



RELATÓRIO DE GESTÃO

Maio 2021 | SJ AU Logística FII

NOTAS DO GESTOR

O empreendimento atingiu um grande marco com a **desmobilização da Ford** no terreno permitindo aceleração dos trabalhos *in loco*.

A equipe de execução técnica liderada pela PIB Inc. conseguiu reajustar o cronograma do projeto de forma a **manter os prazos de entrega inicialmente planejados**, apesar de contratempos gerados pela pandemia.

Nos próximos meses esperamos avanço substancial e conclusão de *milestones* importantes que serão detalhados na sequência.

HIGHLIGHTS OPERACIONAIS DO MÊS

- Término da desmobilização da FORD do site
- Alvará de demolição em fase final de aprovação
- Integração da empresa de demolição no site
- Contratação de 100% das equipes de projetos
- Contratação da equipe de campo
- Formalização do aluguel da torre de telefonia (**Savings: R\$ 160k/ano**)
- Conclusão de inventário para leilão de equipamentos e mobiliários (**Savings estimado: R\$ 8,5MM**)

PRÓXIMOS EVENTOS

- Protocolo do projeto legal e CETESB
- Obtenção do Alvará de demolição
- Início da desmontagem e demolição
- Contratação time “corporate” do empreendimento
- Realização do leilão dos equipamentos e mobiliários existentes e que não serão aproveitados no projeto

UPDATE COMERCIAL

MARKET SNAPSHOT (CBRE): SÃO PAULO & CAMPINAS - Condomínios Logísticos – 1T21

Estatísticas por Raio

RAIOS	Nº DE IMÓVEIS	ESTOQUE TOTAL	TAXA DE VACÂNCIA
< 30KM	167	7.180.400	9,4%
30-60KM	88	3.149.600	13,0%
> 60KM	100	4.142.700	22,2%
GERAL	355	14.472.700	13,9%

Condomínios logísticos localizados dentro do raio de 30km da cidade de São Paulo apresentam **menor vacância da região**. Cada vez mais as empresas buscam encurtar seus prazos de entrega e para isso procuram galpões mais próximos da cidade.

HOT PIPELINE:

Segmento	Fase		Demanda (m²)	Prazo Locação (Anos)	Entrada
	Novo	Atual			
Logística		x	15.000	5	4º Trimestre de 2021
Logística		x	70.000 a 100.000	2 + 2	Em análise
Logística		x	12.000 a 18.000	5	4º Trimestre de 2021
Indústria	x		3.500	10	3º Trimestre de 2022
Química	x		10.500	10	3º Trimestre de 2022
Indústria		x	30.000 Galpão / 30.000 Pátio	5	4º Trimestre de 2021

+ 35 prospects foram contatados e apresentados ao projeto. O “Hot Pipeline” acima reflete os prospects com maior probabilidade de evolução para contrato neste momento.

