

São Paulo, 12 de janeiro de 2024.

**CONSULTA FORMAL DO
SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF SOB O N° 27.771.547/0001-47**

Prezado Cotista,

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Vórtx"), vem, por meio desta CONSULTA FORMAL, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2018 ("Instrução CVM nº 472"), e do regulamento do **SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 27.771.547/0001-47 ("Regulamento" e "Fundo", respectivamente).

CONSIDERANDO QUE:

- (i) A sociedade SJ AU LOGÍSTICA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.316.272/0001-78 ("SPE"), detida integralmente pelo Fundo, é proprietária da fração ideal de 75% (setenta e cinco por cento) do ativo imobiliário localizado na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Avenida do Taboão, n.º 899, Bairro Rudge Ramos, matriculado sob n.ºs 87.818, 87.820, 87.821, 87.822, 87.823, 87.824, 90.408, 166.346, 166.348, 166.349, todas perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP ("Ativo Imobiliário"). Por conseguinte, o Fundo possui, direta ou indiretamente, por meio da SPE investida, participação de 75% (setenta e cinco por cento) no Ativo Imobiliário;
- (ii) A SPE, junto ao BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, administrador do BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo BTG"), exclusivo titular dos direitos aquisitivos da fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) do Ativo Imobiliário, recebeu uma proposta para realização de transação com o COSMIC - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 41.081.336/0001-03, administrado pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("Compromissário Comprador"), envolvendo venda integral do Ativo Imobiliário ("Proposta");
- (iii) Desde o recebimento da Proposta, a SPE, o Fundo BTG e o Compromissário Comprador, em conjunto de seus representantes legais, estão negociando as condições comerciais e jurídicas para a alienação do Ativo Imobiliário, nos seguintes termos:
 - 1. A título de contraprestação da transferência da totalidade do Ativo Imobiliário, e mediante a superação ou dispensa expressa das Condições Resolutivas mencionadas no item 3 abaixo, o Compromissário Comprador deverá pagar à SPE e ao Fundo BTG a quantia certa e fixa de R\$ 850.000.000,00 (oitocentos e



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

cinquenta milhões de reais), sem incidência de qualquer correção monetária, referente à soma dos valores nominais de cada uma das matrículas que compõe o Ativo Imobiliário ("Preço"). O Preço será pago pelo Compromissário Comprador à SPE e ao Fundo BTG da seguinte forma: (a) R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) a título de sinal ("Sinal"), em parcela única, a ser pago no dia 31/01/2024, condicionado ao recebimento, pelo Compromissário Comprador, de notificação comunicando a aprovação, pelos cotistas do Fundo, da alienação do Ativo Imobiliário, na proporção de 75% (setenta e cinco por cento) para a SPE e 25% (vinte e cinco por cento) para o Fundo BTG; (b) R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais) deverão ser pagos em 3 (três) parcelas iguais no valor individual de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), vencendo a primeira parcela em 12 de maio de 2024, a segunda em 12 setembro de 2024 e a terceira em 12 janeiro de 2025 ("1ª Parcela", "2ª Parcela" e "3ª Parcela", respectivamente e, quando em conjunto "Saldo");

2. A 1ª Parcela e a 2ª Parcela serão pagas por meio de transferência eletrônica disponível - TED para a Conta Corrente da SPE e do Fundo BTG, na proporção de 75% (setenta e cinco por cento) para a SPE e 25% (vinte e cinco por cento) para o Fundo BTG e a 3ª Parcela por meio de uma nota promissória emitida em favor da SPE e do Fundo BTG com vencimento em 12 de janeiro de 2025 e em caráter *pro solvendo*;
3. A consumação da Proposta ficará condicionada à superação das condições resolutivas que seguem: (i) às aprovações e formalidades necessárias para validação da alienação do Ativo Imobiliário pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE"); (ii) a apresentação ao Compromissário Comprador de documentação comprobatória da renúncia prévia e expressa e/ou do decurso do prazo para o exercício do direito de preferência dos locatários do Ativo Imobiliário para a aquisição do Ativo Imobiliário até o dia 19 de fevereiro de 2024; e (iii) a aprovação desta Consulta Formal ("Condições Resolutivas").
4. As Partes celebrarão uma escritura definitiva de venda e compra para consubstanciar a Proposta aqui apresentada na data prevista para o pagamento da 2ª Parcela ("Data do Fechamento"). Na Data de Fechamento, em ato imediatamente subsequente à lavratura da escritura definitiva de venda e compra, o Compromissário Comprador deverá transferir a propriedade fiduciária do Ativo Imobiliário para a SPE e ao Fundo BTG, em garantia à obrigação de pagamento da 3ª Parcela, assim como das demais obrigações pecuniárias do Compromissário Comprador para a hipótese de descumprimento das suas obrigações de pagamento.
5. Em garantia à obrigação de pagamento da 1ª Parcela e da 2ª Parcela do Preço, o Compromissário Comprador apresentará carta de garantia da holding *Prologis, L.P.*, empresa multinacional líder global no desenvolvimento e administração de galpões logísticos.

- (iv) Em decorrência de tais negociações, a SPE e o Fundo BTG, na qualidade de vendedores do Ativo Imobiliário, e o Compromissário Comprador, na qualidade de comprador do Ativo Imobiliário, firmaram Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis, sob Condição Resolutiva e Outras Avenças em 12 de janeiro de 2024, instrumento este que segue a estrutura padrão para operações de venda e compra de imóveis, incluindo disposições relacionadas a declarações e garantias, indenização e demais cláusulas típicas em uma operação dessa natureza e porte, considerando as especificidades do Ativo Imobiliário; e
- (v) O consultor imobiliário do Compromissário Comprador poderá indicar outro veículo de investimento até a Data de Fechamento para adquirir os Imóveis, conforme termos do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis, sob Condição Resolutiva e Outras Avenças.

