

SJ AU Logística Fundo de Investimento

CNPJ: 27.771.547/0001-47

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

SJ AU Logística Fundo de Investimento

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e Administradores do

SJ AU Logística Fundo de Investimento Imobiliário

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **SJ AU Logística Fundo de Investimento Imobiliário** (“**Fundo**”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **SJ AU Logística Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo e 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. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Ênfase

Reapresentação das demonstrações contábeis referente ao exercício anterior

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, o Fundo está reapresentando suas demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o qual não produziu efeitos financeiros no Fundo, entretanto, para maior comparabilidade, o ajuste foi realizado conforme descreve o CPC 23. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em participação societária - valorização

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía R\$ 760.600 mil em investimento em participação societária (99,96% de seu patrimônio líquido), o qual é avaliado e registrado ao valor justo conforme nota explicativa nº 3.c.

Considerando a relevância do investimento em participação societária em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre o balanço patrimonial, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram auditadas por nós, a qual emitimos o relatório datado em 31 de março de 2022 com abstenção de opinião referente a: i) impossibilidade de 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) falta de 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) falta de acesso as conciliações correspondentes às demonstrações contábeis da Investida, impossibilitando a avaliação de 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. Os assuntos descritos não persistiram para o exercício

findo em 31 de dezembro de 2022, bem como a Administração do Fundo reapresentou as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, conforme informado no parágrafo de ênfase.

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 investimento 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 do Fundo 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 pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

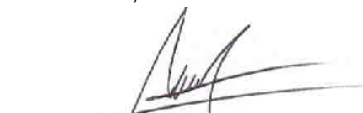
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração do Fundo declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 05 de abril de 2023.



Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

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

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Ativo	31.12.2022	% do PL	31.12.2021	% do PL
			(Reapresentado)	
Ativo circulante	544	0,07	2.591	0,32
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	544	0,07	2.591	0,32
Disponibilidades	11	-	11	-
Operações compromissadas	533	0,07	2.580	0,32
Ativo não circulante	760.600	99,96	560.329	99,70
Investimentos (Nota 5)	760.600	99,96	560.329	99,70
Participação em controlada	760.600	99,96	560.329	99,70
Total do ativo	761.144	100,03	562.920	100,02
Passivo				
Passivo circulante	209	0,03	210	0,02
Valores a pagar				
Taxa de administração a pagar	169	0,02	169	0,02
Auditoria a pagar	39	0,01	39	-
Outros valores a pagar	1	-	2	-
Patrimônio líquido	760.935	100,00	562.710	100,00
Cotas integralizadas	444.884	58,47	444.884	54,60
Lucros acumulados	316.051	41,53	117.826	45,40
Total do passivo e patrimônio líquido	761.144	100,03	562.920	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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	31.12.2022	31.12.2021 (Reapresentado)
Composição do resultado do exercício		
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	88	109
Resultado com operações compromissadas	88	109
Participação em controlada	200.271	(228.271)
Ajuste a valor justo de companhia fechada (Nota 5)	200.271	(228.271)
Outras despesas	(2.134)	(2.939)
Taxa de administração (Nota 9)	(1.872)	(1.827)
Taxa de fiscalização CVM	(51)	(60)
Taxa de escrituração	(18)	(2)
Despesas com auditoria e custódia	(131)	-
Taxa Anbima	(6)	-
Consultoria e assessoria	(8)	(900)
Outras despesas	(48)	(150)
Resultado líquido do exercício	198.225	(231.101)

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>444.884</u>	<u>348.927</u>	<u>793.811</u>
Resultado líquido do exercício	-	(231.101)	(231.101)
Saldo em 31 de dezembro de 2021 (Reapresentado)	<u>444.884</u>	<u>117.826</u>	<u>562.710</u>
Resultado líquido do exercício	-	198.225	198.225
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>444.884</u>	<u>316.051</u>	<u>760.935</u>

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	31.12.2022	31.12.2021 (Reapresentado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	198.225	(231.101)
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Ajuste a valor justo de companhia fechada	(200.271)	228.271
Variação de ativos		
Despesas antecipadas	-	1
Variação de passivos		
Taxa de administração	-	12
Auditoria a pagar	-	14
Outros valores a pagar	(1)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	(2.047)	(2.803)
Variação de caixa e equivalentes de caixa	(2.047)	(2.803)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.591	5.394
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	544	2.591
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.047)	(2.803)

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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. (“SJ AU Logística”), 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.

