

São Paulo, 18 de abril de 2022.

Ref.: CONSULTA FORMAL DO SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 27.771.547/0001-47

Prezados Senhores,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 27.771.547/0001-47 ("Fundo"), vêm, por meio desta CONSULTA FORMAL, consultá-los acerca das seguintes matérias de deliberação dos cotistas do Fundo:

MATÉRIAS OBJETO DA CONSULTA FORMAL

Deliberar sobre:

- i. a aprovação da contratação, pela **SJ AU LOGÍSTICA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 38.316.272/0001-78, sociedade na qual o Fundo é o único acionista ("SJ AU") de emissão dívida, visando suprir determinadas necessidades de recurso da SJ AU, descritas no Anexo III.
- ii. Aprovar a contratação, nos termos do artigo 34, inciso IV e §2º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), pela SJ AU, do **BANCO MODAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Praia de Botafogo, n.º 501, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 30.723.886/0001-62, e filial no Estado de São Paulo, Município de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.455, 3º andar, bairro Vl. Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 30.723.886/0002-43 ("Banco Modal"), pessoa ligada à **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 05.389.174/0001-01, gestor do Fundo ("Gestora"), em situação de potencial conflito de interesse nos termos do artigo 18, inciso XII da Instrução CVM 472, para realizar a distribuição de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") de emissão da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade com sede na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00, cujas principais características se encontram no Anexo III;
- iii. a aprovação da dispensa da apresentação de cotação de 3 (três) instituições financeiras nos termos do parágrafo 2º do artigo 3 do regulamento do Fundo, para a realização da distribuição dos CRI, e aprovação do valor da proposta apresentada pelo Banco Modal



à SJ AU pelo Fundo; e

- iv. a autorização para a Administradora praticar e celebrar, em nome do Fundo, todos e quaisquer atos, aprovações societárias, inclusive da SJ AU, contratos e/ou instrumentos necessários à efetivação das deliberações descritas nos itens acima, inclusive, para a emissão das debêntures pela SJ AU no âmbito do CRI descrito no item (ii) acima.

PROCEDIMENTOS PARA VOTAÇÃO VIA CONSULTA FORMAL

Quórum: Esclarece-se que as matérias previstas nos itens acima precisam de aprovação de 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas.

Direito de Voto: Nos termos do Regulamento e da regulamentação aplicável, (i) cada Cota subscrita corresponderá a 1 (um) voto; (ii) terão qualidade para deliberar sobre as matérias objeto da presente Consulta Formal os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano; (iii) não podem votar e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (a) a Administradora e a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (c) empresas consideradas partes relacionadas à Administradora e à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e (f) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (iv) os Cotistas deverão informar à Administradora qualquer situação que os coloque em conflito de interesses em relação a qualquer matéria objeto de deliberação por meio da presente Consulta Formal, ficando tais Cotistas impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do conflito de interesses, enquanto permanecer o conflito. Não se aplica a vedação prevista no inciso (iii) quando: (a) os únicos cotistas do Fundo forem tais pessoas; ou (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

Manifestação: A Carta Resposta contendo voto proferido por procurador ou representante legal do Cotista deverá ser acompanhado de documentação completa comprovando poderes de representação. Os custodiantes dos respectivos cotistas poderão receber as orientações de voto de seus clientes cotistas de forma física ou eletrônica (inclusive via pdf), de acordo com os procedimentos adotados por cada custodiante.

As Cartas Resposta (Anexo II) preenchidas e assinadas deverão ser enviadas à Vórtx, aos cuidados da equipe jurídica de Administração de Fundos, conforme orientações contidas no Anexo I.

Prazo e Apuração: A presente Consulta Formal deverá ser respondida até às **18 horas do dia 02 de maio de 2022**, podendo a resposta ser apresentada anteriormente a esse prazo. O resultado da Consulta Formal será apurado a partir das 21 horas do dia 02 de maio de 2022 e comunicado aos cotistas por meio de termo de apuração de votos a ser divulgado pela



Administradora. Os prazos para resposta e a data de apuração poderão ser prorrogados, caso seja necessária a obtenção de maior quórum para a aprovação das “Matérias Objeto da Consulta Formal”, mediante envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas neste sentido, nos mesmos meios em que esta Consulta Formal será enviada.

Sendo o que nos cumpria para o momento, ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários nos endereços abaixo mencionados.

Caso V.Sa. necessite de quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em contato com a Administradora, pelos meios indicados a seguir:

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: fundos@vortex.com.br

Atenciosamente,

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário Ltda.



ANEXO I
PROCEDIMENTO DE VOTO VIA CONSULTA FORMAL
INSTRUÇÕES PARA VOTO POR ESCRITO:

Passo 1: Preencher todos os campos da CARTA RESPOSTA

Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha: “Aprovar”, “Não Aprovar” ou “Abstenção”

Passo 2: Imprimir o voto e assinar; ou preencher e assinar eletronicamente por plataforma de assinaturas digitais ou por chave emitida pelo ICP-Brasil. Na hipótese de assinatura por plataforma de assinaturas, o email vinculado deve ser o mesmo indicado no cadastro do cotista na Administradora.

Passo 3: Enviar o voto para a Administradora por correio ou e-mail, junto com cópia de documentação do cotista até a data da Assembleia.

3.1. Por correio, enviar para

A/C Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário Ltda.
Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

3.2. Por e-mail digitalizar o voto assinado e enviar para o e-mail para com cópia para fundos@vortex.com.br, contendo um documento de identificação oficial com foto.

INSTRUÇÕES GERAIS:

Os cotistas do Fundo poderão participar da Consulta Formal ora realizada, por si, seus representantes legais ou procuradores, apresentando juntamente com a Carta Resposta os seguintes documentos:

- (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação oficial com foto;
- (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is);
- (c) se Fundos de Investimento: cópia do último regulamento do fundo registrado na CVM e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is).

Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.



ANEXO II
MODELO CARTA RESPOSTA

Data: / /2022

À

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, Cidade e Estado de São Paulo

Ref.: Consulta Formal do SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 27.771.547/0001-47 ("Fundo").

Denominação/ Nome do Cotista: _____

E-mail e telefone: _____

CNPJ/CPF: _____

Manifestação de Voto:

- i. A aprovação da contratação, pela **SJ AU LOGÍSTICA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 38.316.272/0001-78, sociedade na qual o Fundo é o único acionista ("**SLAU**") de emissão dívida, visando suprir determinadas necessidades de recurso da SJ AU;

A Favor

☐

Contra

☐

Abstenção

☐

- ii. A aprovação da contratação, nos termos do artigo 34, inciso IV e §2º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), pela SJ AU, do **BANCO MODAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Praia de Botafogo, n.º 501, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 30.723.886/0001-62, e filial no Estado de São Paulo, Município de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.455, 3º andar, bairro Vl. Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 30.723.886/0002-43 ("**Banco Modal**"), pessoa ligada à **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 05.389.174/0001-01, gestor do Fundo ("**Gestora**"), em situação de potencial conflito de interesse nos termos do artigo 18, inciso XII da Instrução CVM 472, para realizar a distribuição de certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") de emissão da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade com sede na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00.



A Favor

☐

Contra

☐

Abstenção

☐

- iii. A aprovação da dispensa da apresentação de cotação de 3 (três) instituições financeiras nos termos do parágrafo 2º do artigo 3 do regulamento do Fundo, para a realização da distribuição dos CRI, e aprovação do valor da proposta apresentada pelo Banco Modal à SJ AU pelo Fundo.

A Favor

☐

Contra

☐

Abstenção

☐

- iv. a autorização para a Administradora praticar e celebrar, em nome do Fundo, todos e quaisquer atos, aprovações societárias, inclusive da SJ AU, contratos e/ou instrumentos necessários à efetivação das deliberações descritas nos itens acima, inclusive, para a emissão das debêntures pela SJ AU no âmbito do CRI descrito no item (ii) acima.

A Favor

☐

Contra

☐

Abstenção

☐

São Paulo, ____ de _____ de 2022.

Assinatura do Cotista

(deve ser igual à assinatura aposta em documento de identificação que deverá acompanhar esse Anexo)



ANEXO III
DESCRIÇÃO DO CRI

Devedora:	SJ AU LOGÍSTICA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Volume Total:	Até R\$ 55.000.000,00
Destinação de Recursos:	Os recursos do CRI, líquidos dos custos da oferta, deverão ser destinados para reforço de capital de giro e implementação do Projeto.
Taxa:	CDI+4,50% a.a. (du/252)
Projeto:	Complexo Logístico de Alto Padrão em desenvolvimento localizado na antiga fábrica da FORD em São Bernardo do Campo – Avenida do Taboão, 899.
Prazo:	18 meses
Amortização de Principal:	Parcela única no vencimento da operação.
Pagamento dos Juros:	Os juros serão pagos mensalmente, sem período de carência.
Cronograma e Metodologia de Desembolsos:	Os recursos serão integralizados integralmente na conta do patrimônio separado.
Lock-up para Resgate Antecipado	Não há.
Recompra Facultativa ("Prêmio de Pré-pagamento"):	Não haverá.
Subscrição:	A subscrição poderá ser realizada com ágio ou deságio, desde que sejam oferecidas as mesmas condições a todos os investidores.
Garantias:	Aos titulares dos CRIs serão constituídas as seguintes garantias: i. Alienação Fiduciária de 75% do Terreno total (% que compete ao FII SJAU) com a exceção das eventuais matrículas fronteiriças que estão sob regularização (doação) para a prefeitura; ii. Fundo de Juros, que deverá conter o volume de recursos necessários para pagamento dos Juros ao longo da vigência do Financiamento. Os recursos desse fundo poderão ser utilizados para o pagamento de Juros remuneratórios.
Covenants:	A serem definidos durante o processo de estruturação.
Comissionamento:	Estruturação: 2,00% <i>flat</i> sobre o valor total da oferta Todas as comissões devidas deverão ser pagas em moeda corrente nacional, a vista, em até 1 (um) dia útil da liquidação da oferta. O pagamento das comissões deverá ser realizado líquido de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir diretamente nos balanços do Coordenador, ou que tenham que ser recolhidos na fonte, quando do faturamento dos valores devidos ao Coordenador no âmbito da Emissão, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, incluindo, sem limitação: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS; e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, de forma que o Coordenador receba a Comissão como se tais tributos não fossem incidentes ("Gross up").
Custos de Estruturação:	Custos da estruturação serão arcados pela Devedora tais como, sem limitação, assessoria jurídica de 2 (dois) escritórios, agente fiduciário, custodiante, banco depositário, banco liquidante entre outros prestadores de serviço necessários para a Emissão.

