

**SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 27.771.547/0001-47

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.**

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 21 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

SJ AU Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Conteúdo

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	2
Balanço patrimonial	5
Demonstração do resultado	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto	8
Notas explicativas às demonstrações contábeis	9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e à Administradora do

SJ AU Logística Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do SJ AU Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 22 de outubro de 2020 a 31 de dezembro de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis do Fundo pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Base para abstenção de opinião

Limitações sobre a análise do investimento em empresa controlada

Conforme apresentado na nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possuía investimento em ações em companhia de capital fechado (“Investida”), no montante de R\$ 812.377 mil, representando 99,70% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Até a conclusão dos nossos exames: i) não nos foi possível realizar procedimentos de auditoria sobre o valor justo das ações da Investida, em virtude de a versão final do laudo de avaliação destas ações, preparado por empresa especializada, não estar concluída; ii) não tivemos acesso aos papéis de trabalho dos auditores anteriores relacionados à auditoria de transferência na data-base 21 de outubro de 2020, fato que nos impediu em opinarmos sobre os saldos iniciais do período abrangido em nossos trabalhos; e iii) as conciliações correspondentes às demonstrações contábeis da Investida não estavam disponíveis, sendo assim, ficamos impossibilitados de avaliar a existência de possíveis distorções sobre os registros contábeis da Investida, as quais, se existentes, poderiam afetar o valor das ações da Investida e consequentemente o valor do investimento e o patrimônio líquido do Fundo. Devido a essas relevantes limitações, não nos foi possível determinar a existência de eventuais efeitos que poderiam refletir nas demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Outros assuntos

Auditoria das demonstrações contábeis relativas à transferência de administração

As demonstrações contábeis relativas ao evento de transferência ocorrida em 21 de outubro de 2020, foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório de auditoria foi emitido em 04 de maio de 2021, sem modificações.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

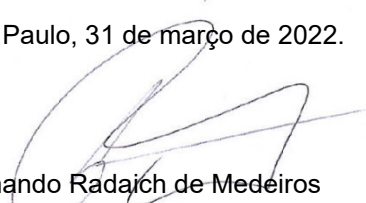
Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor independente pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos na seção intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Somos independentes em relação ao Fundo e à sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 31 de março de 2022.



Fernando Radaich de Medeiros
Contador CRC 1SP-217.532/O-6

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7

**RSM**

SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.771.547/0001-47

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇO PATRIMONIAL

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Saldos em milhares de reais)

ATIVO	2021	% PL	2020	% PL
Circulante	2.591	0,32	5.395	0,68
Caixa e Equivalentes de Caixa (nota 4)	2.591	0,32	5.394	0,68
Disponibilidades	11	-	10	-
Operações Compromissadas	2.581	0,32	5.384	0,68
Despesas antecipadas	-	-	1	-
Não circulante	812.377	99,70	788.600	99,34
Investimentos (nota 5)				
Participações em controladas	812.377	99,70	788.600	99,34
TOTAL DO ATIVO	814.968	100,02	793.995	100,02

PASSIVO	2021	% PL	2020	% PL
Circulante	210	0,02	184	0,02
Taxa de administração	169	0,02	157	0,02
Auditoria a Pagar	39	-	25	-
Outros valores a pagar	2	-	2	-
Patrimônio Líquido	814.758	100,00	793.811	100,00
Capital social	444.884	54,60	444.884	56,04
Lucros acumulados	369.874	45,40	348.927	43,96
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	814.968	100,02	793.995	100,02

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.771.547/0001-47

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 22 de outubro a 31 de dezembro de 2020

e período de 02 de outubro (data de início das operações) a 21 de outubro de 2020 (data de transferência de Administração)

(Saldos em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	De 01.01.2021 a 31.12.2021	De 22.10.2020 a 31.12.2020	De 02.10.2020 a 21.10.2020
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	109	12	-
Resultado com Operações Compromissadas	109	12	-
Participações em controladas	23.777	349.700	-
Ajuste a valor justo de companhia fechada	23.777	349.700	-
Outras receitas / (despesas)	(2.939)	(762)	(23)
Taxa de administração	(1.827)	(369)	(23)
Taxa de escrituração	(2)	(3)	-
Consultoria Jurídica	-	(310)	-
Taxa de Fiscalização CVM	(60)	-	-
Consultoria e assessoria	(900)	-	-
Outras despesas / receitas	(150)	(80)	-
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO/PERÍODO	20.947	348.950	(23)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.771.547/0001-47

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 22 de outubro a 31 de dezembro de 2020

e período de 02 de outubro (data de início das operações) a 21 de outubro de 2020 (data de transferência de Administ

(Saldos em milhares de reais)

	Capital Social	Lucros Acumulados	Total
Integralização de cotas no período	45000	-	45.000
Cisão Fundo	(30.000)	-	(30.000)
Resultado líquido do período	-	(23)	(23)
Saldos em 21 de outubro de 2020	15.000	(23)	14.977
Integralização de cotas no período	450.000	-	450.000
Gastos com emissão de cotas	(20.116)	-	(20.116)
Resultado líquido do período	-	348.950	348.950
Saldos em 31 de dezembro de 2020	444.884	348.927	793.811
Resultado líquido do exercício	-	20.947	20.947
Saldos em 31 de dezembro de 2021	444.884	369.874	814.758

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.771.547/0001-47

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 22 de outubro a 31 de dezembro de 2020

e período de 02 de outubro (data de início das operações) a 21 de outubro de 2020 (data de transferência de Administração)

(Saldos em milhares de reais)

	De 01.01.2021 a 31.12.2021	De 22.10.2020 a 31.12.2020	De 02.10.2020 a 21.10.2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do período	20.947	348.950	(23)
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa			
Ajuste a valor justo de companhia fechada	(23.777)	(349.700)	-
Variação de ativos			
Despesas antecipadas	1	(1)	-
Variação de passivos			
Taxa de administração	12	134	23
Auditoria a Pagar	14	25	-
Outros valores a pagar	-	2	-
Caixa líquido das atividades operacionais	(2.803)	(590)	-
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Participações em controladas	-	(423.900)	(15.000)
Cisão do Fundo	-	-	(30.000)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	-	(423.900)	(45.000)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Recebimento pela integralização de cotas	-	450.000	45.000
Gastos com emissão de cotas	-	(20.116)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	-	429.884	45.000
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.803)	5.394	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/ período	5.394	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/ período	2.591	5.394	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.803)	5.394	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.771.547/0001-47

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, período de 22 de outubro de 2020 a 31 de dezembro de 2020 e período de 02 de outubro (data de início das operações) a 21 de outubro de 2020 (data de transferência de Administração).

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O SJ AU Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), iniciou suas atividades em 02 de outubro de 2020 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado.

O objetivo do Fundo é rentabilizar o investimento dos Cotistas por meio do investimento direto ou indireto, através da SJ AU Logística I Empreendimentos Imobiliários S.A., em empreendimento imobiliário para fins comerciais, voltado para operações logísticas e industriais.

O Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento e entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimentos do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, Gestora ou qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de cotas são prestados pela própria Administradora, ou por terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços por ela contratados como representante do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29 da Instrução CVM no 472/08.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo administrador, gestora ou qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.771.547/0001-47

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, período de 22 de outubro de 2020 a 31 de dezembro de 2020 e período de 02 de outubro (data de início das operações) a 21 de outubro de 2020 (data de transferência de Administração).

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores, complementadas pelas as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI), no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF) e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores justos dos instrumentos financeiros e das propriedades para investimentos. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros ou realização dessas propriedades para investimentos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.771.547/0001-47

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, período de 22 de outubro de 2020 a 31 de dezembro de 2020 e período de 02 de outubro (data de início das operações) a 21 de outubro de 2020 (data de transferência de Administração).

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

c. Investimentos

Ações de companhia de capital fechado

As ações de companhia de capital fechado são avaliadas pelo valor justo através de laudo de avaliação. Sendo que a valorização e/ou desvalorização estão apresentadas em “Ajuste a valor justo de companhia fechada”.

d. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4 Caixa e Equivalentes de Caixa

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o saldo da conta “Banco conta movimento” está representado por depósitos a vista no montante de R\$ 11 e R\$ 10, respectivamente, e o saldo da conta de operação compromissada lastreadas por títulos públicos federais está representado por R\$ 2.581 e R\$ 5.384, respectivamente.