Desta forma, resolve a Vórtx, nos termos do Artigo 56 do Regulamento e da regulamentação em vigor, consultá-lo acerca das seguintes matérias:

MATÉRIAS OBJETO DA CONSULTA FORMAL:

- (i) Deliberar sobre a aprovação ou reprovação da alienação do Ativo Imobiliário, nos termos acima negociados, bem como ratificar a celebração do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis, sob Condição Resolutiva e Outras Avenças, e autorizar a Vórtx a celebrar qualquer ato ou instrumento para a efetivação da transação envolvendo o Ativo Imobiliário, nos termos acima; e
- (ii) Deliberar sobre a aprovação ou reprovação da situação de conflito de interesses oriunda da contratação da Administradora para realizar investimento em operações compromissadas em títulos públicos federais, aplicação em cotas de Fundos de Investimento de Renda Fixa e/ou Fundos de Investimento Referenciados DI (conforme definidos na regulamentação aplicável), com liquidez diária, a qual seja contraparte ou quando tais títulos sejam administrados por ela, com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do Fundo.

Os documentos relativos à Consulta Formal estarão disponíveis para apreciação dos Cotistas, nos termos do Artigo 19-A, Instrução CVM nº 472: (i) na sede da Vórtx, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros; (ii) no endereço eletrônico <https://www.vortex.com.br/investidor/fundos-investimento/operacao?cnpj=27.771.547/0001-47>; (iii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; (iv) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

PROCEDIMENTOS PARA VOTAÇÃO VIA CONSULTA FORMAL

Quórum: Esclarece-se que, em observância à regulamentação aplicável, a matéria objeto do item (i) desta Consulta Formal serão aprovadas pela maioria dos votos dos Cotistas dos presentes, enquanto



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

as matérias objeto do item (ii) desta Consulta Formal será aprovada por 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas.

Direito de Voto: Nos termos do Regulamento do Fundo 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; (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 aplicam as vedações previstas no inciso (iii) quando: (a) os únicos cotistas do Fundo forem tais pessoas; (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; ou (c) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

Manifestação: A Carta Resposta, constante do Anexo II abaixo, contendo voto proferido pelo próprio Cotista, por seu procurador ou representante legal, deverá ser acompanhado de documentação oficial completa de identificação e/ou comprovando poderes de representação. Os custodiantes dos respectivos cotistas poderão receber as orientações de voto de seus clientes cotistas de forma eletrônica (inclusive via pdf.), observadas as instruções dispostas no passo 3 do Anexo I abaixo.

Prazo e Apuração: A presente Consulta Formal deverá ser respondida até as 12h00 horas do dia 29 de janeiro de 2024, podendo a resposta ser apresentada anteriormente a esse prazo. O resultado da Consulta Formal será apurado no dia 29 de janeiro de 2024 e comunicado aos cotistas por meio de termo de apuração da consulta formal a ser divulgado pela Vórtx. Caso todos os Cotistas apresentem sua manifestação antes do prazo previsto para encerramento da Consulta Formal, esta poderá ser encerrada antecipadamente com o envio do termo de apuração pela Vórtx.

Sendo o que nos cumpria para o momento, ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários nos endereços eletrônicos abaixo mencionado. Caso V.Sa. necessite de quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em contato com a Vórtx, pelos meios indicados a seguir:



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: assembleiasfundos@vortex.com.br;

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

ANEXO I

CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS

INSTRUÇÕES PARA VOTO POR ESCRITO:

Passo 1: Preencher todos os campos da CARTA RESPOSTA

1.1. Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha: "A Favor", "Contra" ou "Abstenção"

Passo 2: Imprimir o voto e assinar.

Passo 3: Digitalizar e enviar o voto para a Vórtx por e-mail para assembleiasfundos@vortex.com.br junto com cópia de documentação oficial do Cotista ou imputar o voto na plataforma eletrônica disponibilizada pela Vórtx conforme convocação recebida por e-mail, até as 12h00 horas do dia 29 de janeiro de 2024.

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 autenticada do último regulamento consolidado do fundo 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.



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

ANEXO II
MODELO DE CARTA RESPOSTA

Data: /01/ 2024

À

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, São Paulo - SP, CEP 05425-020

Ref.:

Nome Completo:

CPF/CNPJ:

Venho por meio do presente e com base na Consulta Formal encaminhada em 12 de janeiro de 2024 ("Consulta Formal"), apresentar voto por escrito referente às deliberações da ordem do dia da Consulta Formal, no sentido de aprovar, não aprovar ou abster-se.

(i) Deliberar sobre a aprovação ou reprovação da alienação do Ativo Imobiliário, bem como ratificar a celebração do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis, sob Condição Resolutiva e Outras Avenças, e autorizar a Vórtx a celebrar qualquer ato ou instrumento para a efetivação da transação envolvendo o Ativo Imobiliário.

☐ **APROVAR**

☐ **NÃO APROVAR**

☐ **ABSTENÇÃO**

(ii) Deliberar sobre a aprovação ou reprovação da situação de conflito de interesses oriunda da contratação da Administradora para realizar investimento em operações compromissadas em títulos públicos federais, aplicação em cotas de Fundos de Investimento de Renda Fixa e/ou Fundos de Investimento Referenciados DI (conforme definidos na regulamentação aplicável), com liquidez diária, a qual seja contraparte ou quando tais títulos sejam administrados por ela, com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do Fundo.

☐ **APROVAR**

☐ **NÃO APROVAR**

☐ **ABSTENÇÃO**

Nome do cotista:

E-mail:



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP