

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 2024 e 2023

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 à Administradora 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 2024 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 2024, 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.

Ênfases

Insuficiência de caixa e equivalentes de caixa

Conforme apresentado no balanço patrimonial, o Fundo não possui disponibilidades para honrar com suas obrigações presentes e futuras. Consequentemente, a liquidação dessas obrigações pode ensejar a necessidade de novos aportes por parte dos cotistas. Nossa opinião não possui ressalva relacionada a esse assunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Conforme demonstrado na nota explicativa nº 16, o Fundo distribuiu no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o montante de R\$ 94.235 mil, em dividendos, o qual corresponde a 102,16% do resultado apurado segundo o regime de caixa nos termos do artigo 10º da Lei 8.668/93 e do Ofício-Circular CVM nº 01/2014, ou seja, 2,16% a mais do que o caixa gerado no exercício para fins de distribuição. Desta forma, futuramente, em determinadas circunstâncias, o valor dos dividendos a ser calculado e distribuído poderá não perfazer o montante mínimo determinado pela referida lei. 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 avaliada pelo método de equivalência patrimonial

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía R\$ 427.766 mil em investimento em participação societária (100,18% de seu patrimônio líquido), o qual passou a ser avaliado e registrado pelo método da equivalência patrimonial neste exercício, em virtude de alteração de prática contábil, realizada em função de mudanças ocorridas na empresa investida, de modo a proporcionar melhor apresentação dos investimentos na carteira do Fundo, desta forma, considerando os ativos, os passivos e o resultado apurado.

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 como a existência de assuntos sob discussão na empresa investida conforme descrito na referida nota explicativa, consideramos este assunto como o principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) avaliação e análise sobre as movimentações do investimento ocorridas no exercício; (ii) validação do percentual de participação e recálculo da equivalência patrimonial da companhia investida; (iii) revisão limitada dos saldos em 31 de dezembro de 2024 da companhia investida; e (iv) avaliação da adequação das divulgações apresentadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o investimento em participação societária, 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, 31 de março de 2025.



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

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
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

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	11	-	1	-
Caixa e equivalentes de caixa	10	-	1	-
Disponibilidades	10	-	1	-
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	10	-	1	-
Outros valores e bens	1	-	-	-
Despesas antecipadas	1	-	-	-
Despesas diversas	1	-	-	-
Não circulante	427.766	100,18	591.649	100,10
Ativos financeiros de natureza imobiliária	427.766	100,18	591.649	100,10
Investimentos em SPE	427.766	100,18	591.649	100,10
Participação em controlada	427.766	100,18	591.649	100,10
Total do ativo	427.777	100,18	591.650	100,10
Passivo				
Circulante	777	0,18	613	0,10
Valores a pagar	777	0,18	613	0,10
Taxa de administração (*)	739	0,18	409	0,07
Serviços de auditoria	20	-	20	-
Taxa de escrituração	9	-	-	-
Outras obrigações diversas	8	-	8	-
Taxa anbima	1	-	-	-
Taxa cetip	-	-	7	-
Taxa de gestão (*)	-	-	169	0,03
Total do passivo	777	0,18	613	0,10
Patrimônio líquido	427.000	100,00	591.037	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido	427.777	100,18	591.650	100,10

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 14)

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 do exercício**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023****(Em milhares de reais - R\$)**