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 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.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 investimento. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros ou realização dessas propriedades para investimento, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, de forma comparativa com o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Reapresentação das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Após a emissão das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, publicadas em 31 de março de 2022, a Administradora do Fundo, conforme previsto no CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, resolveu reapresentar o Balanço patrimonial, a Demonstração do resultado, a Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido e a Demonstração dos fluxos de caixa, para a adequação do valor justo da companhia investida, considerando os ajustes apresentados a seguir:

Valor SPE – SJ AU Logística	
Valor apresentado em 2021	R\$ 812.377
Valor reapresentado de 2021	R\$ 560.329
Resultado	
Resultado apresentado em 2021	R\$ 20.947
Resultado reapresentado de 2021	R\$ (231.101)
Patrimônio Líquido	
PL apresentado em 2021	R\$ 814.758
PL reapresentado de 2021	R\$ 562.710
Valor Cota	
Valor cota apresentada em 2021	R\$ 102,71465861
Valor cota reapresentada em 2021	R\$ 70,93950365
Rentabilidade e PL Médio	
Rentabilidade/PL Médio em 2021	0,26% / 792.468
Rentabilidade/PL Médio reapresentado em 2021	(29,11%) / 791.464

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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.

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago, acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de “Resultado com operações compromissadas”.

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).

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

3.1 Normas emitidas, mas não vigentes

A resolução emitida, mas ainda não vigentes até a data de emissão das demonstrações contábeis do Fundo, está descrita a seguir. A Administradora do Fundo pretende adotar essa resolução, se cabível, quando entrar em vigor:

Resolução	Emitida por	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos	Esta Resolução entrará em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

A Administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações contábeis do Fundo após a sua aplicação e em exercícios futuros.

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

Caixa e equivalentes de caixa	31.12.2022	31.12.2021
Disponibilidades ⁽¹⁾	11	11
Aplicações financeiras ⁽²⁾	533	2.580
Total	544	2.591

⁽¹⁾ As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista; e

⁽²⁾ As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas em títulos público federais.

5. Investimentos

a) Participação em controlada

Em 31 de dezembro de 2022 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. O imóvel, que abriga a antiga fábrica da Ford Motor Company Brasil Ltda.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 desenvolvida com este propósito, visando obter lucros a partir do final do exercício de 2021.

Em 2022 a Companhia encontra-se em desenvolvimento operacional realizando obras no terreno onde estava localizada a fábrica de caminhões da Ford. A expectativa da Administração é a entrega de parte das benfeitorias no local ao longo do segundo semestre de 2023 podendo locar parte de sua estrutura junto à terceiros. O projeto consiste na estruturação de galpões para locação sendo este seu objetivo principal.

b) Avaliação a Valor Justo

A apuração do valor justo das ações de companhia de capital fechado é feita com base em laudo de avaliação. Para a execução desse serviço foi contratada a empresa Colliers Technical Services Ltda., 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 2022.

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. (2021 - 10,00% a.a.). O laudo de avaliação foi embasado nas diretrizes nas normas ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

*Em 31 de dezembro de 2022 o valor de mercado aplicável à propriedade, considerando-a pronta e performada, com vacância estrutural de 2% foi de R\$ 1.046.100.

*Em 31 de dezembro de 2021 o valor de mercado aplicável à propriedade, considerando-a pronta e performada, com vacância estrutural de 2% foi de R\$ 746.200 - (reapresentado).

Para a avaliação da SJ AU logística I Empreendimentos Imobiliários S.A foram consideradas as contas disponibilidades, outros créditos e o passivo circulante, demonstrada no balancete de dezembro de 2022, além de um *fair value* de 75% do ativo, do qual, a SPE detém de percentual. O Fundo por sua vez registrou a SPE por R\$ 760.600 (Em 2021 o valor registrado foi de R\$ 560.329 - reapresentado).

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

(*) 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 31.12.2022:

Investimento	Valor em 31.12.2021 (Reapresentado)	Ajuste a valor justo	Valor em 31.12.2022
SJ AU Logística I Empreendimentos Imobiliários S.A.	560.329	200.271	760.600

Exercício findo em 31.12.2021:

Investimento	Valor em 31.12.2020	Ajuste a valor justo (Reapresentado)	Valor em 31.12.2021 (Reapresentado)
SJ AU Logística I Empreendimentos Imobiliários S.A.	788.600	(288.271)	560.329

6. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Macroeconômicos 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.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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.

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.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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.

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, estão sujeitas 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, conseqüentemente, 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 2022 o Fundo possui R\$ 7.932.248,00 (2021 - 7.932.248,00) cotas com valor unitário de R\$ 95,92930374 (2021 - 70,93950365 - reapresentado) totalizando R\$ 760.935 (2021 - R\$ 562.710 - reapresentado).

