

Relatório Gerencial - LOGRA

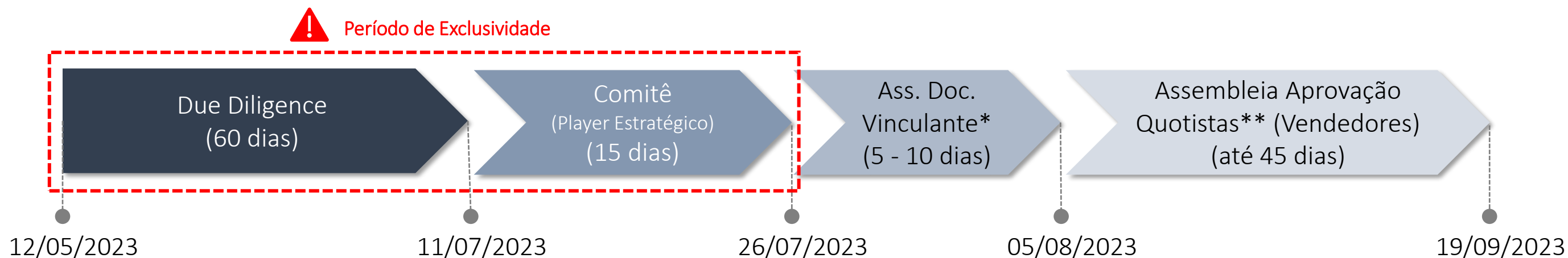
SJ AU LOGÍSTICA FII – SJAU11

JULHO/23

COMUNICADO AO MERCADO

Conforme comunicado ao mercado do dia 16 de maio de 2023 foi assinada em 12 de maio de 2023 uma Carta de Intenções (“LOI” ou “Letter of Intention”), não vinculante com investidor estratégico a respeito de potencial transação envolvendo o terreno em São Bernardo do Campo, antiga fábrica da Ford (“Empreendimento Logra SBC”), por meio de uma operação de permuta financeira e pagamento em moeda corrente (caixa) com prazo de exclusividade de 75 dias a contar da data de sua assinatura.

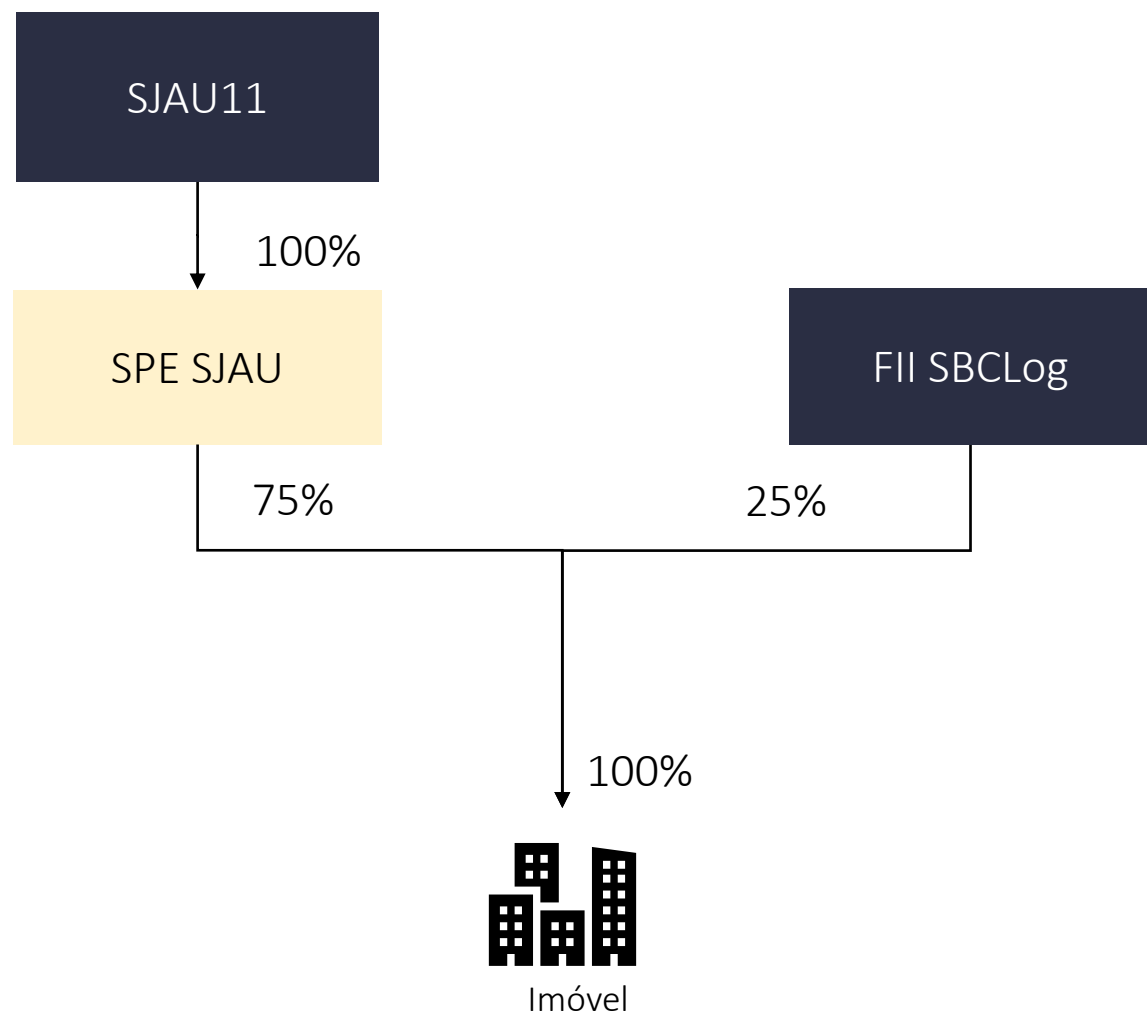
CRONOGRAMA INDICATIVO



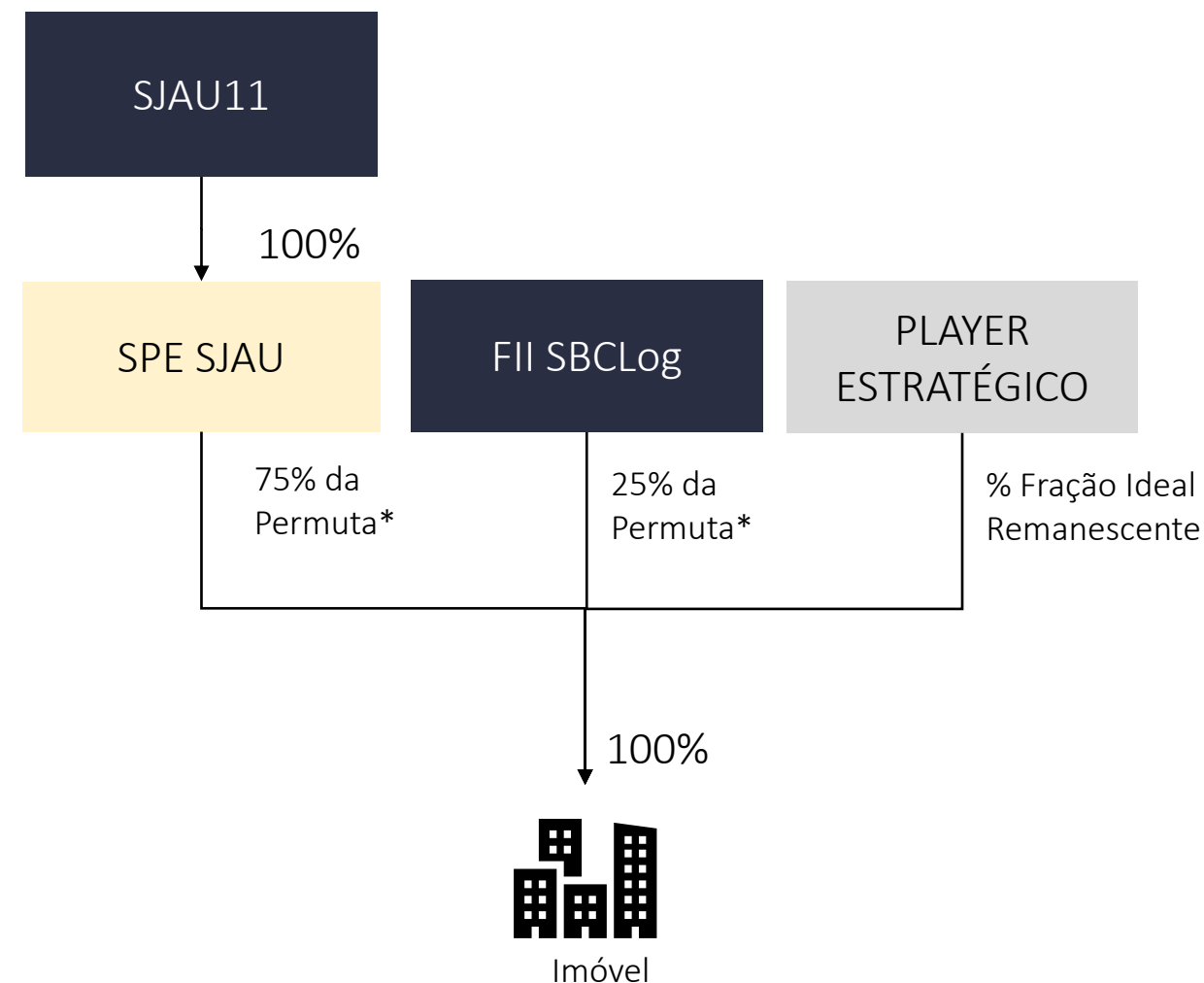
* Documento vinculante com cláusula resolutiva sujeita à aprovação em assembleia de cotistas e CADE (se aplicável);

** Prazo estimado para divulgação do business plan aos cotistas e convocação de AGE deliberação sobre a operação.

ESTRUTURA ATUAL

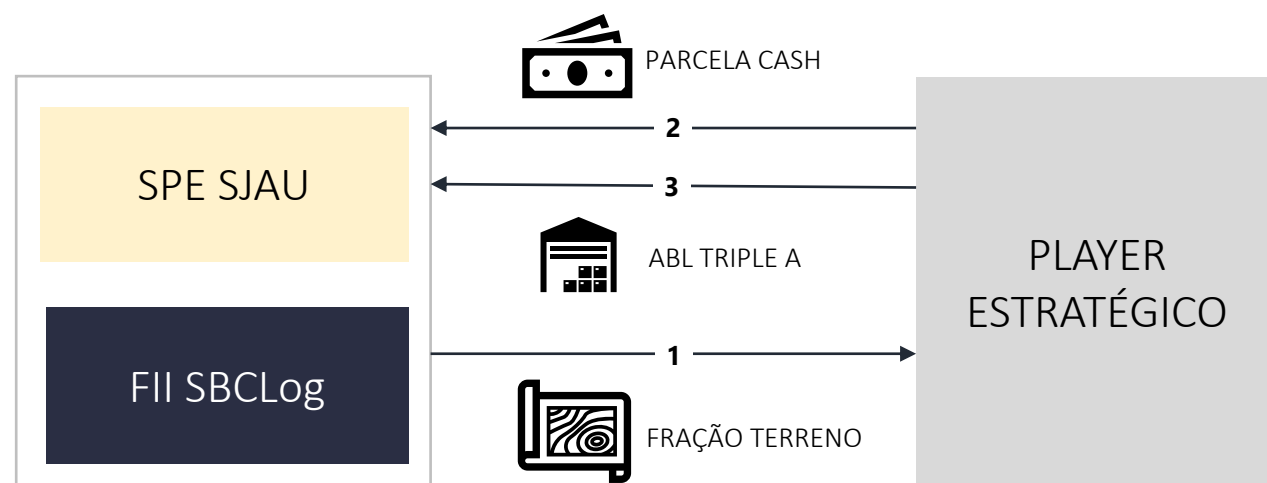


ESTRUTURA INDICATIVA (PÓS-DEAL)

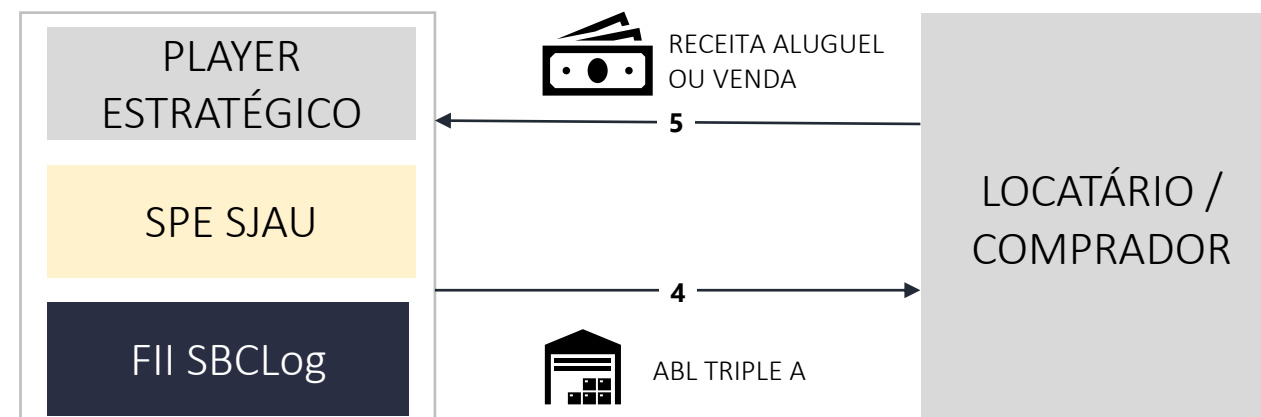


*Permuta física *pró-indiviso*
(retenção de fração ideal do projeto por parte dos vendedores)

ETAPA 1 – ACORDO COMERCIAL DE PERMUTA



ETAPA 2 – DESENVOLVIMENTO DO PROJETO



- 1 VENDEDORES transferem parte de suas frações ideais ao PLAYER ESTRATÉGICO (Estrutura jurídica à definir)
- 2 PLAYER ESTRATÉGICO paga parcela em cash aos VENDEDORES
- 3 PLAYER ESTRATÉGICO responsável pela construção de todo o empreendimento com o comprometimento de entregar área mínima de ABL pronta e acabada padrão "triple A" aos vendedores (permuta). A ABL recebida em permuta representará, ao final da construção do empreendimento, um percentual financeiro de cada receita auferida.
- 4 VENDEDORES e PLAYER ESTRATÉGICO locam a ABL pronta e acabada respeitando as regras de governança definidas no Acordo Definitivo
- 5 VENDEDORES e PLAYER ESTRATÉGICO recebem receita de locação ou venda atribuível às sua proporção da ABL



As informações aqui apresentadas são consideradas confiáveis, no entanto, o Banco Modal e/ou demais empresas do Grupo Modal (“Modal”) não garantem sua completude ou precisão. Esta apresentação é baseada em informações da data de sua entrega, e as visões aqui expressas estão sujeitas a mudanças derivadas de inúmeros fatores, incluindo as condições de mercado e os negócios e perspectivas da Companhia. Opiniões e estimativas são decorrentes de nosso julgamento e estão sujeitas a mudanças sem aviso prévio. O Modal poderá deter posição em instrumentos financeiros aqui citados.

Esse material é preparado pelo Modal e é destinado exclusivamente à Companhia. A presente apresentação tem caráter informacional apenas e não constitui oferta, nem recomendação à entrada em qualquer transação. O Modal não está agindo como consultor financeiro da Companhia, a não ser que expressamente acordado entre as partes por escrito. Antes de realizar qualquer transação a Companhia deve tomar medidas que assegurem o seu complete entendimento da operação, e fazer uma avaliação independente da aplicabilidade da transação em relação a seus objetivos e circunstâncias. Incluindo nisto os possíveis riscos e benefícios da operação. Recomendamos ainda que a Companhia contrate assessores próprios para essa avaliação.

Esse material não tem intenção de ser, e não deve ser interpretado como oferta, ou compromisso para ofertar, quaisquer garantias, venda ou promessa de estruturação, colocação ou subscrição de qualquer valor mobiliário ou de concessão de financiamento à Companhia e/ou suas subsidiárias e coligadas. Qualquer comprometimento, se houver, deverá ser realizado por um acordo escrito em separado pelo Modal. O Modal não oferece consultoria tributária, contábil ou legal.

Esse material é confidencial e não deve ser repassado a terceiros sem autorização prévia, por escrito, do Modal. O Modal não assume qualquer responsabilidade pelo uso que a Companhia e/ou suas subsidiárias e coligadas fizerem uso deste material.





fundosre@modal.com.br

São Paulo

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 3º andar. 04543-011

SP

Tel. 55 11 2106 6880

Fax 55 11 2106 6886

Rio de Janeiro

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar. Torre Pão de Açúcar.

