

**SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 27.771.547/0001-47**

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

Demonstrações contábeis no  
período de 21 de outubro (data de  
início das operações) a  
31 de dezembro de 2020

# **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

**Demonstrações contábeis no período de 21 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020.**

## **Conteúdo**

Balanço Patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Notas explicativas às 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

### BALANÇO PATRIMONIAL

Em 31 de dezembro de 2020

(Saldos em milhares de reais)

ATIVO	<u>2020</u>	<u>% PL</u>	PASSIVO	<u>2020</u>	<u>% PL</u>
<b>Circulante</b>	<b><u>5.395</u></b>	<b><u>1,21</u></b>	<b>Circulante</b>	<b><u>185</u></b>	<b><u>0,05</u></b>
<b>Disponibilidades</b>	10	0,00	Taxa de administração	159	0,04
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>	5.384	1,21	Outros valores a pagar	26	0,01
Títulos e valores imobiliários					
Operações compromissadas					
Letras financeiras do tesouro	5.384	1,21			
<b>Despesas antecipadas</b>	1	0,00			
<b>Não circulante</b>	<b><u>438.944</u></b>	<b><u>98,84</u></b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b><u>444.154</u></b>	<b><u>100,00</u></b>
<b>Investimentos:</b>			Capital social	444.834	100,15
Participações em controladas	438.944	98,84	Prejuízo acumulado	(680)	(0,15)
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b><u>444.339</u></b>	<b><u>100,05</u></b>	<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b><u>444.339</u></b>	<b><u>100,05</u></b>

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**

*Período de 21 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020*

*(Saldos em milhares de reais)*

	<b>De 21.10 a 31.12.2020</b>
<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO</b>	
<b>Participações em companhia fechada</b>	<b>44</b>
Resultado com equivalência patrimonial	44
<b>Outras receitas / ( despesas )</b>	<b>(724)</b>
Taxa de administração	(396)
Serviços técnicos especializados	(310)
Outras despesas / receitas	(18)
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>	<b>(680)</b>

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**

*Período de 21 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020*

*(Saldos em milhares de reais)*

	<u>Capital Social</u>	<u>Prejuízo Acumulado</u>	<u>Total</u>
Integralização de cotas no período	465.000	-	465.000
Gastos com emissão de cotas	(20.166)	-	(20.166)
Resultado líquido do período	-	(680)	(680)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b><u>444.834</u></b>	<b><u>(680)</u></b>	<b><u>444.154</u></b>

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**

*Período de 21 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020*

*(Saldos em milhares de reais)*

	<b>De 21.10 a 31.12.2020</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	
Resultado líquido do período	(680)
<b>Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa</b>	
Resultado com equivalência patrimonial	44
<b>Varição de ativos</b>	
Operações compromissadas	(5.384)
Despesas antecipadas	(1)
<b>Varição de passivos</b>	
Taxa de administração	159
Outros valores a pagar	26
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>(5.836)</u></b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>	
Participações em controladas	(438.988)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento</b>	<b>(438.988)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Recebimento pela integralização de cotas	465.000
Gastos com emissão de cotas	(20.166)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>444.834</u></b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>10</u></b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>10</u>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>10</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

S

# **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

## **Demonstrações contábeis no período de 21 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020.**

(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 21 de outubro de 2020 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado.

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

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

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

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

### **2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis**

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

# **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

## **Demonstrações contábeis no período de 21 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020.**

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

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

### **3 Descrição das principais práticas contábeis**

#### **a. Apropriação de receitas e despesas**

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

#### **b. Caixa e equivalentes de caixa**

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

#### **c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

##### **Títulos e valores mobiliários**

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

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.



# **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

## **Demonstrações contábeis no período de 21 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020.**

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

### **d. Investimentos**

#### **Propriedades para investimento**

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo”.

### **e. Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária**

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações com aquisição de propriedades para investimento”.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

#### **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

**Demonstrações contábeis no período de 21 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020.**

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

## **4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

**Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado**

<b>Operações compromissadas</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Valor contábil</b>	<b>Vencimento</b>
Letras financeiras do tesouro	502	5.384	04/01/2021

## **5 Investimentos**

A SJ AU Logística I Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia” ou “SJ AU”) foi constituída em 10 de agosto de 2020 sob o nome de NK 085 Empreendimentos e Participações S.A.

Em 21 de outubro de 2020 foi realizada através de Assembleia Geral Extraordinária a alteração do nome da Companhia para SJ AU Logística I Empreendimentos Imobiliários S.A. A Companhia tem por objetivo, a compra e venda dos imóveis localizados na cidade de São Bernardo do Campo, comercialização, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis assim como a participação em operações de securitização e/ou outras operações financeiras. A Companhia esta sediada na cidade de São Paulo/SP.

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

## **6 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos**

### **a. Tipos de risco**

#### ***Macroeconomicos e regulatórios***

O Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e

# **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

## **Demonstrações contábeis no período de 21 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020.**

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

monetária. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

### ***Mercado***

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

### ***Crédito***

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

### ***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

# **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

## **Demonstrações contábeis no período de 21 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020.**

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

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.

### **b. Controles relacionados aos riscos**

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

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

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

# **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

**Demonstrações contábeis no período de 21 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020.**

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

## **7 Custódia e tesouraria**

### **a. Prestadores de serviços ao Fundo**

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Fram Capital – Gestão de Ativos 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**

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

<u>Período</u>	<u>Rentabilidade cota</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
De 21.10 a 31.12.2020	(0,10)	685.121

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

## **9 Encargos do fundo**

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

# **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

**Demonstrações contábeis no período de 21 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020.**

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

<b>Valor do patrimônio líquido</b>	<b>Percentual de taxa de administração</b>
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.

## **10 Emissões, amortizações e resgates de cotas**

### **a. Emissões e integralizações de cotas**

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

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

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

### **b. Amortizações e resgates de cotas**

Não existem amortizações programadas para as Cotas do Fundo.

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

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

## **11 Legislação Tributária**

# **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

## **Demonstrações contábeis no período de 21 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020.**

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

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

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

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

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

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo fundo de investimento imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

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

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário a qualquer

# **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

## **Demonstrações contábeis no período de 21 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020.**

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

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 Consultor e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. No exercício, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 9, não ocorreram compra e venda de títulos e valores mobiliários, operações compromissadas, operações com derivativos, operações com corretora do grupo na intermediação de compra e venda e depósito em conta corrente.

## **13 Divulgação de informações**

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

## **14 Política de divulgação de informações**

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



# **SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 27.771.547/0001-47

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Demonstrações contábeis no período de 21 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020.**

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

## **15 Demandas judiciais**

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

## **16 Diretor e Contador**

Ernane Alves  
Diretor

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

\* \* \*