



SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF Nº 27.771.547/0001-47

São Paulo, 05 de julho de 2024.

Ref.: TERMO DE APURAÇÃO DA CONSULTA FORMAL DO SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Prezados Senhores(as) Cotistas,

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, devidamente registrado perante a Comissão de Valores Mobiliários, inscrito no CNPJ/ME sob n.º **27.771.547/0001-47** ("Fundo"), vem, por meio desta, nos termos da regulamentação em vigor, apurar o resultado dos votos proferidos pelos titulares de cotas do Fundo ("Cotistas"), no âmbito da Consulta Formal realizada aos Cotistas pelo Administrador, iniciada no dia 05/06/2024, cujo prazo para manifestação dos Cotistas se encerrou às 23h59 de 05/07/2024 ("Consulta Formal").

A Consulta Formal convocou os Cotistas a manifestarem-se a respeito da seguinte matéria:

- i. Deliberar sobre a aprovação das contas e demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício social findo em 29/12/2023, devidamente auditadas, conforme disponíveis para consulta nos sites da Administradora e nos demais canais exigidos pela regulamentação em vigor.

Após apuração dos votos recebidos, restou **APROVADA a Consulta Formal**, que deliberou pela matéria constante na Ordem do Dia por cotistas representantes de 52,17% das cotas presentes à assembleia.

Ainda, o Administrador recebeu votos contendo manifestações de Cotistas, com solicitação de inclusão a este termo na íntegra, os quais poderão ser analisados nos Anexos I e II a este termo.

Sendo o que nos cumpria ao momento, permanecemos à disposição para esclarecer eventuais dúvidas adicionais que se façam necessárias.

Atenciosamente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

**ANEXO I AO TERMO DE APURAÇÃO DE CONSULTA FORMAL DO
SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF N° 27.771.547/0001-47
MANIFESTAÇÃO A**

"A despeito de eventual aprovação das demonstrações financeiras em razão dos votos proferidos pelos demais Cotistas do SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 27.771.547/0001-47 ("Fundo"), os Investidores Gilberto Schincariol Junior (CPF 216.445.068-07), Daniela Maria Schincariol (CPF 216.444.968-10) e José Augusto Schincariol (CPF 213.757.308-35) reforçam que não darão em nenhuma hipótese aprovação em relação aos atos passados, presentes e futuros praticados por todos os participantes do Fundo, dentre eles, mas não se limitando Administradora, Gestora, Custodiante, Consultor, dentre outros Participantes, inclusive os que exerceram as respectivas funções desde o início do Fundo."

**ANEXO I AO TERMO DE APURAÇÃO DE CONSULTA FORMAL DO
SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF Nº 27.771.547/0001-47
MANIFESTAÇÃO B**

1. Para exprimir os seus votos, os Cotistas consideram necessário traçar uma linha do tempo para retratar a postura desleal e negligente da Vórtx, administradora e gestora do Fundo, em total descumprimento de seus deveres fiduciários, desde o momento que os Cotistas ingressaram no Fundo.
2. Os Cotistas são titulares, em conjunto, de 527.863 cotas do SJ AU, tendo ingressado no Fundo por ocasião da 2ª Emissão de Cotas do SJ AU encerrada em 4.11.20, ao preço de emissão de R\$21.353,33 por cota (“2ª Emissão”). No entanto, como os Cotistas já se manifestaram anteriormente, apenas 3 semanas antes da aprovação da 2ª emissão, outros investidores aderiram a uma 1ª emissão de cotas do SJ AU, na qual as cotas foram ofertadas a um preço substancialmente inferior, de apenas R\$1.000,00 por cota (“1ª Emissão”). A falta de uma mudança material no empreendimento que justifique tal diferença de preço, aliada à obscuridade na comunicação dos termos e das condições das emissões, sugere um tratamento preferencial dado aos investidores da 1ª Emissão e prejudicial aos Cotistas, que entraram posteriormente.
3. Essa disparidade de preços, abrupta e sem justificativa aparente, levanta sérios questionamentos sobre a equidade e a transparência do processo de emissão, o que inclusive motivou o envio de notificação extrajudicial à Vórtx em 21.8.23.
4. Posteriormente, em 30.1.24, a Vórtx divulgou o resultado da Consulta Formal do SJ AU referente à alienação, pela SJ AU Logística I Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade integralmente detida pelo Fundo (“Sociedade Investida”), ao Cosmic – Fundo de Investimento Imobiliário, da parcela de 75% dos imóveis localizados na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Avenida do Taboão, nº 899, descrito e caracterizado nas matrículas nºs 87.818, 87.820, 87.821, 87.822, 87.823, 87.824, 90.408, 166.346, 166.348 e 166.349, todas registradas no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São

Bernardo do Campo/SP (“Ativo Imobiliário”), tendo sido aprovada pela maioria dos votos dos cotistas presentes (“Alienação do Ativo Imobiliário”).

5. A Alienação do Ativo Imobiliário foi objeto de questionamento por parte dos Cotistas nos termos da manifestação de voto conjunta apresentada em 29.1.24 (“Primeira Manifestação de Voto”), pois, quando investiram na 2ª Emissão, foi-lhes informado que o seu investimento no Fundo visava a implementação de um complexo logístico de alto padrão, com tecnologia avançada e localização estratégica, prometendo uma oportunidade de investimento única¹. Dessa forma, como o Ativo Imobiliário é o único ativo do SJ AU, a sua exploração seria essencial para a concretização da rentabilidade prometida inicialmente – tendo-se projetado no material de divulgação da 2ª emissão um potencial *equity value* do Fundo de mais de R\$1,7 bilhão.

6. Durante os últimos anos, o desenvolvimento do projeto foi acompanhado pelos relatórios gerenciais do Fundo, mas nunca foi discutida com os cotistas a possibilidade de alienação do Ativo Imobiliário sem a concretização do projeto prometido. Em 18.4.22, a Vórtx até propôs a emissão de uma dívida de R\$ 52 milhões pela Sociedade Investida para financiar o projeto, o que foi aprovado pelos cotistas na esperança de reanimar a implementação do complexo logístico.

7. Apesar dos esforços dos Cotistas para estabelecer um canal de diálogo e propor soluções, a decisão de alienar o Ativo Imobiliário foi tomada unilateralmente, sem a devida transparência ou consulta prévia aos principais interessados – os cotistas do Fundo. Ainda, a Vórtx falhou em fornecer informações minimamente detalhadas e as justificativas econômicas e estratégicas que explicariam por que a venda do Ativo Imobiliário seria mais vantajosa do que a implementação do projeto.

8. Sendo assim, em 25.1.24, os Cotistas notificaram a Vórtx sobre a falta de informações necessárias para uma tomada de decisão informada a respeito da Alienação do Ativo Imobiliário, e solicitaram documentos e esclarecimentos adicionais. A resposta da Vórtx foi evasiva e insuficiente, impossibilitando aos Cotistas uma compreensão dos motivos da venda e suas implicações para o Fundo.

9. Nesse contexto, em 29.1.24, os Cotistas votaram pela rejeição das duas matérias da ordem do dia da consulta formal do SJ AU disponibilizada pela Vórtx em

¹ Chamado até mesmo de “trophy asset”, com potencial para ser o “maior parque logístico do país”, de acordo com a imprensa especializada para a descrição do Ativo Imobiliário, cf. (i) <https://braziljournal.com/exclusivo-prologis-paga-r-850-milhoes-por-trophy-asset-logistico-no-abc/>; e (ii) <https://www.estadao.com.br/economia/columa-do-broad/area-de-ex-fabrica-da-ford-no-abc-deve-virar-centro-logistico-de-r-2-bi/>.

12.1.24². Na Primeira Manifestação de Voto, foram detalhados os motivos para a rejeição, destacando-se, principalmente, (i) as diversas ilicitudes envolvendo a realização da 2ª Emissão e (ii) as irregularidades atinentes à própria Alienação do Ativo Imobiliário, uma vez que ambas beneficiavam exclusiva e desproporcionalmente o grupo de cotistas que ingressou no Fundo por meio da 1ª Emissão.

10. Agora, a Vórtx solicita que os cotistas deliberem sobre a aprovação das contas e DFs de 2023, novamente sem fornecer informações suficientes para uma deliberação informada. Essa postura da Vórtx, em flagrante violação dos deveres fiduciários que a gestora e administradora deve manter, também contraria o art. 19-A, *caput* e § 1º, da Instrução CVM nº 472, que exige que o administrador do fundo disponibilize todas as informações e documentos necessários para o exercício informado do direito de voto nas assembleias gerais na mesma data da convocação.

11. Em 26.6.24, os Cotistas enviaram nova notificação à Vórtx reforçando os pedidos de informação com relação à Alienação do Ativo Imobiliário para que pudessem ter substrato informacional mínimo para deliberar sobre as contas e DFs de 2023 – já que este foi o principal acontecimento que impactou no patrimônio líquido do Fundo. Essa notificação, contudo, foi ignorada pela Vórtx.