5 Investimentos

a. Participação em controlada

Em 02 de outubro de 2020 Fundo adquiriu 100% do total das 100 ações da NK 085 Empreendimentos e Participações S.A, inscrita no CNPJ sob nº 38.316.272/0001-78, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153 – 4º andar, Vila Nova Conceição na cidade de São Paulo - SP, pelo valor de R\$ 15.000.

Em 21 de outubro de 2020, através de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada a alteração do nome da Companhia para SJ AU Logística I Empreendimentos Imobiliários S.A.

SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.771.547/0001-47

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, período de 22 de outubro de 2020 a 31 de dezembro de 2020 e período de 02 de outubro (data de início das operações) a 21 de outubro de 2020 (data de transferência de Administração).

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 houveram aportes na investida no valor de R\$ 423.900.

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo detinha participação na SJ AU Logística I Empreendimentos Imobiliários S.A, a qual por sua vez detinha os direitos de aquisição de 75% do imóvel denominado “Fabrica da Ford” localizado junto ao KM 14 da Rodovia Anchieta, na Av. do Taboão, 899, na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, com área total de 1.071.000,00 m² e área construída de 460.000,00 m² pelo valor de R\$ 136.250. O imóvel, que abriga a antiga fábrica da Ford Motor Company Brasil Ltda.

O objetivo operacional da Companhia é a utilização de imóveis adquiridos com o propósito de exploração e auferimento de receitas com locação. Portanto, o plano de negócios e a estrutura operacional da Companhia está sendo desenvolvido com este propósito, visando obter lucros a partir do final do exercício de 2021.

b. Avaliação a Valor Justo

A apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação. Para a execução desse serviço foi contratada a empresa JLL Valuation & Advisory Services, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o valor de mercado da propriedade na data base de dezembro de 2021.

O valor da propriedade foi obtido através das interpretações dos avaliadores, baseados na experiência de mercado e tendências da região. Os métodos utilizados foram: (a) comparativo de dados de mercado para aproximação do valor de locação dos galpões logísticos e (b) capitalização da renda para aproximação do valor de venda do imóvel para investimento considerando-o pronto e performado, com vacância estrutural de 2%.

A taxa de desconto utilizada foi de 9,00%a.a

Os laudos de avaliação foram embasados nas diretrizes nas normas ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.771.547/0001-47

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, período de 22 de outubro de 2020 a 31 de dezembro de 2020 e período de 02 de outubro (data de início das operações) a 21 de outubro de 2020 (data de transferência de Administração).

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O valor de mercado aplicável à propriedade, em 31 de dezembro de 2021, considerando-a pronta e performada, com vacância estrutural de 2%(*) foi de R\$ 1.749.000.

O Fundo por sua vez registrou a SPE por R\$ 812.377, contabilizando como valor justo o montante de R\$ 373.477.

(*) Estimativa considerando o empreendimento pronto e consolidado na data da avaliação, pelo seu diferencial em relação à grande maioria dos elementos pesquisados quanto à localização privilegiada em relação ao Centro de São Paulo e elevado padrão construtivo do projeto.

Movimentação do investimento

Exercício findo em 31.12.2021:

Investimento	Valor em 31.12.2020	Ajuste a Valor Justo	Valor em 31.12.2021
SJ AU Logística I Empreendimentos Imobiliários S.A	788.600	23.777	812.377

Exercício findo em 31.12.2020:

Investimento	Aquisição	Aporte	Ajuste a Valor Justo	Valor em 31.12.2020
SJ AU Logística I Empreendimentos Imobiliários S.A	15.000	423.900	349.700	788.600

SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.771.547/0001-47

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, período de 22 de outubro de 2020 a 31 de dezembro de 2020 e período de 02 de outubro (data de início das operações) a 21 de outubro de 2020 (data de transferência de Administração).

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

6 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Macroeconomicos e regulatórios

O Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para o Cotista.

Crédito

Os outros ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.771.547/0001-47

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, período de 22 de outubro de 2020 a 31 de dezembro de 2020 e período de 02 de outubro (data de início das operações) a 21 de outubro de 2020 (data de transferência de Administração).