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

Exercício	Rentabilidade cota %	Patrimônio líquido médio
De 01.01 a 31.12.2022	35,23%	809.818
De 01.01 a 31.12.2021 (Reapresentado)	(29,11%)	791.464

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 findos em 31 de dezembro de 2022 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 1.872 (R\$ 1.827 em 2021).

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Despesas debitadas ao Fundo

Despesas debitadas ao Fundo	31.12.2022		31.12.2021	
	Valores	% PL Médio	Valores	% PL Médio
Taxa de administração	1.872	0,23%	1.827	0,23%
Taxa de fiscalização CVM	51	0,01%	60	0,01%
Taxa de escrituração	18	0,00%	2	0,00%
Despesas com auditoria e custódia	131	0,02%	-	0,00%
Taxa Anbima	6	0,00%	-	0,00%
Consultoria e assessoria	8	0,00%	900	0,11%
Outras despesas	48	0,01%	150	0,02%
Total	2.134	0,26%	2.939	0,37%

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido médio foi de R\$ 809.818 (em 2021 – R\$ 791.464).

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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. A integralização ocorrerá de acordo com as chamadas de capital a serem realizadas.

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo não emitiu novas cotas.

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 2022 e 2021 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 28 de dezembro de 2022 no valor de R\$ 110,00 (em 30 de dezembro de 2021 foi 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês foram as seguintes:

Mês	2022	2021
Janeiro	115,00	-
Fevereiro	115,00	-
Março	115,00	-
Abril	111,54	115,51
Maio	111,55	116,51
Junho	114,99	116,74
Julho	114,99	116,85
Agosto	114,99	119,66
Setembro	114,99	119,66
Outubro	111,00	119,80
Novembro	97,99	115,00
Dezembro	110,00	115,00

11. Legislação Tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliários 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 Imobiliários, 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.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários 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 imobiliários, 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 9, 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 2022 o saldo em conta corrente era de R\$ 11 (R\$ 11 em 2021).

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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.

14. Política de divulgação de informações

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

15. Distribuição de Dividendos

O Fundo deverá distribuir aos 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 2022 e 2021 em virtude do resultado negativo por lucro caixa, o Fundo consequentemente não distribuiu lucro caixa, conforme demonstrado no quadro a seguir:

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	2022	
	Contábil	Financeiro
Propriedades para investimento:		
(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	(500)	-
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(37)	(37)
Resultado líquido de imóveis para renda	(537)	(37)
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	44	44
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	44	44
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	43	(489)
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez	43	(489)
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(1.865)	(1.858)
(-) Auditoria independente	(38)	(38)
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(160)	(172)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(8)	(8)
(+/-) Outras receitas/despesas	475	(15)
Total de outras receitas/despesas	(1.596)	(2.091)
Resultado contábil/financeiro líquido	(2.046)	(2.573)
Resultado financeiro líquido acumulado		(2.573)

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.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

17. Alterações Estatutárias

Por meio de uma assembleia realizada em 09 de maio de 2022, houve deliberação e aprovação das contas e demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

Por meio de uma assembleia realizada em 02 de maio de 2022, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- (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; e
- (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, 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 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, 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 de emissão da True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00.

Em assembleia 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 n.º 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

18. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a administradora, no exercício, não contratou serviços da RSM Auditores Brasil 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.

19. Eventos Subsequentes

Por meio de comunicados ao mercado, o Fundo divulgou que não haverá distribuição de dividendos nos meses de janeiro, fevereiro e março de 2023, por conta que o Fundo não apresentou resultado.

Em 04 de abril de 2023 houve o esclarecimento sobre leilão de frações, referente ao Ofício B3 460/2023-SLS de 28/03/2023, onde o administrador informou que: “[...] houve a realização do leilão de frações do Fundo através do Ticker de negociação SJAU11, no call de fechamento de 13/07/2021. Dessa forma, a Vórtx realizará o pagamento aos cotistas detentores de frações, e informará a data do pagamento oportunamente.

A propósito, solicitamos informar, até 04/04/2023, o cronograma para realização do pagamento bem como o PU a ser pago aos detentores das frações.”

Em consideração ao questionamento constante do Ofício, a Vórtx informa que realizará o pagamento em 10 de abril de 2023 aos cotistas detentores de frações à época, considerando o valor atualizado pelo CDI no período, sendo o valor unitário por cota de R\$ 136,5992424242.

20. Diretor e Contador

Eric Hayashida
Diretor

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

* * *