



RELATÓRIO DE GESTÃO

Junho 2021 | SJ AU Logística FII

NOTAS DO GESTOR

O mês de Junho foi marcado por avanços no processo de licenciamento do projeto com a emissão do **alvará de demolição** e **protocolo do projeto legal e CETESB**.

Como previsto tivemos ainda o início do processo de demolição industrial dos prédios 300 e 400 com previsão de conclusão em Julho/21.

Interesse comercial no empreendimento teve leve aquecimento após aceleração das movimentações no terreno.

HIGHLIGHTS OPERACIONAIS DO MÊS

- Emissão do alvará de demolição
- Protocolo do projeto legal e CETESB
- Início da desmontagem industrial
- Leilão de equipamentos e mobiliários postergado para Julho
- Negociação com empresa de demolição com pagamento em permuta da estrutura

PRÓXIMOS EVENTOS

- Protocolo projeto na CETESB, previsão de aprovação em aproximadamente 60 dias
- Conclusão da demolição dos galpões 300 e 400
- Mapeamento de fornecedor de cozinha industrial, operação do mall e empresa de marketing

UPDATE COMERCIAL

Hot Pipeline inalterado com relação ao mês anterior. O time comercial comandado pela empresa CBRE em conjunto com os arquitetos do projeto estão buscando a melhor alocação dos prospects na implantação do projeto.

Com maior movimentação de máquinas e pessoas no site tivemos retorno de potenciais clientes interessados em retomar a análise do projeto para futura locação.

Segmento	Fase		Demanda (m ²)	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.

EVOLUÇÃO DO PROJETO



Atual Prédio 16 e Pátio,
futuros prédios 900 e 1000 – 07/07/2021



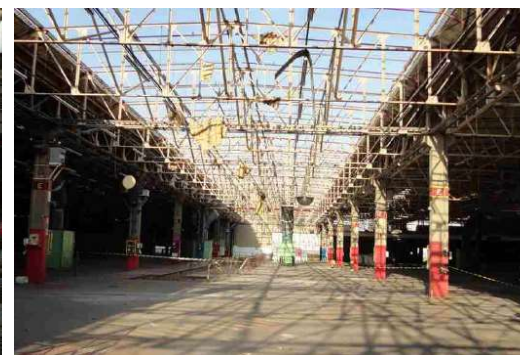
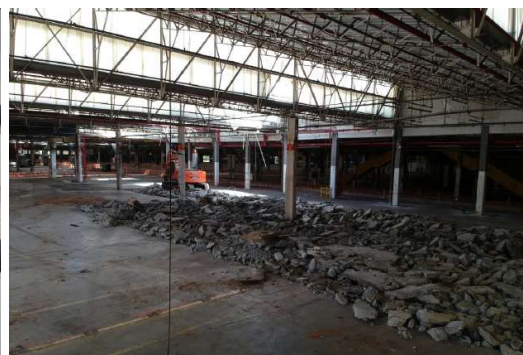
Atual Prédio 90,
futuros prédios 300 e 400 - 07/07/2021

