatidão de tais declarações. Nem todos os eventos ou condições relevantes podem ter sido considerados no desenvolvimento de tais declarações e premissas. A realização de resultados e objetivos depende de uma multiplicidade de fatores, muitos dos quais estão fora do controle da Ares e/ou de qualquer sociedade investida mencionada. As declarações podem não considerar ou tratar de todos os aspectos de um investimento em portfólio mencionado, incluindo aspectos que possam ser relevantes ou importantes. Você não deve se basear em qualquer declaração prospectiva contida nesta comunicação, e reconhece e concorda que não terá qualquer pretensão, em qualquer esfera, em razão de qualquer informação contida em, ou omitida de, qualquer declaração dessa natureza. Desempenho passado não é indicativo de resultados futuros. Não há garantia de que um Fundo Ares será capaz de gerar retornos para seus investidores (conforme indicado neste documento ou de outra forma).

Informações de terceiros

Determinadas informações contidas nesta comunicação foram obtidas de fontes externas à Ares, as quais, em certos casos, não foram atualizadas até a presente data. Embora tais informações sejam consideradas confiáveis para os fins aqui utilizados, nenhuma declaração é feita quanto à sua exatidão ou completude e nem a Ares, seus fundos ou quaisquer de suas afiliadas assumem qualquer responsabilidade por, ou verificaram de forma independente, quaisquer dessas informações.

Esta comunicação pode conter informações obtidas de terceiros, incluindo ratings de agências de classificação de risco, tais como Standard & Poor's. Copyright 2021, S&P Global Market Intelligence. A reprodução de ratings de crédito da S&P em qualquer forma é proibida, exceto mediante autorização prévia por escrito da S&P Global Market Intelligence (juntamente com suas afiliadas, S&P). A reprodução e distribuição de conteúdo de terceiros em qualquer forma é proibida, exceto mediante autorização prévia por escrito do respectivo terceiro. Provedores de conteúdo de terceiros não garantem a exatidão, completude, tempestividade ou disponibilidade de quaisquer informações, incluindo ratings, e não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (negligentes ou não), independentemente da causa, ou pelos resultados obtidos a partir do uso de tal conteúdo.

PROVEDORES DE CONTEÚDO DE TERCEIROS NÃO CONCEDEM GARANTIAS EXPRESSAS OU IMPLÍCITAS, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIALIZABILIDADE OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO. PROVEDORES DE CONTEÚDO DE TERCEIROS NÃO SERÃO RESPONSÁVEIS POR QUAISQUER DANOS DIRETOS, INDIRETOS, INCIDENTAIS, EXEMPLARES, COMPENSATÓRIOS, PUNITIVOS, ESPECIAIS OU CONSEQUENCIAIS, CUSTOS, DESPESAS, HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS OU PERDAS (INCLUINDO PERDA DE RENDA OU LUCROS E CUSTOS DE OPORTUNIDADE OU PERDAS CAUSADAS POR NEGLIGÊNCIA) EM CONEXÃO COM QUALQUER USO DE SEU CONTEÚDO, INCLUINDO RATINGS.

Ratings de crédito são declarações de opinião e não declarações de fato ou recomendações de compra, manutenção ou venda de valores mobiliários. Eles não tratam da adequação de valores mobiliários ou da adequação de valores mobiliários para fins de investimento, e não devem ser considerados aconselhamento de investimento.

DESEMPENHO PASSADO NÃO PREDIZ RETORNOS FUTUROS.



CONTATOS

Regina Kono

rkono@aresmgmt.com

+55 11 3500-3700

Vinícius Gomes

vgomes@aresmgmt.com

+55 11 3500-3700

OBRIGADO!

THANK YOU!