INFORMAÇÕES DO FUNDO

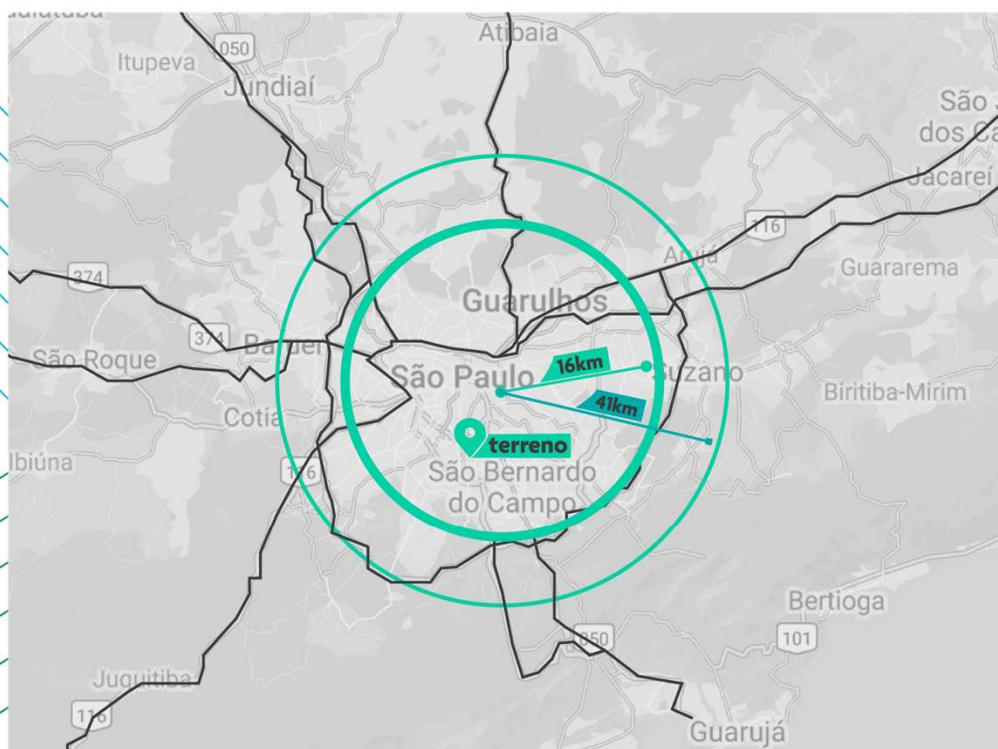
	CÓD. DE NEGOCIAÇÃO SJAU11	ADMINISTRADOR Vórtx	
GESTOR Modal DTVM	QTD. DE ATIVOS Monoativo	PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$793MM	TAXA DE ADM. 0,22% a.a.

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Localizado na antiga fábrica da FORD em São Bernardo do Campo, Rodovia Anchieta KM13, em um terreno de 1 milhão de m², está em desenvolvimento **o maior projeto logístico da América Latina.**

Com **localização estratégica e projeto sustentável padrão Triple A**, os mais de **460 mil m² de ABL** que serão construídos estarão em grande vantagem competitiva para atender à crescente demanda por centros logísticos, acentuada ainda mais pela pandemia e pela expansão do *e-commerce* no país.

LOCALIZAÇÃO



Distância aproximada de **16km** da cidade de São Paulo

PERSPECTIVAS ILUSTRADAS



HIGHLIGHTS

ÁREA DO TERRENO

1.000m²
(Em '000)

ABL TOTAL

460m²
(Em '000)

ÁREA CONSTRUÍDA

392m²
(Em '000)