RELATÓRIO DE GESTÃO

Junho 2021 | SJ AU Logística FII



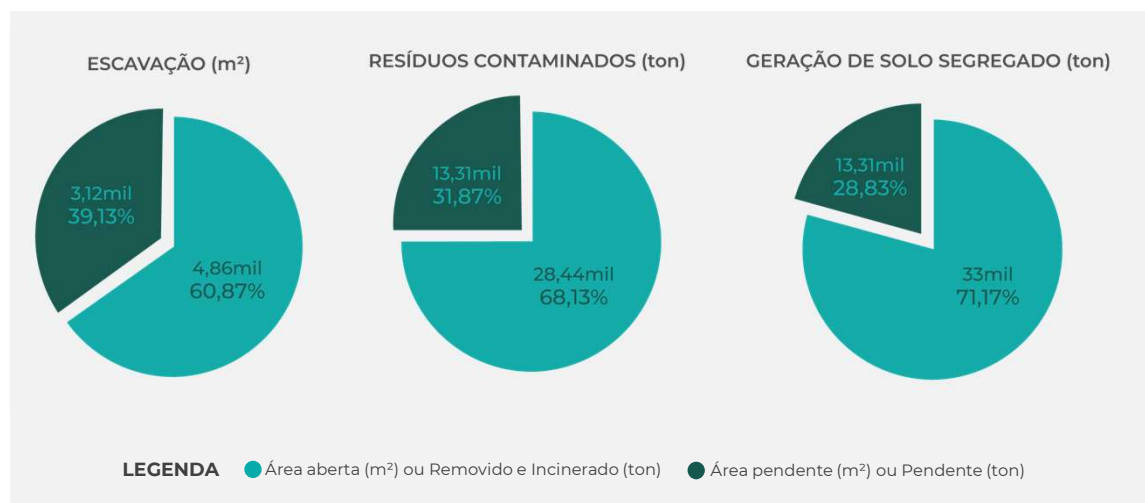
EVOLUÇÃO DO PROJETO



Desmontagens e Demolição Parcial do Prédio 33,
Futuro Prédio 700
07/07/2021



Remediação Ambiental:
Escavações do Pátio Vietnã
Futuros Prédios 900 e 1000 – 07/07/2021



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.**

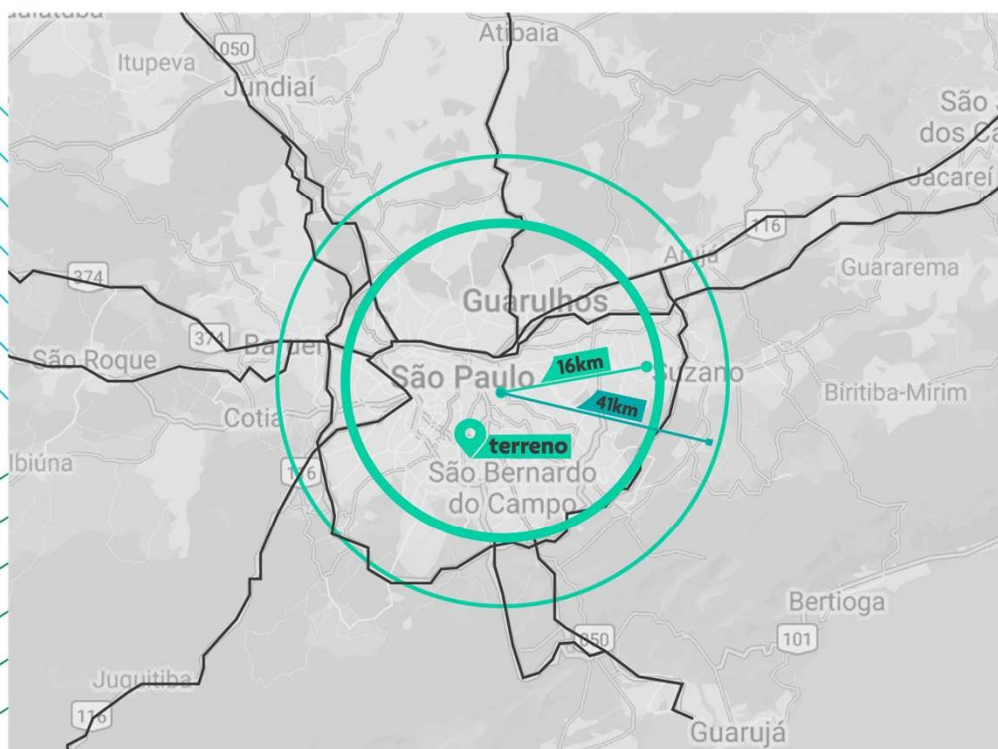
Com **localização estratégica e projeto sustentável padrão Triple A**, os mais de **460 mil m² de ABL** que serão construídos estarão em grande vantagem competitiva para atender à crescente demanda por centros logísticos, acentuada ainda mais pela pandemia e pela expansão do *e-commerce* no país.

RELATÓRIO DE GESTÃO

Junho 2021 | SJ AU Logística FII



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

RELATÓRIO DE GESTÃO

Junho 2021 | SJ AU Logística FII



MASTERPLAN

CRONOGRAMA					
Etapa 1					
Etapa 2					
Etapa 3					
Etapa 4					
Etapa 5					
Etapa 6					
Ano	21	2022	2023	2024	2025

INÍCIO DA OBRA: 15/04/22 | HABITE-SE: 15/04/23

INÍCIO DA OBRA: 17/05/24 | HABITE-SE: 17/05/25

INÍCIO DA OBRA: 11/11/22 | HABITE-SE: 10/05/23

INÍCIO DA OBRA: 11/11/22 | HABITE-SE: 11/11/23

INÍCIO DA OBRA: 14/02/22 | HABITE-SE: 14/02/23

INÍCIO DA OBRA: 16/11/21 | HABITE-SE: 16/11/22

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**

● Etapa 1: Galpão 300 e 400

● Etapa 2: Galpão 900 e 1000

● Etapa 3: Galpão 200B/ 500 e 800

● Etapa 4: Galpão 600 e 700

● Etapa 5: Prédio 4 e 6 (existentes)