Composição do resultado líquido do exercício	31/12/2024	31/12/2023
Resultados	(67.979)	(167.906)
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>(68.316)</u>	<u>(168.951)</u>
Resultado com SPEs	(68.316)	(168.951)
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>	<u>337</u>	<u>31</u>
Resultado com operações compromissadas	337	31
<u>Outras receitas operacionais</u>	<u>-</u>	<u>1.014</u>
Outras rendas operacionais	-	1.014
Despesas	(1.823)	(1.992)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	<u>(364)</u>	<u>(104)</u>
Consultoria jurídica	(216)	-
Auditoria e custódia	(121)	(77)
Escrituração	(27)	(27)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	<u>(1.401)</u>	<u>(1.804)</u>
Administração	(1.319)	(1.804)
Gestão	(82)	-
<u>Demais despesas</u>	<u>(58)</u>	<u>(84)</u>
Taxa de fiscalização CVM	(40)	(51)
Taxa B3	(13)	(12)
Taxa ANBIMA	(5)	(7)
Outras despesas	-	(14)
Resultado líquido do exercício	<u>(69.802)</u>	<u>(169.898)</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 das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Capital Social	Custo de Emissão	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022	465.000	(20.116)	316.051	760.935
Resultado líquido do exercício	-	-	(169.898)	(169.898)
Em 31 de dezembro de 2023	465.000	(20.116)	146.153	591.037
Distribuição de dividendos	-	-	(94.235)	(94.235)
Resultado líquido do exercício	-	-	(69.802)	(69.802)
Em 31 de dezembro de 2024	465.000	(20.116)	(17.884)	427.000

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**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023***(Em milhares de reais - R\$)*

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	(69.802)	(169.898)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Resultado por equivalência patrimonial	68.316	-
Ajuste a valor justo de companhia fechada	-	168.951
Resultado líquido ajustado	(1.486)	(947)
Variação de ativos e passivos		
Taxa de administração	330	240
Auditoria a pagar	-	(19)
Outros valores a pagar	(167)	183
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.323)	(543)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Dividendos recebidos	95.567	-
Caixa líquido das atividades investimento	95.567	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos pagos aos cotistas	(94.235)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	(94.235)	-
Variação no caixa e equivalentes de caixa	9	(543)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1	544
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	10	1
Variação no caixa e equivalentes de caixa	9	(543)

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O SJ AU Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 10 de maio de 2017 e iniciou suas atividades em 02 de outubro de 2020, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Destina-se exclusivamente a receber recursos de investidores em geral, nos termos do artigo 11º/ 12º da Resolução CVM nº 30/2021 e alterações posteriores.

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.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração e gestão da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora" e "Gestora").

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 imobiliário regulamentados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2025, que autorizou sua divulgação.

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas na nota explicativa nº 3.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

b) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

c) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

(ii) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Até 31 de dezembro de 2023, os investimentos em SPE eram registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo valor justo através de laudo de avaliação, sendo que a valorização e/ou desvalorização era apresentada em “Ajuste a valor justo de companhia fechada”, na demonstração do resultado.

Em 31 de dezembro de 2024, os investimentos em SPE estão registrados a valor justo através de equivalência patrimonial, visto que não há mais ativos imobiliários na SPE e todos os demais ativos são líquidos.

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**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023***(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)***e) Demonstração dos fluxos de caixa**

Para fins da demonstração dos fluxos de caixa o Fundo utiliza o método indireto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata, conforme especificado no item “c”.

f) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Ativos - sem vencimento			
Disponibilidades	-	-	10
Total		-	10
	2023		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Ativos - sem vencimento			
Disponibilidades	-	-	1
Total		-	1

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**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023***(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)***5. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”)**

O Fundo possui participação e controle da companhia apresentada abaixo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Investimentos	Quantidade	Saldo em 31/12/2024
SJ AU Logística I Empreendimentos Imobiliários S.A.	34.166.497	427.766

Investimentos	Quantidade	Saldo em 31/12/2023
SJ AU Logística I Empreendimentos Imobiliários S.A.	34.166.497	591.649

A SJ AU Logística I Empreendimentos Imobiliários S.A. (“SPE SJ AU”), possui como objetivo operacional, 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.

A SPE SJ AU, detinha os direitos de aquisição de 75% do imóvel denominado “Fábrica 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.

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 foi o de desmobilização da estrutura de prestadores de serviços e contenção das despesas inerentes ao desenvolvimento imobiliário, ainda no primeiro semestre de 2024.

A SPE SJ AU 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 SPE SJ AU proprietária de 75% do Ativo Imobiliário.

O Compromissário Comprador deverá pagar à SPE SJ AU a quantia certa e fixa de R\$ 637.500 sem incidência de qualquer correção monetária (“Preço”). O Preço será pago pelo Compromissário Comprador à SPE SJ AU da seguinte forma:

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- (a) R\$ 75.000 a título de sinal ("Sinal"), em parcela única, pago no dia 31/01/2024, que era 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, tendo vencido a primeira parcela em maio de 2024, a segunda em setembro de 2024 e a terceira que iria vencer 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:

- (i) 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.

De acordo com o fato relevante publicado em 12 de junho de 2024, as condições resolutivas previstas no Instrumento foram superadas, o que foi formalizado por meio do Termo de Declaração de Superação das Condições Resolutivas celebrado entre as partes em 26 de março de 2024 e, na mesma data, a SPE SJ AU imitiu o Compromissário Comprador na posse da sua fração ideal do Ativo Imobiliário, conforme previsto no Instrumento. A partir de então, as despesas incidentes sobre o Ativo Imobiliário passaram a ser de responsabilidade do Compromissário Comprador. Além disso, a primeira parcela do preço prevista no Instrumento, no valor de R\$ 187.500 foi paga pelo Compromissário Comprador à Sociedade Investida em 10 de maio de 2024. A fim de concluir todas as obrigações assumidas em relação ao Ativo Imobiliário, a SPE SJ AU vem negociando com terceiros a rescisão e o distrato de obrigações anteriormente contraídas no âmbito do Ativo Imobiliário, a partir do que estará apta a definir o resultado passível de distribuição ao Fundo e, em momento seguinte, aos Cotistas.

Em continuidade ao Comunicado ao Mercado publicado em 12 de junho de 2024, o Fundo recebeu da Companhia Investida, o valor de R\$ 92.734 à título de distribuição de dividendos intermediários, após a devida apuração do lucro líquido acumulado em 31 de maio de 2024.

No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo recebeu o montante total de R\$ 95.567 dividendos.

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**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023***(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

Em 15 de janeiro de 2025, por meio de um comunicado ao mercado, foi confirmada a realização de uma assembleia de cotistas que deliberou, entre outros temas, a redução do capital da companhia no montante de R\$ 270.257 (duzentos e setenta milhões, duzentos e cinquenta e sete mil reais) e o recebimento de R\$ 187.500 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), referente à última parcela do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis, sob Condição Resolutiva e Outras Avenças. A expectativa da Administração do Fundo é de que a redução de capital seja efetivada até o início de abril/2025 (após o prazo de oposição de credores e registro na Junta Comercial) e que os montantes líquidos de despesas/provisões imediatas sejam distribuídos aos cotistas via amortização de cotas até o final de abril/2025.

Adicionalmente, a expectativa da Administração é de que o processo de redução de capital da investida que contempla o último recebimento da parcela da venda do Ativo imobiliário tenha início até o final de abril/2025.

Movimentação com companhia investida

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo detinha 100% de participação na SPE SJ AU. A seguir, a movimentação decorrente da companhia investida do Fundo:

	Saldo em	Recebimento de	Resultado com	Saldo em
Investimentos	31/12/2023	dividendos	equivalência patrimonial	31/12/2024
Participações Societárias	591.649	(95.567)	(68.316) (*)	427.766

	Saldo em	Recebimento de	Ajuste a	Saldo em
Investimentos	31/12/2022	dividendos	valor justo	31/12/2023
Participações Societárias	760.600	-	(168.951)	591.649

(*) No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, os investimentos em SPE estão registrados a valor justo através de equivalência patrimonial, visto que não há mais ativos imobiliários na SPE e todos os demais ativos são líquidos.

Apresentamos abaixo o resultado e os dados financeiros utilizados para o cálculo da equivalência patrimonial:

Contas De Resultado - Receitas	608.083
Receita Líquida De Vendas E Mercadorias	594.068
Receitas Financeiras	13.104
Outras Receitas Operacionais	911
Contas De Resultado - Receitas	(487.151)
Custos Das Mercadorias Vendidas	(448.424)
Despesas gerais e administrativas	(15.300)
Impostos, Taxas E Contribuições	(1.700)
Despesas Financeiras	(840)

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**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023***(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

Outras Despesas Operacionais	(20.887)
Resultado Do Exercício	120.932 (*)

(*) No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a SPE registrou um resultado de R\$ 120.932;

Dados da investida	31/12/2024
1. Total dos ativos	465.794
2. Total dos passivos	38.028
3. Total do patrimônio líquido	427.766
4. Total do patrimônio líquido (PL) + passivos	465.794
5. Percentual de participação do Fundo no PL dessa investida	100%
6. Valor do investimento no Fundo	496.081
7. Resultado por equivalência patrimonial (item 3 – item 6)	(68.316) (*)
8. Valor total no Fundo (item 6 + item 7)	427.766

(*) No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu o resultado pelo método de equivalência patrimonial conforme mencionado na NE 3.d.ii;

- 1) Os ativos da SPE estavam compostos, majoritariamente, por aplicações financeiras;
- 2) Os passivos da SPE estavam compostos majoritariamente da seguinte forma, por ordem de relevância:
 - a. Obrigações por distrato de Contrato de Prestação de Serviços e Outras Avenças, decorrentes de contrato com uma incorporadora e desenvolvedora de projetos na construção do empreendimento imobiliário que, conforme condições contratuais resultou em uma multa por rescisão imotivada por parte da Companhia Investida, no montante atualizado de aproximadamente R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais). O valor da obrigação permanece em avaliação/discussão entre as partes;
 - b. Obrigações por impostos e contribuições a recolher; e
 - c. Fornecedores a pagar.

6. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possui investimentos avaliados a valor justo;

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

Ativos em 31/12/2023

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Participações societárias

Total do ativo:

Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	-	591.649	591.649
-	-	591.649	591.649

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

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**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023***(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 7.932.248,0000 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 53,8309 totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 427.000 (Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 7.932.248,0000 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 74,5106 totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 591.037).

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31.12.2024	53,8309	(27,75%)	575.652
Exercício findo em 31.12.2023	74,5107	(22,33%)	772.326

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Data	Patrimônio	Valor da	Rentabilidade	
	Líquido	cota	Mensal	Acumulada
31/12/23	591.037	74,5107	-	-
31/01/24	590.868	74,4893	(0,03)	(0,03)
29/02/24	636.569	80,2507	7,73	7,70
31/03/24	593.421	74,8112	(6,78)	0,40
30/04/24	593.254	74,7902	(0,03)	0,38
31/05/24	593.131	74,7746	(0,02)	0,35
30/06/24	498.606	62,8582	(15,94)	(15,64)
31/07/24	498.714	62,8717	0,02	(15,62)
31/08/24	498.596	62,8568	(0,02)	(15,64)
30/09/24	498.482	62,8424	(0,02)	(15,66)
31/10/24	498.354	62,8263	(0,03)	(15,68)
30/11/24	498.247	62,8128	(0,02)	(15,70)
31/12/24	427.000	53,8309	(14,30)	(27,75)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

10. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que a Administradora e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

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 160, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM, ou de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160 e alterações posteriores.

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 pela administradora, 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 2024 e de 2023, não houve emissão de cotas.

b) Resgate e amortização de cotas e amortizações

O Fundo poderá amortizar, a critério da administradora, conforme orientação do gestor, as cotas total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo no projeto.