22250-040 RJ

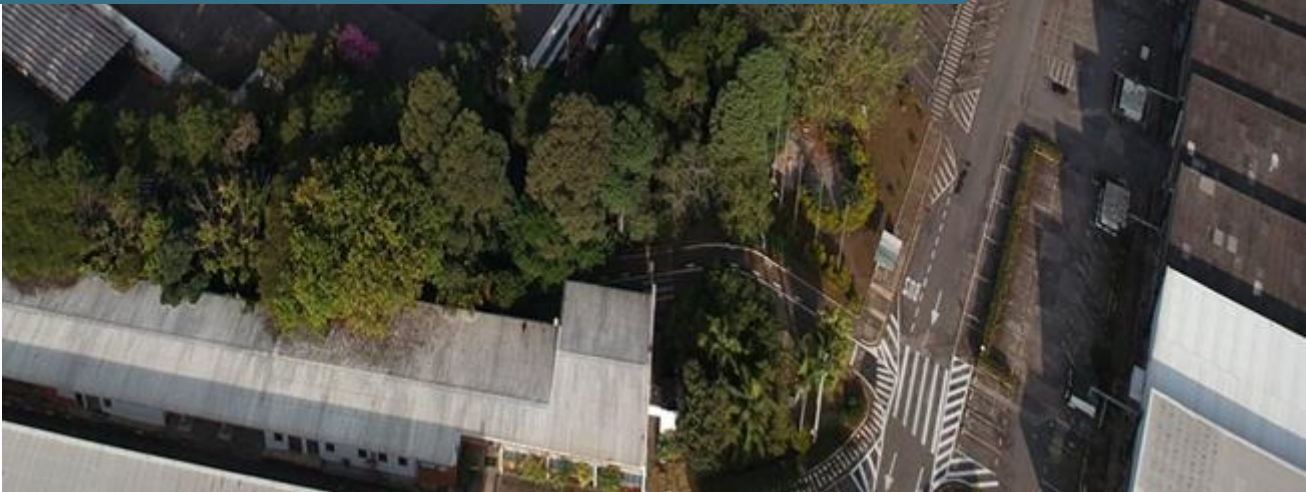
Tel. 55 21 3223 7700

Fax 55 21 3223 7738



Relatório de Desenvolvimento do Projeto LOGRA

Julho 2023



+55 11 3746-7877 | Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2631 – Sala 705

Índice



02

PIBINC.

03

PROJETO DE
IMPLANTAÇÃO

06

EVOLUÇÃO DO PROJETO

12

STATUS DA REMEDIAÇÃO
AMBIENTAL

16

EVOLUÇÃO FÍSICA

17

AGENDA DE LEGALIZAÇÃO

18

CASHFLOW

20

SAVINGS

21

PROJETOS E APROVAÇÕES

22

LOCAÇÕES

23

ATIVIDADES DA QUINZENA

24

MERCEDES BENZ

A PiBInc.

Formada para atender a real necessidade do mercado de comercial properties, a PiBInc. oferece larga experiência no segmento, foco no cliente, comprometimento e inteligência de produto em todos os seus empreendimentos.

Somos referência no mercado imobiliário comercial, logístico e industrial presentes nas melhores localizações do país.

Inovação e sustentabilidade são premissas constantes, oferecendo soluções que apresentem os melhores resultados em todos os empreendimentos por nós desenvolvidos.

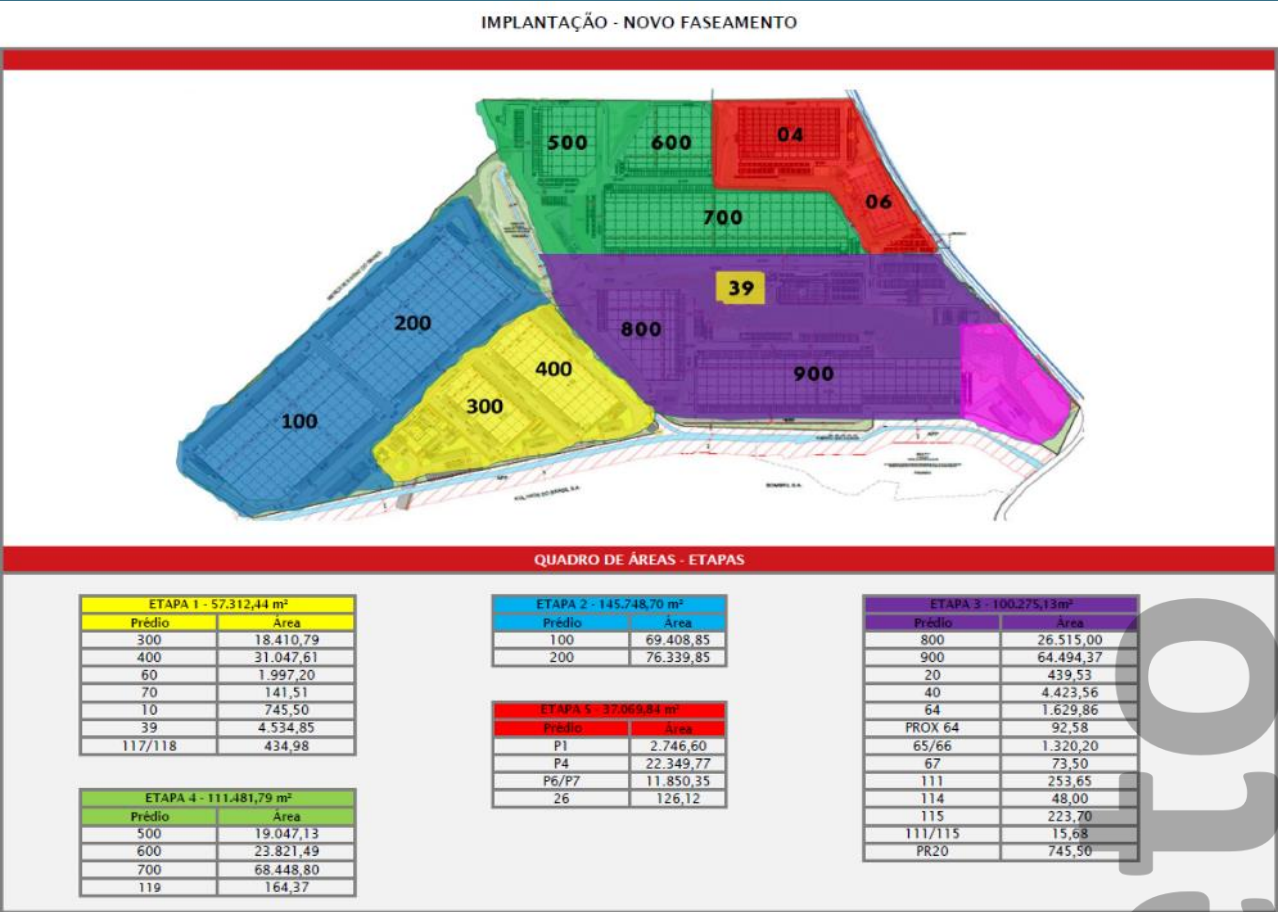
Seus fundadores possuem pelo menos 35 anos de atuação no mercado imobiliário, participando em incorporações e desenvolvimento junto aos maiores grupos nacionais e internacionais presentes no Brasil, totalizando o equivalente a mais de R\$16 bilhões de reais de investimentos realizados.

O projeto LOGRA



PROJETO DE IMPLANTAÇÃO

Faseamento do Projeto



ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO: 451.887,90m²

- Estudos para Retificação das Matrículas do imóvel em finalização, objetivando a autorização de supressão arbórea necessária para a construção do Galpão 1000 (Mancha cor de rosa), com mais 27.205m²;

PROJETO DE IMPLANTAÇÃO

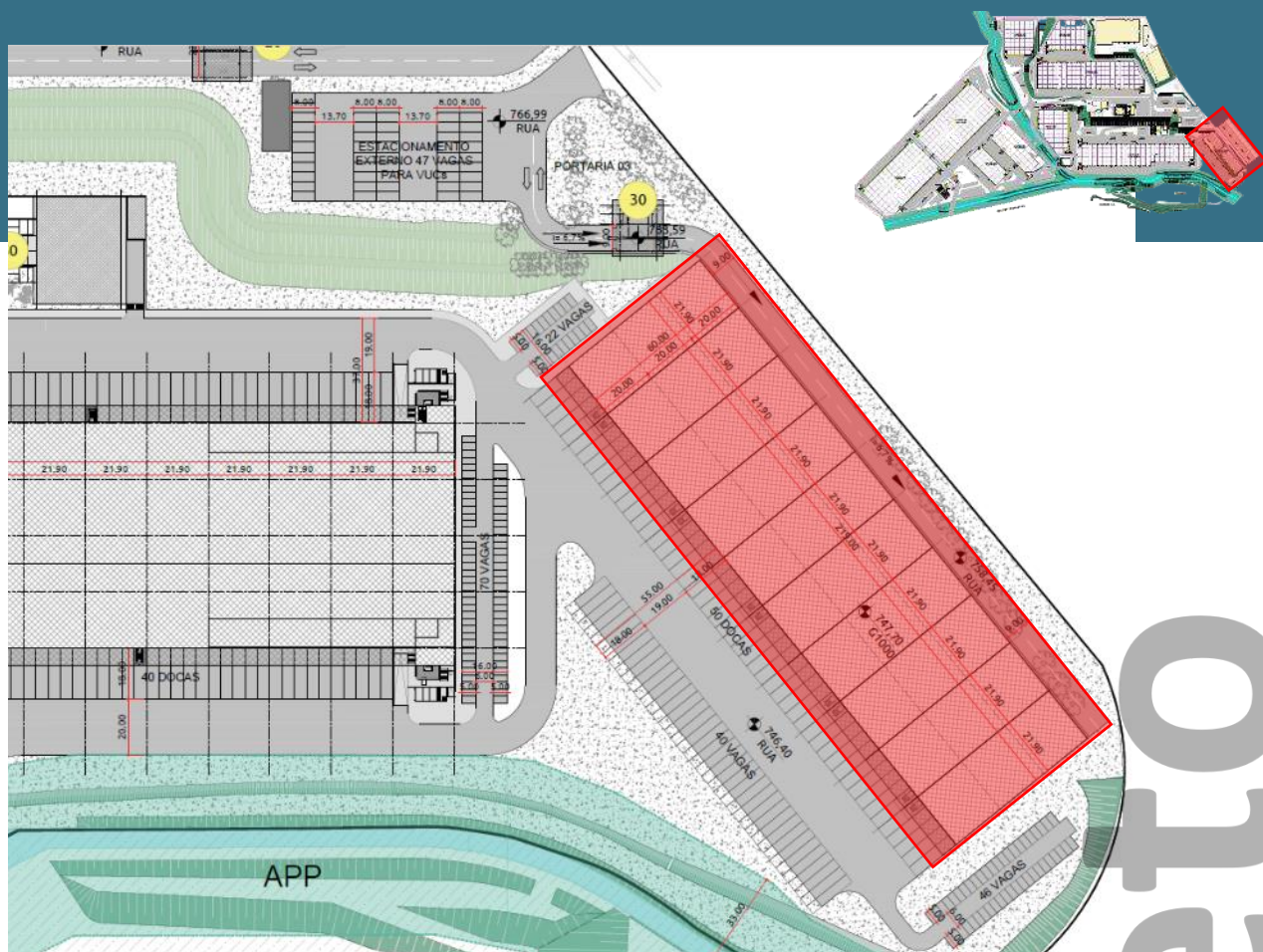
Cronograma do Projeto

Marcos Estratégicos	1079 dias	Qua 12/05/21	Qui 11/09/25
Liberação pela FORD	0 dias	Ter 01/06/21	Ter 01/06/21
Alvará de Demolição - Etapas I a V	0 dias	Ter 08/06/21	Ter 08/06/21
Alvará de Construção - Etapas I a V	0 dias	Sex 19/11/21	Sex 19/11/21
Início da Obra - Etapa I	0 dias	Sex 11/02/22	Sex 11/02/22
Conclusão da Obra - Etapa I	0 dias	Sáb 11/02/23	Sáb 11/02/23
Habite-se Etapa I	0 dias	Sex 12/05/23	Sex 12/05/23
Início da Obra - Etapa II	0 dias	Qua 11/05/22	Qua 11/05/22
Conclusão da Obra - Etapa II	0 dias	Sex 10/11/23	Sex 10/11/23
Habite-se Etapa II	0 dias	Ter 06/02/24	Ter 06/02/24
Início da Obra - Etapa III	0 dias	Qua 30/11/22	Qua 30/11/22
Conclusão da Obra - Etapa III	0 dias	Qui 30/11/23	Qui 30/11/23
Habite-se Etapa III	0 dias	Sex 23/02/24	Sex 23/02/24
Início da Obra - Etapa IV	0 dias	Sex 08/12/23	Sex 08/12/23
Conclusão da Obra - Etapa IV	0 dias	Seg 10/02/25	Seg 10/02/25
Habite-se Etapa IV	0 dias	Qui 08/05/25	Qui 08/05/25
Início da Obra - Etapa V	0 dias	Sex 08/03/24	Sex 08/03/24
Conclusão da Obra - Etapa V	0 dias	Qua 22/01/25	Qua 22/01/25
Habite-se Etapa V	0 dias	Sex 18/04/25	Sex 18/04/25
Alvará de Construção - Etapa VI	0 dias	Qua 12/05/21	Qua 12/05/21
Início da Obra - Etapa VI	0 dias	Seg 02/12/24	Seg 02/12/24
Conclusão da Obra - Etapa VI	0 dias	Seg 16/06/25	Seg 16/06/25
Habite-se Etapa VI	0 dias	Qui 11/09/25	Qui 11/09/25
Conclusão da Construção Área CCV	0 dias	Qui 30/11/23	Qui 30/11/23

Projeto

PROJETO DE IMPLANTAÇÃO

Galpão 1000



ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO: 27.205m²

- O Galpão 1000 foi apartado do projeto enviado para a Prefeitura de São Bernardo do Campo afim de garantir a celeridade da aprovação, uma vez que sua implantação depende da supressão da vegetação existente.
- Atualmente as matrículas do complexo estão em processo de retificação, de modo a possibilitar a obtenção de um novo alvará para a construção desse galpão.

Evolução do projeto LOGRA

Vista Aérea



14/07/2023



14/07/2023

Evolução do projeto LOGRA

Vista Aérea



14/07/2023

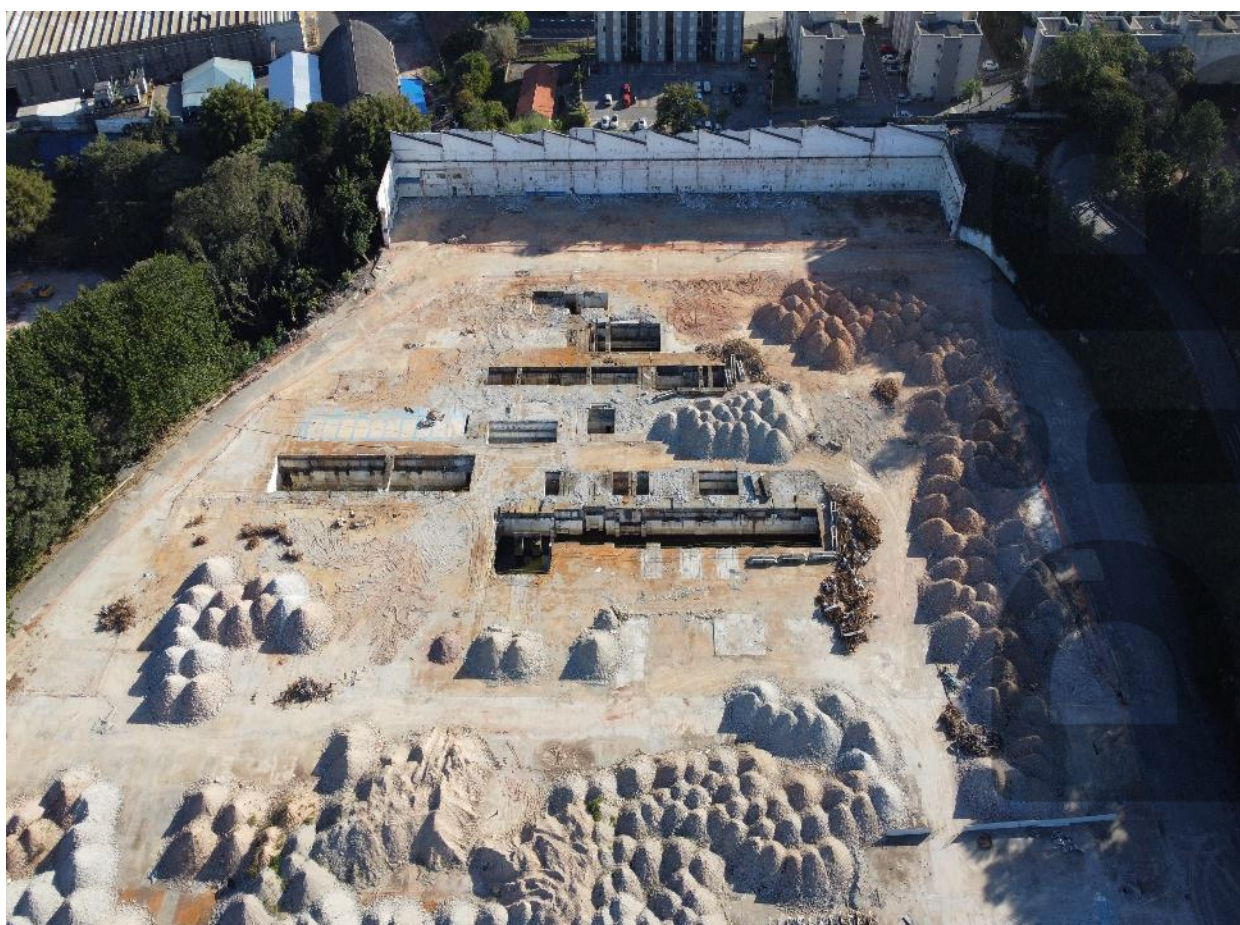
Evolução do projeto LOGRA

Demolição dos Prédios 36 e 42

Futuro Galpão 600



16/06/2022



14/07/2023

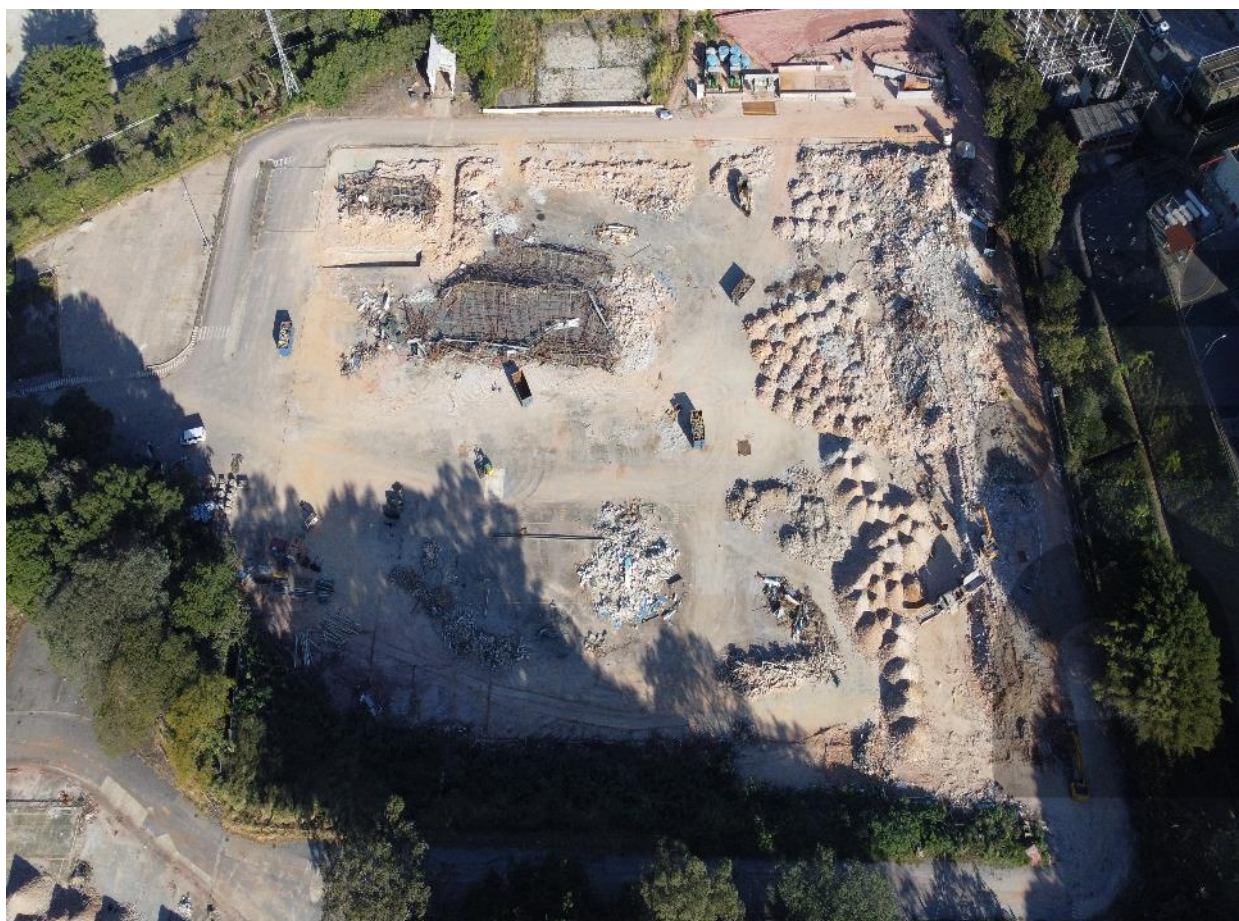
Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Prédio 56

Futuro Galpão 500



16/06/2023



14/07/2023

Evolução do projeto LOGRA

Demolição do Prédio 56

Futuro Galpão 500



16/06/2022



14/07/2023

Evolução do projeto LOGRA

Britagem do Entulho de Concreto

Uso Futuro para Alçamento dos Galpões



16/06/2023



14/07/2023

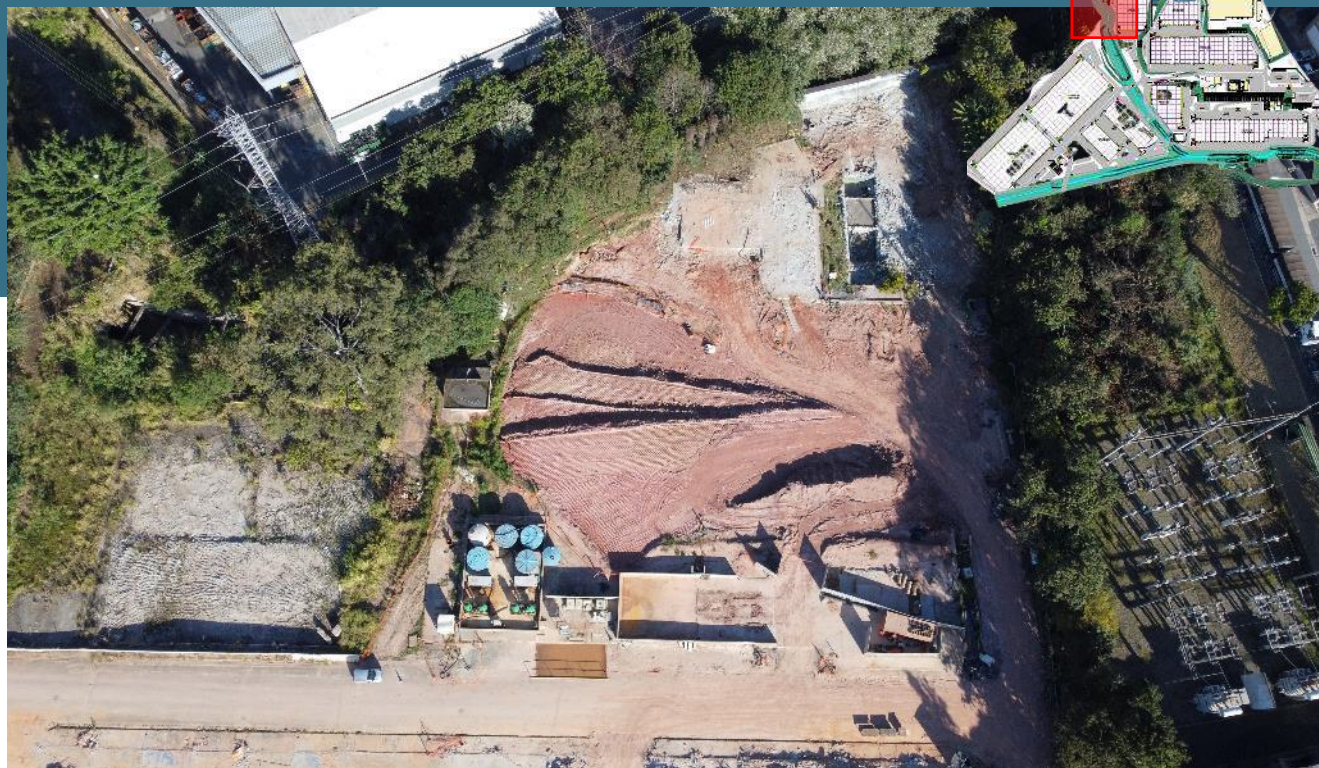
STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Dados: Cronograma Ford 12/05/2023 e Relatórios de progresso Tetra Tech - 14/06/2023

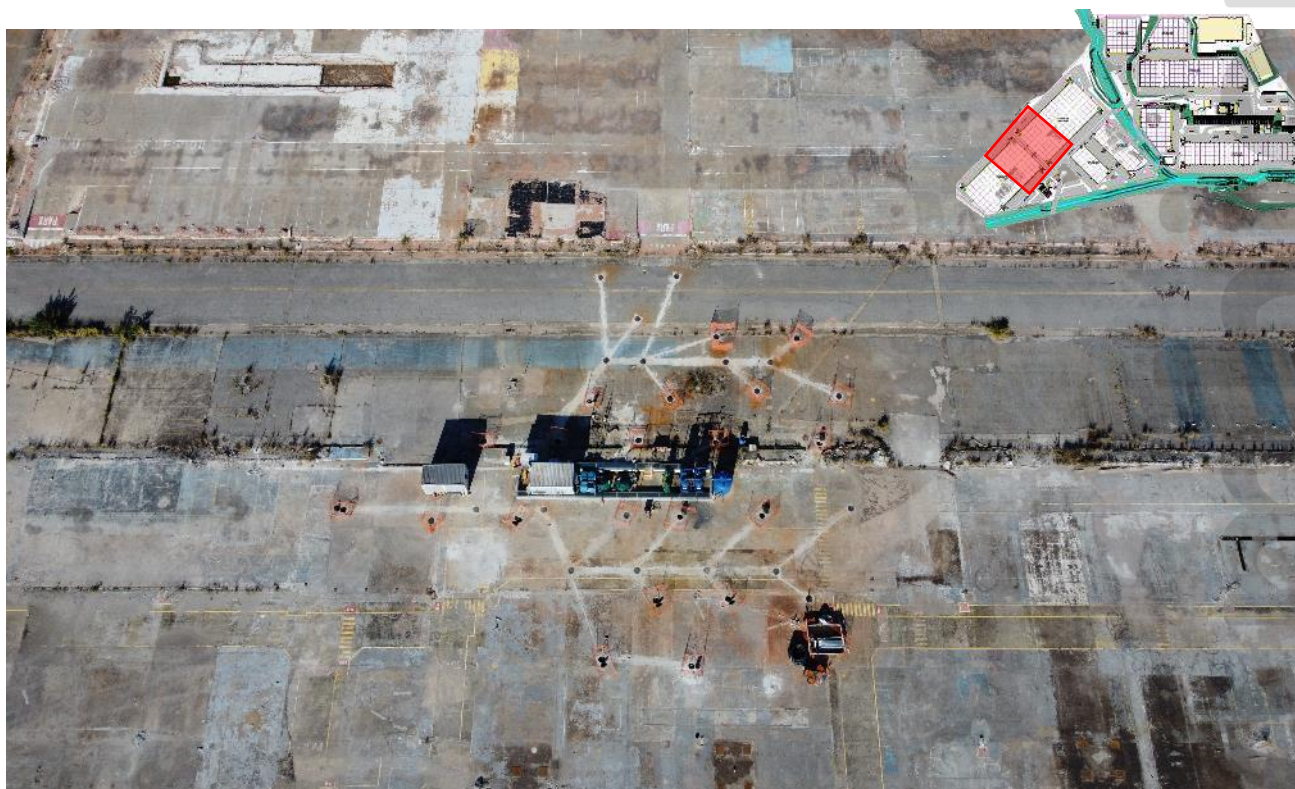
Área de Remediação	Técnica Empregada	Avanço	Estimativa de Término
AI-38 - Prédio 33	Fase 1 - Escavação e Remoção de Resíduos	100%	26/05/2023
	Fase 2 - Estudos para definição de técnica	70%	-
Portaria 03	Escavação e Remoção de Resíduos	45%	03/11/2023
FZ-01 - Pátio Vietnã – Poços de Vapores	Aguardando recomposição para instalação	0%	-
FZ-01 - Pátio Vietnã – Escavação Complementar	Escavação e Remoção de Resíduos	97%	17/11/2023
AI-12 - ETE	Fase 1 - Escavação e Remoção de Resíduos	100%	23/12/2022
	Fase 1.1 – Recomposição da área	70%	-
	Fase 2 - Em estudos para definição de técnica	0%	-
AI-14 - Prédio 06	Extração de Vapores (SVE)	54%	16/12/2024
AI-02 - Rua Taubaté	Extração Multifásica (MPE)	19%	19/12/2025
	Nova área com solo impactado em estudo	70%	30/06/2023
AI-07 – Área de Cavacos	Fase 1 - Escavação e Remoção de Resíduos	100%	14/04/2023
	Fase 2 – Estudos complementares em curso	90%	07/07/2023

STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Áreas de Intervenção



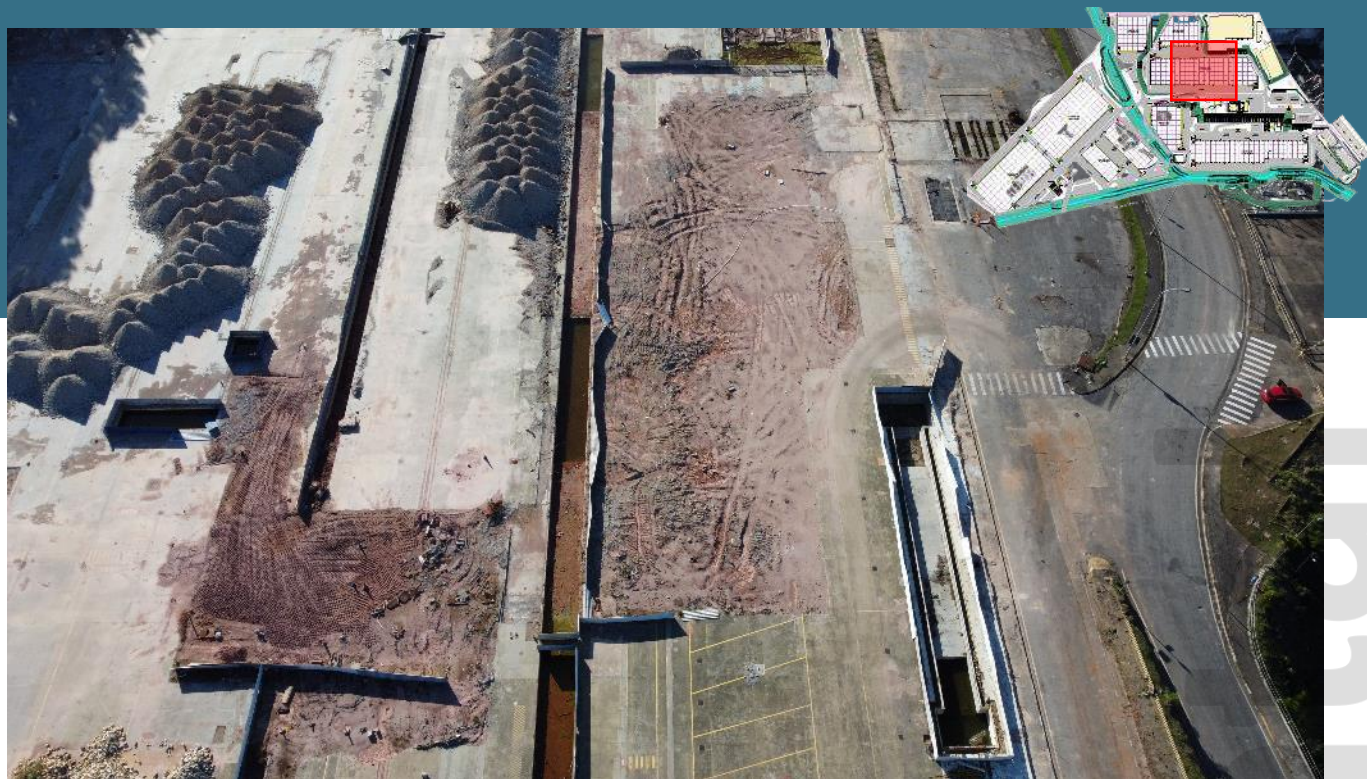
AI-12 - ETE, 14/07/2023



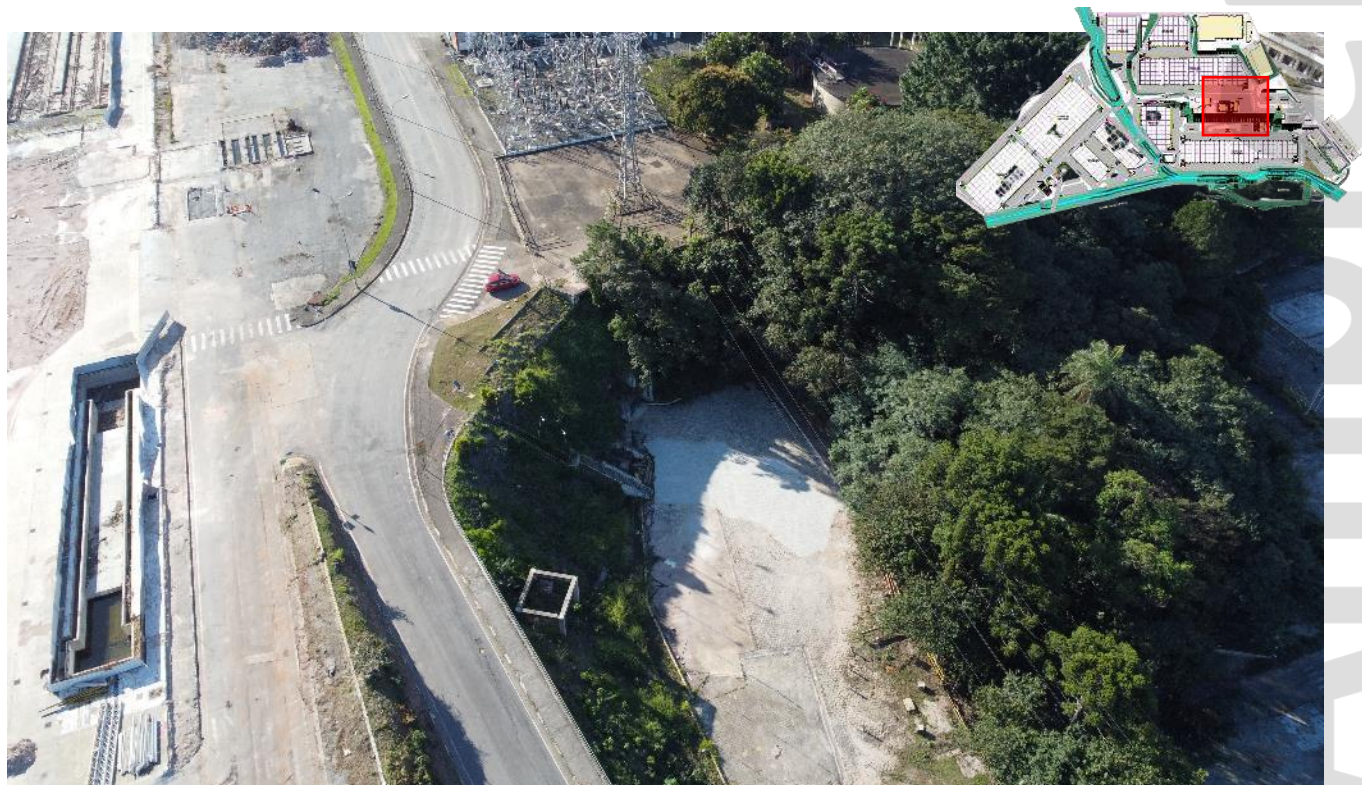
AI-02 – Rua Taubaté, 14/07/2023

STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Áreas de Intervenção



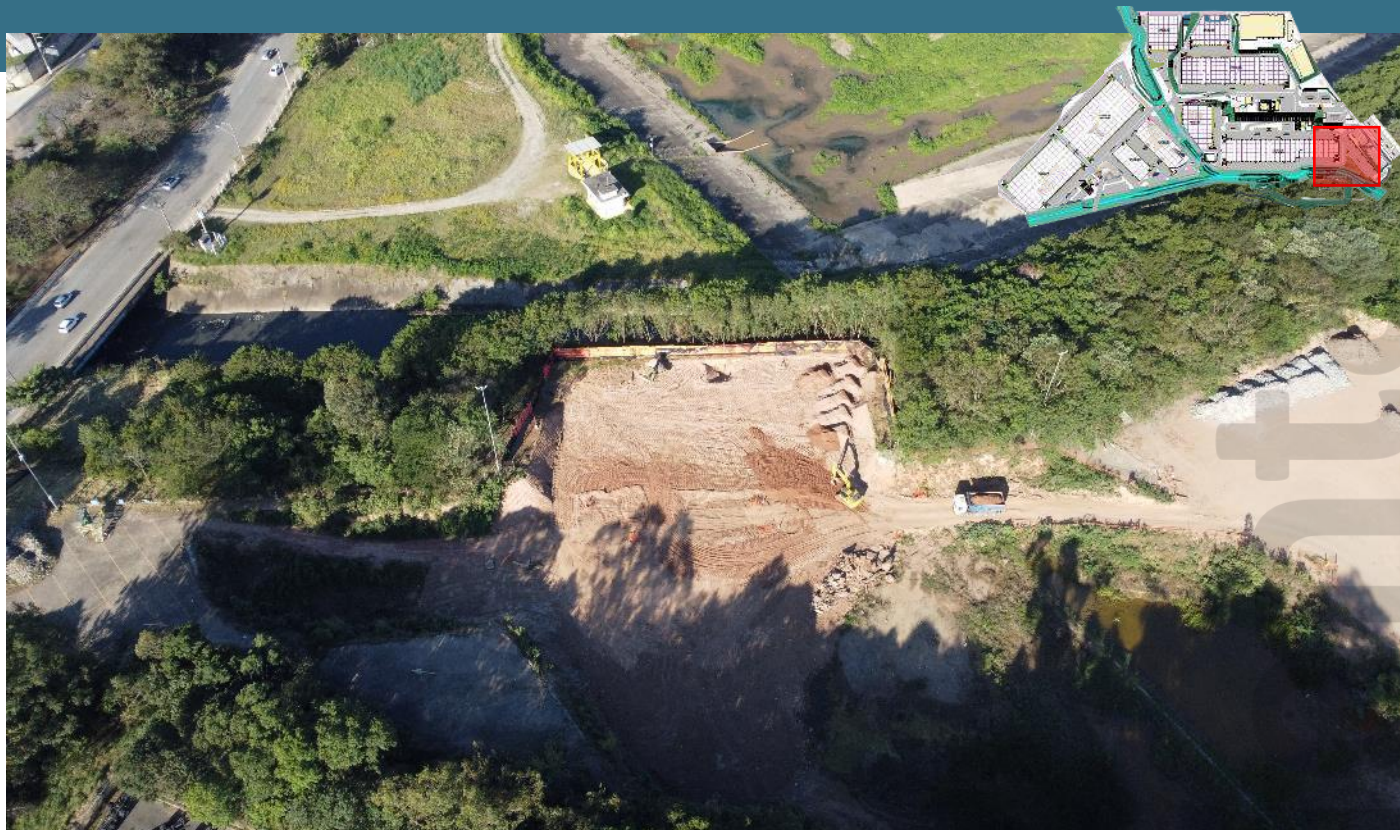
AI-38 – Prédio 33, 14/07/2023



AI-07 – Área de Cavacos, 14/07/2023

STATUS DA REMEDIAÇÃO AMBIENTAL

Áreas de Intervenção



FZ-01 – Pátio Vietnã, escavação complementar, 14/07/2023

Amb

EVOLUÇÃO FÍSICA

Curva Física (Pré Obra) - Desmontagem Industrial					Curva Física (Pré Obra) - Demolição				
CURVA FÍS	PREVISTO		REALIZADO		CURVA FÍS	PREVISTO		REALIZADO	
	Mês	Acumulado	Mês	Acumulado		Mês	Acumulado	Mês	Acumulado
1. mai/21	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1. mai/21	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
2. jun/21	5,35%	6,88%	5,35%	6,88%	2. jun/21	1,51%	1,51%	1,51%	1,51%
3. jul/21	7,22%	14,10%	7,22%	14,10%	3. jul/21	4,81%	6,32%	4,81%	6,32%
4. ago/21	16,98%	31,09%	16,98%	31,09%	4. ago/21	4,26%	10,58%	4,26%	10,58%
5. set/21	20,96%	52,05%	20,96%	52,05%	5. set/21	7,84%	18,43%	7,84%	18,43%
6. out/21	16,69%	68,74%	16,69%	68,74%	6. out/21	10,13%	28,56%	10,13%	28,56%
7. nov/21	16,17%	84,91%	18,66%	87,40%	7. nov/21	10,03%	38,59%	3,46%	32,02%
8. dez/21	9,63%	94,54%	1,96%	89,36%	8. dez/21	5,09%	43,68%	0,02%	32,04%
9. jan/22	5,22%	99,76%	0,54%	89,90%	9. jan/22	6,65%	50,33%	5,80%	37,84%
10. fev/22	0,24%	100,00%	1,06%	90,96%	10. fev/22	7,86%	58,19%	4,75%	42,59%
11. mar/22	0,00%	100,00%	7,72%	98,68%	11. mar/22	8,19%	66,38%	8,01%	50,60%
12. abr/22	0,00%	100,00%	0,00%	98,68%	12. abr/22	7,86%	74,24%	4,81%	55,41%
13. mai/22	0,00%	100,00%	0,00%	98,68%	13. mai/22	5,29%	79,54%	8,43%	63,84%
14. jun/22	0,00%	100,00%	0,00%	98,68%	14. jun/22	3,80%	83,34%	7,08%	70,92%
15. jul/22	0,00%	100,00%	0,00%	98,68%	15. jul/22	3,29%	86,63%	3,12%	74,04%
16. ago/22	0,00%	100,00%	1,32%	100,00%	16. ago/22	3,54%	90,17%	5,51%	79,55%
					17. set/22	3,54%	93,71%	5,64%	85,19%
					18. out/22	3,29%	97,00%	2,64%	87,83%
					19. nov/22	3,00%	100,00%	3,35%	91,19%
					20. dez/22	0,00%	100,00%	0,74%	91,93%
					21. jan/23		100,00%	0,89%	92,82%
					22. fev/23		100,00%	0,11%	92,93%
					23. mar/23		100,00%	2,63%	95,56%
					24. abr/23		100,00%	3,20%	98,76%
					24. mai/23		100,00%	0,46%	99,22%
					25. jun/23		100,00%	0,11%	99,33%