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de não pagamento de rendimentos ao Cotista

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos ao Cotista por uma série de fatores, como por exemplo (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.771.547/0001-47

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, período de 22 de outubro de 2020 a 31 de dezembro de 2020 e período de 02 de outubro (data de início das operações) a 21 de outubro de 2020 (data de transferência de Administração).

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472, o Código ANBIMA, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e instruções normativas e demais normas regulatórias e de autorregulação, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, suas condições de funcionamento, seu desempenho, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ainda, o setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação e autorregulação expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração do Empreendimento Imobiliário pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente suas atividades e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas antes ou no decorrer do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.771.547/0001-47

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, período de 22 de outubro de 2020 a 31 de dezembro de 2020 e período de 02 de outubro (data de início das operações) a 21 de outubro de 2020 (data de transferência de Administração).

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável além do acompanhamento dos projetos do Fundo. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

7 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Modal Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.771.547/0001-47

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, período de 22 de outubro de 2020 a 31 de dezembro de 2020 e período de 02 de outubro (data de início das operações) a 21 de outubro de 2020 (data de transferência de Administração).

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8 Evolução do valor da cota e rentabilidade

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais do seu patrimônio, todas nominativas e escriturais, mantidas em contas de depósitos em nome de seus Cotistas, conferindo os direitos descritos em Regulamento, sendo certo que o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

O Patrimônio Líquido é representado por Cotas de classe única. As Cotas conferirão a seus titulares idênticos direitos políticos e econômico-financeiros.

Conforme consulta formal divulgada em 15 de abril de 2021, foi realizado o desdobramento das cotas do Fundo a partir de 16 de abril de 2021, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 15 de abril de 2021. As seguintes informações para fins do desdobramento de cotas são:

Fator de Proporção do Desdobramento	1 : 219,888229749948
Quantidade de cotas existentes antes do desdobramento	36.074
Quantidade de cotas existentes após o desdobramento	7.932.248
Novo valor das cotas	R\$ 100,00

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possui 7.932.248,00 cotas com valor unitário de 102,71465861 totalizando R\$ 814.758.

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possui 36.074,00 cotas com valor unitário de 22.005,05 totalizando R\$ 793.810.

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no exercício/período foi a seguinte:

<u>Exercício/Período</u>	<u>Rentabilidade cota</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
De 01.01 a 31.12.2021	0,26%	792.468
De 21.10 a 31.12.2020	(0,10)	685.121

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.771.547/0001-47

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, período de 22 de outubro de 2020 a 31 de dezembro de 2020 e período de 02 de outubro (data de início das operações) a 21 de outubro de 2020 (data de transferência de Administração).

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9 Encargos do fundo

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Ativos, tesouraria, escrituração, controladoria, custódia qualificada dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, e pelos serviços prestados pelo Gestor, será devida pelo Fundo uma taxa de administração anual, composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo:

Valor do patrimônio líquido	Percentual de taxa de administração
Até R\$ 300.000	0,25% a.a.
Entre R\$ 300.000 e R\$ 1.000.000	0,22% a.a.
A partir de R\$ 1.000.000	0,20% a.a.

Os valores base da tabela acima serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo. A alíquota aplicável será definida com base na tranche, conforme apresentado na tabela acima, em que o valor contábil do Patrimônio Líquido ou valor de mercado do Fundo, conforme aplicável, está inserido.

Para fins do cálculo da Taxa de Administração, será considerada como base de cálculo: (i) o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX).

O Administrador voltará a adotar o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração caso, a qualquer momento, as Cotas do Fundo deixem de integrar os índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo.

SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.771.547/0001-47

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, período de 22 de outubro de 2020 a 31 de dezembro de 2020 e período de 02 de outubro (data de início das operações) a 21 de outubro de 2020 (data de transferência de Administração).

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Adicionalmente à Taxa de Administração prevista, será devido ao Administrador: (i) o valor fixo mensal de R\$ 1,2, pela prestação do serviço de Banco Liquidante do Fundo; e (ii) o valor fixo mensal de R\$ 2 pela prestação do serviço de escrituração das Cotas do Fundo, acrescido do valor unitário por Cotistas, conforme a quantidade de Cotistas nos termos da tabela descrita em regulamento, a qual será acrescida na Taxa de Administração, devendo ser paga até o 5º Dia Útil do mês subsequente. Referida remuneração será acrescida de (i) envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa), (ii) cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Administrador, custo unitário de R\$ 5,00 por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais; (iii) envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 0,50, acrescido de custos de postagens; e (iv) valores unitários por Cotistas, conforme a variação do número de Cotistas do Fundo nos termos do regulamento.