12. Some-se a tudo isso o fato de que houve um atraso na preparação e divulgação das DFs de 2023, bem como na própria convocação dos cotistas do Fundo para deliberar sobre elas. As DFs de 2023 deveriam ter sido divulgadas até 30.3.24, mas foram divulgadas apenas em 12.04.24. A deliberação sobre elas, que deveria ter ocorrido até 30.4.24, somente ocorrerão em 5.7.24, com mais de dois meses de atraso.

13. Assim, diante da completa falta de transparência e da insuficiência de informações sobre o principal evento que impactou o patrimônio líquido do Fundo (a Alienação do Ativo Imobiliário), os Cotistas não possuem as mais mínimas condições de avaliar e votar adequadamente sobre as DFs de 2023.

² “(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.”

14. Esclareça-se que o valor das ações da Sociedade Investida sofreu um ajuste a valor justo nas DFs de 2023, resultando em uma redução de 22,21% no valor contábil comparado às demonstrações financeiras do exercício social de 2022, representando uma redução de aproximadamente R\$168.951.000,00 no valor do ativo do Fundo. Esse ajuste foi baseado em um laudo de avaliação das ações da Sociedade Investida, preparado pela empresa Colliers Technical Services Ltda. em 3.4.24 ("Laudo de Avaliação"), que também não foi divulgado aos cotistas. Embora o Ativo Imobiliário seja o único ativo do Fundo, não foi explicada a razão pela qual, apesar de o Ativo ter sido alienado por R\$637.500.000,00, o valor justo das ações da Sociedade Investida ser de apenas R\$591.649.000,00, conforme as DFs de 2023.

15. Dessa maneira, (i) o patrimônio do Fundo não se valorizou devido à não exploração do Ativo Imobiliário e à ausência de implementação da construção do complexo logístico inicialmente proposto aos cotistas, e (ii) o patrimônio do Fundo sofreu uma desvalorização significativa em decorrência da alienação do único ativo do SJ AU. Chama atenção o fato de que essa operação consistiu na principal movimentação patrimonial do SJ AU durante todo o exercício social de 2023, e a Vórtx não forneceu nenhuma explicação adequada e suficiente sobre o assunto para os cotistas.

16. As DFs de 2023, conforme apresentadas pela Vórtx, são marcadas pela ausência de transparência e falta de detalhes críticos, dificultando uma avaliação precisa da saúde financeira do Fundo. Logo, o déficit informacional gera um sério obstáculo para a tomada de decisões consciente por parte dos Cotistas acerca do objeto da Consulta Formal.

17. Lamentavelmente, a Vórtx demonstrou repetidas violações aos seus deveres fiduciários como administradora e gestora do Fundo, que incluem, mas não se limitam a, uma gestão deficiente dos ativos do fundo, uma comunicação ineficaz com os cotistas, um tratamento desigual aos cotistas e o descumprimento das regulamentações aplicáveis.

18. Diante de todo o exposto, a manifestação de voto dos Cotistas é no sentido de **REJEITAR** a aprovação das contas e das DFs de 2023.

19. Por fim, reforçamos que a eventual aprovação das contas e das DFs de 2023 na Consulta Formal não representa qualquer quitação e não tem qualquer efeito exoneratório ou extintivo de responsabilidade civil ou administrativa (*quitus*), ou de qualquer outra natureza, com relação aos atos ou omissões do administrador ou do gestor do Fundo durante o exercício social de 2023. E, ainda que tal efeito exoneratório seja eventualmente admitido, ele não deverá abranger os cotistas que votarem pela rejeição das contas e das DFs de 2023. Dessa maneira, e pelos motivos expostos acima e nas demais

notificações endereçadas à Vórtx, os Cotistas reservam-se todos os direitos legais, regulamentares e contratuais a que façam jus. Nada nesta manifestação de voto pode ser entendido como renúncia a qualquer desses direitos ou como gerador de qualquer expectativa de que tais direitos não venham a ser exercidos tempestivamente.

20. Sendo o que cabia por ora, solicitamos que a presente manifestação de voto seja recebida e autenticada pela Vórtx, devendo ser arquivada na sede da administradora, constar como parte integrante da ata da Consulta Formal para todos os fins e ser divulgada a todos os cotistas do SJ AU.

Respeitosamente,

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)