Avanço Físico (%) - Desmontagem Industrial		Avanço Físico (%) - Demolição	

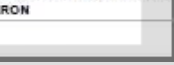
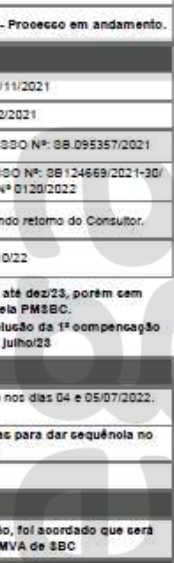
Comentários
*Medição aferida em 12/06/23. 1) Demolição: As equipes encontram-se nas etapas III e IV de construção, atuando principalmente na demolição mecanizada da estrutura metálica, concreto, alvenaria e na remoção de telhas laterais e de cobertura. Com relação ao descolamento, vale ressaltar que reprogramações foram realizadas no cronograma executivo de demolição, com previsão de conclusão em jul/23 (nova reprogramação), todavia, o mesmo não foi incorporado ao cronograma master do Projeto acarretando descolamento entre previsto x realizado. O cronograma físico será revisitado após a entrada da Construtora. Vale ressaltar que foi deliberado a demolição do prédio 56, tendo como conclusão, segundo cronograma, julho/23. 2) Desmontagem Industrial: Em 24/08, a ARCHIMEI concluiu as atividades de desmontagem e remoção das subestações 93A e B. Vale ressaltar que foi deliberado pela SJAU em 11/08 a não remoção das cabinas da subestação 70D devido à complexidade e condições de risco no local.

Fonte das Informações:

Tallento
Gerenciadora

PiBInc.

AGENDA DE LEGALIZAÇÃO



Item	DESCRIÇÃO	ENTREGA PREVISTA	DATA DE VENCIMENTO	STATUS	OBSERVAÇÃO
1	PGRSCC de Demolição				
1.1	Pagamento da taxa para protocolo	10/09/2021	NA	ok	
1.2	Protocolo de aprovação	22/10/2021	NA	ok	
1.3	Aprovação	nov/21	NA	ok	Emitido em 07/12/2021
2	PGRCC de Construção				
2.1	Pagamento da taxa para protocolo	fev/22	NA	ok	
2.2	Protocolo de aprovação	fev/22	NA	ok	
2.3	Aprovação	03/02/2022	NA	ok	Emitido em 03/02/2022
3	ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO				
3.1	Agendamento de reunião com a Prefeitura de SBC	28/09/2021	NA	ok	
3.2	Protocolo para alvará de Construção, Reforma e Demolição	28/09/2021	NA	ok	
3.3	Conclusão dos projetos de Topografia	30/09/2021	NA	ok	
3.4	Análise da Prefeitura	01/10/2021	NA	ok	
3.5	Emissão da Taxa - GAM (complementar)	28/10/2020	NA	ok	
3.6	Aprovação do Projeto Legal	06/11/2021	NA	ok	
3.7	Emissão do Alvará de Construção	06/11/2021	NA	ok	Emitido em 06/12/2021
4	RIT				
4.1	Finalização dos projetos RIT e Funcional	03/11/2021	NA	ok	
4.2	Protocolo	09/02/2022	NA	ok	Protocolado em 09/02/2022
4.3	Assinatura do TC - Termo de Compromisso	mar/22	NA	ok	Emitido em 16/03/2022
4.4	Aprovação	mar/22	NA	ok	Emitido em 23/03/2022
4.5	Prorrogação de prazo - novo prazo 16/03/26.	a definir	NA		Protocolado pedido de prorrogação - Processo em andamento.
5	SUPRESSÃO ARBOREA				
5.1	Protocolo - 1ª Processo	24/11/2021	NA	ok	Protocolado em 24/11/2021
5.2	Aprovação	08/12/2021	NA	ok	Emitido em 08/12/2021
5.3	Protocolo - 2ª Processo (complemento)	10/05/2022	NA	ok	Protocolado em 13/07/2022/PROCESSO Nº: SB.095357/2021
5.4	Aprovação	30/07/2022	NA	ok	TCRA emitido em 27/07/22 - PROCESSO Nº: SB.124669/2021-30/ Autorização Ambiental Nº 0120/2022
5.5	Projeto compensatório - 2ª fase	30/09/2022	NA		Protocolado em 14/09/22. Aguardando retorno do Consultor.
5.6	Aprovação - projeto complementar	24/10/2022	NA	ok	Obtida em 24/10/22
5.7	Planta compensatório	11/11/2022	NA		Solicitado prorrogação do prazo até dez/23, porém sem deferimento formal pela PMSBC. As 482 mudas pendentes para conclusão da 1ª compensação será realizada em julho/23
6	SUPRESSÃO ARBOREA - GALPÃO 1000				
6.1	Cadastramento arbóreo - CETESB	22/06/2022	NA	ok	Cadastramento da 1ª etapa realizado nos dias 04 e 05/07/2022.
6.2	Protocolo - CETESB	a definir	NA		Aguardando definições estratégicas para dar sequência no processo
6.3	Aprovação - CETESB	a definir	NA		
7	PLANTIO COMPENSATÓRIO - 13 MUDAS FORD				
7.1	Supressão das 13 mudas, devido a interferência com a obra.				Caso for necessário esta solicitação, foi acordado que será protocolado junto a SMVA de SBC
8	REMEMBRAMENTO				
8.1	Protocolo de retificação	30/11/2022	NA	ok	Protocolado em 20/12/22.
8.2	Notificação das confrontantes	30/11/2022	NA	ok	Processo em andamento em conjunto com a Vértice.
8.3	Aprovação	30/11/2022	NA	ok	Cartório irá notificar as confrontantes. Processo em andamento. Processo AGERON

Fonte das Informações:



VENDA DE EQUIPAMENTOS E MATERIAIS

- Venda de sucata, equipamentos e materiais que não serão reutilizados no empreendimento, somando até o presente momento R\$7.724.780,00.

DEMOLIÇÃO, BRITAGEM DE CONCRETO E DESTINAÇÃO DE TELHAS DE CIMENTO AMIANTO

- Negociado custo-zero para estas operações através da permuta pela estrutura metálica resultante da demolição. Reaproveitamento do concreto britado no próprio empreendimento. Até o momento, foram britados 46.620m³.

LOCAÇÃO DE TORRE - VIVO

- Pagamento de aluguel em R\$10.000,00/mês a partir de abril/21.

RECEBIMENTO DE SOLO DOADO

- Importe de solo para uso na construção do empreendimento sem custos. Até o momento foram recebidos 38.448m³.

S
b
u
n
i
v
e
s

PROJETOS E APROVAÇÕES

Desenvolvimento dos Projetos

RETIFICAÇÃO DE REGISTROS DO IMÓVEL

- Foi enviado o processo que compreende a retificação das matrículas para prenotação no Cartório de Registro de Imóveis em 19/12/2022.

Projetos e Aprovações

LOCAÇÕES

Pátios para estacionamento de veículos



LOCAÇÃO DE 35.000m² DE PÁTIOS

- Locatária: ALIS armazenamento, transporte, logística e serviços ltda.;
- Valor de locação mensal: R\$210.000,00;
- Prazo: 4 meses, de 01/06/23 a 01/09/23, podendo ser prorrogada por igual período por meio de aditivo;
- Manutenções, contas de consumo, conservação e vigilância por conta da locatária;
- Status: Locação Iniciada

ATIVIDADES DA QUINZENA

Demolições e Outras Atividades



Britagem - prédio antigo 56



Demolição tanque - antiga ETE



Limpeza



Remoção de tanque



Remoção de tubulação



Remoção de tanque - antiga ETE

TRATATIVAS TÉCNICAS E JURÍDICAS EM ANDAMENTO

- Departamentos jurídicos iniciaram as tratativas para elaboração de um ECA;
- As perfurações e instalação de tubulação de toda a 1ª fase do projeto de remediação da MBB foi concluída em 29/03/22, com cerca de 27 poços de injeção e 29 de extração de vapores.
- Recebidos croquis da MBB em 26/07/22 e ocorrida reunião em 02/08/22 para discussão técnica.
- Recebido o Cronograma Macro das atividades de remediação previstas pela MBB, que está sob análise e será discutido em reunião presencial com data a ser agendada após a definição do projeto de implantação para a área, a fim de compatibilizar as atividades.