DISTÂNCIA

16km
da capital SP

#PORTARIAS

5

PADRÃO INTERNACIONAL

ESG

ESPECIFICAÇÕES



Pé direito
✓ 12m



Docas
✓ Na face



**Proteção
contra incêndio**
✓ Categoria J4/
Sprinklers



**Espaçamento
entre pilares**
✓ 22,5 x 22,5m



**Resistência do
Piso do Galpão**
✓ 6 ton/m²



Marquise
✓ 6m



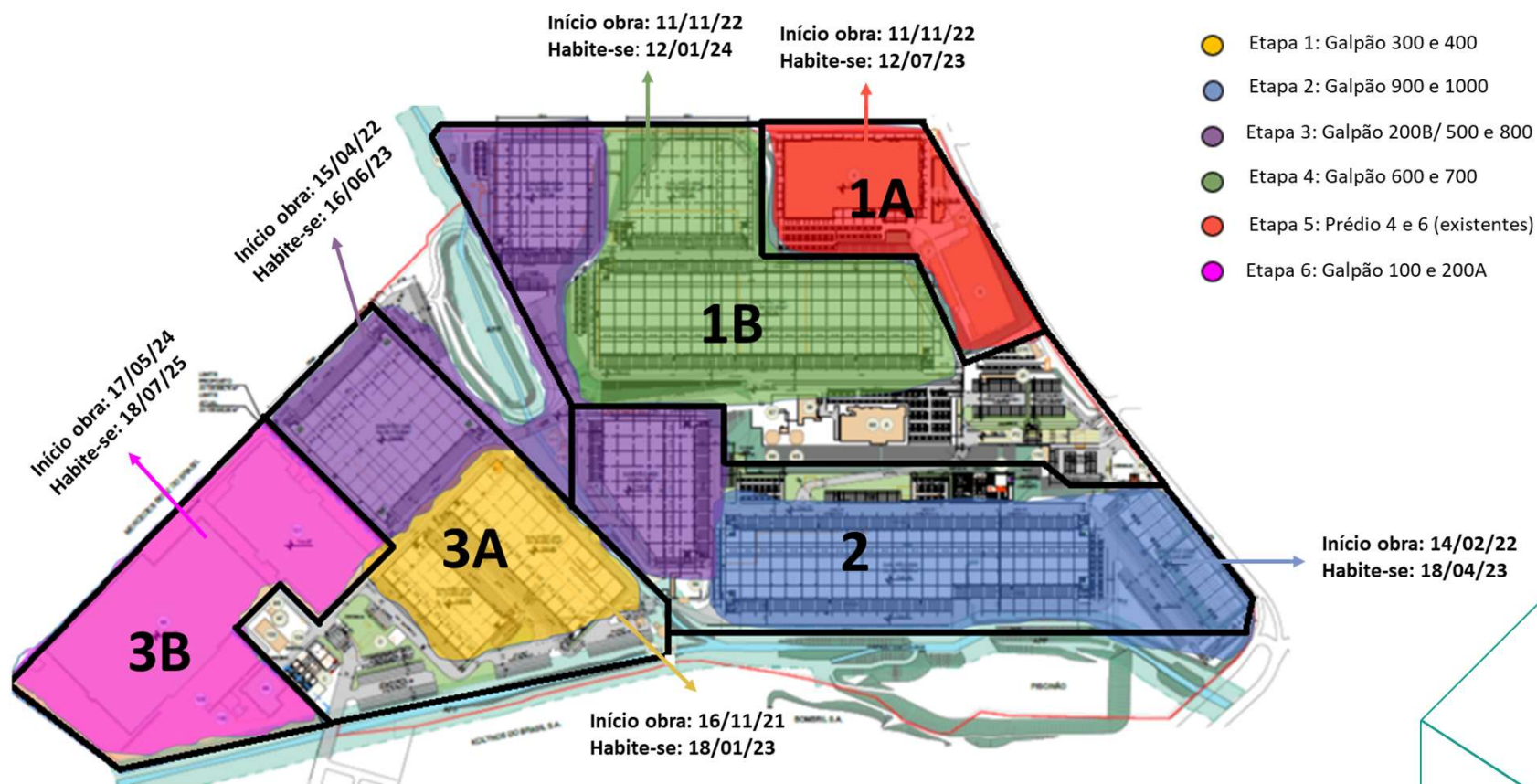
Trocas de Ar
✓ 4/hora



Iluminação
✓ LED 250 lux e Zenital

*Estimativas visto que o projeto encontra-se em fase de aprovação e detalhamento

MASTERPLAN



Datas meta para legalização:

- 1) Obtenção do Alvará de demolição: **08/06/21**
- 2) Protocolo do Projeto Legal: **10/06/21**
- 3) Obtenção do Alvará de Construção: **16/10/21**
- 4) Início da Demolição: **09/06/21**

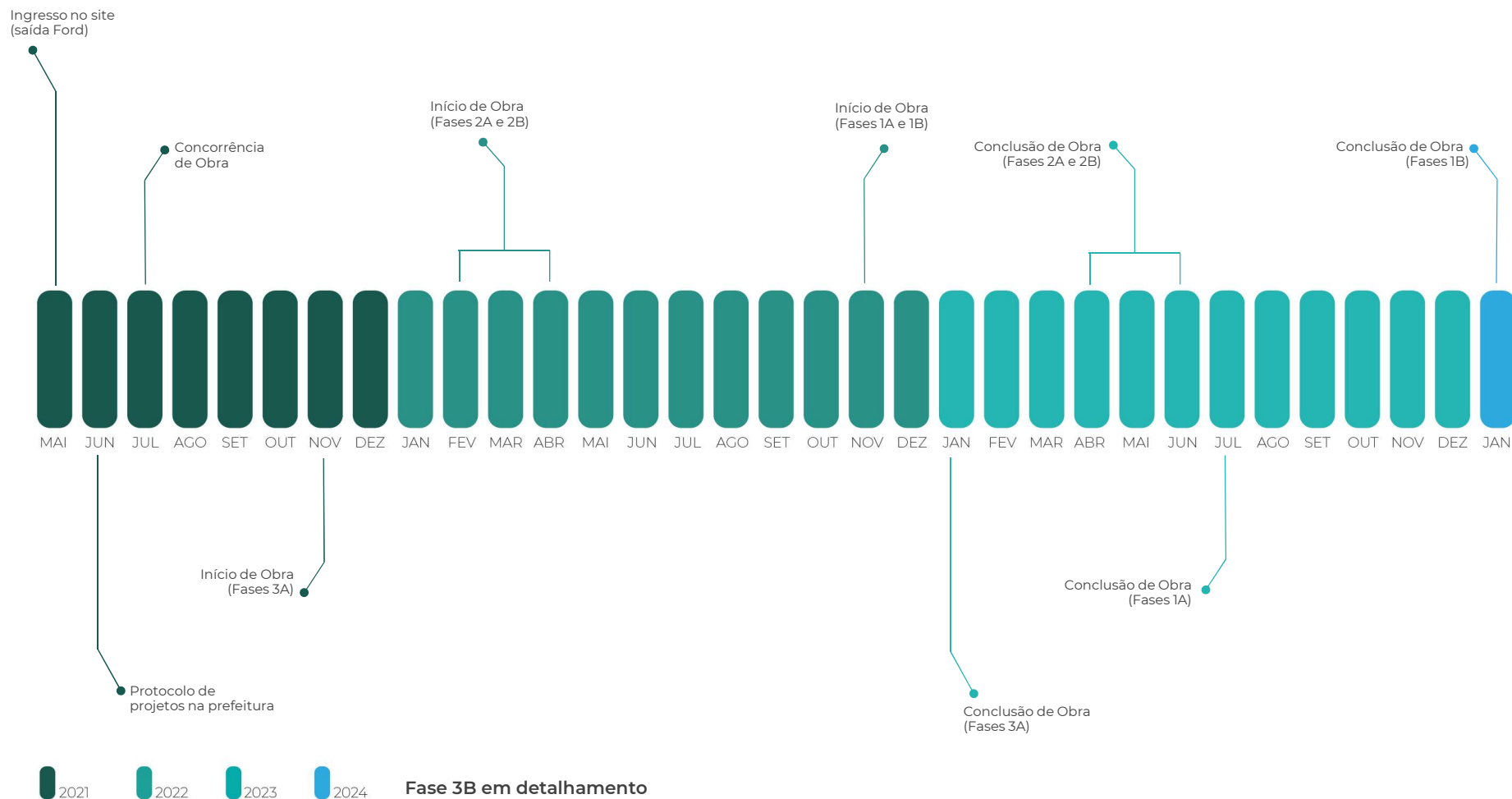
*Estimativas visto que o projeto encontra-se em fase de aprovação e detalhamento

RELATÓRIO DE GESTÃO

Maio 2021 | SJ AU Logística FII



CRONOGRAMA INDICATIVO MACRO



*Estimativas visto que o projeto encontra-se em fase de aprovação e detalhamento

RELATÓRIO DE GESTÃO

Maio 2021 | SJ AU Logística FII



As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências as datas e as 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 informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele 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). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. 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 a 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. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.



✉ realestate@modal.com.br

Tel.: +55 21 3223.7700