A divisão da Taxa de Administração entre o Administrador e Gestor ocorrerá nos termos do Contrato de Gestão celebrado entre o Gestor e o Fundo.

O Fundo não cobrará taxa de performance.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 1.827 (R\$ 392 em 2020).

10 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota conforme boletins de subscrição dos investidores e os valores integralizados devem ser depositados diretamente na conta do Fundo. Na primeira emissão foram emitidas 1.700.000 cotas ao valor de R\$ 1.000,00 cada uma que correspondem ao montante de R\$ 1.700.000. A integralização ocorrerá de acordo com as chamadas de capital a serem realizadas. Em 07 de outubro haviam sido integralizadas 45.000 cotas no valor total integralizado de R\$ 45.000 das quais 30.000 cotas foram transferidas ao SBCLOG Fundo de Investimento Imobiliário naquela data pela cisão do Fundo.

SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.771.547/0001-47

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, período de 22 de outubro de 2020 a 31 de dezembro de 2020 e período de 02 de outubro (data de início das operações) a 21 de outubro de 2020 (data de transferência de Administração).

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As Cotas poderão ser objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM, ou de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476.

Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, conforme o caso, a distribuição anterior

As Cotas do Fundo serão distribuídas pelo Administrador, ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as cotas do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo não emitiu novas cotas.

No período de 21 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020 o Fundo emitiu 36.074,00 no valor de R\$ 465.000.

b. Amortizações e resgates de cotas

Não existem amortizações programadas para as Cotas do Fundo.

O Fundo poderá amortizar, a critério do Administrador, conforme orientação do Gestor, as Cotas total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo no Projeto.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei no 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o Fundo não amortizou cotas.

c. Negociação de cotas

As cotas do Fundo são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, pelo código SJAU11, sendo que a última negociação no exercício foi realizada em 30 de dezembro de 2021 no valor de R\$ 115,00.

SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.771.547/0001-47

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, período de 22 de outubro de 2020 a 31 de dezembro de 2020 e período de 02 de outubro (data de início das operações) a 21 de outubro de 2020 (data de transferência de Administração).

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11 Legislação Tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.771.547/0001-47

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, período de 22 de outubro de 2020 a 31 de dezembro de 2020 e período de 02 de outubro (data de início das operações) a 21 de outubro de 2020 (data de transferência de Administração).

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

12 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 11, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2021 o saldo em conta corrente era de R\$ 11 (R\$ 12 em 2020).

13 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.771.547/0001-47

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, período de 22 de outubro de 2020 a 31 de dezembro de 2020 e período de 02 de outubro (data de início das operações) a 21 de outubro de 2020 (data de transferência de Administração).

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

14 Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

15 Distribuição de Dividendos

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período findo em 2020, em virtude do resultado negativo por lucro caixa, o Fundo consequentemente não distribuiu lucro caixa.

16 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

17 Alterações Estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de abril de 2021 foi deliberado e aprovado: (a) a substituição da Fram Capital Gestão De Ativos Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM a prestar serviços de administração de carteiras com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.157.028/0001-49 da qualidade de Gestora do Fundo ("Gestora") pela Modal Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM a partir da abertura do dia 15 de abril de 2021 ("Data de Transferência"); e (b) o desdobramento da totalidade das cotas do Fundo. O desdobramento utilizará por base a posição de fechamento do Fundo em 15 de abril de 2021. As cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas na forma desdobrada a partir de 16 de abril de 2021 e serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes

SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.771.547/0001-47

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, período de 22 de outubro de 2020 a 31 de dezembro de 2020 e período de 02 de outubro (data de início das operações) a 21 de outubro de 2020 (data de transferência de Administração).

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

18 Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações contábeis.

19 Outros Assuntos

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Este evento pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado.

O Administrador e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações contábeis apresentadas, bem como o resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

20 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou serviços da RSM Brasil Auditores Independentes S.S relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

21 Diretor e Contador

Ernane Alves
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/0

* * *