

Relatório de Gestão

Abril 2021 | SJ AU Logística FII



EMPREENDIMENTO ÚNICO

O centro logístico tem área de 1 milhão de m² de terreno, com aproximadamente 460 mil m² de galpões, dentro da região metropolitana de São Paulo, com economia de escala, sem pedágio para distribuição em São Paulo e com robusta infraestrutura instalada de energia, hidráulica, incêndio, drenagem e tratamento de efluentes.

A localização e a infraestrutura devem atrair locatários *premium*, (tais como *e-commerce/last-mile*, refrigerado, frigorificado, data center) aumentando a probabilidade do centro logístico ser diferenciado em preço de locação e ocupação.

O centro logístico terá alicerces em soluções ESG de padrão internacional: energia solar, reaproveitamento de água, construção sem desperdício e rigoroso controle ambiental.

A vocação do centro logístico permitirá igualmente ter locatários de extraordinário risco de crédito. Há demanda reprimida na região e o *pipeline* comercial, mesmo antes de termos buscado ativamente locatários, indica que a ocupação será *pari passu* ou mesmo antecipada em relação ao ritmo das obras.

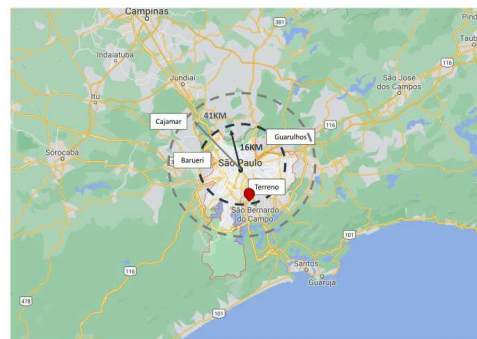
O Gestor acredita ser factível ter o centro logístico maduro, totalmente ocupado, com locatários de bom risco de crédito, diversificado em nomes e setores, com preço líder, em 5 anos.

PRINCIPAIS INFORMAÇÕES

Área Total (m ²)	1 milhão
ABL Estimada (m ²)	460 mil
Estratégia	Galpões Logísticos AAA, com foco em soluções ESG

LOCALIZAÇÃO

O empreendimento está situado em São Bernardo do Campo, a cerca de 600 metros da Av. Marginal Direita da Rodovia Anchieta (sentido litoral).



O empreendimento está a cerca de 16km do centro de São Paulo

MOSAICO DE GALPÕES¹



Informações do Fundo

Código de Negociação
SJAU11

Administrador
Vórtx DTVM Ltda.

Gestor
Modal DTVM

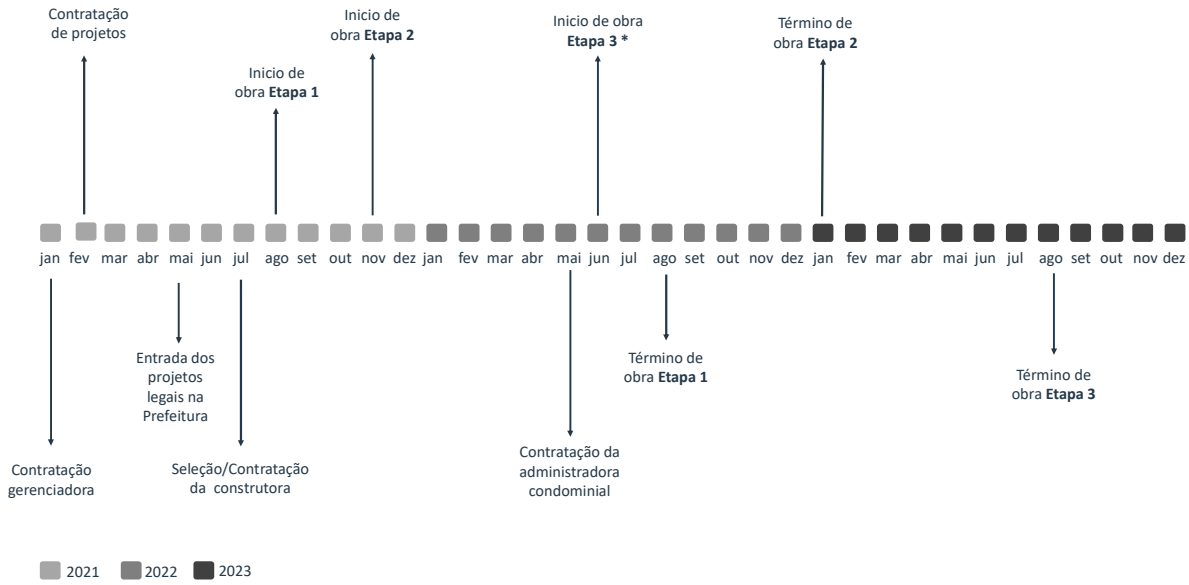
Prazo de Duração
indeterminado

Taxa de Administração²
0,22% a.a

1 - Estimado

2 - Conforme Regulamento, a Taxa de Administração varia em função do PL do Fundo, sendo a taxa apresentada a taxa vigente.

CRONOGRAMA INDICATIVO DO PROJETO



* Etapa 3 será iniciada em Jun/22 a depender das locações celebradas anteriormente na área desta Etapa (vide imagem abaixo)

VISÃO ILUSTRATIVA DO PROJETO ARQUITETÔNICO



 **COMENTÁRIOS AO DESENVOLVIMENTO DO PROJETO**

- O projeto de demolição foi protocolado dia 14 de Abril e estimamos começar este trabalho no final de Maio. O protocolo do projeto legal (de implantação), assim como o do projeto ambiental, foram postergados para a segunda quinzena de Maio em função do *lockdown* no município de São Bernardo do Campo e de revisões finais feitas no projeto. Nas páginas 2 e 3 estão apresentadas a versão do *masterplan* que será protocolado na prefeitura.
- Foi concluída a elaboração do inventário dos equipamentos e mobiliários existentes e que não serão aproveitados no projeto. Mantemos a estimativa de que as vendas sejam feitas entre Maio e Junho.
- Entramos na fase final de recebimento do imóvel da Ford, o qual será concluído até o final de Maio.
- Foi efetivada a troca do gestor do fundo SJ AU Logística FII no dia 15/4. As equipes de gestão anterior e atual já estão trabalhando em conjunto na transição, a qual deve ser concluída até o final de Maio.

 **ESTRATÉGIA COMERCIAL**

Em Abril, 10 novos potenciais locatários visitaram o *site*. Desde Março, alcançamos 25 empresas dos mais diversos setores, tais como frigorífico, logística e e-commerce, prospectadas e visitando o *site*.

Fizemos proposta comercial indicativa, não-vinculante para empresas dos seguintes setores:

- 1) Varejo de móveis: 8 mil m²
- 2) Fornecedor de pneus: 30 mil m²
- 3) Logística: 4 mil m²
- 4) Logística de produtos químicos: 10 a 20 mil m²
- 5) Indústria mecânica: 4 mil m²

Seguimos conversas com os seguintes potenciais locatários e respectivas ABLs:

- Multinacional de TI: 40 mil m²
- Multinacional do setor automotivo: 80 mil m²

Desta forma, seguimos com um potencial de locação entre 176 mil e 186 mil m², o que representa aproximadamente 40% da ABL total.

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.