Não haverá resgate de cotas, a não ser pela liquidação do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve amortização e/ou resgate de 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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

c) Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código SJAU11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Mês	2024 (*)	2023 (*)
Janeiro	70,00	97,98
Fevereiro	70,00	90,00
Março	66,02	90,00
Abril	69,99	89,59
Maio	66,01	98,00
Junho	66,00	85,97
Julho	59,99	91,90
Agosto	59,50	84,00
Setembro	59,50	90,00
Outubro	51,51	86,01
Novembro	49,06	74,96
Dezembro	54,36	54,34

(*) Valores expressos em reais

12. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Gestora”).

13. Remuneração da administração

- 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, sendo assegurado R\$ 20 (vinte mil reais) ao mês:

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Percentual para cálculo da Taxa de Administração
Até R\$ 300.000.000,00	0,25% ao ano
De R\$ 300.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	0,22% ao ano
A partir de R\$ 1.000.000.000,01	0,20% ao ano

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 Investimento Imobiliário (IFIX).

A administradora 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 a administradora: (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. A 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 da administradora, 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 a administradora e gestora ocorrerá nos termos do contrato de gestão celebrado entre a gestora e o 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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 1.319 (R\$ 1.804 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ R\$ 82 (R\$ 0 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão”.

- **Taxa de performance**

Conforme disposto no regulamento, não há cobrança de taxa de performance.

- **Demais taxas**

Não será devido pelos cotistas taxas de ingresso e/ou saída em razão de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

14. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	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.

- a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 10, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- b) 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possui o saldo a pagar de taxa de gestão. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 13.
- c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 739. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 a título de taxa de administração encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 13.

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

15. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento 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;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

16. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de 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**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023***(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou ativos de liquidez, com base em recomendação apresentada pela gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstrações dos resultados distribuídos

	2024	2023
Propriedades para investimento		
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	-	(14)
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	-	(14)
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	95.567	-
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	95.567	-
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	334	561
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	334	561
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(1.244)	(1.393)
(-) Taxa de desempenho (performance)	-	-
(-) Auditoria independente	(20)	(19)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(152)	(138)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(216)	-
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(25)	(23)
Total de outras receitas/despesas	(1.657)	(1.573)

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**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023***(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

Demonstrações dos resultados distribuídos	2024	2023
Resultado financeiro líquido	92.244	(1.023)
Resultado financeiro líquido acumulado	92.244	(1.023)
95% do resultado financeiro líquido acumulado	89.533	-
Rendimentos declarados	94.235	
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	94.235	-
Rendimento líquido a pagar remanescente	-	-
% de distribuição sobre o resultado financeiro	102,16%	-

17. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Resolução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações contábeis;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22 registre-se que a Administradora, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

20. Alterações estatutárias

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve alterações estatutárias.

21. Eventos subsequentes

O comunicado ao mercado divulgado em 15 de janeiro de 2025, em continuidade aos Comunicados ao Mercado publicados em 12, 28 de junho e 25 de novembro de 2024, informa a realização de Assembleia Geral Extraordinária da SJ AU Logística I Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ nº 38.316.272/0001-78, sociedade integralmente detida pelo Fundo ("Companhia Investida"), que deliberou, dentre outros temas, pela redução do capital da companhia no montante de R\$ 270.257 (duzentos e setenta milhões duzentos e cinquenta e sete mil cento e vinte e oito reais).

Informa, ainda, o recebimento, pela Companhia Investida, do montante de R\$ 187.500 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), relacionado à última parcela do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis, sob Condição Resolutiva e Outras Avenças, conforme definido nos Comunicados ao Mercado anteriormente publicados.

Por fim, ratifica que as provisões para despesas a serem pagas poderão ser ajustadas de acordo com as negociações de rescisão contratual com fornecedores que ainda estão em andamento, bem como a realização de novas reduções de capital no âmbito da Companhia Investida, após decorrido o prazo de eventual impugnação, nos termos da Lei das S.A.

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24), que 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 de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo ainda não está adaptado a Instrução 175/22.

Eric Hayashida
Diretor responsável

Karen Miyazaki
Contadora CRC – SP-262221/O-1