

SJ AU Logística Fundo de
Investimento Imobiliário
(CNPJ 27.771.547/0001-47)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercícios findos em 31 de dezembro de
2023 e de 2022

SJ AU Logística Fundo de Investimento Imobiliário

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 Administrador 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 2023 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2023, 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 imobiliário.

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.

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 2023, o Fundo possuía R\$ 591.649 mil em investimento em participação societária (100,10% 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 as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) revisão do laudo de avaliação elaborado por empresa independente, com a validação dos principais critérios considerados para determinação do valor justo; (ii) leitura do instrumento particular de promessa de venda e compra de imóveis, relativo à venda do imóvel registrado na investida; (iii) avaliação se a transação foi realizada entre partes independentes; (iv) verificação do recebimento parcial ocorrido em período subsequente, na investida; (v) realização da auditoria das demonstrações contábeis da investida na mesma data base; e (vi) avaliação da adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

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 imobiliário, 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 detecta 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.
- Concluimos 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 eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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, 10 de abril de 2024.



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

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

Ativo	31.12.2023	% do PL	31.12.2022	% do PL
Ativo circulante	1	-	544	0,07
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	1	-	544	0,07
Disponibilidades	1	-	11	-
Operações compromissadas	-	-	533	0,07
Ativo não circulante	591.649	100,10	760.600	99,96
Investimentos (Nota 5)	591.649	100,10	760.600	99,96
Participação em controlada	591.649	100,10	760.600	99,96
	-			
Total do ativo	591.650	100,10	761.144	100,03
Passivo				
Passivo circulante	613	0,10	209	0,03
Valores a pagar				
Taxa de administração a pagar	409	0,07	169	0,02
Gestão a pagar	169	0,03	-	-
Auditoria a pagar	20	-	39	0,01
Outros valores a pagar	8	-	1	-
Escrituração a pagar	7	-	-	-
Patrimônio líquido (Nota 8)	591.037	100,00	760.935	100,00
Cotas integralizadas	465.000	78,67	465.000	61,11
Gastos na Emissão de Cotas	(20.116)	(3,40)	(20.116)	(2,64)
Lucros acumulados	146.153	24,73	316.051	41,53
Total do passivo e patrimônio líquido	591.650	100,10	761.144	100,03

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	31.12.2023	31.12.2022
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	1.045	88
Resultado com operações compromissadas (Nota 4)	31	88
Outros rendas	1.014	-
Participação em controlada	(168.951)	200.271
Ajuste a valor justo de companhia fechada (Nota 5)	(168.951)	200.271
Outras despesas (Nota 9b)	(1.992)	(2.134)
Taxa de administração (Nota 9a)	(1.804)	(1.872)
CETIP	(77)	-
Taxa de fiscalização CVM	(51)	(51)
Taxa de escrituração	(27)	(18)
Outras despesas	(14)	(48)
Taxas B3	(12)	-
Taxa Anbima	(7)	(6)
Despesas com auditoria e custódia	-	(131)
Consultoria e assessoria	-	(8)
Resultado líquido do exercício	(169.898)	198.225

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos na emissão de cotas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2021 (Reapresentado)	<u>465.000</u>	<u>(20.116)</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>465.000</u>	<u>(20.116)</u>	<u>316.051</u>	<u>760.935</u>
Resultado líquido do exercício	-	-	(169.898)	(169.898)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>465.000</u>	<u>(20.116)</u>	<u>146.153</u>	<u>591.037</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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

	31.12.2023	31.12.2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido dos exercícios	(169.898)	198.225
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Ajuste a valor justo de companhia fechada	168.951	(200.271)
Resultado líquido ajustado	(947)	(2.046)
Variação de passivos		
Taxa de administração	240	-
Auditoria a pagar	(19)	-
Outros valores a pagar	183	(1)
Caixa líquido das atividades operacionais	(543)	(2.047)
Variação de caixa e equivalentes de caixa	(543)	(2.047)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	544	2.591
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1	544
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(543)	(2.047)

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 2023 e de 2022

(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.

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 pelas instruções nº 516/11 e 175/22 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 do investimento em participação societária. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros ou realização do investimento em participação societária, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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 2023 e de 2022

(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 está apresentada em “Ajuste a valor justo de companhia fechada”, na demonstração do resultado.

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 2023 e de 2022

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

3.1 Normas emitidas, mas ainda não adaptadas

A resolução emitida, mas ainda não adaptada até a data de emissão das demonstrações contábeis do Fundo, está descrita a seguir:

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
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.	Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou a Instrução CVM 472
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023		Altera a ICVM Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023			
Resolução CVM nº 200, de 12 de março de 2024			

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.

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

Caixa e equivalentes de caixa	31.12.2023	31.12.2022
Disponibilidades ⁽¹⁾	1	11
Aplicações financeiras ⁽²⁾	-	533
Total	-	544

⁽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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo reconheceu o montante de R\$ 31 (R\$ 88 em 2022) no resultado com operações compromissadas.

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 2023 e de 2022

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

5. Investimentos

a) Participação em controlada

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo detinha participação na SJ AU Logística I Empreendimentos Imobiliários S.A ("SPE SJ AU"), 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.

O objetivo operacional da companhia era a utilização dos imóveis adquiridos com o propósito de exploração e auferimento de receitas com locação. Portanto, o plano de negócios e a estrutura operacional da companhia estava sendo desenvolvida com este propósito, visando obter lucros a partir do final do exercício de 2021.

Em decorrência de uma oportunidade estratégica de venda do imóvel, as obras no terreno onde antes se encontrava a Fábrica da Ford foram paralisadas ainda em 2023. A decisão foi motivada pelo fato de que o potencial comprador tinha planos de desenvolver um novo projeto no local, alterando significativamente a direção original das obras da SPE SJ AU. A expectativa diante de um cenário de transição operacional será de desmobilização da estrutura de prestadores de serviços e contenção das despesas inerentes ao desenvolvimento imobiliário, ainda no primeiro semestre de 2024.

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. ("Colliers"), empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada. A Colliers emitiu laudo de avaliação a valor justo em 03 de abril de 2024 com base nos dados financeiros/contábeis de dezembro de 2023 da SPE SJ AU e dos seus ativos e passivos.

Em 12 de janeiro de 2024, foi celebrado o instrumento particular de promessa de venda e compra de imóveis, transação entre partes independentes do mercado, cujo objeto consiste na alienação da totalidade dos imóveis localizados na cidade de São Bernardo do campo, pelo valor de R\$ 637.500, conforme fato relevante divulgado na CVM. Vale destacar que o Fundo possuía, em 31 de dezembro de 2023, 75% dos imóveis constantes na promessa de venda e compra.

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 2023 e de 2022

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

Além dos imóveis, foram utilizadas como premissas para a definição do valor justo da SPE SJ AU, os demais ativos e passivos da referida SPE, devidamente auditados de dezembro de 2023.

O Fundo por sua vez registrou a SPE SJ AU por R\$ 591.649 (Em 2022 o valor registrado foi de R\$ 760.600).

Movimentação do investimento

Exercício findo em 31.12.2023:

Investimento	Valor em 31.12.2022	Ajuste a valor justo	Valor em 31.12.2023
SJ AU Logística I Empreendimentos Imobiliários S.A.	760.600	(168.951)	591.649

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

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 2023 e de 2022

(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.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(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, 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.

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.

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 2023 e de 2022

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

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	Vórtx 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.

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.

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 2023 e de 2022

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

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui R\$ 7.932.248,00 (2022 - 7.932.248,00) cotas com valor unitário de R\$ 74,51067465 (2022 - 95,92930374) totalizando R\$ 591.037 (2022 - R\$ 760.935).

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 31.12.2023	(22,33%)	772.326
De 01.01 a 31.12.2022	35,23%	809.818

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

9. Encargos do Fundo

a. Taxa de Administração e Gestão

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.

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 2023 e de 2022

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

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.

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 2023 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 1.804 (R\$ 1.872 em 2022).

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 2023 e de 2022

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

b. Despesas debitadas ao Fundo

Despesas debitadas ao Fundo	31.12.2023		31.12.2022	
	Valores	% PL Médio	Valores	% PL Médio
Taxa de administração	1.804	0,23%	1.872	0,23%
CETIP	77	0,01%	-	-
Taxa de fiscalização CVM	51	0,01%	51	0,01%
Taxa de escrituração	27	-	18	-
Outras despesas	14	-	48	0,01%
Taxa B3	12	-	-	-
Taxa Anbima	7	-	6	-
Consultoria e assessoria	-	-	8	-
Despesas com auditoria e custódia	-	-	131	0,02%
Total	1.992	0,25%	2.134	0,27%

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio líquido médio foi de R\$ 772.326 (em 2022- R\$ 809.818).

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 ocorrera de acordo com as chamadas de capital a serem realizadas.

As cotas poderão ser objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 160, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM, ou de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 160.

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 2023 e 2022 o Fundo não emitiu novas cotas.

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 2023 e de 2022

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

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 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 2023 no valor de R\$ 54,34 (em 28 de dezembro de 2022 foi de R\$ 110,00).

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

Mês	2023	2022
Janeiro	97,98	115,00
Fevereiro	90,00	115,00
Março	90,00	115,00
Abril	89,59	111,54
Maio	98,00	111,55
Junho	85,97	114,99
Julho	91,90	114,99
Agosto	84,00	114,99
Setembro	90,00	114,99
Outubro	86,01	111,00
Novembro	74,96	97,99
Dezembro	54,34	110,00

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 2023 e de 2022

(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 auferido 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.

Lei nº 14.754/2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

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 2023 e de 2022

(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 cotas 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 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 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 2023 o saldo em conta corrente era de R\$ 1 (R\$ 11 em 2022).

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 2023 e de 2022

(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.

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, em virtude do resultado negativo por lucro caixa, o Fundo não distribuiu resultado, conforme demonstrado no quadro a seguir:

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	Financeiro	
	2023	2022
Propriedades para investimento:		
(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento		-
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(14)	(37)
Resultado líquido de imóveis para renda	(14)	(37)
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	-	44
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	-	44
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	561	(489)
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez		(489)

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 2023 e de 2022

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

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	Financeiro	
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(1.393)	(1.858)
(-) Auditoria independente	(19)	(38)
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(138)	(172)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)		(8)
(+/-) Outras receitas/despesas	<u>(23)</u>	<u>(15)</u>
Total de outras receitas/despesas	(1.573)	(2.091)
 Resultado contábil/financeiro líquido	 <u>(1.023)</u>	 <u>(2.573)</u>
 Resultado financeiro líquido acumulado	 (1.023)	 <u>(2.573)</u>

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 desses 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 2023 e de 2022

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

17. Alterações Estatutárias

Em 05 de outubro de 2023 por meio de consulta formal foi aprovada as seguintes matérias: Em decorrência da Notificação de Renúncia, acatar a renúncia da atual Gestora do Fundo, a Modal Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01, da prestação dos serviços de gestão de carteira, nos termos indicados a seguir: (a) Conforme disposto no contrato de gestão celebrado entre o Fundo e a Gestora, a mesma permanecerá no cargo de gestão do Fundo até o dia 1º de dezembro de 2023 que é o prazo de até 60 (sessenta) dias úteis, a contar de 11 de setembro de 2023 ("Data de Vigência"). (b) Considerando que o Fundo não se enquadra na hipótese do Artigo 27, §1º da Instrução CVM nº 472, aprovar que a Administradora assumas as obrigações até então atribuídas à Gestora a partir da abertura dos mercados do dia 04 de dezembro de 2023, reformulando o regulamento do Fundo neste sentido; (c) Em decorrência das alterações indicadas acima, aprovar que a Administradora divulgue nova versão do regulamento do Fundo, com a exclusão das menções à Gestora, mediante elaboração do Ato do Administrador, a partir da Data de Vigência; (d) rescisão de todo e qualquer contrato firmado pelo Fundo com a Gestora a partir da Data de Vigência, sendo eventual remuneração por tais serviços devida de forma pro rata até tal data, inclusive; e (e) autorização para a Administradora tomar todas as medidas necessárias que lhe couberem para implementação das deliberações desta assembleia, incluindo sem se restringir a: tomar, às expensas do Fundo, todas as providências necessárias para a atualização do registro do Fundo perante a CVM e demais órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e demais entidades em que este possui registro, bem como a ampla divulgação da nova versão do regulamento do Fundo nos canais exigidos pela regulamentação em vigor a partir da Data de Vigência.

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 2023 e de 2022

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

Em 02 de maio de 2023 por meio de consulta formal foi aprovada as seguintes matérias: (a) 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; (b) Aprovar a contratação, nos termos do artigo 34, inciso IV e §2º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), pela SJ AU, do BANCO MODAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Praia de Botafogo, n.º 501, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 30.723.886/0001-62, e filial no Estado de São Paulo, Município de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.455, 3º andar, bairro Vl. Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 30.723.886/0002-43 ("Banco Modal"), pessoa ligada à Modal Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 05.389.174/0001-01, gestor do Fundo ("Gestora"), em situação de potencial conflito de interesse nos termos do artigo 18, inciso XII da Instrução CVM 472, para realizar a distribuição de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") de emissão da TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade com sede na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00; (c) a aprovação da dispensa da apresentação de cotação de 3 (três) instituições financeiras nos termos do parágrafo 2º do artigo 3 do regulamento do Fundo, para a realização da distribuição dos CRI, e aprovação do valor da proposta apresentada pelo Banco Modal à SJ AU pelo Fundo; e (d) a autorização para a Administradora praticar e celebrar, em nome do Fundo, todos e quaisquer atos, aprovações societárias, inclusive da SJ AU, contratos e/ou instrumentos necessários à efetivação das deliberações descritas nos itens acima, inclusive, para a emissão das debêntures pela SJ AU no âmbito do CRI descrito no item (b) acima.

18. Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

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 2023 e de 2022

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

19. Outros Assuntos

Em 23 de dezembro de 2022 foi publicado o novo Marco Regulatório dos Fundos de Investimento, através da edição da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os Fundos de investimento em funcionamento na data de início de sua vigência deverão se adaptar integralmente à norma até 30 de junho de 2025, com exceção dos FIDC, que deverão se adaptar até 29 de novembro de 2024.

20. Eventos Subsequentes

O Fundo celebrou em 12 de janeiro de 2024 o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis, sob Condição Resolutiva e Outras Avenças ("Instrumento"), cujo objeto consiste na alienação, ao Cosmic – Fundo De Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 41.081.336/0001-03 ("Compromissário Comprador"), da totalidade dos imóveis localizados na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Avenida do Taboão, nº 899, descrito e caracterizado nas matrículas nºs 87.818, 87.820, 87.821, 87.822, 87.823, 87.824, 90.408, 166.346, 166.348 e 166.349, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP ("Ativo Imobiliário"), sendo a Sociedade Investida proprietária de 75% do Ativo Imobiliário.

O Compromissário Comprador deverá pagar à Sociedade Investida a quantia certa e fixa de R\$ 637.500 sem incidência de qualquer correção monetária ("Preço"). O Preço será pago pelo Compromissário Comprador à Sociedade Investida da seguinte forma: (a) R\$ 75.000 a título de sinal ("Sinal"), em parcela única, a ser pago no dia 31/01/2024, condicionado ao recebimento, pelo Compromissário Comprador, de notificação comunicando a aprovação, pelos cotistas do Fundo, sobre a alienação do Ativo Imobiliário; e (b) 3 (três) parcelas iguais no valor individual de R\$187.500, vencendo a primeira parcela em maio de 2024, a segunda em setembro de 2024 e a terceira em janeiro de 2025.

A consumação da operação objeto do Instrumento e a posterior celebração da escritura definitiva estão sujeitas à superação das seguintes condições resolutivas: (a) aprovações e formalidades necessárias para validação da alienação do Ativo Imobiliário pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE"); (ii) a apresentação ao Compromissário Comprador, de documentação comprobatória da renúncia prévia e expressa e/ou do decurso do prazo para o exercício do direito de preferência dos locatários do Ativo Imobiliário para a aquisição do Ativo Imobiliário; e (iii) a aprovação pelos Cotistas do Fundo da alienação do Ativo Imobiliário.

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 2023 e de 2022

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

21. Diretor e Contador

Eric Hayashida
Diretor

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

* * *