● Etapa 6: Galpão 100 e 200A

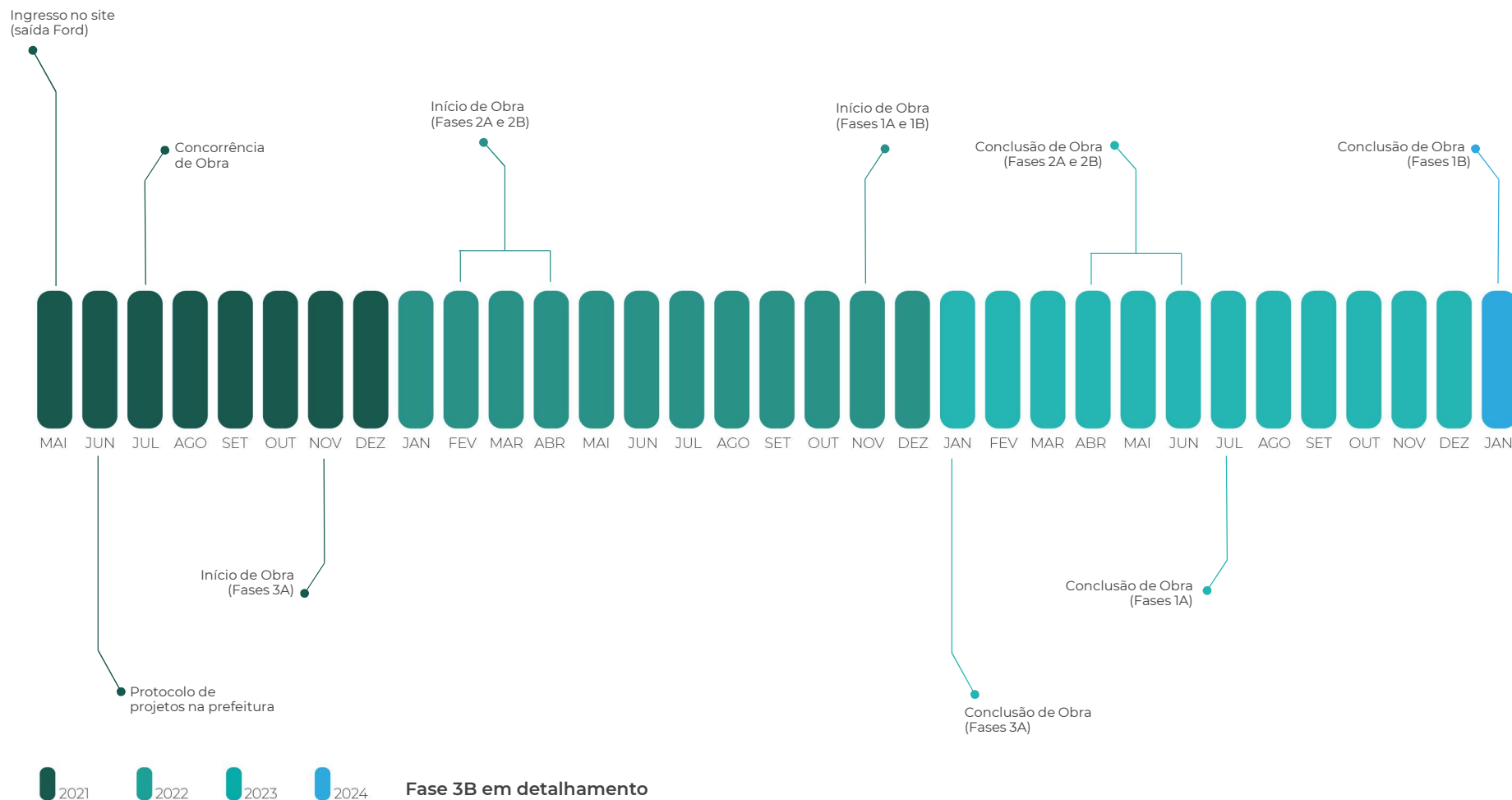
*Estimativas visto que o projeto encontra-se em fase de aprovação e detalhamento

RELATÓRIO DE GESTÃO

Junho 2021 | SJ AU Logística FII



CRONOGRAMA INDICATIVO MACRO



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

RELATÓRIO DE GESTÃO

Junho 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

